



# Divulgação dos Resultados 4T19 e 2019

---

## Teleconferência em Português

06 de fevereiro de 2020  
11h00 (Brasília)  
Telefone: (55 11) 2188-0155  
Replay: (55 11) 2188-0400

## Teleconferência em Inglês

06 de fevereiro 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

Mensagem da Administração e Destaques do 4T19 e 2019.....	3
Tabela de Destaques.....	6
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.....	17
Indicadores Operacionais .....	18
Administração de Propriedades.....	18
Locações .....	19
Vacância do Portfólio .....	21
Inadimplência .....	22
Reciclagem do Portfólio .....	23
Portfólio .....	24
Projetos em Desenvolvimento.....	25
Mercado de Capitais.....	26
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	27
Balanco Patrimonial.....	28
Fluxo de Caixa.....	29

## DESTAQUES DO 4T19 e 2019

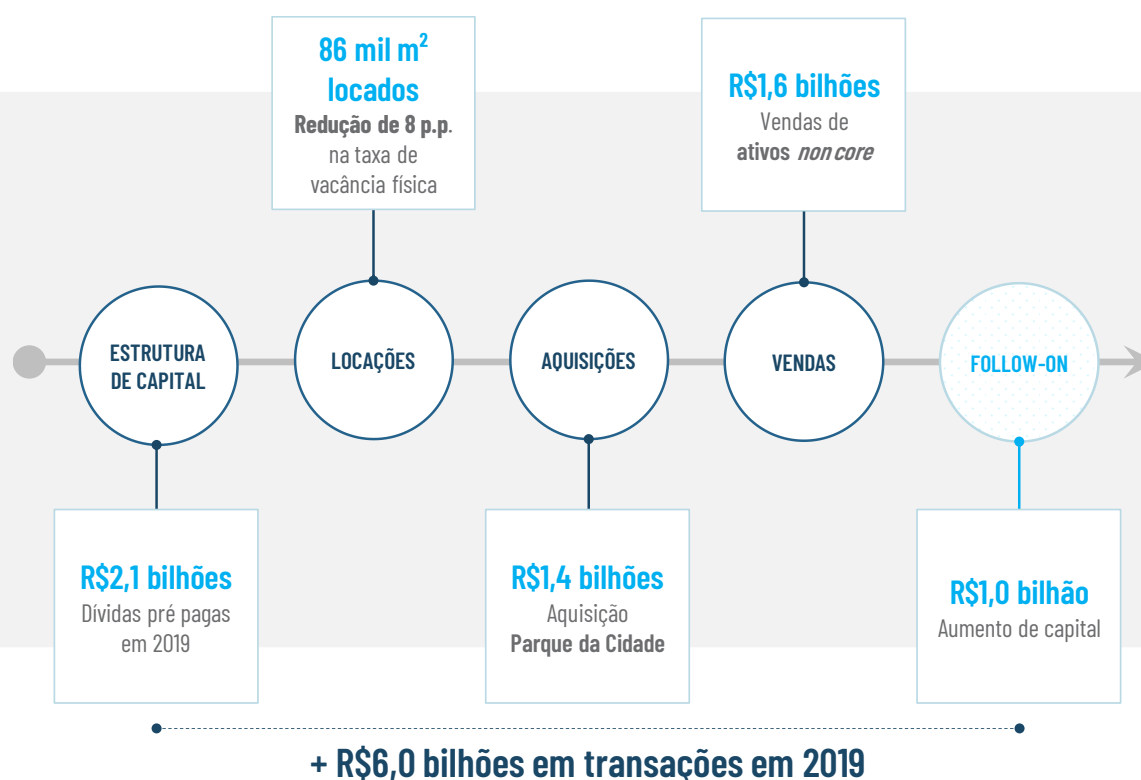
BR Properties encerra 2019 consolidando estratégias traçadas nos últimos anos:  
Aquisições, Venda de Ativos, Otimização da Estrutura de Capital e Locações.

**São Paulo, 05 de fevereiro 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 4T19 e ao exercício de 2019. 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).

### Mensagem da Administração

A Companhia encerra o ano extremamente satisfeita com todos os resultados obtidos ao longo de 2019. A partir das estratégias desenhadas nos últimos três anos, a BR Properties performou de maneira muito eficiente em todas as suas linhas de atuação, fazendo de 2019 um ano transformacional para a Companhia. Na frente comercial, teve uma ótima performance de locação, registrando 86 mil m<sup>2</sup> de locações ao longo do ano, sendo 43 mil m<sup>2</sup> no último trimestre. Dessa forma, a taxa de vacância física, ao final de 2019, atingiu 17,3%, representando uma forte redução de 8,4 pontos percentuais no ano. No lado de M&A, a BR Properties mostrou-se consistente nas aquisições e nas alienações de propriedades, chegando ao final do ano com portfólio concentrado em ativos AAA. Já, no processo de otimização de estrutura de capital, a partir das vendas realizadas, do aumento de capital ocorrido em novembro de 2019 e das diversas negociações de dívidas, a companhia atingiu excelentes níveis e custos de alavancagem.



