

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

BR Properties

# Divulgação dos Resultados 1T19

## Teleconferência em Português

08 de maio de 2019  
11h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Teleconferência em Inglês

08 de maio de 2019  
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 1T19.....	3
Tabela de Destaques .....	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta .....	6
Receita Líquida .....	6
Despesas Gerais e Administrativas .....	7
EBITDA Ajustado.....	8
Resultado Financeiro .....	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	10
Endividamento e Disponibilidades.....	11
Tabela de Empréstimos.....	14
Indicadores Operacionais.....	15
Administração de Propriedades.....	15
Locações .....	16
Vacância do Portfólio .....	18
Inadimplência .....	19
Portfólio .....	20
Portfólio <i>Built-to-Suit</i> .....	21
Projetos em Desenvolvimento .....	22
Mercado de Capitais.....	23
Demonstrações de Resultado do Exercício .....	24
Balanço Patrimonial .....	25
Fluxo de Caixa.....	26

## DESTAQUES DO 1T19

### BR Properties registra aumento de 1,6% no valor médio de aluguel do portfólio nos últimos 12 meses

**São Paulo, 7 de maio de 2019** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 1T19. Atualmente, a BR Properties possui 46 imóveis comerciais que totalizam 844 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 208 mil m<sup>2</sup> de ABL potencial. 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 1T19

- A BR Properties registrou no primeiro trimestre de 2019 receita líquida de R\$98,3 milhões, representando um aumento de 3% em relação ao trimestre anterior. Quando comparada ao 1T18, a receita líquida representou uma redução de 9%.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$72,8 milhões no 1T19, resultando em um aumento de 10% em relação ao trimestre anterior e margem de 74%, uma das mais altas do setor. Se comparado ao 1T18, o EBITDA ajustado representou uma redução de 11%.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado no 1T19 foi de R\$61,3 milhões, representando uma redução de 1% em relação ao 4T18. Se comparado com o mesmo período do ano anterior, o resultado financeiro ajustado apresentou um aumento de 5%.
- Em decorrência, principalmente, do efeito não caixa da reversão do imposto diferido sobre a variação cambial na recompra do Bônus Perpétuo denominado em dólares totalizando R\$138,3, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$167,9 milhões no 1T19.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 1T19 foi de R\$9,0 milhões, com margem de 9%, correspondendo a um aumento nominal de R\$6,7 milhões em relação ao trimestre anterior.
- A BR Properties fechou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.606,3 milhões e uma posição de caixa de R\$684,3 milhões. O custo médio efetivo da dívida nos últimos 12 meses foi de 9,9%.
- No 1T19, dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, a Companhia realizou o resgate antecipado total dos títulos de dívida perpétuos (*Perpetual Notes*) no montante de US\$185,0 milhões (R\$726,2 milhões). Essa transação, além de reduzir o custo médio de sua dívida, elimina a exposição da Companhia à volatilidade da variação cambial.
- O valor do aluguel médio por m<sup>2</sup> das mesmas propriedades cresceu 1,6% nos últimos 12 meses.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 18,5% e 26,6%, respectivamente.

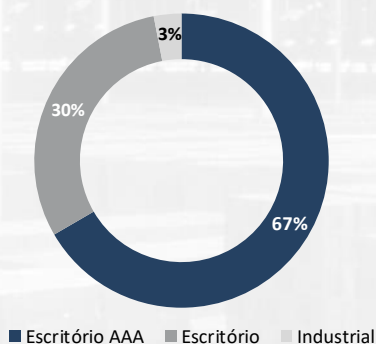
- Em continuidade ao processo de reciclagem do portfólio, a BR Properties celebrou no 1T19, documentos visando a venda total ou individualizada dos seguintes imóveis comerciais: Edifício Alphaville, Edifício Águas Claras e Edifício Barra da Tijuca. O valor potencial total da transação das três propriedades é de R\$395,0 milhões.  
No dia 25 de abril foi anunciado o encerramento da Oferta Pública das Cotas do Fundo “FII UBS (BR) OFFICE”. Dado o montante captado pelo fundo, a BR Properties encontra-se em tratativas visando concluir a venda do Imóvel “Barra da Tijuca”, pelo valor total de R\$264,0 milhões.
- Considerando os avanços no cumprimento das condições resolutivas previstas no Compromisso de Compra e Venda do Imóvel “Ed. Paulista”, a Companhia prevê concluir a transação de venda, e o recebimento dos R\$405,0 milhões, ao longo do 2T19.
- No 1T19, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando a aquisição do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Aroeira”, com área locável de 45.768 m<sup>2</sup>, localizado no empreendimento “Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$596,0 milhões tendo sido pago, à título de sinal, o valor de R\$29,9 milhões, sendo o saldo a ser pago na entrega definitiva da obra, com previsão para o segundo semestre de 2021. A aquisição desta propriedade vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo.

## TABELA DE DESTAQUES

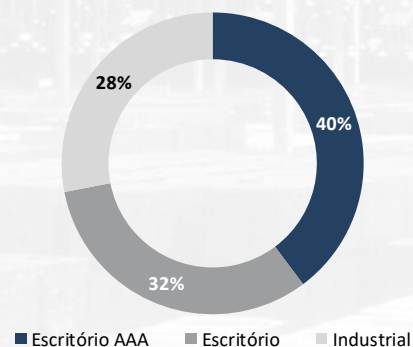
Destaque	1T19	1T18	var %
<b>Destaque Financeiros</b>			
Receita Líquida	98.310	107.448	-9%
Despesas Gerais e Administrativas	28.581	27.157	5%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	12.820	14.720	-13%
EBITDA Ajustado	72.786	82.069	-11%
Margem EBITDA Ajustado	74%	76%	-2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(167.888)	(11.584)	1349%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	8.952	21.145	-58%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	9%	20%	-11 p.p.
<b>Destaque Operacionais</b>			
ABL Portfólio Atual (m <sup>2</sup> )	636.414	627.618	1%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	567.321	572.913	-1%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	69.093	54.705	26%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	207.794	88.682	134%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	41.307	41.307	0%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	166.487	47.375	251%
Vacância Financeira	18,5%	23,2%	-5 p.p.
Vacância Física	26,6%	31,8%	-5 p.p.

