



# Divulgação dos Resultados 1T20

---

## Teleconferência em Português

07 de maio de 2020  
11h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Teleconferência em Inglês

07 de maio de 2020  
12h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Telefone NY: 1 646 843 6054  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Contato RI:

**André Bergstein** | CFO e DRI  
**Gabriel Barcelos** | Gerente de RI  
**Marina Motta** | Analista de RI

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

## ÍNDICE

Destaques do 1T20 e Eventos Subsequentes .....	3
Cenário Atual e Impacto da Covid-19 .....	5
Tabela de Destaques .....	7
Indicadores Financeiros .....	8
Receita Bruta.....	8
Receita Líquida .....	8
Despesas Gerais e Administrativas.....	9
EBITDA Ajustado.....	10
Resultado Financeiro .....	11
Lucro (Prejuízo) Líquido .....	12
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	12
Endividamento e Disponibilidades .....	13
Tabela de Empréstimos .....	15
Indicadores Operacionais.....	16
Administração de Propriedades.....	16
Locações .....	17
Vacância do Portfólio .....	19
Inadimplência.....	21
Portfólio ... ..	22
Projetos em Desenvolvimento .....	23
Mercado de Capitais .....	24
Demonstrações de Resultado do Exercício .....	25
Balanço Patrimonial.....	26
Fluxo de Caixa .....	27

## DESTAQUES DO 1T20 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra 11 mil m<sup>2</sup> de novas locações no 1T20, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos 6 anos

**São Paulo, 06 de maio de 2020** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 1T20. Atualmente, a BR Properties possui 31 imóveis comerciais que totalizam 682 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m<sup>2</sup> de ABL potencial. Essa área não considera os 102 mil m<sup>2</sup> em desenvolvimento no Condomínio Parque da Cidade. 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).

### Destaques do 1T20

- A BR Properties registrou no primeiro trimestre de 2020 receita líquida de R\$76,0 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 18% quando comparado ao 1T19, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$53,6 milhões no 1T20, representando um aumento de 24% quando comparado ao 1T19 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no trimestre foi de 71%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 1T20 foi de R\$6,3 milhões, representando uma redução de 90% em relação ao 1T19. Este resultado é fruto do trabalho desenvolvido nos últimos anos pela Companhia em sua estrutura de capital, a partir das vendas de propriedades *non-core*, aumento de capital e liquidação de um montante expressivo de sua dívida, proporcionando assim forte desalavancagem financeira. Ao mesmo tempo, a BR Properties conseguiu uma expressiva redução do custo médio de sua dívida, o que, associado à redução da taxa Selic, também trouxe relevante queda no custo nominal da dívida.
- O Lucro Líquido registrado no primeiro trimestre do ano foi de R\$14,4 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 1T20 de R\$46,2 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$37,2 milhões quando comparado ao primeiro trimestre de 2019. A margem FFO atingiu 61%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$388,3 milhões e uma posição de caixa de R\$1.356,7 milhões.
- Por mais um trimestre, a BR Properties, dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, reduziu o spread médio em relação ao CDI do custo de sua dívida, atingindo aproximadamente metade do custo nominal do mesmo período do ano anterior. Ao final do trimestre, o custo médio efetivo da dívida era de 5,2%, redução de 4,7 pontos percentuais quando comparado ao 1T19.

- Ao longo do trimestre, a Companhia comercializou 10.903 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações. Além disso, conforme anunciado anteriormente, o contrato de 16.125 m<sup>2</sup> de locação com a Petrobrás na Torre Leste do Edifício Ventura encerrou-se no primeiro trimestre do ano, quando a empresa desocupou o imóvel.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 19,3% e 20,1%, respectivamente.
- Ainda no 1T20, foi aprovado o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra estará vigente até 17 de setembro de 2021 e contempla a aquisição de até 4.000.000 ações ordinárias.

#### Eventos Subsequentes

- Em abril, a Companhia emitiu a 14<sup>a</sup> Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$250,0 milhões, com prazo de vencimento de 3 anos e custo de 137% do CDI (CDI +1,3%). Os recursos foram destinados ao resgate da 8<sup>a</sup> Emissão de Debêntures com vencimentos em 2020 e 2021. Desta forma, a BR Properties alonga o prazo de suas dívidas, restando apenas R\$54,3 milhões em amortizações para o ano de 2020.

## CENÁRIO ATUAL E IMPACTO DA COVID-19

O início de 2020 foi marcado pelas perspectivas positivas de crescimento tanto para a economia, como para o mercado imobiliário brasileiro. De acordo com o relatório Focus divulgado em janeiro, a expectativa de mercado para o crescimento do PIB brasileiro em 2020 era de 2,3%. No âmbito imobiliário, as taxas de vacância nas principais regiões da cidade de São Paulo atingiam níveis inferiores a 10%, enquanto os preços de aluguéis mantinham forte tendência de retomada. Contudo, a crise global desencadeada pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e o início do período em quarentena no país no mês de março, vem alterando o rumo dessa trajetória de crescimento do país, pelo menos nos curto e médio prazos.

A evolução da pandemia e suas consequências impactarão fortemente a economia brasileira em 2020. E a falta de visibilidade com relação à sua extensão ainda gera incertezas quanto à profundidade dos seus efeitos na atividade da Companhia. A Companhia acompanha os desdobramentos relacionados à COVID-19, observando com a devida atenção todas as orientações das autoridades brasileiras. Além disso, a BR Properties vem adotando diversas medidas de prevenção para resguardar a saúde de seus colaboradores, fornecedores, locatários e parceiros, bem como a estabilidade de seu negócio. A Companhia reforça ainda que, a partir da estratégia consolidada nos últimos anos, possui forte solidez financeira, alta liquidez, e portfólio resiliente para atravessar esse período desafiador. Informa também que está aderente à todas as suas obrigações, incluindo seus *covenants* financeiros.

Destacam-se a seguir as principais medidas e orientações adotadas:

### Colaboradores

- Atuação preventiva para conscientização dos colaboradores;
- Suspensão de viagens, reuniões e treinamentos presenciais;
- Orientação extensiva a funcionários, locatários e prestadores de serviços sobre higiene pessoal;
- Adoção de trabalho remoto iniciado em 16/03 de 100% da sede da Companhia;
- Disponibilização de toda a tecnologia necessária para reuniões e interações virtuais;
- Organizações de teleconferências com a participação de todos os colaboradores, com a periodicidade de duas vezes por semana a fim de atualizá-los sobre os principais acontecimentos, disseminar políticas e manter o engajamento;

### Condomínios

A administradora condominial da BR Properties, BRPR A, como gestora dos edifícios e do relacionamento direto com locatários e prestadores de serviços, tem papel fundamental no gerenciamento e aplicabilidade das medidas tomadas no portfólio da Companhia no contexto da pandemia. Dessa forma, foi possível reagir rapidamente e de maneira estruturada perante aos últimos acontecimentos.

