



BR Properties

Teleconferência de Resultados 1T20



PASSEIO
CORPORATE

20

1.
COVID-19

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.

Colaboradores

- Atuação preventiva para conscientização dos colaboradores;
- 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

- 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;
- 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;

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;
- Até o momento, a BR Properties manteve inalterado o Calendário de Eventos do ano de 2020.
- 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;

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;
- 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, pro ativamente, 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.

Retorno ao Escritório e aos Condomínios

- Embora ainda não exista uma data definida para o término da quarentena e conseqüente 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.



2.

Destques & Portfólio

BR Properties registra 11 mil m² de novas locações no 1T20, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos 6 anos

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.

Destaque do 1T20

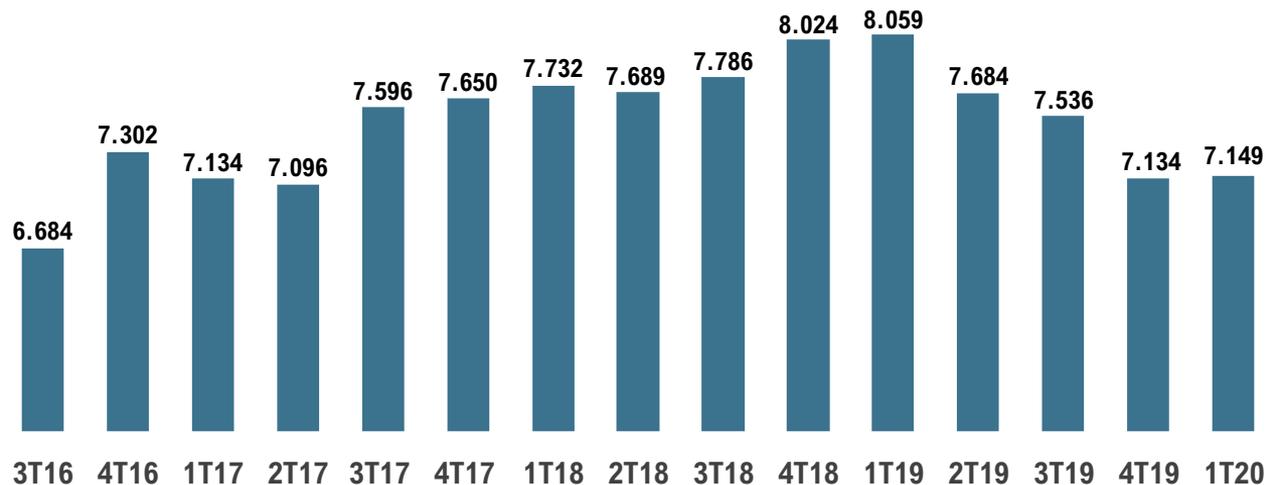
- Ao longo do trimestre, a Companhia comercializou 10.903 m² de ABL em novas locações. Além disso, conforme anunciado anteriormente, o contrato de 16.125 m² de locação com a Petrobrás na Torre Leste do Edifício Ventura encerrou-se no primeiro trimestre do ano, quando a empresa desocupou o imóvel.
- O 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

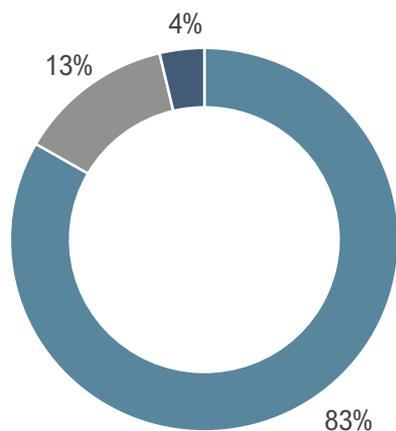
- Em abril, a Companhia emitiu a 14^a Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$250,0 milhões, com prazo de vencimento de 3 anos e custo de 137% do CDI (CDI +1,3%). Os recursos foram destinados ao resgate da 8^a Emissão de Debêntures com vencimentos em 2020 e 2021. Desta forma,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