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

## Portfólio - Valor de Mercado



## Portfólio - ABL



## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

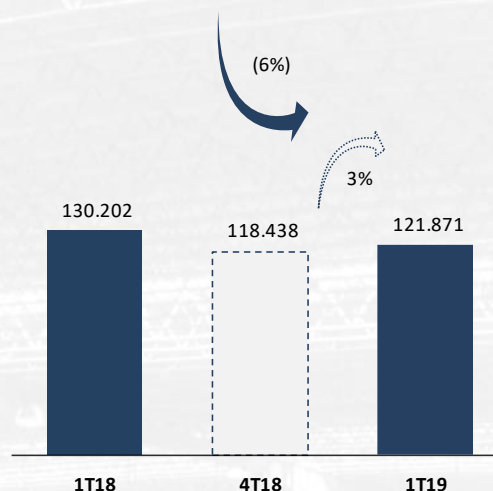
No primeiro trimestre de 2019 a receita bruta totalizou R\$121,9 milhões, representando uma redução de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já com relação ao trimestre anterior, a receita bruta registrou um aumento de 3%, refletindo os reajustes positivos no valor de aluguel médio de suas propriedades, além do efeito das novas locações. Nos últimos 12 meses, o reajuste médio dos aluguéis do portfólio atingiu 1,6%.

- 94,2% ou R\$114,8 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 2,1% ou R\$2,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,7% ou R\$4,6 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial)

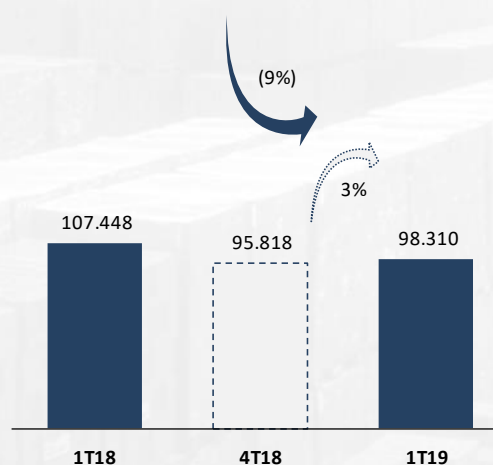
### Receita Líquida

No trimestre a receita líquida totalizou R\$98,3 milhões, representando uma redução de 9% em relação ao 1T18. Quando comparada ao trimestre anterior, a receita líquida representou um aumento de 3%. Vale destacar que grande parte (93%) das receitas já contratadas (CEF e WeWork) ainda não foram registradas nos resultados do 1T19.

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



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



## INDICADORES FINANCEIROS

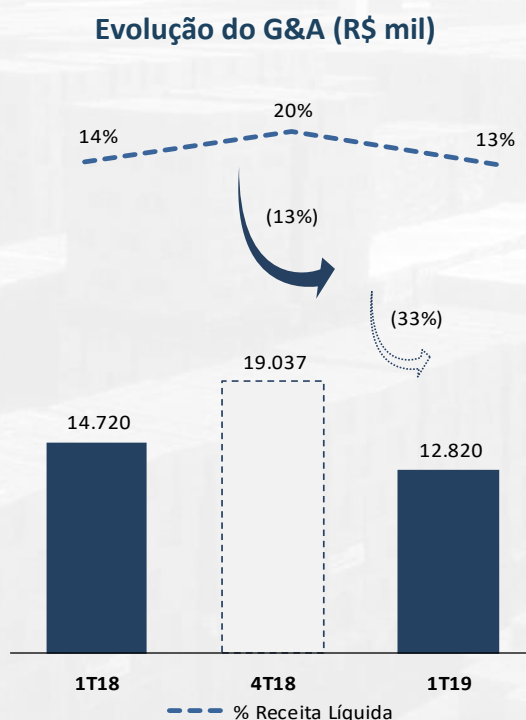
## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$12,8 milhões, representando uma redução de 13% em ao 1T18.

Esse resultado demonstra o contínuo comprometimento em manter os altos níveis de eficiência operacionais apresentados historicamente pela Companhia.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	1T19	1T18	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(28.581)</b>	<b>(27.157)</b>	<b>5%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.413)	(6.243)	-29%
(14)	Impostos e Tributos	975	2.349	-58%
(15)	Despesas com Pessoal <sup>1</sup>	(6.196)	(7.346)	-16%
(16)	Honorários da Administração <sup>1</sup>	(2.211)	(1.131)	95%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.518)	(1.674)	-9%
(18)	Despesas de Vacância	(15.218)	(13.113)	16%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(12.820)</b>	<b>(14.720)</b>	<b>-13%</b>
(18)	(+) Despesas de Vacância	15.218	13.113	16%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.518	1.674	-9%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(975)	(2.349)	-58%
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>	<b>-1 p.p.</b>

<sup>1</sup> O aumento na linha de "Honorários da Administração" se deve a reclassificação da despesa de bônus, anteriormente contabilizada na linha de "Despesas com Pessoal"

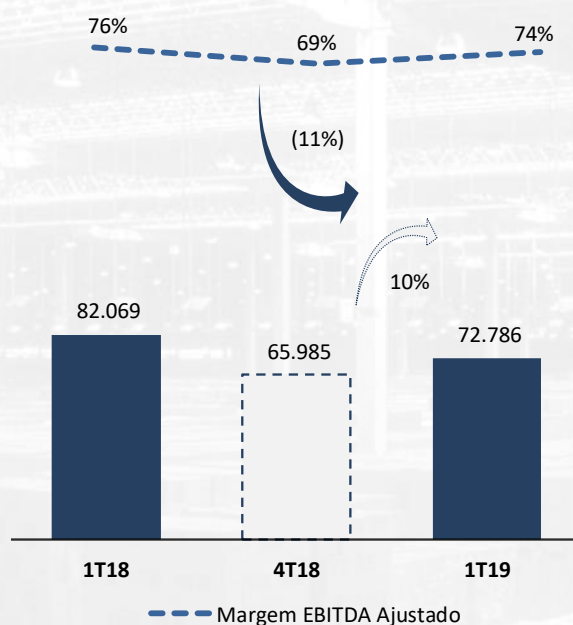


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes relacionadas à reestruturação societária, alcançou R\$72,8 milhões no 1T19, representando uma redução de 11% em relação ao 1T18. Se comparado com o trimestre anterior, o EBITDA ajustado representou um aumento de 10%, fruto do incremento na receita líquida e menor despesa operacional no mesmo período.

