



BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: Submetemos à apreciação de V. Sas. as Demonstrações Financeiras do BR Partners Investimentos Imobiliários S.A., relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

A Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Companhia		Consolidado		Passivo Circulante	Companhia		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014		2015	2014	2015	2014
Circulante	1.461	3.709	3.072	3.709	Circulante	226	201	5.203	201
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	801	3.119	1.536	3.119	Fornecedores	111	21	134	21
Valores a receber (Nota 5)	598	571	1.462	571	Impostos a recolher	115	180	261	180
Impostos a recuperar	62	19	74	19	Empréstimos (Nota 9)	—	—	4.808	—
Não circulante	—	—	1.723	—	Não circulante	—	—	76.803	—
Aplicações financeiras (Nota 6)	—	—	1.723	—	Empréstimos (Nota 9)	—	—	76.803	—
Investimentos	20.959	14.777	99.405	14.777	Patrimônio líquido (Nota 11)	22.194	18.285	22.194	18.285
Participações em coligadas (Nota 7)	6.487	1	—	1	Capital social	20.650	8.710	20.650	8.710
Propriedade para investimento (Nota 8)	14.472	14.776	99.405	14.776	Reserva de capital	6.957	6.957	6.957	6.957
					Reserva legal	—	151	—	151
					Outras reservas de lucros	—	2.467	—	2.467
					(-) Ações em tesouraria	(3.078)	—	(3.078)	—
					(-) Prejuízos acumulados	(2.335)	—	(2.335)	—
Total do ativo	22.420	18.486	104.200	18.486	Total do passivo e patrimônio líquido	22.420	18.486	104.200	18.486

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO – EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Capital a integralizar	Reserva de capital	Reserva de lucros		Ações em tesouraria	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
				Reserva legal	Outras reservas de lucros			
Em 31 de dezembro de 2013	8.710	—	6.957	68	—	—	—	15.735
Aumento de capital	—	—	—	—	—	—	—	—
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	—	1.669	1.669
Reversão de dividendos (Nota 11 (b))	—	—	—	—	881	—	—	881
Constituição de reserva legal	—	—	—	83	—	—	(83)	—
Constituição de reserva de lucros	—	—	—	—	1.586	—	(1.586)	—
Em 31 de dezembro de 2014	8.710	—	6.957	151	2.467	—	—	18.285
Aumento de capital	11.940	(11.940)	—	—	—	—	—	—
Integralização capital	—	11.940	—	—	—	—	—	11.940
Prejuízo do exercício	—	—	—	—	—	—	(4.953)	(4.953)
Ações em tesouraria (-)	—	—	—	—	—	(3.078)	—	(3.078)
Absorção do prejuízo	—	—	—	(151)	(2.467)	—	2.618	—
Em 31 de dezembro de 2015	20.650	—	6.957	—	—	(3.078)	(2.335)	22.194

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações gerais

A BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 17 de agosto de 2009 com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Em 2 de julho de 2012, conforme a 6ª Alteração do Contrato Social e Ata de Assembleia Geral de Transformação em Sociedade por Ações, os sócios representantes da totalidade do capital social da BR Partners Consultoria Especializada Ltda., alteram o tipo societário da Sociedade, de sociedade limitada para sociedade por ações, e a denominação da Companhia para BR Partners Investimentos Imobiliários S.A..

Em 11 de novembro de 2014, a Companhia adquiriu controle da BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Controlada") por R\$ 1. A Controlada é uma sociedade anônima, e iniciou suas atividades operacionais em 22 outubro de 2015. Com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Em 11 de novembro de 2014, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária, alterou a sua razão social de Dinarte Empreendimentos e Participações S.A. para BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. transferindo a sede social da Controlada, para a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo.

A Companhia e sua controlada (conjuntamente, "o Grupo") possuem por objetivo: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e Outlets e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

A Companhia participa como controladora direta na seguinte empresa:

Companhia controlada	Principal atividade desenvolvida	% participação	
		2015	2014
BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Propósito específico de desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e venda, a locação e administração de bens próprios.	99,99	99,99

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração em 4 de agosto de 2016.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente no exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) considerando o custo histórico como base de valor. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o período de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo. Os resultados reais podem apresentar variação em relação às estimativas.