- Orientação aos visitantes sobre a obrigatoriedade de utilização do álcool gel disponibilizado após a passagem das catracas;
- Disponibilização de álcool gel em todas as cabines de elevadores;
- Intensificação da limpeza de crachás avulsos, botoeiras, catracas e cabines em geral;
- Locatários orientados sobre a obrigatoriedade de comunicar o condomínio sobre casos suspeitos ou confirmados para COVID-19 entre seus colaboradores;
- Para o caso acima, todos locatários do edifício em questão devem ser comunicados e uma equipe de limpeza especial para descontaminação do andar será acionada;
- As operações dos condomínios foram ajustadas para refletir a ocupação efetiva de cada edifício, intensificando a limpeza de áreas comuns, adotando regime diferenciado de segurança e mantendo a operacionalidade do edifício;
- Comunicação constante de informações para todos os condomínios, via e-mail, telas de mídia nos prédios e APP BRPR3.

### Relacionamento com Locatários

- A Companhia analisou seu portfólio de locatários a fim de entender necessidades extraordinárias do ponto de vista operacional, bem como possíveis impactos financeiros decorrentes da crise em cada um de seus clientes;
- No contexto da quarentena, tanto para cidade de São Paulo, quanto para o Rio de Janeiro, seguindo as recomendações das autoridades públicas competentes, as operações físicas de varejo presentes nos edifícios foram interrompidas. A Companhia entendeu esse tipo de locatário como aquele mais sensível e frágil aos impactos da quarentena. Portanto, proativamente, adotou o diferimento de aluguéis, a serem pagos posteriormente conforme acordado em cada situação. Apesar de pouco representativa do ponto de vista de receita da Companhia, a BR Properties acredita que a operação varejista do seu portfólio é essencial para prestação de serviços aos ocupantes e à comunidade em torno dos edifícios;
- Além do exposto acima, alguns locatários, relacionados aos setores mais afetados pela crise, estão em tratativas com a Companhia acerca de possível diferimento dos aluguéis devidos. A BR Properties analisa cada caso de acordo com a sua particularidade e materialidade diante do cenário do atual.
- A Companhia mantém relacionamento próximo e duradouro com seus clientes a fim de encontrar a melhor solução para ambas as partes neste momento desafiador.

### Relacionamento com Investidores

- A BR Properties acredita que em momentos de alta volatilidade do mercado de capitais se faz ainda mais necessária a comunicação com investidores, acionistas e demais *stakeholders*. Assim, a fim de comunicar ao mercado sobre a continuidade operacional e possíveis impactos da crise nos resultados e atividades da Companhia, participamos de *calls* setoriais, conferências virtuais, entre outros;
- A Companhia reforça o seu compromisso com a transparência e acessibilidade a seus acionistas e demais *stakeholders* e os manterá devidamente informados em caso de mudanças do cenário e do consequente impacto em seus negócios;
- Até o momento, a BR Properties manteve inalterado o Calendário de Eventos do ano de 2020. A AGOE da Companhia foi realizada no dia 24 de abril de 2020 e foi incentivada a participação virtual na assembleia através do Boletim de Voto à Distância. Da mesma forma, não foi alterada a data de divulgação dos resultados trimestrais.

### Retorno ao Escritório e aos Condomínios

Embora ainda não exista uma data definida para o término da quarentena e consequente retomada dos trabalhos presenciais nos escritórios, tanto dos funcionários da Companhia quanto de seus locatários, a BR Properties já definiu sua política operacional com relação ao retorno das atividades presenciais. Além disso, todos os condomínios estão preparados para as novas rotinas e atividades necessárias para seguir contribuindo com a diminuição da disseminação do vírus.

A BR Properties agradece a dedicação e competência de todos os profissionais de saúde no cumprimento incansável da tarefa de salvar vidas. Agradece também àqueles que exercem funções essenciais nesse momento.

A Companhia se solidariza às vítimas e famílias afetadas pela atual crise de saúde.

## Principais Indicadores

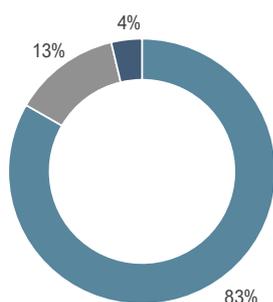
	1T19		1T20	
DÍVIDA LÍQUIDA	R\$ 2,6 bilhões	>	R\$ 0,4 bilhões	▼ - 85%
LTV LÍQUIDO	32%	>	5%	▼ -27 p.p.
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA	8,5 x	>	1,5 x	▼ - 82%
VACÂNCIA FÍSICA	26,6%	>	20,1%	▼ -6,5 p.p.
CUSTO DA DÍVIDA	9,9%a.a.	>	5,2%a.a.	▼ -4,7 p.p.
FREE FLOAT	29%	>	41%	▲ 12 p.p.
ADTV	R\$ 7,6 milhões	>	R\$ 36,1 milhões	▲ 29mn/dia

## TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	1T20	1T19	var %
Receita Líquida	76.010	98.310	-23%
Despesas Gerais e Administrativas	23.200	28.581	-19%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.453	12.820	13%
EBITDA Ajustado	53.610	72.786	-26%
Margem EBITDA Ajustado	71%	74%	-3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	14.378	(167.888)	-109%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	46.151	8.952	416%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	9%	52 p.p.
Destques Operacionais	1T20	1T19	var %
<b>ABL Portfólio Atual (m²)</b>	<b>458.082</b>	<b>636.414</b>	-28%
- Escritórios (m²)	388.967	567.321	-31%
- Industrial (m²)	69.115	69.093	0%
<b>ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos</b>	<b>223.819</b>	<b>207.794</b>	8%
- Escritórios (m²)	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	182.512	166.487	10%
Vacância Financeira	19,3%	18,5%	1 p.p.
Vacância Física	20,1%	26,6%	-7 p.p.

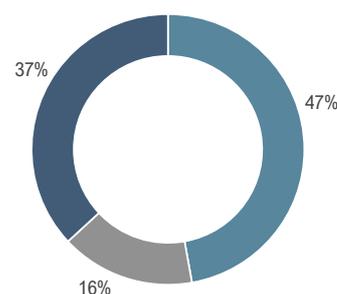
\* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option e Impostos e Tributos

## Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

## Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

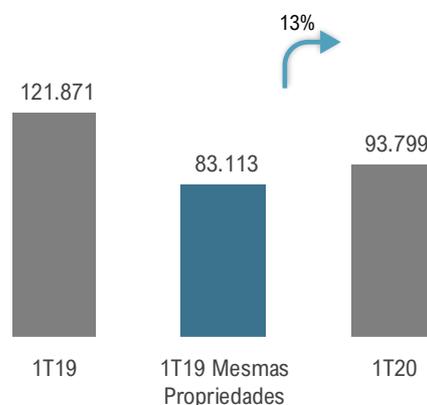
No primeiro trimestre de 2020, a receita bruta totalizou R\$93,8 milhões, representando uma redução de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale lembrar que essa redução se deve as vendas de 15 ativos ocorridas ao longo de 2019. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita bruta aumentou em 13%.