	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.
<i>FREE FLOAT</i>	29%	>	41%	^ 12 p.p.
<i>ADTV</i>	R\$ 7,6 milhões	>	R\$ 36,1 milhões	^ 29mn/dia

➤ Valor de Mercado do Portfólio

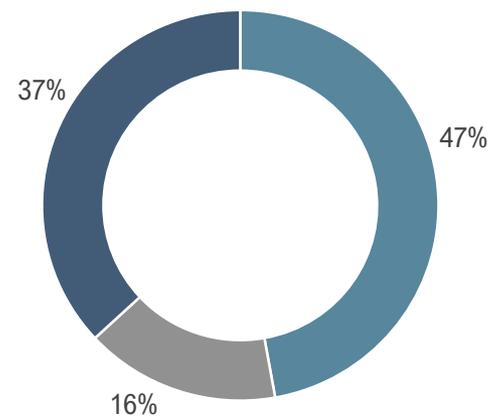


Composição do Portfólio (Valor)



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

Composição do Portfólio (ABL)



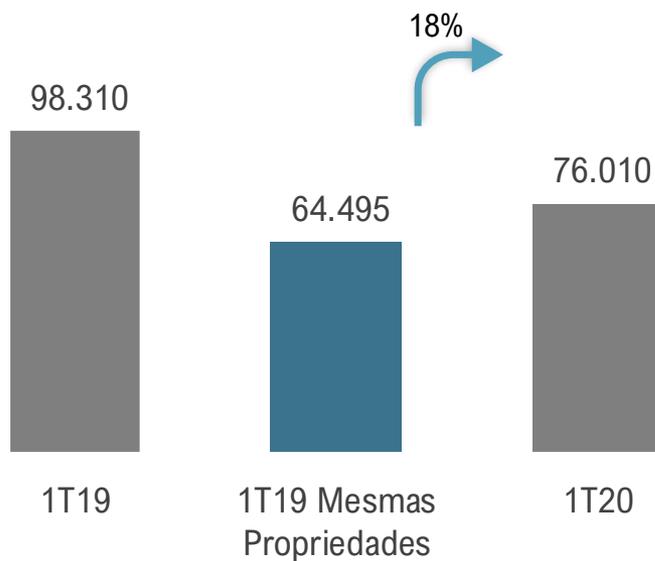
■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial



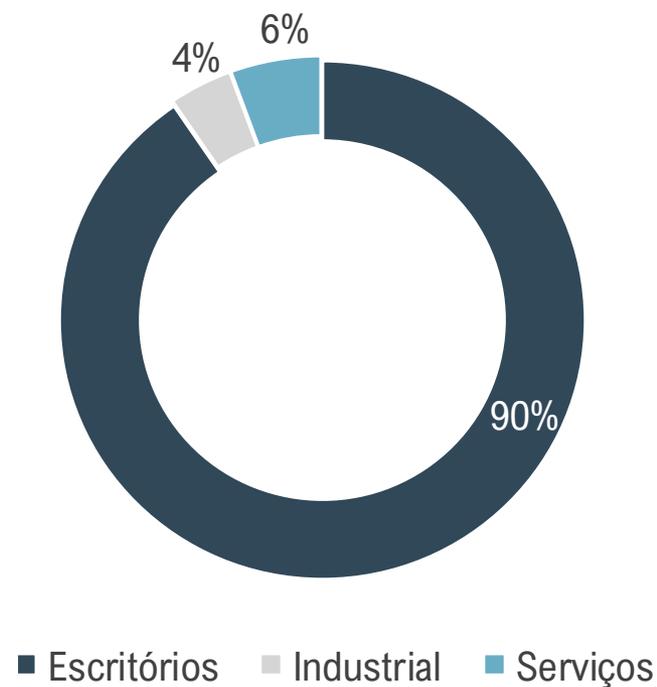
3.