## Destaques do 4T19 e 2019

Locações

- Ao longo do 4T19, a Companhia comercializou 42.797 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 85.617 m<sup>2</sup> no ano. Do total locado em 2019, 40.622 m<sup>2</sup> foram nas propriedades comerciais localizadas no Rio de Janeiro, 24.895 m<sup>2</sup> nas localizadas em São Paulo e 19.026 m<sup>2</sup> nos galpões industriais e logísticos, mostrando assim um excelente equilíbrio nas locações durante o ano, bem como a liquidez dos ativos do portfólio.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 13,8% e 17,3%, respectivamente, apresentando no ano uma forte redução de 5,5 e 8,4 pontos percentuais, desempenho acima dos resultados de mercado. Essa performance demonstra a eficácia da estratégia de reciclagem desenhada pela Companhia, objetivando a concentração de seu portfólio em ativos AAA.

M&A

- Em 2019, a Companhia adquiriu a totalidade das Torres Corporativas Aroeira e Paineira e, aproximadamente, 30% da Torre Corporativa Jatobá, as quais representam 101.864 m<sup>2</sup> de ABL em desenvolvimento, todas localizadas no empreendimento multiuso “Condomínio Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$1.362,1 milhões, representando R\$13.360 de valor de aquisição por m<sup>2</sup>.
- Foi escriturado, em 2019, de forma definitiva o Terreno Cajamar. No final do ano, iniciaram-se as obras de terraplenagem e construção do Galpão, comprometendo um investimento de R\$275,0 milhões para a entrega de, aproximadamente, 150 mil m<sup>2</sup> de área logística no melhor endereço do país, Cajamar.
- Ao longo de 2019, a Companhia concluiu a venda de 15 imóveis comerciais *non-core*, os quais totalizavam 188.203 m<sup>2</sup> de ABL. O valor total das vendas foi de R\$1.586,7 milhões.
- Através da execução das transações acima, a BR Properties passa a concentrar seu portfólio em propriedades AAA, passando a ter atualmente 83% em valor de mercado nestes ativos. Considerando a inclusão do Parque de Cidade e do Galpão Cajamar a partir de 2021, à valores de aquisição, esse percentual em AAA passará a ser de 87%.

Estrutura de Capital

- Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, a BR Properties pré-pagou, extraordinariamente, ao longo do ano, R\$2.105,4 milhões em dívidas que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 11,2% (CDI +6,5%). Ao final do ano, o custo médio efetivo da dívida era de 6,1%, redução de 3,6 pontos percentuais quando comparado ao ano anterior e de 2,6 pontos percentuais com relação ao trimestre anterior.
- A Companhia encerrou o ano com uma dívida líquida de R\$354,0 milhões e uma posição de caixa de R\$1.392,5 milhões.

- Em 21 de novembro, a Companhia concluiu a oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 400. Por meio da emissão de 84.375.000 novas ações ordinárias com preço por ação fixado em R\$12,50, a BR Properties captou o montante total de R\$1.054,7 milhões. Do volume total captado ao final de novembro, a BR Properties já utilizou parte dos recursos para amortização de dívida, para o início do desenvolvimento do Galpão Cajamar e continua com um *pipeline* ativo para potenciais aquisições e utilização dos recursos remanescentes.
- A Oferta também contribuiu fortemente para o aumento da liquidez das ações da Companhia, gerando incremento do *free-float* de 29% para 41%, enquanto o ADTV saltou de R\$6,9 milhões nos primeiros 9 meses do ano para R\$43,3 milhões em dezembro.
- A partir de todo o trabalho desenvolvido ao longo de 2019 em sua estrutura de capital, a Companhia chegou ao final do ano com indicadores de alavancagem extremamente confortáveis. Enquanto a relação entre sua dívida líquida e valor do seu portfólio (*NLTV*) atingiu 5% (contra 32% ao final de 2018), a razão entre a dívida líquida e o EBITDA passou de 8,1x ao final de 2018 para 1,3x ao final de 2019.

#### Resultados Financeiros

- A BR Properties registrou em 2019 receita líquida de R\$379,3 milhões, representando uma redução de 10% em relação a 2018. É importante destacar que essas reduções se devem as vendas de ativos ocorridas ao longo de 2019.
- Em 2019, o EBITDA ajustado foi de R\$270,2 milhões, correspondendo a uma margem de 71%.
- A despesa financeira líquida ajustada em 2019 foi de R\$208,2 milhões, representando uma redução de 22% em relação a 2018. Este resultado é fruto da expressiva redução do custo médio da dívida da BR Properties ao longo do ano. Vale ressaltar que apenas parte da economia financeira está refletida nos resultados de 2019, uma vez que, aproximadamente, metade dos pré-pagamentos ocorreram no mês de dezembro.
- Assim como em anos anteriores, no último trimestre do ano a Companhia reavaliou suas propriedades, gerando um aumento de cerca de 10% no valor de seu portfólio.
- O Lucro Líquido registrado em 2019 foi de R\$311,4 milhões, um aumento nominal de R\$297,6 milhões em relação ao ano anterior.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) em 2019 de R\$56,8 milhões, com margem de 15%, correspondendo a um aumento de 39% quando comparado a 2018. No último trimestre do ano, a margem FFO atingiu 27%, refletindo parte dos esforços mencionados anteriormente.
- Como resultado do desempenho operacional e financeiro da BR Properties ao longo de 2019, suas ações tiveram uma apreciação de 77% no período, bem acima dos 32% apresentado pelo Ibovespa.