- 90,5% ou R\$84,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,9% ou R\$3,7 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 5,6% ou R\$5,2 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

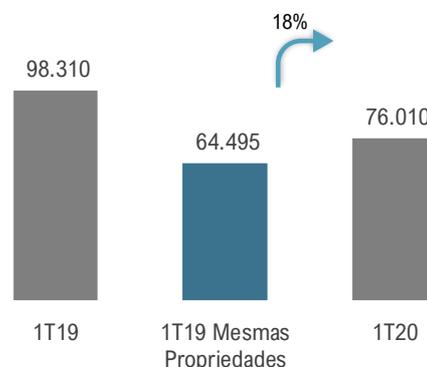
### Receita Líquida

No 1T20, a receita líquida foi de R\$76,0 milhões, correspondendo a uma redução de 23% quando comparada ao 1T19. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 18%, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.

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



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



## INDICADORES FINANCEIROS

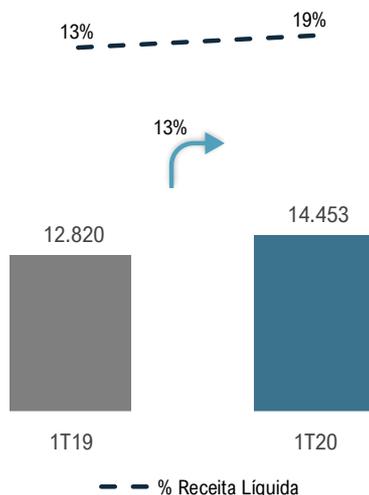
## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$14,5 milhões, representando um aumento de 13% em relação ao 1T19.

Vale destacar que o aumento em Despesas com Pessoal e Honorários da Administração é efeito da redistribuição do provisionamento de bônus ao longo dos trimestres de 2020, enquanto, em 2019, tais valores concentraram-se no último trimestre do ano.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	1T20	1T19	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(23.200)</b>	<b>(28.581)</b>	<b>-19%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.622)	(4.413)	5%
(14)	Impostos e Tributos	1.659	975	70%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.985)	(6.196)	13%
(16)	Honorários da Administração	(2.846)	(2.211)	29%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(638)	(1.518)	-58%
(18)	Despesas de Vacância	(9.768)	(15.218)	-36%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(14.453)</b>	<b>(12.820)</b>	<b>13%</b>
(18)	(+) Despesas de Vacância	9.768	15.218	-36%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.659)	(975)	70%
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>19%</b>	<b>13%</b>	<b>6 p.p.</b>

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

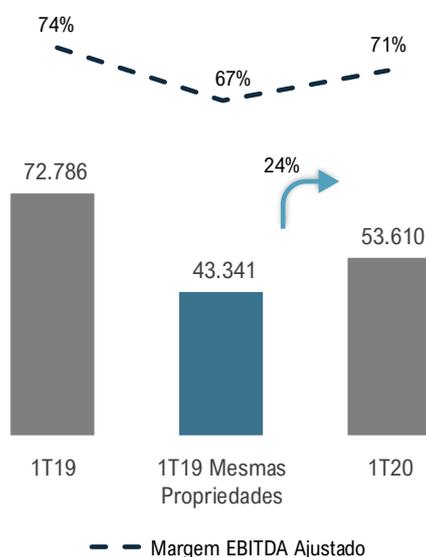


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$53,6 milhões, representando uma redução de 26% em relação ao mesmo período de 2019. Assim como na receita bruta e na receita líquida, é importante destacar que essa redução se deve às vendas de ativos ocorridas ao longo do ano (15 propriedades). Desconsiderando o efeito das vendas, o EBITDA ajustado apresentou um aumento de 24% no mesmo período.

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



## Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T20	1T19	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>14.378</b>	<b>(167.888)</b>	<b>-109%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	1.114	2.535	-56%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Resultado Financeiro	7.303	68.198	-89%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>53.610</b>	<b>72.786</b>	<b>-26%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>71%</b>	<b>74%</b>	<b>-3 p.p.</b>

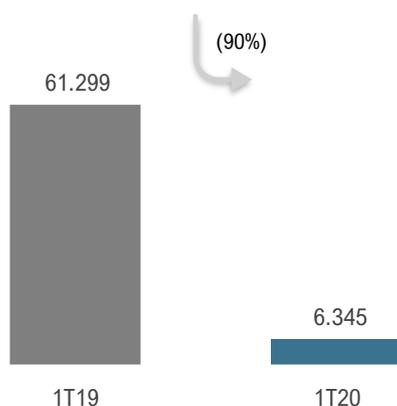
## INDICADORES FINANCEIROS

## Despesa Financeira Líquida Ajustada

Excluindo os efeitos não recorrentes, a despesa financeira líquida ajustada no 1T20 foi de R\$6,3 milhões, representando uma redução de 90% em relação ao 1T19. Quando comparado ao 4T19, a redução foi de 80%.

Esses resultados refletem o sucesso da Companhia na gestão ativa de seus passivos, através de renegociações e reperfilamento de suas dívidas, do pré-pagamento de dívidas mais caras e de novas captações com custo médio significativamente inferior, de forma a se beneficiar do nível atual das taxas de juros, patamar mais baixo desde o início da série histórica em 1986.

## Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



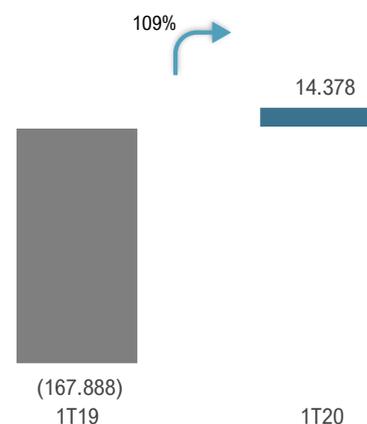
Resultado Financeiro	1T20	1T19	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>22.606</b>	<b>36.198</b>	<b>-38%</b>
Aplicações Financeiras	16.112	11.562	39%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a
Varição Cambial	-	20.112	n/a
Outros	703	407	73%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	5.791	4.117	41%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(29.909)</b>	<b>(104.396)</b>	<b>-71%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(29.303)	(96.055)	-69%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(455)	(1.855)	-75%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(5.044)	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a
Outros	(151)	(1.443)	-90%
<b>Despesa Financeira Líquida</b>	<b>(7.303)</b>	<b>(68.198)</b>	<b>-89%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	(20.112)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	5.044	n/a
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	455	1.855	-75%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	503	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	20.112	n/a
<b>Despesa Financeira Líquida Ajustada</b>	<b>(6.345)</b>	<b>(61.299)</b>	<b>-90%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$14,4 milhões no 1T20, representando um aumento nominal de R\$182,3 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

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

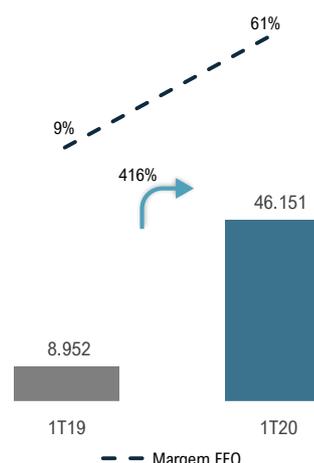


## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$46,2 milhões no trimestre, correspondendo a um aumento nominal de R\$37,2 milhões quando comparado ao primeiro trimestre de 2019. A margem FFO atingiu 61%, o maior nível já registrado desde o início da Companhia.