2.2 Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram preparadas conforme as práticas contábeis no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

2.3 Demonstrações financeiras consolidadas

A Companhia consolidou integralmente as demonstrações financeiras de sua controlada. Considera-se existir controle quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada. Na consolidação foram eliminados os saldos e as transações entre as companhias, através dos seguintes procedimentos: a) eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; b) eliminação dos saldos de investimentos da Companhia com os saldos de capital, reserva e lucros (prejuízos) acumulados das controladas.

A controlada é integralmente consolidada a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixa de ser consolidada a partir da data em que o controle cessa. As operações entre as empresas do Grupo, bem como os saldos, os ganhos e as perdas não realizados nas operações entre a Companhia e sua controlada for eliminado. As perdas entre as empresas do Grupo são também eliminadas, exceto no caso de perda do valor recuperável, quando então, devem ser reconhecidas nas demonstrações financeiras consolidadas.

2.4 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia, da Controlada e, também, a sua moeda de apresentação.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras de curto prazo, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor. As aplicações financeiras são avaliadas pelo custo de aquisição, atualizado pelas rendas auferidas até a data do balanço, deduzidas de provisão para desvalorização, quando aplicável.

2.6 Valores a receber

Os valores a receber são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apre-

sentados como ativo circulante e compreendem contas a receber de alugueis. A receita de alugueis proveniente das propriedades para investimento é reconhecida no resultado de modo linear durante o prazo do arrendamento.

2.7 Propriedade para investimentos

Trata-se de edifícios de lojas mantidos para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. Os imóveis não são ocupados pelo Grupo. A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos a depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação da propriedade para investimento é calculada segundo o método linear à taxa de 2% ao ano para alocação do custo menos seu valor residual durante a vida útil estimada de 50 anos, conforme laudo de avaliação de empresa especializada contratada.

O valor residual, a vida útil e o método de depreciação com relação à propriedade para investimento da Companhia são revisados e ajustados, se necessário, quando há indícios de mudanças desde a data do último balanço.

2.8 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos não financeiros são revisados para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (impairment), o valor contábil do ativo será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo, menos as despesas de venda, e o valor em uso. Os ativos não financeiros que tenham sofrido redução são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por impairment na data do balanço.

2.9 Imposto de renda e contribuição social

As despesas fiscais do exercício compreendem o imposto de renda e contribuição social corrente.

Os encargos do imposto de renda e contribuição social corrente são calculados com base nas leis tributárias em vigor na data do balanço.

Os passivos fiscais diferidos incluem diferenças temporárias, identificadas como os valores que se espera pagar sobre diferenças entre os valores contábeis dos passivos e suas respectivas bases de cálculo. Esses valores são mensurados às alíquotas que se espera aplicar no período em que o passivo for liquidado. A Companhia apurou o imposto de renda e a contribuição social pelo regime tributário do lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 a Controlada apurou o imposto de renda e a contribuição social pelo regime tributário do lucro real.

2.10 Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, que estabeleça que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelo aluguel das propriedades para investimento no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida de impostos, abatimentos e descontos.

O Grupo reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e (iii) quando critérios específicos tiverem sido atendidos para suas atividades.

2.11 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras, no período em que a distribuição é aprovada por eles, ou quando da proposição do dividendo mínimo obrigatório previsto no Estatuto da Companhia.

2.12 Capital Social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

3. Gestão de risco financeiro

3.1 Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo BR Partners ("Grupo BR Partners"), ao qual a Companhia e a Controlada pertencem, o expõem a diversos riscos financeiros, tais como risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. As políticas de gestão de risco do Grupo concentram-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e buscam minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A governança de riscos conta com uma estrutura sólida, através das políticas e comitês tais como, por exemplo, o Comitê de Risco e Compliance, observando-se as suas responsabilidades e atribuições. Para a efetividade do gerenciamento de risco, a estrutura prevê a identificação, avaliação, monitoramento, controle, mitigação e a correlação entre os riscos.