Destques Financeiros

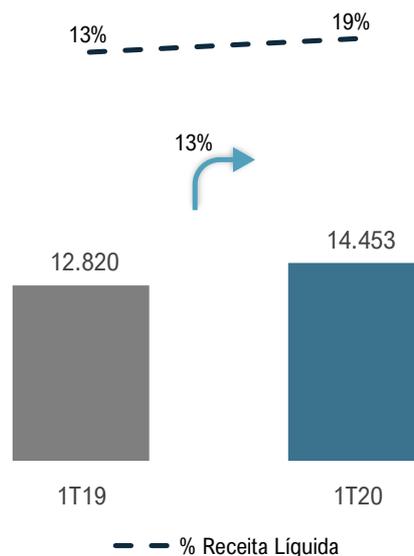
Receita Líquida (R\$ mil)



Composição da Receita 1T20

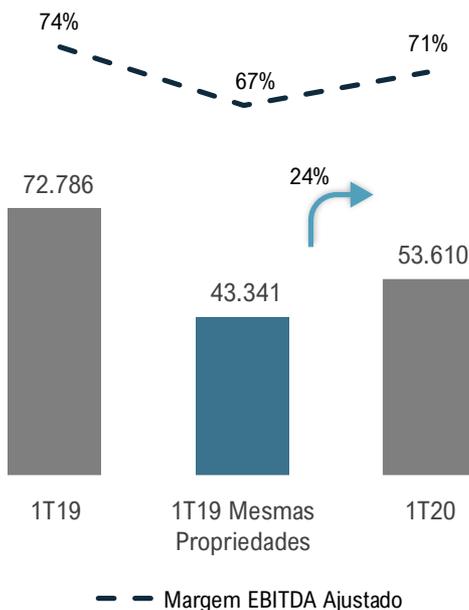


SG&A (R\$ mil)



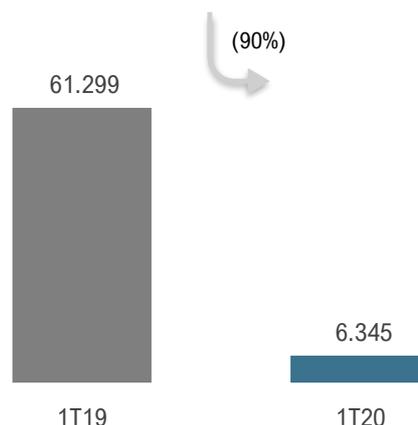
Conta	Despesas Gerais e Administrativas	1T20	1T19	var %
(12)	SG&A	(23.200)	(28.581)	-19%
(13)	Despesas Operacionais	(4.622)	(4.413)	5%
(14)	Impostos e Tributos	1.659	975	70%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.985)	(6.196)	13%
(16)	Honorários da Administração	(2.846)	(2.211)	29%
(17)	Provisão de ILP / Stock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

EBITDA Ajustado (R\$ mil)



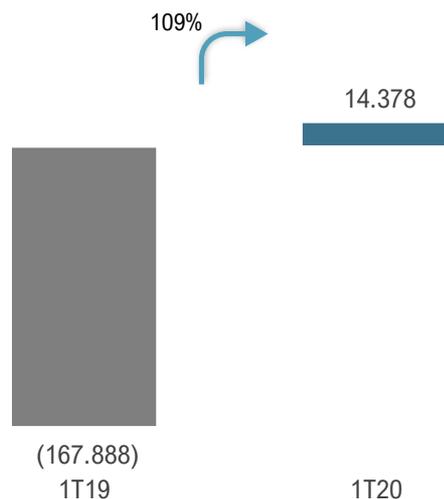
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T20	1T19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	1.114	2.535	-56%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda 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)	EBITDA Ajustado	53.610	72.786	-26%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	71%	74%	-3 p.p.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)