Esse expressivo aumento no FFO e na sua margem reflete todo o trabalho realizado pela Companhia na gestão de seus passivos, bem como da reciclagem do portfólio, gerando maior eficiência em seus resultados.

## Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T20	1T19	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>14.378</b>	<b>(167.888)</b>	<b>-109%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	455	1.855	-75%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	503	-	
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>46.151</b>	<b>8.952</b>	<b>416%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>61%</b>	<b>9%</b>	<b>52 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

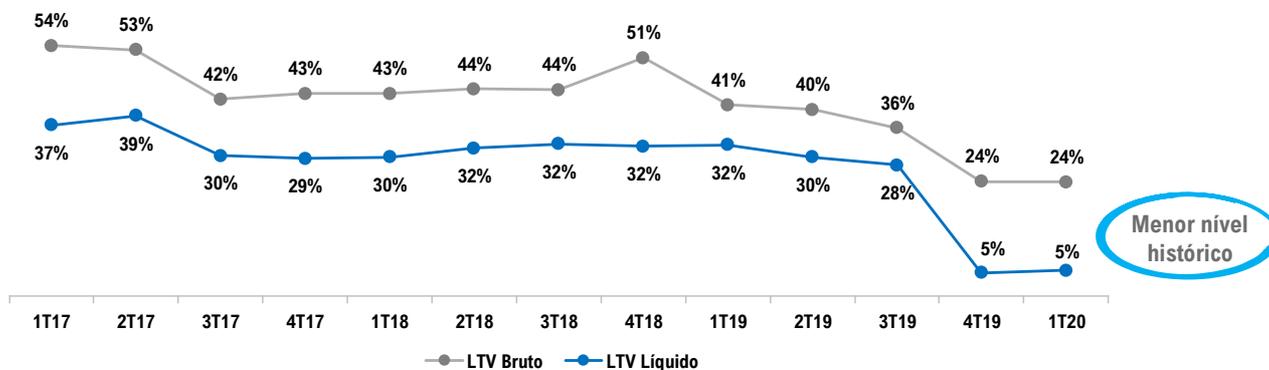
## Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	1T20	4T19	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>223.065</b>	<b>217.631</b>	<b>2%</b>
Empréstimos e Financiamentos	256.982	249.623	3%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(33.917)	(31.992)	6%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>1.521.965</b>	<b>1.528.870</b>	<b>0%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.551.175	-3%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	(36.190)	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	13.991	13.886	1%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.745.030</b>	<b>1.746.502</b>	<b>0%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.228.238	1.265.430	-3%
Caixa Restrito	128.485	127.049	1%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>388.307</b>	<b>354.023</b>	<b>10%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	7.149.113	7.133.661	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	24%	24%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	5%	5%	0 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	1,5x	1,3x	18%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado <sup>1</sup>	1,6x	1,3x	26%
Prazo Médio (anos)	5,1	5,4	-5%
<b>Dívida Quirografária / Dívida Total</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>0 p.p.</b>

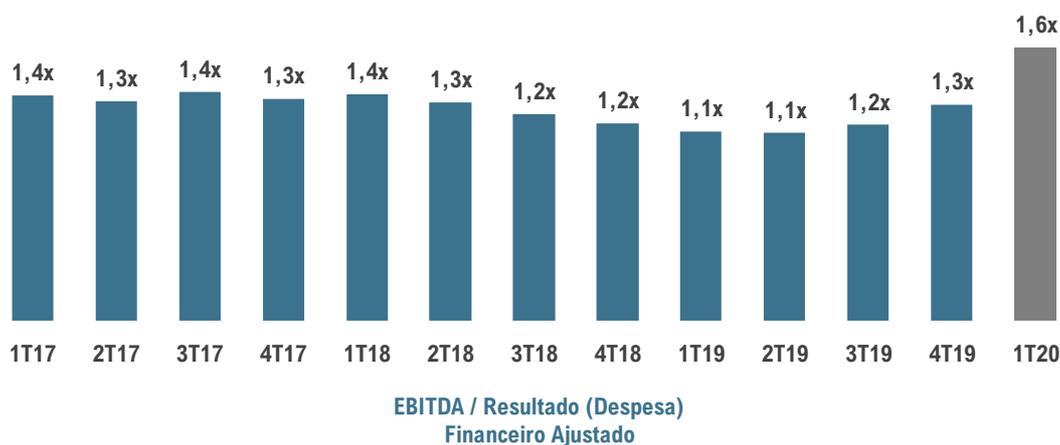
<sup>1</sup> Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

INDICADORES FINANCEIROS

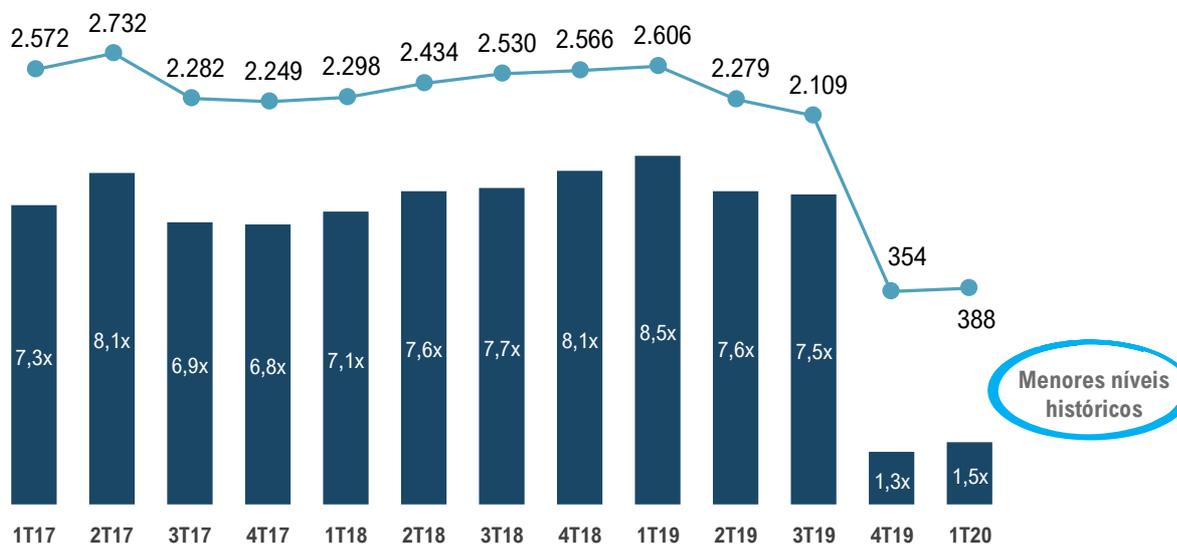
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