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



## Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T19	1T18	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(167.888)</b>	<b>(11.584)</b>	<b>1349%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	163.246	21.391	663%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	2.535	2.375	7%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(1.557)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	3.638	(21)	-17407%
(19)	(+) Resultado Financeiro	68.198	69.686	-2%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.518	1.674	-9%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	1.409	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	129	104	24%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>72.786</b>	<b>82.069</b>	<b>-11%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>74%</b>	<b>76%</b>	<b>-2 p.p.</b>

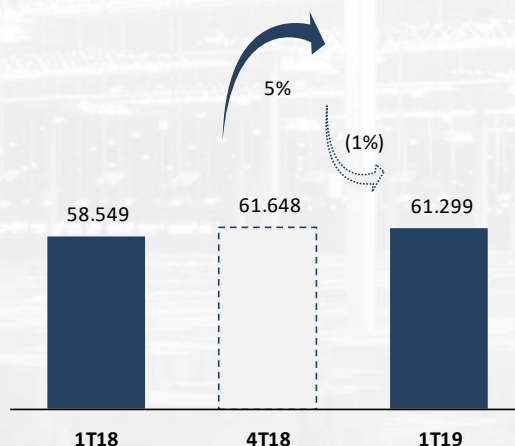
## INDICADORES FINANCEIROS

## Resultado Financeiro Ajustado

Excluindo os efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o bônus perpétuo denominado em dólares, e nas variações de instrumentos derivativos, o resultado financeiro (despesa) ajustado no 1T19 foi de R\$61,3 milhões, representando um aumento de 5% em relação ao 1T18. Se comparado com o trimestre anterior, o resultado financeiro ajustado apresentou uma redução de 1%.

Apesar do aumento substancial dos índices de inflação (IPCA 1,51% e IGP-M 2,16%) no primeiro trimestre de 2019, quando comparados ao 4T18, o resultado financeiro ajustado da Companhia apresentou uma redução de 1%. Esse resultado reflete o sucesso da Companhia na gestão ativa de seus passivos, através de renegociações e reperfilamento de suas dívidas, e novas captações, de forma a se posicionar frente ao novo cenário macroeconômico.

## Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



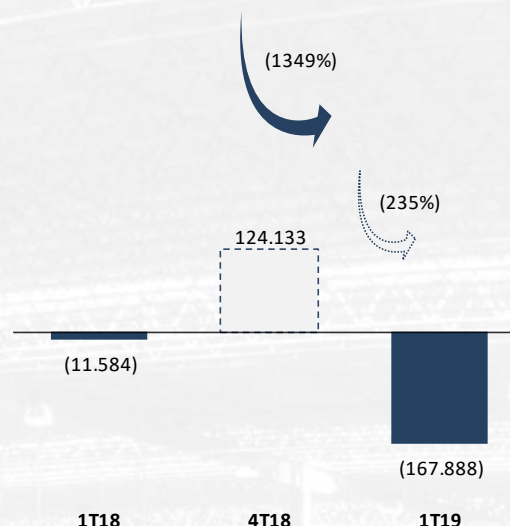
Resultado Financeiro	1T19	1T18	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>36.198</b>	<b>26.732</b>	<b>35%</b>
Aplicações Financeiras	11.562	22.283	-48%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a
Variação Cambial	20.112	-	n/a
Outros	407	221	84%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	4.117	4.229	-3%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(104.396)</b>	<b>(96.418)</b>	<b>8%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(96.055)	(85.032)	13%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.855)	-	n/a
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	(5.044)	(8.002)	-37%
Variação Cambial	-	(3.135)	n/a
Outros	(1.443)	(249)	479%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(68.198)</b>	<b>(69.686)</b>	<b>-2%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	(20.112)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	-	3.135	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	8.002	-37%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.855	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	20.112	-	n/a
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>(61.299)</b>	<b>(58.549)</b>	<b>5%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$167,9 milhões no 1T19. Esse resultado é explicado majoritariamente pelo efeito não caixa da reversão do imposto diferido sobre a variação cambial na recompra do Bônus Perpétuo denominado em dólares totalizando R\$138,3. A amortização do Bônus Perpétuo gerou um prejuízo fiscal de R\$406,6 milhões.

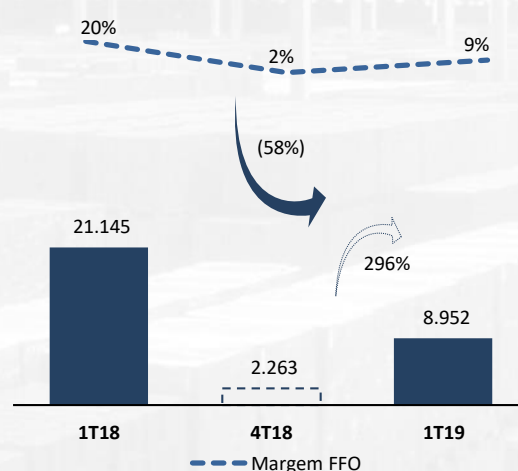
## Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$9,0 milhões no trimestre, representando uma redução de 58% em relação ao 1T18, com margem FFO de 9%. Se comparado ao trimestre anterior, o FFO apresentou um aumento nominal de R\$6,7 milhões.

## Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T19	1T18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(167.888)	(11.584)	1349%
(27)	(+) Impostos Diferidos	163.246	21.391	663%
(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	-	(1.557)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	3.638	(21)	-17407%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	(20.112)	3.135	-742%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	5.044	8.002	-37%
(19)	(-) Ganho AVI com Repactuação da Dívida	1.855	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.518	1.674	-9%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	1.409	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	129	104	24%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	8.952	21.145	-58%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	9%	20%	-11 p.p.