## Principais Indicadores

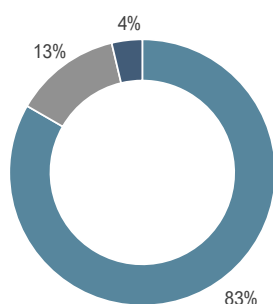
	4T18		4T19	
DÍVIDA LÍQUIDA	R\$ 2,6 bilhões	>	R\$ 0,4 bilhões	▼ -86%
LTV LÍQUIDO	32%	>	5%	▼ -27 p.p.
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA	8,1 x	>	1,3 x	▼ -84%
VACÂNCIA FÍSICA	25,7%	>	17,3%	▼ -8,4 p.p.
CUSTO DA DÍVIDA	9,7% a.a.	>	6,1% a.a.	▼ -3,6 p.p.
FREE FLOAT	29%	>	41%	▲ 12 p.p.
PREÇO / AÇÃO	R\$ 8,20	>	R\$ 14,48	▲ 77%
ADTV	R\$ 10,5 milhões	>	R\$ 31,1 milhões	▲ 20mn/dia

## TABELA DE DESTAQUES

Destaque Financeiro	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
Receita Líquida	87.497	95.818	-9%	379.252	421.317	-10%
Despesas Gerais e Administrativas	32.481	12.456	161%	127.742	92.410	38%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	19.645	19.037	3%	60.653	59.388	2%
EBITDA Ajustado	56.605	65.985	-14%	270.221	316.629	-15%
Margem EBITDA Ajustado	65%	69%	-4 p.p.	71%	75%	-4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	396.566	124.133	219%	311.352	13.705	2172%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	23.566	2.263	941%	56.790	40.740	39%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	27%	2%	25 p.p.	15%	10%	5 p.p.
Destaque Operacionais	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
<b>ABL Portfólio Atual (m²)</b>	<b>458.082</b>	<b>636.414</b>	<b>-28%</b>	<b>458.082</b>	<b>636.414</b>	<b>-28%</b>
- Escritórios (m²)	388.967	567.321	-31%	388.967	567.321	-31%
- Industrial (m²)	69.115	69.093	0%	69.115	69.093	0%
<b>ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos</b>	<b>223.819</b>	<b>207.794</b>	<b>8%</b>	<b>223.819</b>	<b>207.794</b>	<b>8%</b>
- Escritórios (m²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	182.512	166.487	10%	182.512	166.487	10%
Vacância Financeira	13,8%	19,3%	-5 p.p.	13,8%	19,3%	-5 p.p.
Vacância Física	17,3%	25,7%	-8 p.p.	17,3%	25,7%	-8 p.p.

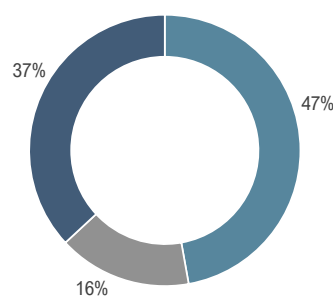
\* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option e Impostos e Tributos

## Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

## Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

## PARQUE DA CIDADE

Ao longo do ano de 2019, a BR Properties adquiriu a totalidade das torres corporativas Aroeira e Paineira e aproximadamente 30% da torre corporativa Jatobá, todas localizadas no empreendimento Condomínio Parque da Cidade, na região Chucru Zaidan, na cidade de São Paulo. A previsão de entregas das torres é para o primeiro semestre de 2021 e o preço total da aquisição é de R\$1.362,1 milhões.

A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos "Triple A", localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo, identificando oportunidades onde, através de sua gestão ativa das locações e da propriedade, a Companhia captura o potencial de seus ativos, gerando valor ao seu acionista.

O Condomínio Parque da Cidade será o principal e mais completo empreendimento multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, a BR Properties passará a ser detentora de 101.864 m<sup>2</sup> de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.

Considerando um valor médio de locação à R\$100/m<sup>2</sup>/mês, e 100% da ABL, este empreendimento poderá contribuir com, aproximadamente, R\$120,0 milhões de receita bruta por ano. Quando comparada ao valor de aquisição de R\$13.360/m<sup>2</sup>, esta receita representará um *cap rate* inicial de 9,0%.



Tipo	Escritório AAA
Localização	Marginal - São Paulo
Data de Entrega	2021
Valor de Aquisição	R\$ 1.362,1 milhões
Sinal	R\$ 68,2 milhões
Saldo <sup>1</sup>	R\$ 1.293,9 milhões
ABL Total (m <sup>2</sup> )	101.864
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 13.360

<sup>1</sup> Valor a ser pago na conclusão e entrega do imóvel, corrigido pelo INCC

Análise de Sensibilidade						
Preço de Aluguel Médio (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 100	R\$ 105	R\$ 110	R\$ 115	R\$ 120	R\$ 125
Cap Rate (%)	9,0%	9,4%	9,9%	10,3%	10,8%	11,2%

## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

No quarto trimestre de 2019, a receita bruta totalizou R\$108,8 milhões, representando uma redução de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$474,7 milhões, correspondendo a uma redução de 6% em relação ao ano de 2018. As reduções são consequência das vendas de ativos durante o ano.