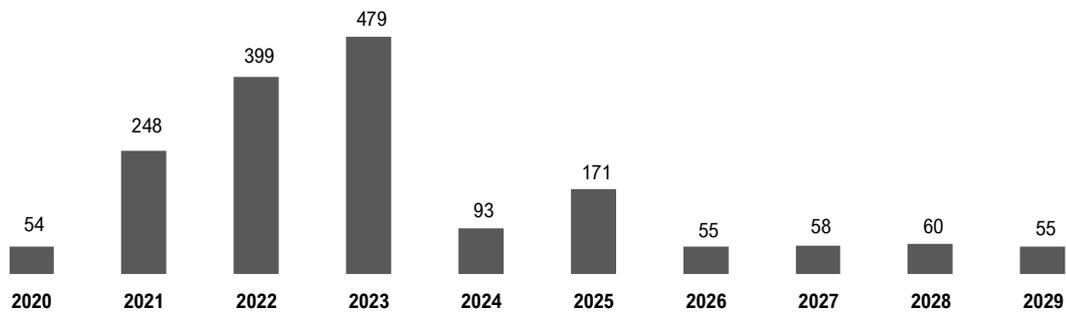


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



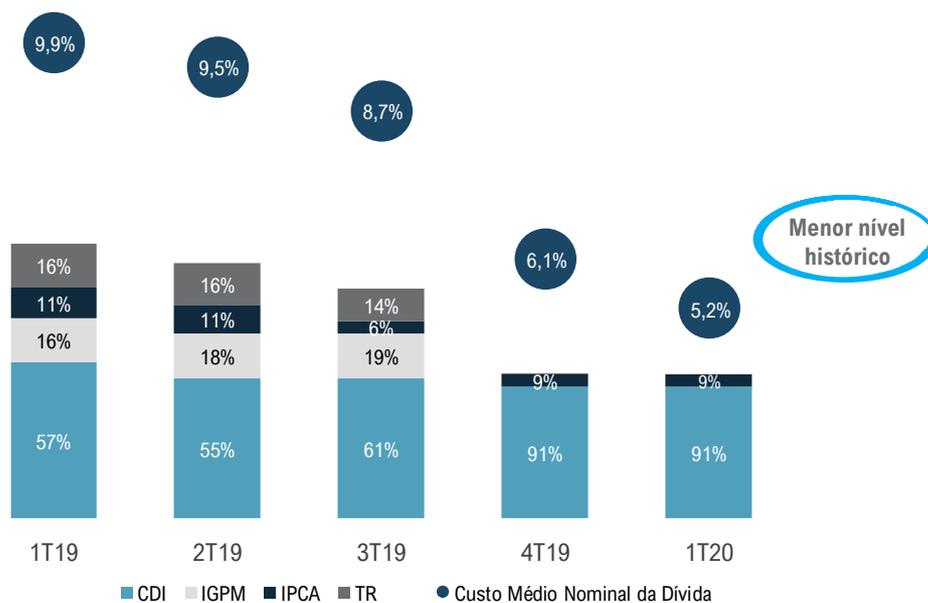
## INDICADORES FINANCEIROS

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



\*Considera a amortização da 8ª Debênture e emissão da 14ª Debênture em abril.

## Perfil e Custo Médio da Dívida



## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T20	Saldo 4T19
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	-	8.844
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.196	138.187
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.196	138.187
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	109.697	111.362
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	127.743	128.020
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.549	25.604
BR Properties	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	253.402	250.312
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.193	50.228
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	351.448	357.305
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	243.815	241.292
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.597	37.598
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.597	37.598
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.597	37.598
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.099	70.101
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.515	135.519
<b>Total</b>							<b>1.756.643</b>	<b>1.767.755</b>

## INDICADORES OPERACIONAIS

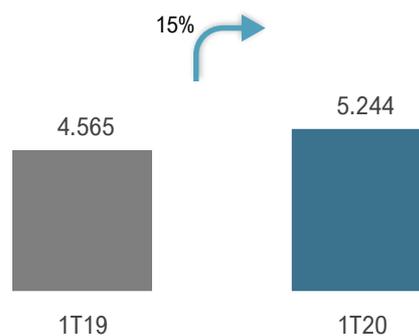
### Administração de Propriedades

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 primeiro trimestre do ano com uma receita de R\$5,2 milhões, um acréscimo de 15% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



### Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 17 propriedades comerciais, sendo 17 imóveis de escritório.

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	30.568	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passeio Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Ed. Centenário Plaza	1	44.004	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>350.374</b>	

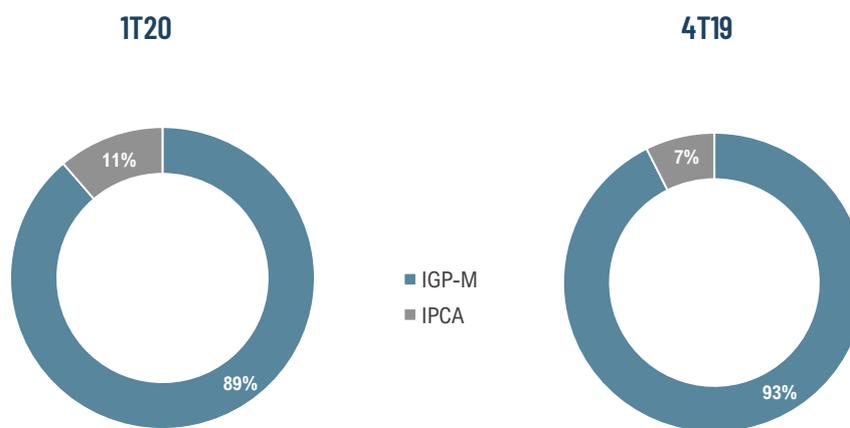
\* A BRPR A administrará, durante o primeiro semestre de 2020, os ativos vendidos em 2019.

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Loações

A BR Properties possui estrutura própria de gestão das locações e revisões dos contratos de locação. Uma das responsabilidades 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 por essa equipe.