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

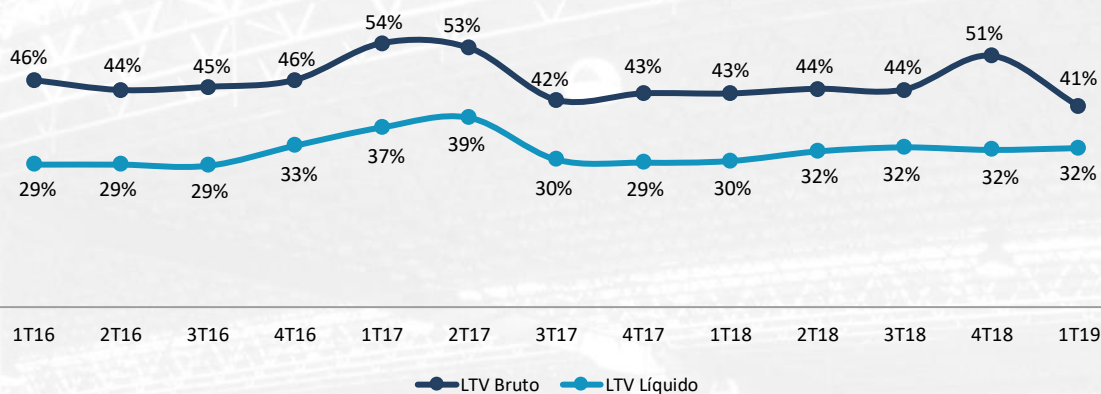
Endividamento	1T19	4T18	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>392.809</b>	<b>1.109.444</b>	<b>-65%</b>
Empréstimos e Financiamentos	361.343	306.865	18%
Bônus Perpétuos	-	733.388	n/a
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	31.466	69.191	-55%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.897.769</b>	<b>2.980.019</b>	<b>-3%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.419.523	2.505.137	-3%
Bônus Perpétuos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	478.246	474.882	1%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>3.290.578</b>	<b>4.089.463</b>	<b>-20%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	684.263	1.523.756	-55%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.606.314</b>	<b>2.565.707</b>	<b>2%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	8.058.851	8.023.973	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	41%	51%	-10 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	32%	32%	0 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	8,5x	8,1x	5%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado <sup>1</sup>	1,1x	1,2x	-4%
Duration (anos)	3,5	3,6	-4%
Dívida Quirografária / Dívida Total	26%	39%	-13 p.p.

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

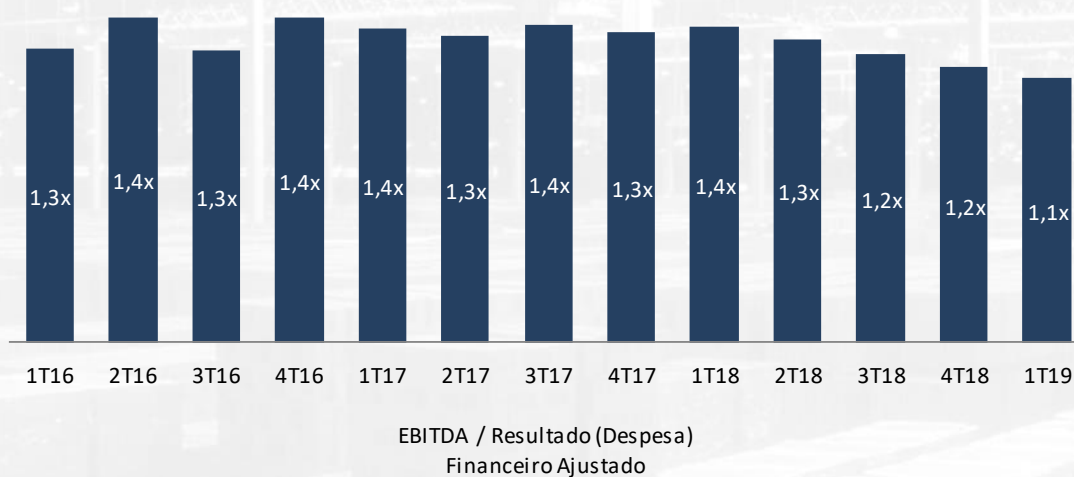
Como já mencionado, a Companhia prevê concluir, nos próximos meses, a venda de dois imóveis comerciais pelo preço total de R\$669,0 milhões. As alienações fazem parte da estratégia da Companhia de reciclar parte de seu portfólio, além de impactar positivamente a alavancagem financeira da BR Properties. Adicionalmente, à medida que as receitas já contratadas sejam integralmente contabilizadas pela Companhia, o aumento do EBITDA trará efeitos positivos nas métricas de fluxo de caixa.

## INDICADORES FINANCEIROS

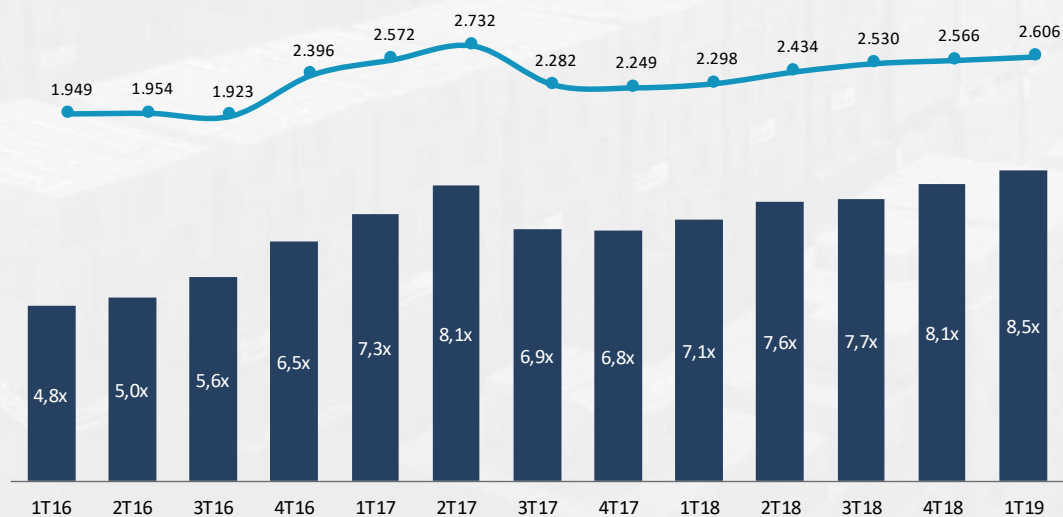
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