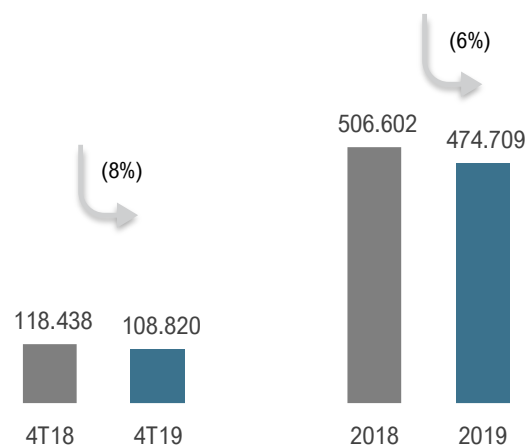
- 93,8% ou R\$445,4 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 2,2% ou R\$10,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4,0% ou R\$18,8 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

### Receita Líquida

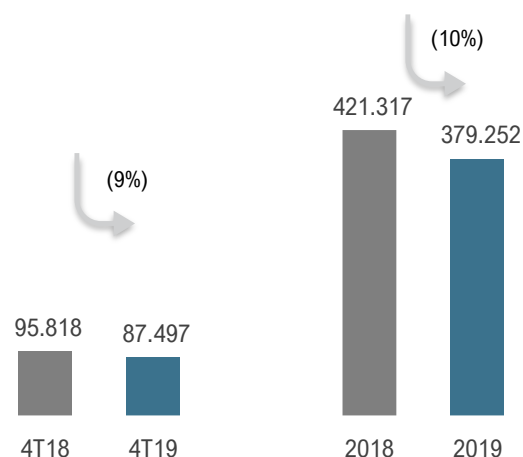
Em 2019, a receita líquida foi de R\$379,3 milhões, correspondendo a uma redução de 10% quando comparada a 2018. Essa redução se deve às vendas de ativos ocorridas ao longo do ano (15 propriedades).

Vale destacar que, além da receita dos 16 mil m<sup>2</sup> referente à locação do Ed. Centenário (WeWork), a receita de 36 mil m<sup>2</sup> locados no final do ano também não foi contabilizada nos resultados do 4T19.

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



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



## INDICADORES FINANCEIROS

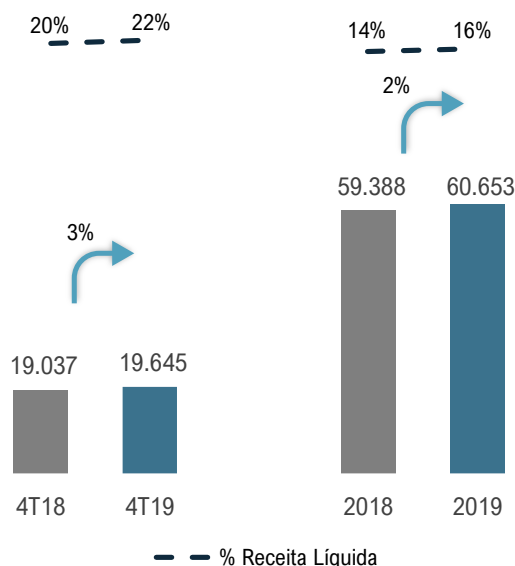
## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$19,6 milhões, representando um aumento de 3% em relação ao 4T18, abaixo da inflação no período. No acumulado do ano de 2019, essas despesas totalizaram R\$60,7 milhões, ficando, praticamente, estáveis em relação ao ano anterior.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(32.481)</b>	<b>(12.456)</b>	<b>161%</b>	<b>(127.742)</b>	<b>(92.410)</b>	<b>38%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(7.463)	13.294	-156%	(22.686)	(3.596)	531%
(14)	Impostos e Tributos	1.891	(5.615)	-134%	(3.248)	2.121	-253%
(15)	Despesas com Pessoal <sup>1</sup>	(7.879)	(3.898)	102%	(26.866)	(23.890)	12%
(16)	Honorários da Administração <sup>1</sup>	(4.303)	(1.181)	264%	(11.101)	(4.651)	139%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.440)	(1.552)	-7%	(5.824)	(6.313)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(13.286)	(13.504)	-2%	(58.017)	(56.081)	3%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(19.645)</b>	<b>(19.037)</b>	<b>3%</b>	<b>(60.653)</b>	<b>(59.388)</b>	<b>2%</b>
(18)	(+) Despesas de Vacância	13.286	13.504	-2%	58.017	56.081	3%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.891)	5.615	-134%	3.248	(2.121)	-253%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>22%</b>	<b>20%</b>	<b>3 p.p.</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>2 p.p.</b>

<sup>1</sup> O aumento nas linha de "Honorários da Administração" e "Despesa de Pessoal", quando comparado com o ano anterior, é explicado majoritariamente pela reversão de provisão de bônus de R\$3,8 milhões que reduziu essas despesas em de 2018, distorcendo assim essa comparação.