### Índices de Reajuste de Aluguéis



### Aluguel / m<sup>2</sup> / Mês - Mesmas Propriedades

Desconsiderando o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura, o valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades no 1T20 apresentou um aumento nominal de 5,5% em relação ao 1T19. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 0,9%.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês Mesmas Propriedades *	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 <sup>2</sup>	4T19 <sup>2</sup>	1T20 <sup>2</sup>	1T20 x 4T19 <sup>2</sup>
Escritório	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	4,1%	5,6%	0,9%
Industrial	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	-0,1%
<b>Total</b>	<b>3,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>-5,5%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,6%</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>0,9%</b>
IPCA	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	0,5%
IGP-M	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	1,7%
<b>Média Ponderada:</b>																	
<b>IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 11% x 89%)</b>	<b>11,9%</b>	<b>10,6%</b>	<b>7,1%</b>	<b>4,8%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>6,7%</b>	<b>9,7%</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>1,6%</b>

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

\* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

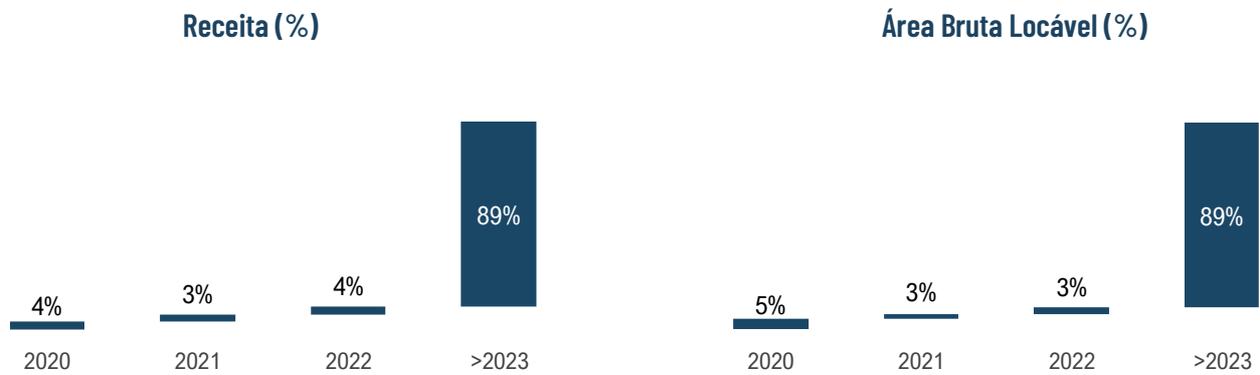
\* Em termos nominais

<sup>1</sup> IPCA e Outros

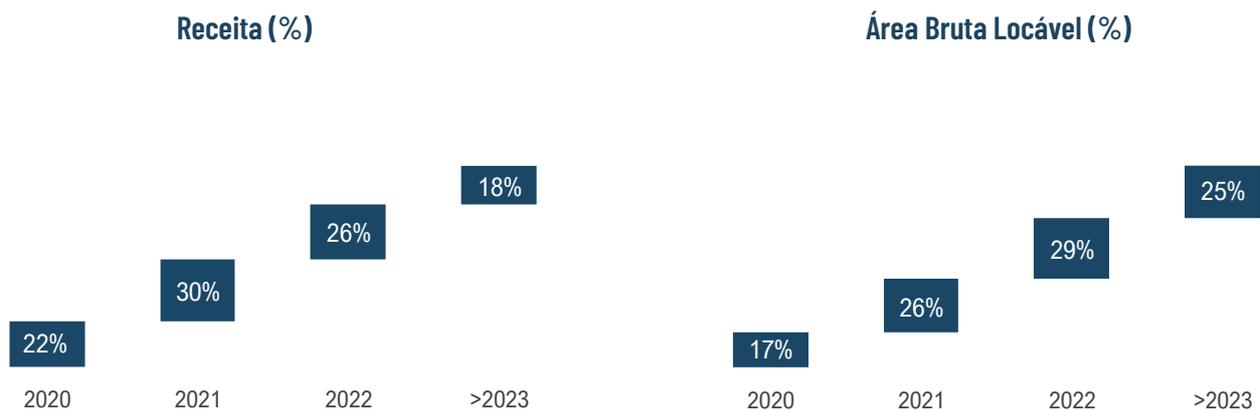
<sup>2</sup> Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



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



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,0 anos
Contratos <i>Built-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. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. 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 pode ser acrescentada ao reduzir a vacância do portfólio.

Conforme já mencionado, o início de 2020 foi marcado pelas perspectivas positivas de crescimento tanto para a economia quanto para o mercado imobiliário brasileiro. Na cidade de São Paulo, observava-se uma expressiva redução nas taxas de vacância dos escritórios comerciais acompanhada de uma retomada nos preços de aluguéis, enquanto no Rio de Janeiro o movimento de *flight-to-quality* se intensificava. Nas duas capitais, o crescimento era liderado pelos prédios de alta qualidade nas principais regiões de escritórios comerciais (ativos AAA). Contudo, a crise global desencadeada pela pandemia da Covid-19 e o início da quarentena no país no mês março vem mudando o rumo dessa trajetória de crescimento, pelo menos no curto prazo.

Embora os dados apurados no primeiro trimestre ainda não reflitam de forma integral os impactos potenciais desta crise, o mercado de escritórios corporativos de São Paulo registrou absorção líquida positiva no 1T20, resultando na queda da taxa de vacância da cidade. Este movimento foi liderado principalmente por ativos AAA nas principais regiões da cidade, os quais reduziram seus níveis de vacância em 49% quando comparados ao 1T19. Nestas regiões, onde os ativos da BR Properties estão concentrados, a taxa de vacância em ativos AAA atingiu 7,1% no 1T20, abaixo da média histórica dos últimos 20 anos (13,2%).

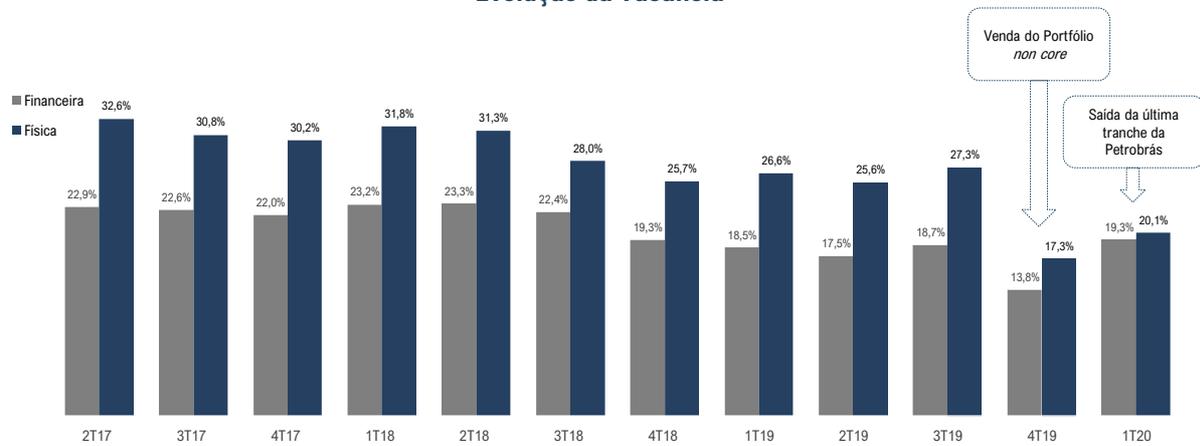
O Rio de Janeiro também se recuperava de maneira consistente, atingindo recentemente, a menor taxa de vacância desde o fim de 2016. No centro da cidade, continuamos a observar o movimento de *flight-to-quality*, liderado pelos variados setores da economia, com absorção líquida positiva nos prédios de alta qualidade, apesar da manutenção dos níveis de vacância da cidade. Vale ressaltar que, segundo consultorias do mercado imobiliário, apenas aproximadamente 13% do *flight-to-quality* registrado recentemente no Rio de Janeiro era ligado à cadeia de Óleo & Gás.