## Cobertura de Juros

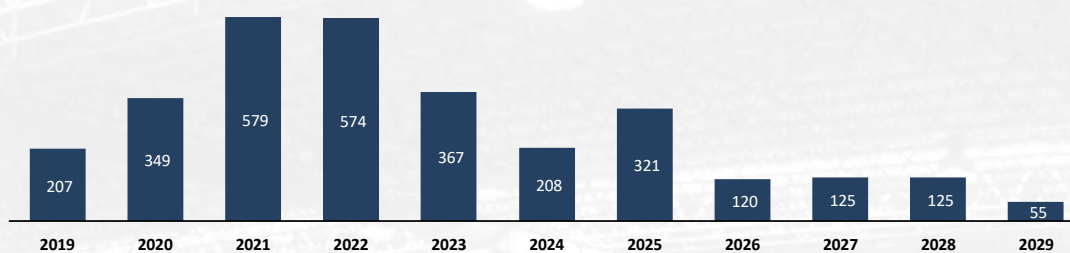


## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

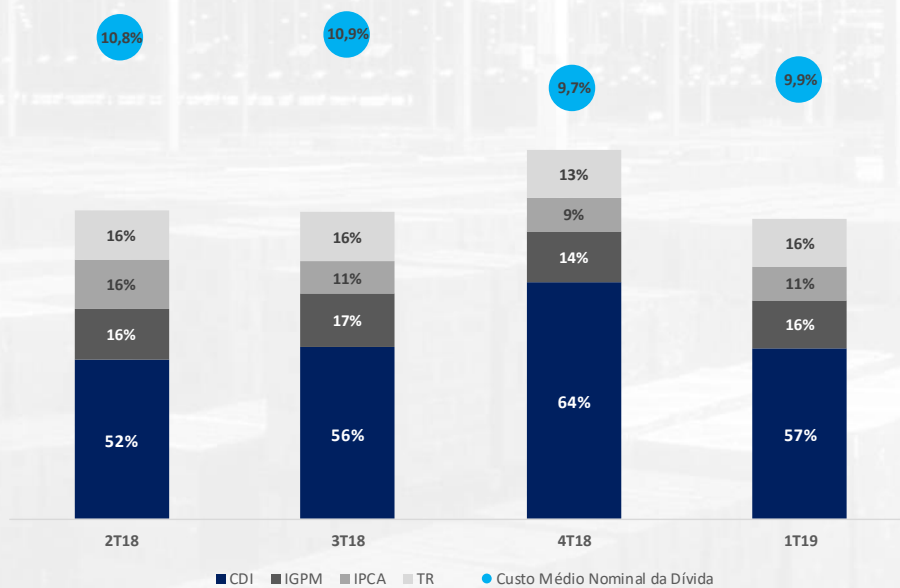


## INDICADORES FINANCEIROS

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



## Perfil e Custo Médio da Dívida



## INDICADORES FINANCEIROS

## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T19	Saldo 4T18
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	22.154	21.795
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.521	8.383
Jundiaí	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	33.828	33.279
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	14.912	14.670
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	29.511	29.032
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.772	7.646
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	6.977	6.864
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	9.437	9.284
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.216	2.180
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.542	8.403
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.443	2.404
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	4.500	4.427
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	3.078	3.028
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	725	713
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.006	1.974
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	18.167	17.873
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	13.966	13.739
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.438	8.301
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	10.399	10.230
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	19.768	19.447
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.421	9.573
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	3.135	3.409
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	36.214	36.651
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	2.640	3.245
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	3.775	4.536
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	35.229	38.017
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	60.830	65.644
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	-	733.388
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	41.193	39.843
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	47.391	71.680
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	28/06/25	88.150	90.741
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	177.567	172.979
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	20/12/25	31.526	32.363
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	22.982	22.461
Complexo JK - Bloco B <sup>1</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.291	138.249
Complexo JK - Bloco B <sup>2</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.291	138.249
Chucrí Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	101.118	103.472
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	116.245	117.665
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	129.447	129.347
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.889	25.869
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	255.137	250.449
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.275	50.302
BR Properties (holding)	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	352.100	358.686
BR Properties (holding)	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	245.797	242.037
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	75.306	75.141
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	75.306	75.141
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	75.306	75.141
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	140.405	140.098
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.716	135.419
Passoio Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/12/28	490.012	494.506
<b>Total</b>							<b>3.332.056</b>	<b>4.097.974</b>

## INDICADORES OPERACIONAIS

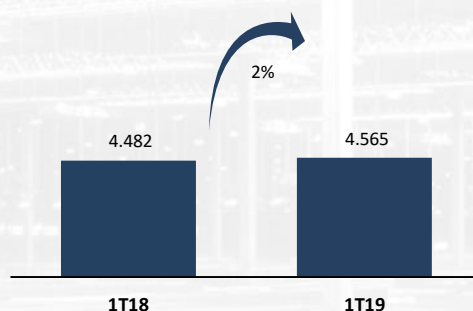
### Administração de Propriedades

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\$4,6 milhões, um aumento de 2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



### Propriedades Administradas

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

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	11.516	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Barueri
Ed. Paulista	1	22.855	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	29.539	São Paulo
Panamérica Green Park I	1	4.583	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.501	Brasília
Passeio Corporate	4	81.423	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	53.892	São Paulo
Alphaville	1	9.292	Barueri
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>479.432</b>	

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Locações

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

## Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m<sup>2</sup> / Mês – Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades no 1T19 apresentou um aumento nominal de 1,6% em relação ao 1T18. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 0,4%.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês Mesmas Propriedades *	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	1T19 x 4T18
Escritório	2,0%	0,1%	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	0,4%
Industrial	4,6%	0,2%	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	0,0%
<b>Total</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,7%</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>0,4%</b>
IPCA	9,5%	10,7%	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	1,5%
IGP-M	8,4%	10,5%	11,6%	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	2,2%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 7% x 93%)</b>	<b>8,7%</b>	<b>10,6%</b>	<b>11,4%</b>	<b>11,9%</b>	<b>10,6%</b>	<b>7,1%</b>	<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>2,1%</b>