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

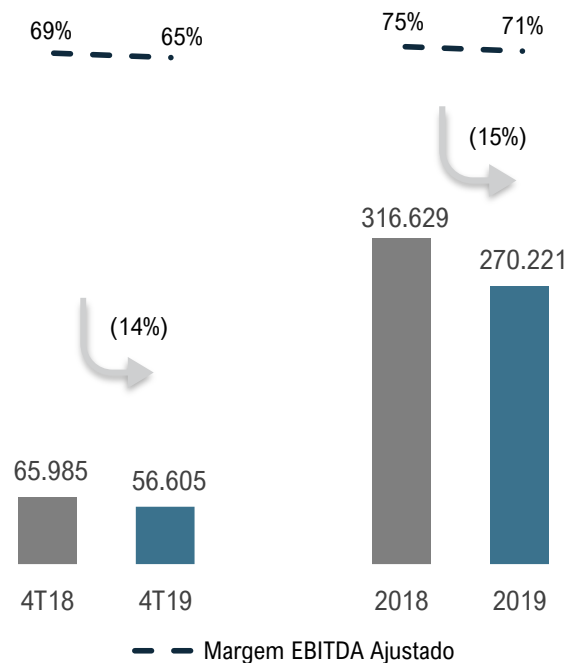


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no ano R\$270,2 milhões, representando uma redução de 15% em relação a 2018. Assim como na receita bruta e na receita líquida, é importante destacar que essa redução se deve, majoritariamente, às vendas de ativos ocorridas ao longo do ano (15 propriedades).

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



## Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	396.566	124.133	219%	311.352	13.705	2172%
(27)	(+) Impostos Diferidos	72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	36.799	2.074	1674%	41.103	8.366	391%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19)	(+) Resultado Financeiro	71.392	37.580	90%	274.996	348.750	-21%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13)	(+) Depreciação	149	134	11%	542	472	15%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>56.605</b>	<b>65.985</b>	<b>-14%</b>	<b>270.221</b>	<b>316.629</b>	<b>-15%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>65%</b>	<b>69%</b>	<b>-4 p.p.</b>	<b>71%</b>	<b>75%</b>	<b>-4 p.p.</b>

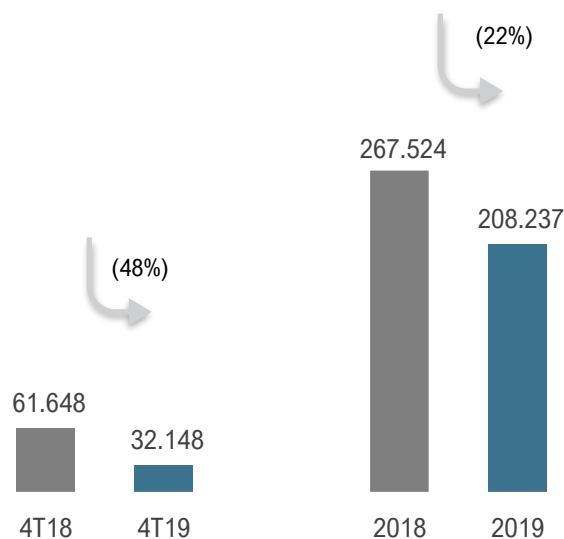
## INDICADORES FINANCEIROS

## Despesa Financeira Líquida Ajustada

Excluindo os efeitos não recorrentes, a despesa financeira líquida ajustada no 4T19 foi de R\$32,1 milhões, representando uma redução de 48% em relação ao 4T18. Com relação ao resultado de 2019, apresentou redução de 22% quando comparado ao ano anterior. Este resultado é fruto da expressiva redução do custo médio da dívida da BR Properties ao longo do ano. Vale ressaltar que apenas parte da economia financeira está refletida nos resultados de 2019, uma vez que, aproximadamente, metade dos pré-pagamentos ocorreram no mês de dezembro.

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)



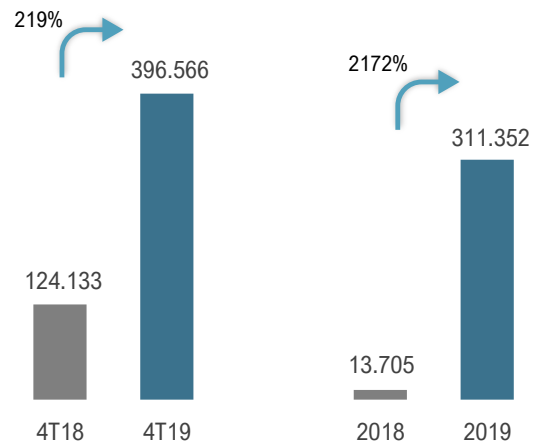
Resultado Financeiro	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>20.398</b>	<b>28.997</b>	<b>-30%</b>	<b>88.696</b>	<b>102.072</b>	<b>-13%</b>
Aplicações Financeiras	14.445	10.164	42%	47.223	71.239	-34%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	9.623	n/a	-	9.738	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Outros	386	539	-28%	2.168	1.156	88%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	5.567	8.672	-36%	19.192	19.938	-4%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(91.790)</b>	<b>(66.577)</b>	<b>38%</b>	<b>(363.692)</b>	<b>(450.821)</b>	<b>-19%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(75.975)	(91.867)	-17%	(329.109)	(367.277)	-10%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(15.459)	(1.970)	685%	(27.171)	27.627	-198%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	4.449	n/a	(5.044)	(24)	20550%
Varição Cambial	-	23.807	n/a	-	(106.725)	n/a
Outros	(356)	(997)	-64%	(2.367)	(4.421)	-46%
<b>Despesa Financeira Líquida</b>	<b>(71.392)</b>	<b>(37.580)</b>	<b>90%</b>	<b>(274.996)</b>	<b>(348.750)</b>	<b>-21%</b>
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a	(20.112)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	(23.807)	n/a	-	106.725	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(9.623)	n/a	-	(9.738)	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(4.449)	n/a	5.044	24	20550%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	15.459	1.970	685%	27.171	(27.627)	-198%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	13.771	2.462	459%	24.529	2.462	896%
(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Dívidas)	10.015	-	n/a	10.015	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	9.380	n/a	20.112	9.380	114%
<b>Despesa Financeira Líquida Ajustada</b>	<b>(32.148)</b>	<b>(61.648)</b>	<b>-48%</b>	<b>(208.237)</b>	<b>(267.524)</b>	<b>-22%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$396,6 milhões no 4T19. No acumulado do ano, esse resultado foi de R\$311,4 milhões, representando um aumento nominal de R\$297,6 milhões quando comparado ao ano anterior. Esse resultado foi impactado positivamente pelos ganhos na valorização das propriedades para investimentos em 2019.