Durante o 1T20, a Companhia registrou 10.903 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos seis anos. Além disso, conforme anunciado anteriormente, o contrato de 16.125 m<sup>2</sup> de locação com a Petrobrás na Torre Leste do Edifício Ventura encerrou-se no primeiro trimestre do ano, quando a empresa desocupou o imóvel. A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 19,3% e 20,1%, respectivamente.

A Companhia acompanha todos os desdobramentos relacionados à Covid-19 e potenciais impactos no mercado imobiliário. Apesar das incertezas geradas pela crise atual, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Dessa forma, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Evolução da Vacância



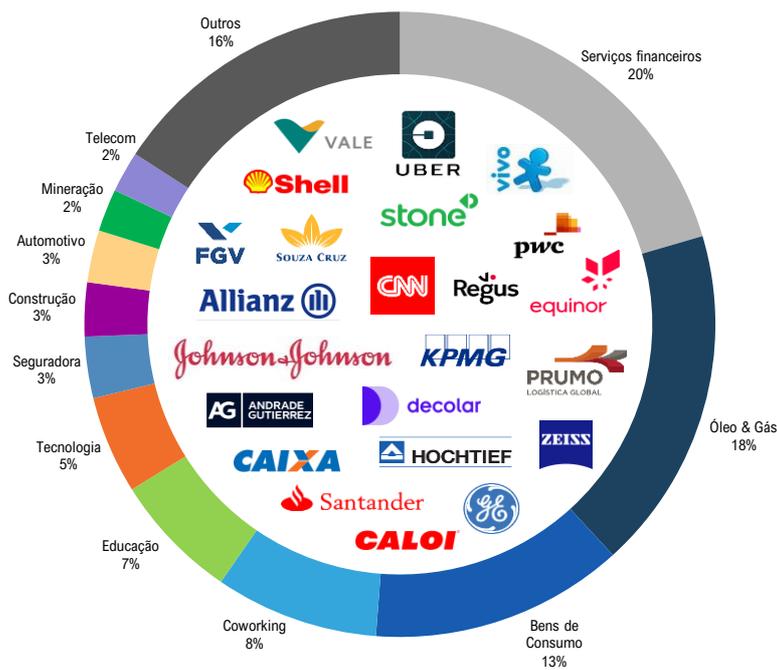
## INDICADORES OPERACIONAIS

### Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixíssimos níveis de inadimplência em seu portfólio dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 1T20, a inadimplência foi de 0,1%.



### Principais locatários



## PORTFÓLIO

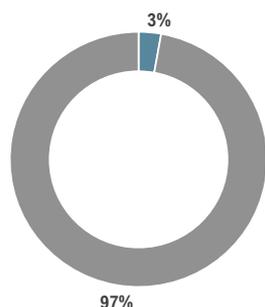
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	1.116
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
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	46.887
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	30.568
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.039
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>22</b>	<b>388.967</b>
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.718
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>3</b>	<b>69.115</b>
Complexo Parque da Cidade <sup>1</sup>	Escritório AAA	São Paulo	SP	1T21	3	101.864
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
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>9</b>	<b>325.683</b>
<b>Total</b>					<b>34</b>	<b>783.765</b>
<b>Total (Ex-Parque da Cidade)</b>					<b>31</b>	<b>681.901</b>

<sup>1</sup> Propriedades em desenvolvimento a serem adquiridas na conclusão da obra

## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

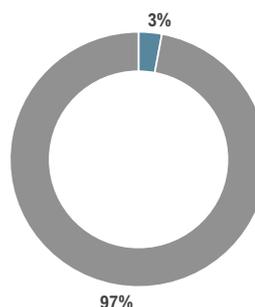
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
<b>Total</b>			<b>13.353</b>

## Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



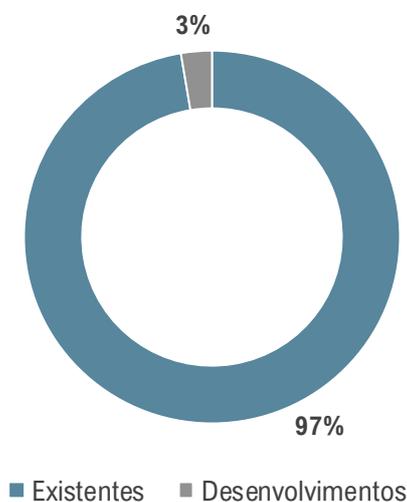
■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	276	1,3%	2T21
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	São Paulo / SP	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	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	1T20	2T20 E	3T20 E	4T20 E	1T21 E	2T21 E	3T21 E	4T21 E
Galpão Cajamar	3.678	18.034	46.598	80.863	83.932	42.673	-	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.678</b>	<b>18.034</b>	<b>46.598</b>	<b>80.863</b>	<b>83.932</b>	<b>42.673</b>	-	-

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

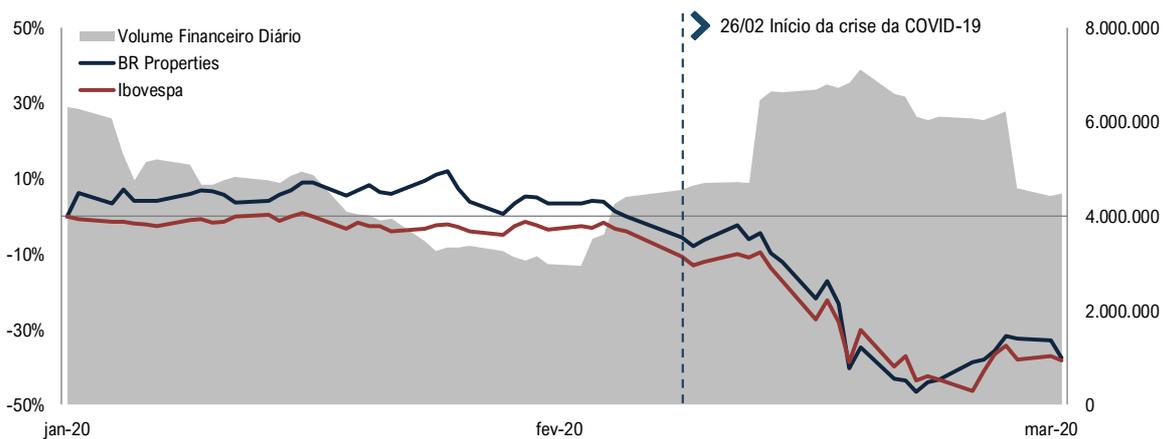


## MERCADO DE CAPITALIS

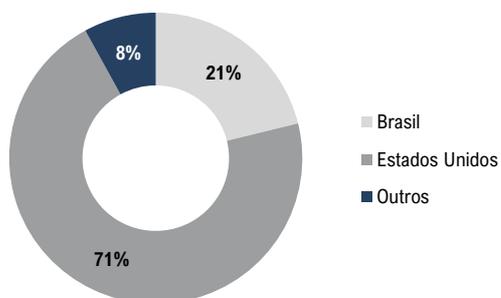
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	1T20	1T19	var %
Número total de ações	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	41%	29%	12 p.p.
Preço da ação (média do período)	13,60	8,74	56%
Preço da ação (final do período)	9,16	8,90	3%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.502	3.624	24%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	36,13	7,59	376%
Volume de ações médio diário	2.797.190	879.468	218%
Número de negociações médio diário	9.077	2.460	269%