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

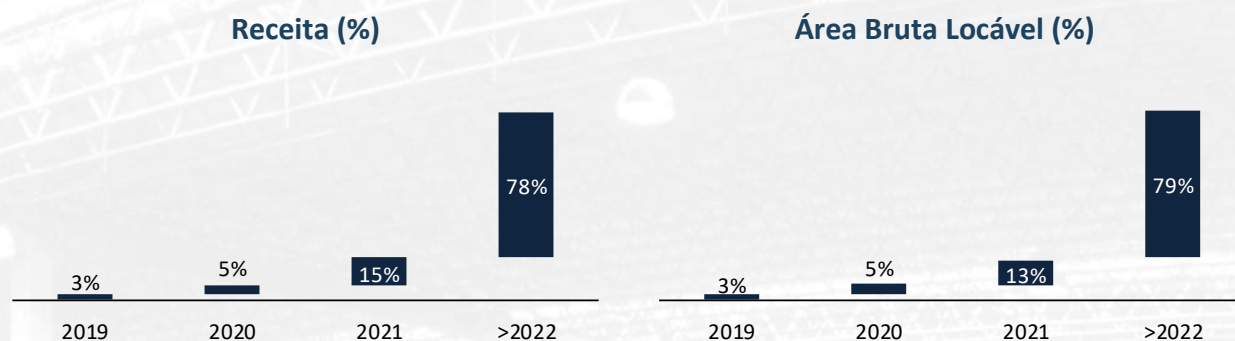
\* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

\* Em termos nominais

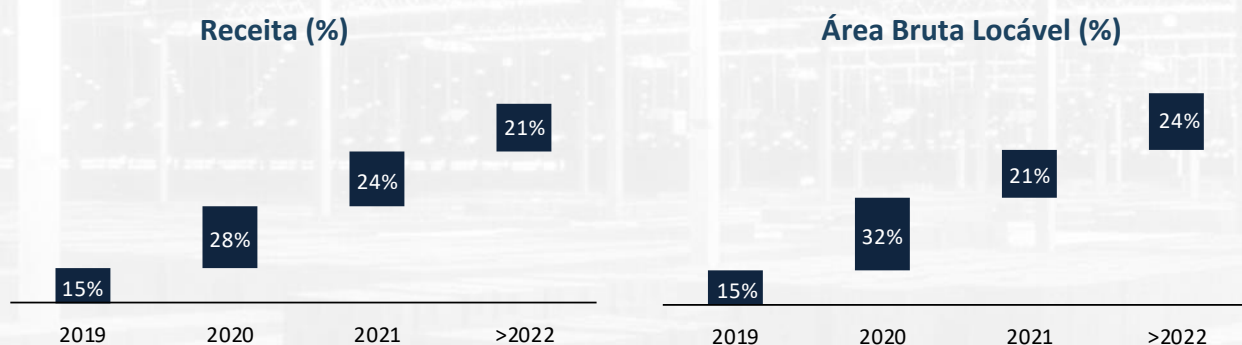
<sup>1</sup> IPCA e Outros

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



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



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	6,3 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,5 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

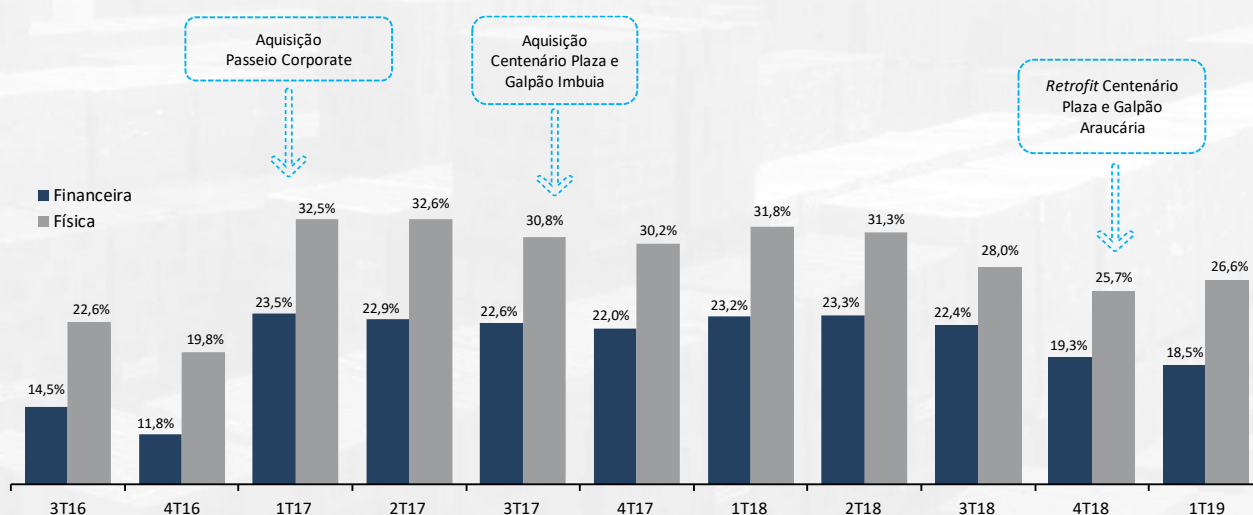
### Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado na área vaga, e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial do aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que foi perdida devido à vacância do portfólio.

O ritmo da recuperação econômica abaixo do esperado, combinado com a tendência histórica da atividade imobiliária mais fraca nos primeiros meses do ano, e o forte movimento de locações do final do ano passado, deslocou o início da movimentação de locação esperado para 2019 nas principais capitais do país. Entretanto, a perspectiva para o setor é muito positiva. Os mercados de escritórios corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro registraram números positivos de absorção líquida no acumulado dos primeiros três meses do ano, resultando na queda de vacância nas principais regiões dessas cidades. Este cenário, combinado ao baixo volume de nova oferta previsto para os próximos anos, cria um ambiente favorável ao aumento dos preços de aluguéis no médio e longo prazo.