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

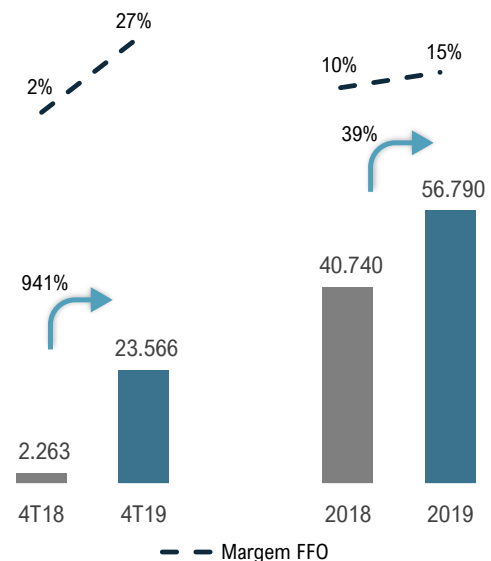


## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$23,6 milhões no trimestre, representando um acréscimo nominal de R\$21,3 milhões quando comparado ao 4T18, com margem FFO de 27%. No ano de 2019 o FFO totalizou R\$56,8 milhões, um aumento de 39% quando comparado a 2018, com margem FFO de 15%.

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)	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>396.566</b>	<b>124.133</b>	<b>219%</b>	<b>311.352</b>	<b>13.705</b>	<b>2172%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	35.909	-	n/a	35.909	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	(23.807)	n/a	(20.112)	106.725	-119%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(14.072)	n/a	5.044	(9.714)	-152%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	15.459	1.970	685%	27.171	(27.627)	-198%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	13.771	2.462	459%	24.529	2.462	896%
(19)	(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Dívidas)	10.015	-	n/a	10.015	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	9.380	n/a	20.112	9.380	114%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13)	(+) Depreciação	149	134	11%	542	472	15%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>23.566</b>	<b>2.263</b>	<b>941%</b>	<b>56.790</b>	<b>40.740</b>	<b>39%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>27%</b>	<b>2%</b>	<b>25 p.p.</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>5 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	4T19	3T19	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>217.631</b>	<b>262.040</b>	<b>-17%</b>
Empréstimos e Financiamentos	249.623	244.417	2%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(31.992)	(22.284)	44%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	39.908	n/a
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>1.528.870</b>	<b>2.445.268</b>	<b>-37%</b>
Empréstimos e Financiamentos	1.551.175	2.004.900	-23%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(36.190)	(23.183)	56%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	13.886	463.552	-97%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>1.746.502</b>	<b>2.707.308</b>	<b>-35%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.265.430	504.465	151%
Caixa Restrito	127.049	93.431	36%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>354.023</b>	<b>2.109.412</b>	<b>-83%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	7.133.661	7.536.480	-5%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	24%	36%	-12 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	5%	28%	-23 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	1,3x	7,5x	-83%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado <sup>1</sup>	1,3x	1,2x	10%
Prazo Médio (anos)	5,4	6,2	-12%
<b>Dívida Quirografária / Dívida Total</b>	<b>48%</b>	<b>31%</b>	<b>17 p.p.</b>

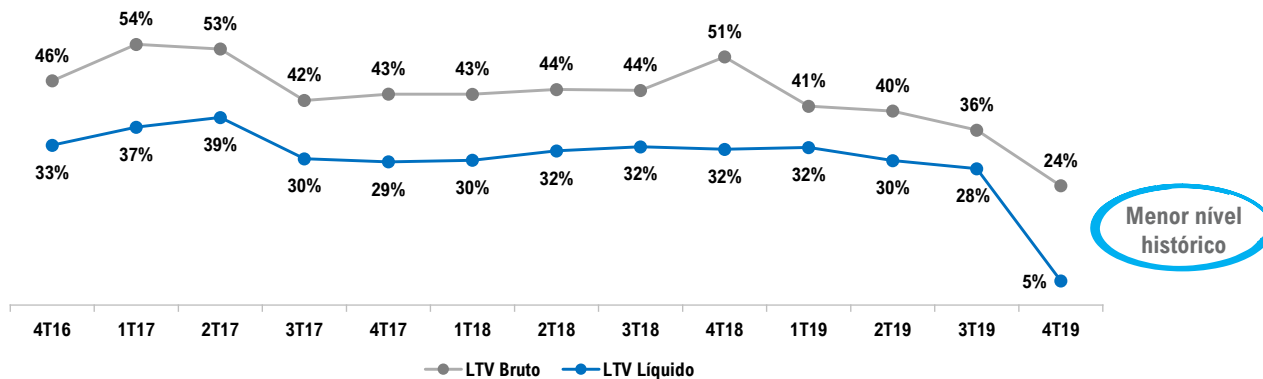
<sup>1</sup> Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Como já mencionado, a Companhia concluiu em 2019 a venda de 15 imóveis comerciais pelo valor total de R\$1.586,7 milhões. As alienações fazem parte da estratégia da Companhia de reciclar parte de seu portfólio, trabalho que já vem sendo implementado desde 2017. Além de concentrar seu portfólio em propriedades AAA, nas regiões foco de atuação da Companhia, a reciclagem afetou positivamente a alavancagem financeira da BR Properties.