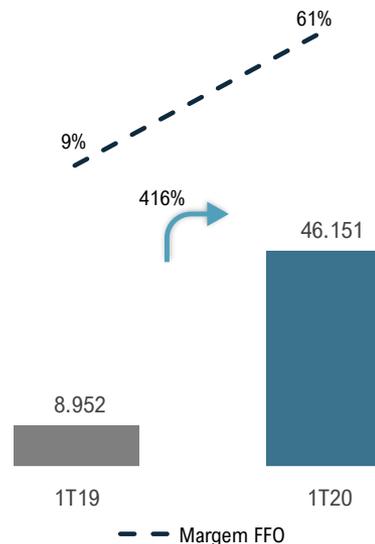


Resultado Financeiro	1T20	1T19	var %
Receitas Financeiras	22.606	36.198	-38%
Aplicações Financeiras	16.112	11.562	39%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a
Varição Cambial	-	20.112	n/a
Outros	703	407	73%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	5.791	4.117	41%
Despesas Financeiras	(29.909)	(104.396)	-71%
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%
Despesa Financeira Líquida	(7.303)	(68.198)	-89%
(-) 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
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(6.345)	(61.299)	-90%

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)

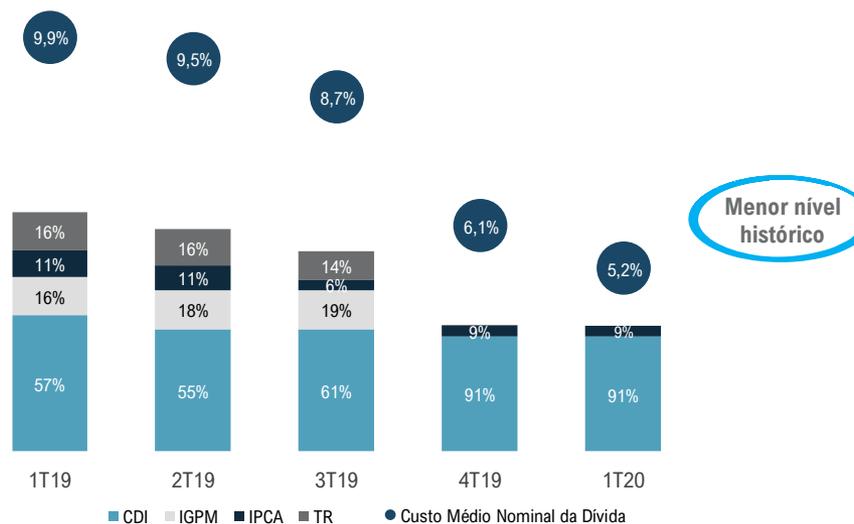


Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T20	1T19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	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)	(+) <i>Fee</i> de Pré-Pagamento de Dívidas	503	-	-
(19)	(+) Despesa de <i>Hedge</i> (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)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	46.151	8.952	416%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	9%	52 p.p.

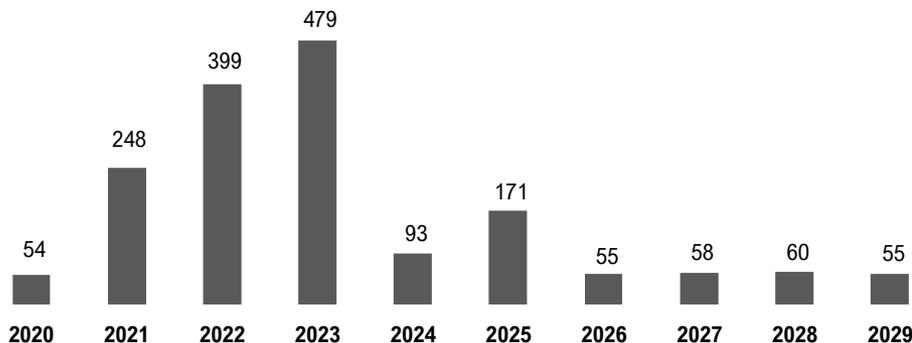
Endividamento	1T20	4T19	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	223.065	217.631	2%
Empréstimos e Financiamentos	256.982	249.623	3%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(33.917)	(31.992)	6%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.521.965	1.528.870	0%
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%
Dívida Bruta	1.745.030	1.746.502	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.228.238	1.265.430	-3%
Caixa Restrito	128.485	127.049	1%
Dívida Líquida	388.307	354.023	10%
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 ¹	1,6x	1,3x	26%
Prazo Médio (anos)	5,1	5,4	-5%
Dívida Quirografária / Dívida Total	48%	48%	0 p.p.

¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Perfil e Custo Médio da Dívida

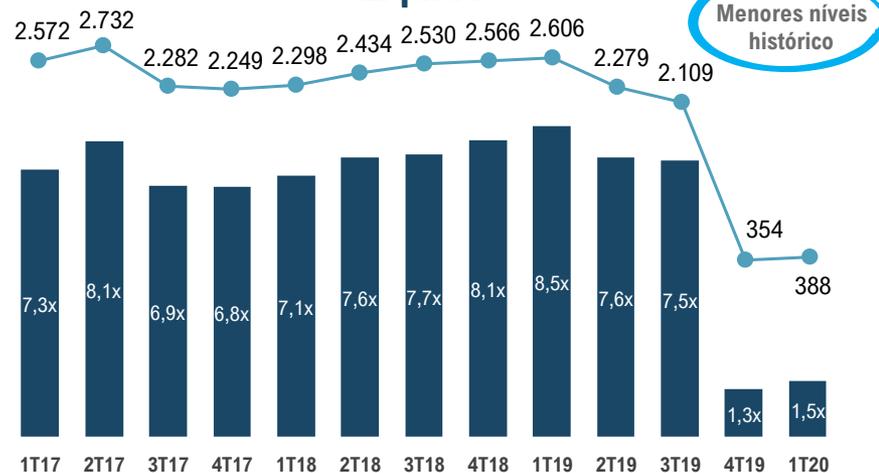


Cronograma de Amortização* (R\$ milhões)

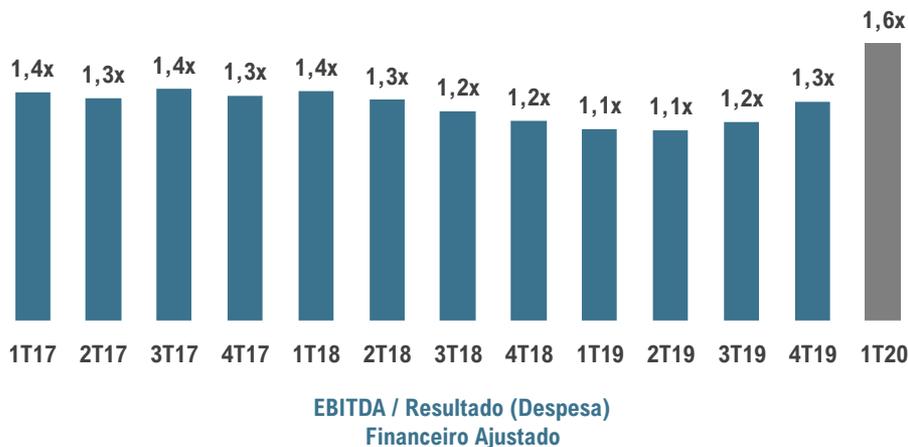


*Considera a amortização da 8ª Debênture e emissão da 14ª Debênture em abril.