Durante o 1T19, foram registradas novas locações no total de 1.018 m<sup>2</sup>, enquanto as devoluções somaram 7.427 m<sup>2</sup> no período.

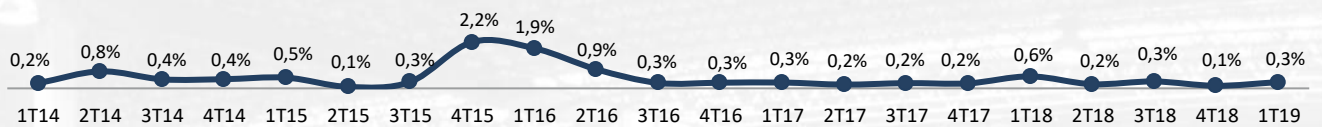
### Evolução da Vacância



## 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 1T19 a inadimplência foi de 0,3%.



## PORTFÓLIO

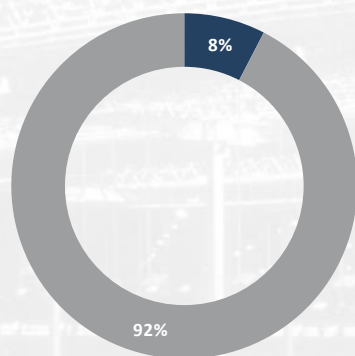
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	23.210
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	45.577
Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	22.855
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	81.423
Complexo Centenário Plaza <sup>1</sup>	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>37</b>	<b>567.321</b>
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.719
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.388
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>3</b>	<b>69.093</b>
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	133.500
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>6</b>	<b>207.794</b>
<b>Total</b>					<b>46</b>	<b>844.208</b>

<sup>1</sup> 15.117 m² encontram-se em Retrofit

## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

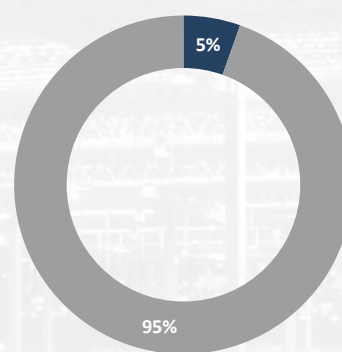
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	23.210
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
<b>Total</b>			<b>36.563</b>

Composição dos Contratos de Locação  
(% Receita)



■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação  
(% ABL)

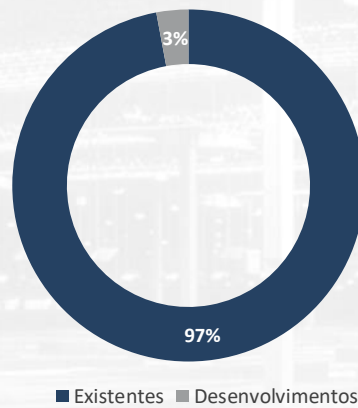


■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	R\$ 72.000	83%	2T19
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	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	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	133.500	n/a	0%	n/a

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

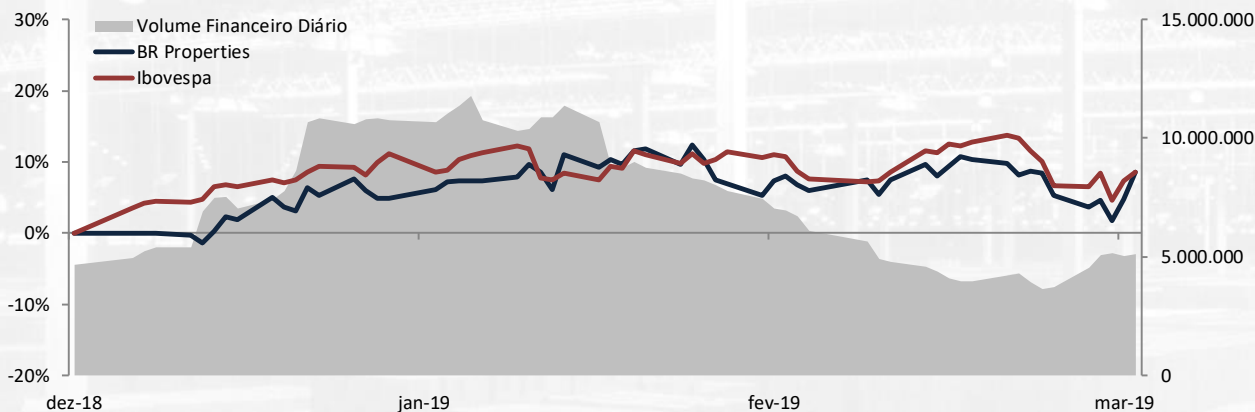


## MERCADO DE CAPITAIS

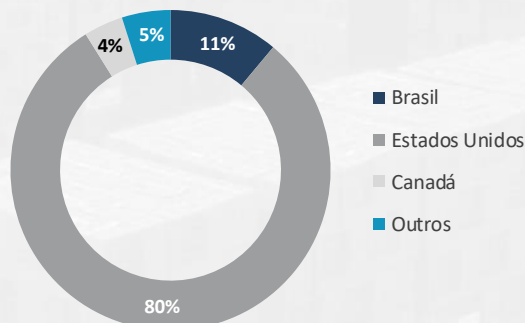
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	1T19	1T18	var %
Número total de ações	407.135.283	407.135.283	0%
Free Float (%)	29%	30%	-1 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,74	9,87	-11%
Preço da ação (final do período)	8,90	9,04	-2%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.624	3.681	-2%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	7,59	8,30	-9%
Volume de ações médio diário	879.468	857.100	3%
Número de negociações médio diário	2.460	2.620	-6%

### Desempenho BRPR3 – 1T19



### Distribuição da Base Acionária



### Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,06%
SMLL	0,44%
IMOB	3,10%
IGCX	0,07%
IGCT	0,06%
IGC-NM	0,12%
ITAG	0,06%