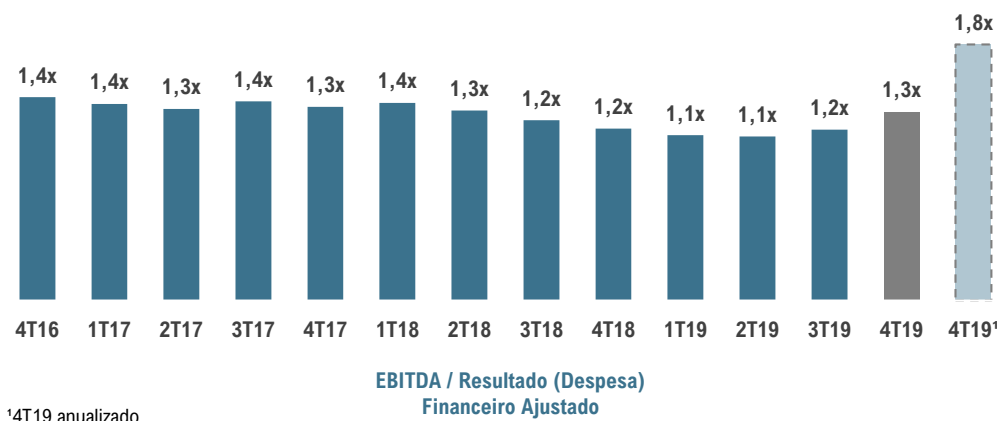
Ao final do ano, com as amortizações ocorridas em 2019, as propriedades não oneradas da Companhia representam em valor de mercado R\$4,1 bilhões. Já as propriedades dadas em garantia para determinadas dívidas representavam em valor de mercado R\$3,0 bilhões.

### INDICADORES FINANCEIROS

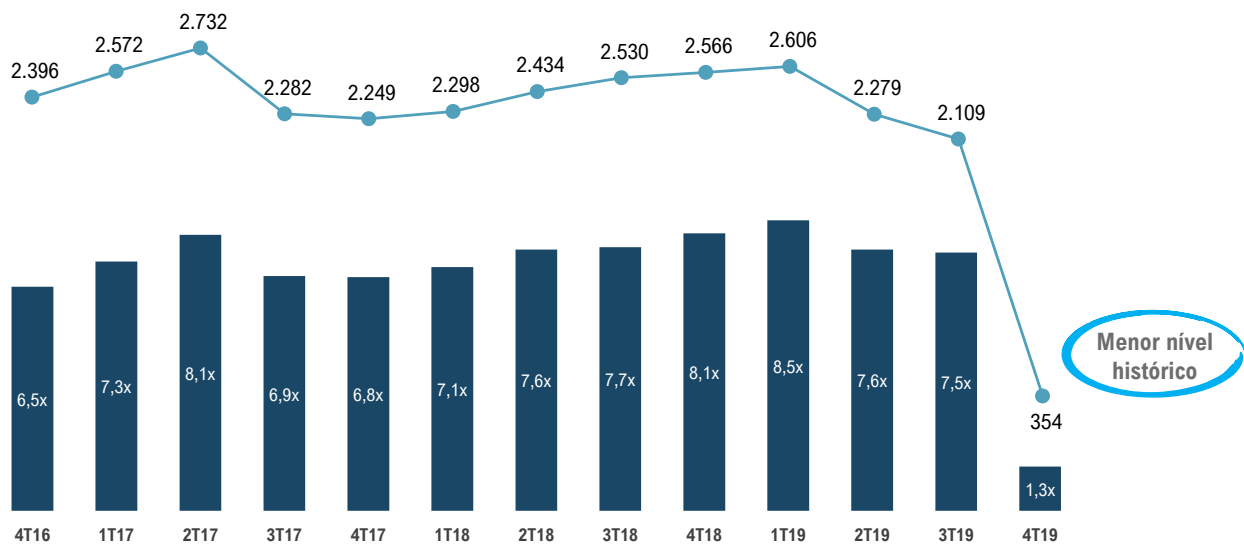
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