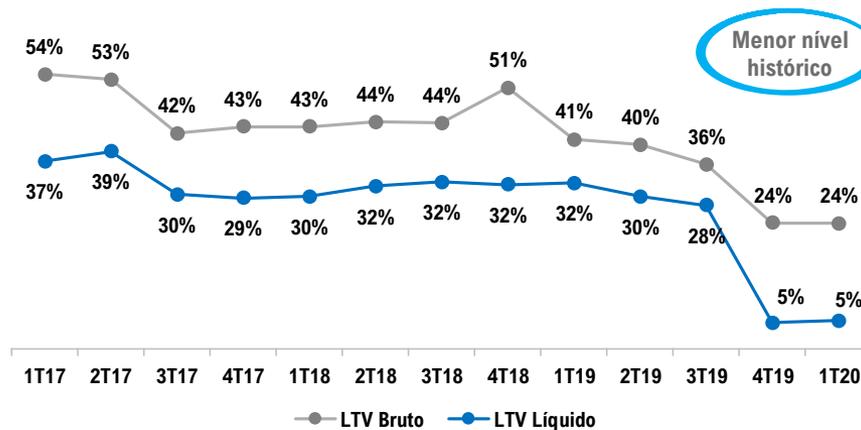
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado (x) vs Dívida Líquida



Cobertura de Juros (x)



LTV: Bruto e Líquido (%)





4.

Destques Operacionais

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	1T20 x 4T19 ²
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%
Total	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	0,9%
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%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 11% x 89%)	11,9%	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	1,6%

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

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

* Em termos nominais

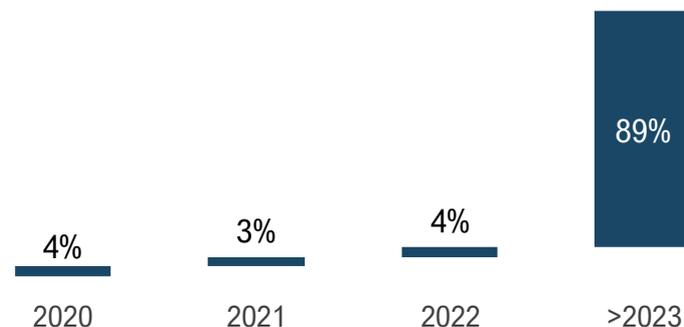
¹ IPCA e Outros

² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

Duration dos Contratos de Locação

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,0 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,1 anos

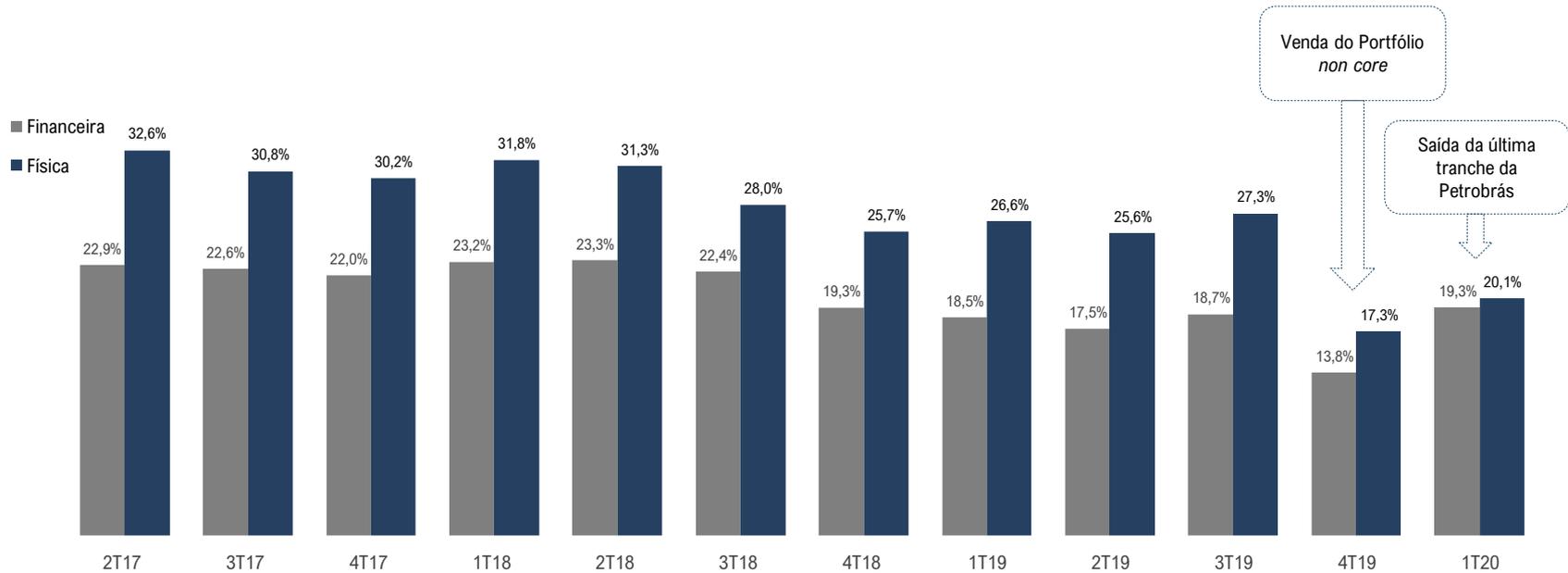
Cronograma de Vencimento (% Receita)