## DRE

Conta	DRE	1T19	1T18	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>121.871</b>	<b>130.202</b>	<b>-6%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>117.306</b>	<b>125.721</b>	<b>-7%</b>
(3)	Escritórios	114.781	124.756	-8%
(4)	Industrial	2.525	964	162%
(5)	Receita de Serviços	4.565	4.482	2%
(6)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(23.561)</b>	<b>(22.755)</b>	<b>4%</b>
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.982)	(10.429)	-14%
(8)	Abatimentos	(14.579)	(12.325)	18%
(9)	<b>Receita Líquida</b>	<b>98.310</b>	<b>107.448</b>	<b>-9%</b>
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a
(11)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>98.310</b>	<b>107.448</b>	<b>-9%</b>
(12)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(28.581)</b>	<b>(27.157)</b>	<b>5%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.413)	(6.243)	-29%
(14)	Impostos e Tributos	975	2.349	-58%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.196)	(7.346)	-16%
(16)	Honorários da Administração	(2.211)	(1.131)	95%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.518)	(1.674)	-9%
(18)	Despesas de Vacância	(15.218)	(13.113)	16%
(19)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(68.198)</b>	<b>(69.686)</b>	<b>-2%</b>
(20)	Receitas Financeiras	36.198	26.732	35%
(21)	Despesas Financeiras	(104.396)	(96.418)	8%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.638)	21	-17407%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	1.557	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(25)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>(2.107)</b>	<b>12.182</b>	<b>-117%</b>
(26)	Provisão para IR e CSLL	(2.535)	(2.375)	7%
(27)	Impostos Diferidos	(163.246)	(21.391)	663%
(28)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(167.888)</b>	<b>(11.584)</b>	<b>1349%</b>
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(167.888)</b>	<b>(11.584)</b>	<b>1349%</b>

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T19	1T18	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(167.888)</b>	<b>(11.584)</b>	<b>1349%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	163.246	21.391	663%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	2.535	2.375	7%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(1.557)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	3.638	(21)	-17407%
(19)	(+) Resultado Financeiro	68.198	69.686	-2%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.518	1.674	-9%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	1.409	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	129	104	24%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>72.786</b>	<b>82.069</b>	<b>-11%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>74%</b>	<b>76%</b>	<b>-2 p.p.</b>

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T19	1T18	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(167.888)</b>	<b>(11.584)</b>	<b>1349%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	163.246	21.391	663%
(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	-	(1.557)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	3.638	(21)	-17407%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	(20.112)	3.135	-742%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	5.044	8.002	-37%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.855	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.518	1.674	-9%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	1.409	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	129	104	24%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>8.952</b>	<b>21.145</b>	<b>-58%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>9%</b>	<b>20%</b>	<b>-11 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2019	31/12/2018	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>816.689</b>	<b>1.697.831</b>	<b>-52%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	684.263	1.523.756	-55%
Contas a Receber	60.185	78.993	-24%
Instrumentos Derivativos	-	12.897	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	4.688	3.811	23%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	58.942	53.183	11%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	8.611	25.191	-66%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>9.019.512</b>	<b>8.939.317</b>	<b>1%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	-	-	n/a
Tributos a Recuperar	223.969	223.969	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	168.100	123.760	36%
Imobilizado de uso	13.750	12.773	8%
Propriedades para Investimento	8.058.851	8.023.973	0%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>9.836.201</b>	<b>10.637.147</b>	<b>-8%</b>

PASSIVO	31/03/2019	31/12/2018	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>437.504</b>	<b>1.153.076</b>	<b>-62%</b>
Empréstimos e Financiamentos	361.343	1.040.253	-65%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	26.016	20.377	28%
Impostos e Contribuições a Recolher	3.044	2.782	9%
IR e CS Correntes	2.535	1.161	118%
Provisão para gratificação a empregados	1.718	7.500	-77%
Obrigações Trabalhistas	2.577	2.622	-2%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	31.466	69.191	-55%
Outros débitos e valores a pagar	8.805	9.189	-4%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.694.700</b>	<b>3.613.705</b>	<b>2%</b>
IR e CS Diferidos	796.067	632.821	26%
Empréstimos e Financiamentos	2.419.523	2.505.137	-3%
Provisão para Contingências	864	864	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	478.246	474.882	1%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.703.997</b>	<b>5.870.366</b>	<b>-3%</b>
Capital Social	3.314.457	3.314.457	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(61.756)	(61.756)	0%
Reservas de Capital	2.307.003	2.305.484	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(167.888)	0	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	312.182	312.182	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>9.836.201</b>	<b>10.637.147</b>	<b>-8%</b>

## FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T19	1T18
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>92.713</b>	<b>116.116</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>74.603</b>	<b>88.400</b>
Resultado antes de Tributação	(2.107)	12.181
Depreciação e Amortização	2.365	1.986
Valor Justo das Propriedades para Investimento	-	(1.557)
Linearização das Receitas de Aluguel	(2.514)	1.392
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	73.777	82.735
MTM Juros do Bônus Perpétuo	654	802
MTM do Swap	4.391	7.200
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	(20.112)	3.135
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	19.808	(5.553)
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(3.662)	(14.808)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	1.855	-
Plano de Opção de Compra de Ações	1.518	1.674
Resultados apurados na venda de investimentos	-	-
Outros	(1.370)	(787)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>18.110</b>	<b>27.716</b>
Contas a Receber de Clientes	17.797	20.903
Impostos a Recuperar	(887)	1.556
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	4.599	10.975
Contas a Pagar	5.639	(3.618)
Impostos e Contribuições	(900)	(1.468)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(7.737)	192
Outros passivos	(400)	(823)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>275.321</b>	<b>(68.317)</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	-
Aquisição de Imobilizado	(1.106)	(201)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(64.778)	(84.002)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	341.205	15.886
Alteração de Participações em Controladas	-	-
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(868.851)</b>	<b>(62.084)</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	50.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(803.101)	(98.790)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	17.780	4.562
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(29.082)	-
Recompra de Ações	-	(16.021)
Custos de Transação	(6.897)	(1.836)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(47.551)	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(500.819)</b>	<b>(14.286)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.016.826	125.015
No final do exercício	516.007	110.731