Durante o exercício de 2015 não tivemos excesso de nenhum dos limites gerenciais monitorados pela área de Riscos.

A área Gestão de Riscos se reporta diretamente à Presidência do Grupo BR Partners, atuando, portanto de forma independente das áreas de negócio.

3.1.1 Risco de Mercado

Define-se como risco de mercado a possibilidade de ocorrência de perdas devidas às flutuações adversas dos preços e taxas de mercado, sobre as posições da carteira própria do Grupo BR Partners.

A Política de Risco de Mercado, anualmente revisada, define a estrutura de gerenciamento do risco de mercado. Esta política indica os princípios gerais do gerenciamento do risco de mercado e tem como objetivo estabelecer a tolerância das exposições, de modo a efetivamente gerenciar, mitigar e prevenir a exposição excessiva ao risco de mercado.

As principais fontes de risco de mercado são, substancialmente, oriundas de: juros pré-fixados, juros em moeda estrangeira, juros reais, câmbio, inflação, ações, commodities e suas volatilidades. O monitoramento utiliza, principalmente, as seguintes métricas: exposição por fator de risco, DV01, gregas (greek), Value at Risk (VaR), Stress Test e Back Test.

a. Risco Cambial

O Grupo BR Partners está exposto ao risco cambial decorrente de exposições de algumas moedas, majoritariamente com relação ao dólar dos Estados Unidos e ao Euro. O risco cambial decorre, principalmente, de operações futuras, ativos e passivos reconhecidos e investimentos líquidos em operações no exterior. Em 31 de dezembro de 2015, se o real tivesse variado em torno de 10% em relação ao dólar, sendo mantidas todas as outras variáveis constantes, o lucro líquido do exercício não apresentaria nenhuma variação significativa em

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Companhia		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita operacional líquida (Nota 12)	2.883	2.828	4.304	2.828
Custo com manutenção (Nota 13)	(369)	(420)	(977)	(420)
Lucro bruto	2.514	2.408	3.327	2.408
Despesas operacionais				
Resultado de equivalência patrimonial	(6.654)	—	—	—
Despesas administrativas (Nota 14)	(596)	(588)	(1.307)	(588)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	(4.736)	1.820	2.020	1.820
Receitas financeiras	128	219	356	219
Despesas financeiras	—	—	(6.984)	—
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(4.608)	2.039	(4.608)	2.039
Imposto de renda e contribuição social (Nota 10 (a))	(345)	(370)	(345)	(370)
Lucro/(prejuízo) do exercício	(4.953)	1.669	(4.953)	1.669
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)	2.048.148	1.566.696		
Lucro por ação no final do exercício – R\$	(0,0024)	0,0011		

As notas explicativas da administração

são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Companhia		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Prejuízo/Lucro do exercício	(4.953)	1.669	(4.953)	1.669
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa				
Depreciação	304	303	571	303
Resultado de equivalência patrimonial	6.654	—	—	—
Variação monetária passiva de empréstimos	—	—	5.630	—
Lucro líquido ajustado	2.005	1.972	1.248	1.972
Variações no capital circulante				
(Aumento)/diminuição de aplicações financeiras	—	—	(1.723)	—
(Aumento)/diminuição de valores a receber	(27)	56	(891)	56
(Aumento)/diminuição de impostos a recuperar	(43)	(18)	(55)	(18)
Aumento/(diminuição) de fornecedores	90	(13)	113	(13)
Aumento/(diminuição) de impostos a recolher	320	376	466	376
Caixa gerado nas operações	2.345	2.373	(842)	2.373
Imposto de renda e contribuição social pagos	(385)	(313)	(385)	(313)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	1.960	2.060	(1.227)	2.060
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de propriedade para investimento	—	—	(85.200)	—
Aquisição de controlada	(13.140)	(1)	—	(1)
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	(13.140)	(1)	(85.200)	(1)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Recompra de ações	(3.078)	—	(3.078)	—
Aumento de capital	11.940	—	11.940	—
Obtenção de empréstimos	—	—	76.112	—
Pagamento de empréstimos	—	—	(130)	—
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	8.862	—	84.844	—
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	(2.318)	2.059	(1.583)	2.059
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.119	1.060	3.119	1.060
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 4)	801	3.119	1.536	3.119
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	(2.318)	2.059	(1.583)	2.059