## Desempenho BRPR3 - 1T20



## Distribuição da Base Acionária



## Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	1,0%
IMOB	4,7%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,2%
ITAG	0,1%

## DRE

Conta	DRE	1T20	1T19	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>93.799</b>	<b>121.871</b>	<b>-23%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>88.555</b>	<b>117.306</b>	<b>-25%</b>
(3)	Escritórios	84.863	114.781	-26%
(4)	Industrial	3.691	2.525	46%
(5)	Receita de Serviços	5.244	4.565	15%
(6)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(17.788)</b>	<b>(23.561)</b>	<b>-25%</b>
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(5.486)	(8.982)	-39%
(8)	Abatimentos	(12.302)	(14.579)	-16%
(9)	<b>Receita Líquida</b>	<b>76.010</b>	<b>98.310</b>	<b>-23%</b>
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a
(11)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>76.010</b>	<b>98.310</b>	<b>-23%</b>
(12)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(23.200)</b>	<b>(28.581)</b>	<b>-19%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.622)	(4.413)	5%
(14)	Impostos e Tributos	1.659	975	70%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.985)	(6.196)	13%
(16)	Honorários da Administração	(2.846)	(2.211)	29%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(638)	(1.518)	-58%
(18)	Despesas de Vacância	(9.768)	(15.218)	-36%
(19)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(7.303)</b>	<b>(68.198)</b>	<b>-89%</b>
(20)	Receitas Financeiras	22.606	36.198	-38%
(21)	Despesas Financeiras	(29.909)	(104.396)	-71%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.113	(3.638)	-131%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(25)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>46.620</b>	<b>(2.107)</b>	<b>-2312%</b>
(26)	Provisão para IR e CSLL	(1.114)	(2.535)	-56%
(27)	Impostos Diferidos	(31.128)	(163.246)	-81%
(28)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>14.378</b>	<b>(167.888)</b>	<b>-109%</b>
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>14.378</b>	<b>(167.888)</b>	<b>-109%</b>

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T20	1T19	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>14.378</b>	<b>(167.888)</b>	<b>-109%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	1.114	2.535	-56%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Resultado Financeiro	7.303	68.198	-89%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>53.610</b>	<b>72.786</b>	<b>-26%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>71%</b>	<b>74%</b>	<b>-3 p.p.</b>

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T20	1T19	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>14.378</b>	<b>(167.888)</b>	<b>-109%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	455	1.855	-75%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	503	-	
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>46.151</b>	<b>8.952</b>	<b>416%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>61%</b>	<b>9%</b>	<b>52 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2020	31/12/2019	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.473.325</b>	<b>1.502.457</b>	<b>-2%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.228.238	1.265.430	-3%
Contas a Receber	36.235	33.353	9%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	5.594	4.513	24%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	22.823	22.532	1%
Outros Valores a Receber	180.436	176.629	2%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>8.449.139</b>	<b>8.443.828</b>	<b>0%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.271	2.265	0%
Tributos a Recuperar	245.870	244.586	1%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	480.072	492.122	-2%
Imobilizado de uso	16.971	16.353	4%
Propriedades para Investimento	7.149.113	7.133.661	0%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>9.922.464</b>	<b>9.946.286</b>	<b>0%</b>

PASSIVO	31/03/2020	31/12/2019	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>286.250</b>	<b>309.084</b>	<b>-7%</b>
Empréstimos e Financiamentos	256.982	249.623	3%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	16.696	20.691	-19%
Impostos e Contribuições a Recolher	1.541	2.686	-43%
IR e CS Correntes	1.114	17.031	-93%
Provisão para gratificação a empregados	2.925	11.200	-74%
Obrigações Trabalhistas	2.794	2.643	6%
Dividendos a Pagar	0	0	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	0	0	n/a
Outros débitos e valores a pagar	4.198	5.209	-19%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>2.421.720</b>	<b>2.433.127</b>	<b>0%</b>
IR e CS Diferidos	813.803	782.669	4%
Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.551.175	-3%
Provisão para Contingências	73.324	72.769	1%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	13.991	13.886	1%
Outros Passivos Não Circulantes	12.628	12.628	0%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.214.493</b>	<b>7.204.075</b>	<b>0%</b>
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.402)	(101.402)	0%
Reservas de Capital	2.308.839	2.312.799	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	14.378	(0)	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	623.534	623.534	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>9.922.464</b>	<b>9.946.286</b>	<b>0%</b>

## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T20	1T19
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>12.648</b>	<b>92.713</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>51.082</b>	<b>74.603</b>
Resultado antes de Tributação	46.620	(2.107)
Depreciação e Amortização	2.148	2.365
Valor Justo das Propriedades para Investimento	-	-
Linearização das Receitas de Aluguel	(20.578)	(2.514)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	26.492	73.777
MTM Juros do Bônus Perpétuo	-	654
MTM do Swap	-	4.391
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	-	(20.112)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	19.808
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(508)	(3.662)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	455	1.855
Plano de Opção de Compra de Ações	638	1.518
Resultados apurados na venda de investimentos	-	-
Outros	(4.185)	(1.370)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(38.433)</b>	<b>18.110</b>
Contas a Receber de Clientes	(3.865)	17.797
Impostos a Recuperar	806	(887)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(453)	4.599
Contas a Pagar	(3.996)	5.639
Impostos e Contribuições	(18.176)	(900)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(11.263)	(7.737)
Outros passivos	(1.487)	(400)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>82.616</b>	<b>275.321</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	-
Aquisição de Imobilizado	(779)	(1.106)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(17.045)	(64.778)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	341.205
Alteração de Participações em Controladas	-	-
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(32.362)</b>	<b>(868.851)</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(27.765)	(803.101)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	-	17.780
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(29.082)
Recompra de Ações	(4.598)	-
Custos de Transação	-	(6.897)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(47.551)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>62.902</b>	<b>(500.819)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.165.337	1.016.826
No final do exercício	1.228.239	516.007