Cronograma de Revisão (% Receita)



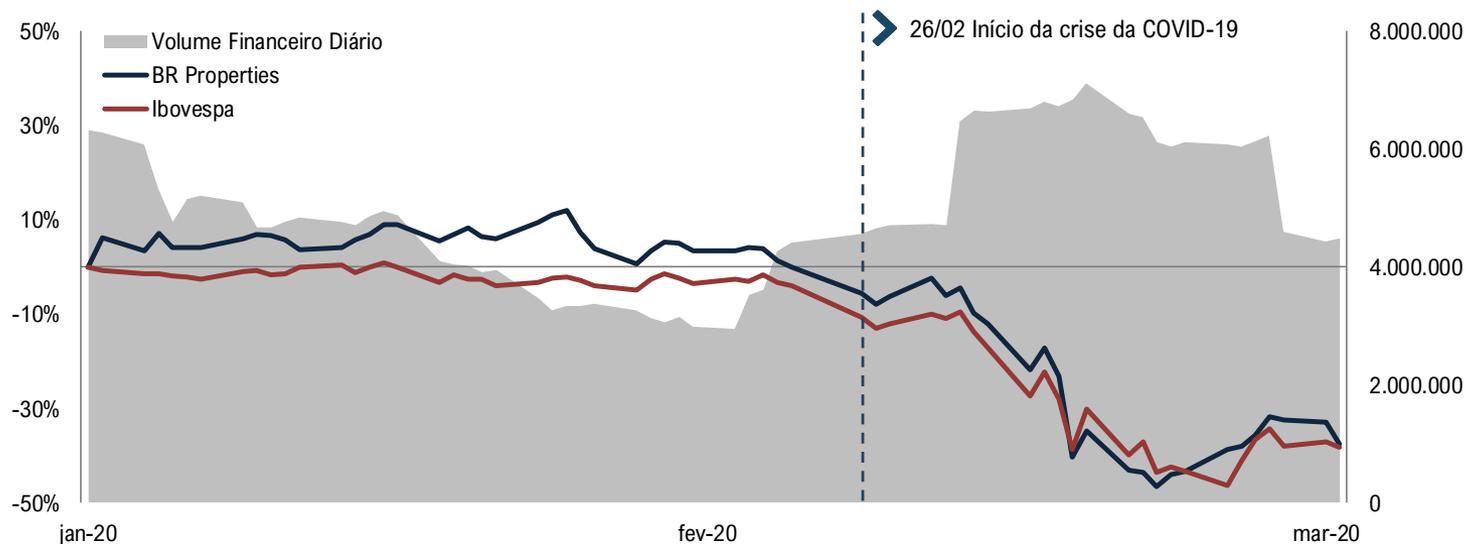
Evolução da Vacância





5.
Mercado de Capitais

Desempenho BRPR3 - 1T20



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%

Relação com Investidores

Contatos do RI

André Bergstein

CFO e DRI

Gabriel Barcelos

Gerente de RI

Marina Motta

Analista de RI

Fone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

Instagram: [@brpr.3](https://www.instagram.com/brpr.3)

Ticker: BRPR3