As notas explicativas da administração

são parte integrante das demonstrações financeiras

reais, em decorrência de ganhos/perdas provenientes de posições futuras, demonstrando que as exposições em câmbio não apresentavam risco para o Grupo BR Partners nesta data.

b. Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

O risco de taxa de juros do Grupo BR Partners decorre dos possíveis descasamentos dos prazos, financeiros ou indexadores de nossos ativos e passivos. O Grupo BR Partners possui controle de limites para as exposições em taxas de juros, que são apuradas individualmente (DIV01) e também através da carteira consolidada (Value at Risk). Durante o ano de 2015, nenhuma exposição em taxa de juros apresentou excesso.

3.1.2 Risco de Crédito

Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados (incluindo instrumentos financeiros derivativos), a desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, a redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação. O risco de crédito pode ser segregado, principalmente, em risco de: Liquidação, Reposição, Concentração, Falha de Garantia, Exposição Potencial Futura para derivativos e Risco de Migração de Rating para posições Trading. A



BR PARTNERS

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

... continuação das Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2015 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Possível desvalorização substancial no valor de mercado de ativos considerados líquidos, assumindo que eventuais *hedges* do risco de mercado não geram caixa de curto prazo;
- Possíveis perdas devido ao risco de mercado; e
- Possíveis perdas ou atrasos devido ao não recebimento do montante financeiro esperado, na data contratada, de operações que têm risco de crédito e/ou risco contraparte.

A governança do risco de liquidez é exercida pela Administração do Grupo BR Partners, com a supervisão do Comitê de Risco e do Comitê de Ativos e Passivos (ALCO), observando-se as suas responsabilidades e atribuições. Para a efetividade do gerenciamento, a estrutura prevê a identificação, avaliação, monitoramento, controle, mitigação e comunicações do risco de liquidez.

3.2 Gestão de capital

O planejamento de capital dentro do Grupo BR Partners é de fundamental importância para a execução do planejamento estratégico, onde se busca a melhor distribuição para as linhas de negócio com a posterior otimização do capital utilizado.

O processo é baseado conforme a natureza das operações, complexidade dos produtos e à disposição da Instituição aos riscos incorridos e requerimento de capital.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Companhia		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Bancos conta corrente e caixa	8	5	13	5
Aplicações financeiras a curto prazo	793	3.114	1.523	3.114
Total	801	3.119	1.536	3.119

Os saldos de recursos em bancos são registrados pelos valores depositados e as aplicações financeiras de curto prazo no BR Partners Banco de Investimento S.A. referem-se substancialmente, a CDB com remuneração de 100% do CDI com liquidez imediata.

5. Valores a receber

Referem-se a valores a receber de aluguéis das propriedades para investimento:

	Consolidado	
	2015	2014
Outlet Premium Rio de Janeiro	864	—
Outlet Premium Brasília	598	571
Total	1.462	571

A administração dos Shoppings Centers adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de aluguel inadimplentes.

6. Aplicação Financeira

Refere-se a constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Controlada, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., equivalente a 3 parcelas da média de pagamento anual da Cédula de Crédito Bancário, objeto da concessão de empréstimos (Nota 9), remunerado a 85% do CDI ao ano, com data de vencimento em 15 de fevereiro de 2027. O saldo em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 1.723 (zero em 2014).

7. Participações em Controladas

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2015 e 2014 o seguinte investimento na BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("BR Rio"):

	2015	2014
	Saldo em 1º de janeiro	1
Aumento/integralização de capital em controlada (1)	13.140	1
Resultado de equivalência patrimonial	(6.654)	—
Saldo em 31 de dezembro	6.487	1

(1) Em 2015 a Companhia aumentou o capital social da Controlada em R\$ 13.140, mediante a integralização de 13.140.000 (treze milhões, cento e quarenta mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada.

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

A Controlada tem por objetivo, propósito específico de desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e venda, a locação e administração de bens próprios, podendo a Companhia participar de outras sociedades na qualidade de sócia quotista ou acionista.

8. Propriedade para investimento

a) Shopping Center Outlet Premium Brasília

O Shopping Center Outlet Premium Brasília, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da BR-060, em Alexânia, município que integra a microrregião da capital federal. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, ótica e artigos para casa. É o primeiro *Outlet Center* da região, com uma área de 121 mil m² e um projeto arquitetônico inspirado na arquitetura do plano piloto da capital do país. Em 11 de maio de 2012 foi celebrado o Acordo de Investimentos e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 18,77347% no montante de R\$ 15.230. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi emitido Laudo de Avaliação, por empresa especializada, com objetivo de avaliar o valor de mercado do empreendimento. O valor de mercado proporcional a participação da companhia apurado para a data base de 30 de setembro de 2015 foi de R\$ 85.245 (2014: R\$ 36.039). A Administração não identificou mudanças nos fatos e circunstâncias que indicassem alteração neste valor para 31 de dezembro de 2015. Não obstante a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelas práticas contábeis em vigor.

b) Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro

O Shopping Center Outlet Premium Rio de Janeiro, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se na Rodovia Washington Luiz (BR 040), km 109 – Rio de Janeiro-RJ, que liga o Rio de Janeiro à Juiz de Fora, fácil acesso a aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e ao lado do arco rodoviário metropolitano. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, ótica e artigos para casa. É o primeiro *Outlet Center* da região, com uma área bruta locável de 31.886 m². Em 24 de fevereiro de 2015 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, no qual a Controlada adquiriu 48% do empreendimento Shopping Center. O investimento inicial no empreendimento foi de R\$ 11.940. Durante o período de 22 de outubro a 31 de dezembro de 2015 foi emitido laudo de avaliação, por empresa especializada, com objetivo de avaliar o valor de mercado do empreendimento. O valor de mercado proporcional a participação da companhia apurado para a data base 30 de setembro de 2015 foi de R\$ 122.444. A administração não identificou fatos e circunstâncias que indicassem alteração neste valor para 31 de dezembro de 2015. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelas práticas contábeis em vigor.

	Companhia		
	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Total
Saldo inicial em 1º janeiro de 2014	291	14.788	15.079
Aquisições	—	—	—
Depreciação	—	(303)	(303)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	291	14.485	14.776

	Companhia		
	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Total
Aquisições	—	—	—
Depreciação	—	(304)	(304)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	291	14.181	14.472

Valor de custo

	Companhia		
	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Total
Saldo inicial em 1º janeiro de 2014	291	—	291
Custo	—	15.165	15.165
Depreciação	—	(680)	(680)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	291	14.485	14.776
Custo	291	15.165	15.456
Depreciação	—	(984)	(984)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	291	14.181	14.472

	Consolidado			
	Edifícios Rio	Terreno Brasília	Edifícios Brasília	Total
Saldo inicial em 1º janeiro de 2014	—	291	14.788	15.079
Aquisições	—	—	—	—
Depreciação	—	—	(303)	(303)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	—	291	14.485	14.776
Aquisições	85.200	—	—	85.200
Depreciação	(267)	—	(304)	(571)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	84.933	291	14.181	99.405

	Consolidado			
	Edifícios Rio	Terreno Brasília	Edifícios Brasília	Total
Saldo inicial em 1º janeiro de 2014	—	291	—	291
Custo	—	—	15.165	15.165
Depreciação	—	—	(680)	(680)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	—	291	14.485	14.776
Custo	85.200	291	15.165	100.656
Depreciação	(267)	—	(984)	(1.251)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	84.933	291	14.181	99.405

9. Empréstimos bancários

Os empréstimos bancários têm vencimento até 15 de fevereiro de 2027 com encargos equivalentes a variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física) Taxa Referencial – TR, acrescidos de juros remuneratórios à taxa fixa de 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano.

O total dos empréstimos no montante de R\$ 80.300, preponderantemente obtidos junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., incluem obrigações garantidas (hipoteca da fração ideal do imóvel Outlet Salvador e Outlet Brasília, cessão fiduciária das receitas advindas da exploração comercial do Outlet Salvador e Outlet Brasília e alienação fiduciária das ações emitidas pela BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.). O saldo em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 81.611. Foram pagos o montante de R\$ 4.188 relativos a comissão de estruturação às instituições financeiras e R\$ 1.448 referente a IOF (imposto sobre operações financeiras), ambos diferidos pelo prazo dos contratos.

10. Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS

a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	2015		2014	
	Imposto de Renda	Contribuição social	Imposto de Renda	Contribuição social
Imposto corrente	—	—	—	—
Imposto corrente sobre o lucro do período	(247)	(98)	(272)	(106)
Total do imposto corrente	(247)	(98)	(272)	(106)
Imposto diferido	—	—	—	—
Constituição/Reversão Imposto diferido sobre receita	—	—	6	2
Total do imposto diferido	—	—	6	2
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(247)	(98)	(266)	(104)

A Companhia, no exercício de 2015 e 2014, utilizou o método do lucro presumido para o cálculo do imposto de renda e da contribuição social, aplicando as respectivas taxas nominais sobre o lucro presumido apurado com base em suas receitas operacionais (32% de presunção de lucro) e sobre suas receitas financeiras (25% para Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social).

b. PIS e COFINS

	Companhia			
	2015		2014	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	2.992	2.992	2.935	2.935
Alíquota (0,65% de PIS e 3% de COFINS)	(19)	(90)	(19)	(88)
Despesa com PIS/COFINS	(19)	(90)	(19)	(88)
Receita tributável da atividade	4.558	4.558	2.935	2.935
Alíquota (1,65% de PIS e 7,60% de COFINS)	(26)	(119)	—	—
Receita tributável sobre receitas financeiras	138	138	—	—
Alíquota (0,65% de PIS e 4% de COFINS)	(1)	(4)	—	—
Despesa com PIS/COFINS	(46)	(214)	(19)	(88)

11. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 01 de junho de 2012, conforme a 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social, foi deliberado o aumento de capital de R\$ 7.700, mediante a criação de 770.000 milhares de quotas, passando o capital da Companhia de R\$ 10 para R\$ 7.710. O Capital Social de R\$ 7.710, passou a ser representado por 771.000 milhares de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Em 14 de dezembro de 2012, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 7.710 para R\$ 8.710, representando um aumento de capital no valor de R\$ 1 milhão de reais, mediante a emissão de 795.696 milhares de ações ordinárias ao valor de R\$ 0,01 (um centavo de real) e a diferença de R\$ 6.957, entre o valor do aumento e o valor subscrito foi alocada à conta de reserva de capital. Em 29 de setembro de 2015, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 8.710 para

R\$ 20.650, representando um aumento de capital no valor de R\$ 11.940, mediante emissão de 481.452 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 0,0248 (duzentos e quarenta e oito décimos de milésimos de reais). Abaixo segue a composição acionária.

	Quantidade (milhares)	R\$ (mil)
Total de ações em 31 de dezembro de 2013	1.566.696	15.667
Total de ações em 31 de dezembro de 2014	1.566.696	15.667
Aumento de capital em 22 de setembro de 2015	481.452	11.940
Total de ações em 31 de dezembro de 2015	2.048.148	27.607

Em 10 de fevereiro de 2015, a Companhia adquiriu 124.132 milhares de suas próprias ações por meio de compra do acionista BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimento em Participações. O valor total pago na aquisição das ações foi de R\$ 3.078, tendo sido deduzido do patrimônio líquido em "Ações em tesouraria". As ações são mantidas como "Ações em tesouraria".

b. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os acionistas terão direito a um dividendo anual obrigatório não cumulativo correspondente à totalidade do lucro líquido ajustado na forma do artigo nº 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que dividendos intermediários e juros sobre capital próprio serão sempre considerados como antecipação do dividendo fixo e do mínimo obrigatório conforme determinado no Estatuto Social. A Companhia poderá, a qualquer tempo, *ad referendum* da Assembleia Geral, levantar balanços semestrais ou em períodos menores em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, declarar e pagar dividendos intermediários, intercalares ou juros sobre capital próprio à conta de lucros do exercício corrente ou de reserva de lucros de exercícios anteriores. Em 31 de dezembro de 2013, foi efetuada a destinação de dividendos referente ao lucro acumulado do exercício de 2013 no montante de R\$ 881.

Em 5 de setembro de 2014, foi aprovado o cancelamento da distribuição de dividendos da Companhia no valor de R\$ 881 (oitocentos e oitenta e um mil reais) os quais foram deliberados em sua Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2014. O valor dos dividendos cancelados será redirecionado para a conta de reserva de lucros. A destinação do lucro no valor de R\$ 46 (quarenta e seis mil reais), para a constituição da reserva legal permaneceu inalterada. Em 30 de Abril de 2015, de acordo com o previsto no Estatuto Social, os acionistas deliberaram sobre a destinação dos lucros do ano de 2014, no valor de R\$ 1.586 (um milhão, quinhentos e oitenta e seis mil) para a conta de outras reservas de lucros.

12. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	Companhia		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Rendas de aluguéis	2.992	2.935	4.558	2.935
(-) Pis e Cofins	(109)	(107)	(254)	(107)
Total	2.883	2.828	4.304	2.828

13. Custos com manutenção

No Consolidado, referem-se a custos operacionais com a manutenção dos shoppings Outlet Premium Brasília e Rio de Janeiro no valor de R\$ 977 (R\$ 420 em 2014). Na Companhia refere-se a custos com a manutenção do shopping Outlet Premium Brasília no valor de R\$ 369 (R\$ 420 em 2014).

14. Despesas administrativas

	Companhia		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Despesas de publicações	34	29	88	—
Despesas de serviços de terceiros	88	—	26	123
Despesas de serviços técnicos especializados	26	123	303	303
Despesas de depreciação	145	133	596	588
Outras despesas	596	588	58	29
Total	1.307	588	1.307	588

15. Transações com partes relacionadas

	Companhia			
	2015		2014	
	Ativo/Passivo	Receitas/Despesas	Ativo/Passivo	Receitas/Despesas
Certificado de Depósitos Bancários				
BR Partners Banco de Investimento S.A. (1)	543	123	3.114	171
Valores a pagar				
BR Partners Banco de Investimento S.A. (2)	(65)	(130)	—	(129)

(1) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB).
(2) Referem-se ao pagamento de despesas administrativas rateada entre empresas do Grupo BR Partners em função da utilização de estrutura comum. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 a Companhia não efetuou pagamento de remuneração ao pessoal-chave da administração.

16. Outras informações

a. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Grupo não é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.
b. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, o Grupo não operou com instrumentos financeiros derivativos.
c. A Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014 (Lei), alterou a legislação tributária relativa ao IRPJ, CSLL, e às contribuições para o PIS e COFINS, dentre outras previsões.

A mencionada Lei, concedeu às pessoas jurídicas a opção de antecipar seus efeitos da Lei para o ano calendário de 2014, o que resultaria na adoção de todos os procedimentos tributários nela inseridos, a partir de 1º de janeiro de 2014 ou adotá-las mandatoriamente a partir de 1º de janeiro de 2015. A administração da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. não adotou as alterações antecipadamente, haja vista a inexistência de impactos significativos no tocante à migração para o novo regime tributário nela estabelecido.

17. Eventos subsequentes

Em 5 de fevereiro de 2016, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 20.650 para R\$ 29.271, representando um aumento de capital no valor de R\$ 8.621, mediante emissão de 347.642 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 0,0248 (duzentos e quarenta e oito décimos de milésimos de reais). Neste mesmo ato societário, foi deliberado a recompra da totalidade das ações que se encontravam em tesouraria, de 124.132 milhares de ações ordinárias, pelo valor de R\$ 0,0248 (duzentos e quarenta e oito décimos de milésimos de reais), totalizando R\$ 3.078. Na controlada, no período de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2016, ocorreram integralizações relativas ao aumento de capital de R\$ 12.602, sendo capital a integralizar de R\$ 4.257.

A DIRETORIA

CONTADOR

Hideo Antonio Kawassaki
CRC 1SP 184007/O-5

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. (a "Companhia" ou "Controladora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as demonstrações financeiras consolidadas da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. e sua controlada ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as