### Cobertura de Juros

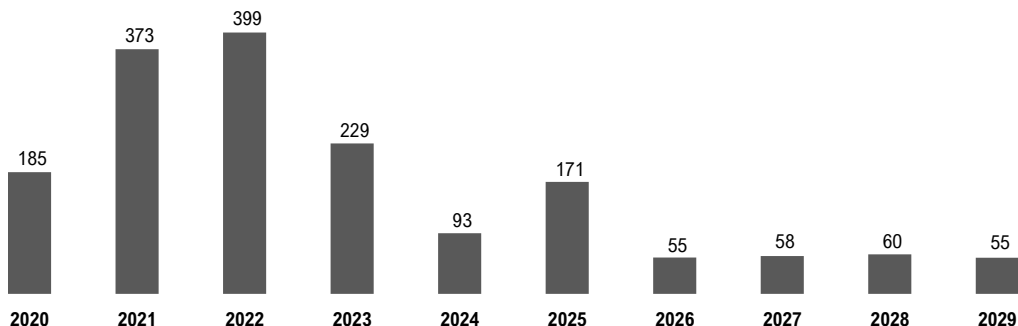


### Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

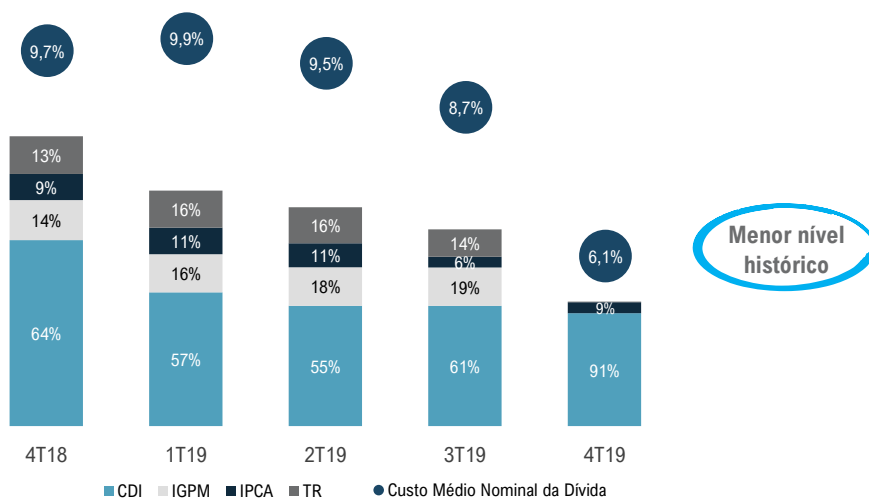


## INDICADORES FINANCEIROS

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



### Perfil e Custo Médio da Dívida

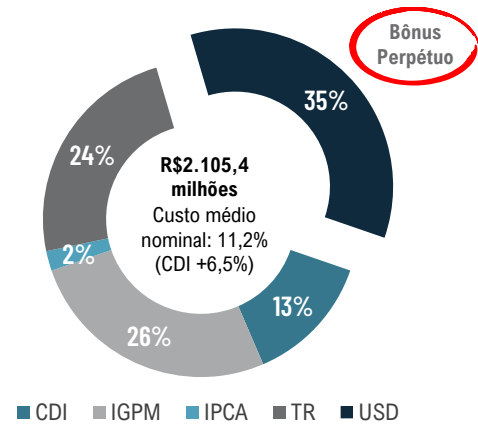


## INDICADORES FINANCEIROS

## Gestão de Passivos

Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, a BR Properties pré-pagou extraordinariamente ao longo do ano R\$2.105,4 milhões em dívidas que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 11,2% (CDI + 6,5%). Considerando as iniciativas de melhoria na estrutura de capital da Companhia, no ano de 2019, a dívida bruta da BR Properties reduziu nominalmente em R\$2.343,0 milhões e sua dívida líquida em R\$2.211,7 milhões, representando uma redução de 57% e 86% quando comparada ao ano de 2018, respectivamente.

## Breakdown dívidas pré-pagas



## Dívidas amortizadas

Data	Dívidas Pagas 2019	Índice	Cupom	Saldo (R\$ mil)
1T19	Bônus Perpétuo	USD	10,29%	733.388
2T19	CRI Vale	IPCA	10,82%	42.766
2T19	Debêntures - 12ª Emissão	CDI	1,70%	182.989
3T19	Ouvidor 107	TR	9,60%	2.738
3T19	Ed. Paulista	TR	9,50%	84.581
3T19	CD Anhanguera	TR	9,50%	30.370
3T19 / 4T19	CRI Vivo	IGPM	9,50%	63.883
4T19	Chucri Zaidan	CDI	1,65%	96.370
4T19	Alexandre Dumas	TR	9,60%	1.133
4T19	Vargas II	TR	11,25%	19.629
4T19	TR Itau	TR	9,83%	285.332
4T19	Manchete	TR	9,50%	75.217
4T19	Passeio Corporate	IGPM	7,00%	486.999
			<b>8,25%</b>	<b>2.105.394</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T19	Saldo 3T19
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	22.882
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	8.801
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	34.940
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	15.402
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	30.481
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	8.028
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	7.207
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	9.747
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	2.288
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	8.823
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	2.523
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	4.648
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	3.179
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	748
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	2.072
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	18.764
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	14.425
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	8.715
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	10.741
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	-	20.417
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	8.844	9.058
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	-	2.568
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	-	35.290
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	-	1.343
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	-	80.318
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	-	50.673
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	-	21.670
Complexo JK - Bloco B <sup>1</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.187	138.224
Complexo JK - Bloco B <sup>2</sup>	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.187	138.224
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	-	96.290
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	111.362	113.029
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	128.020	128.092
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.604	25.618
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	250.312	255.081
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.228	50.288
BR Properties (holding)	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	357.305	351.981
BR Properties (holding)	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	241.292	245.640
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.598	37.617
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.598	37.617
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.598	37.617
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.101	70.135
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.519	135.586
Passaio Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity Fil	IGPM	7,00%	144 meses	15/11/28	-	489.900
<b>Total</b>							<b>1.767.755</b>	<b>2.786.690</b>

## INDICADORES OPERACIONAIS

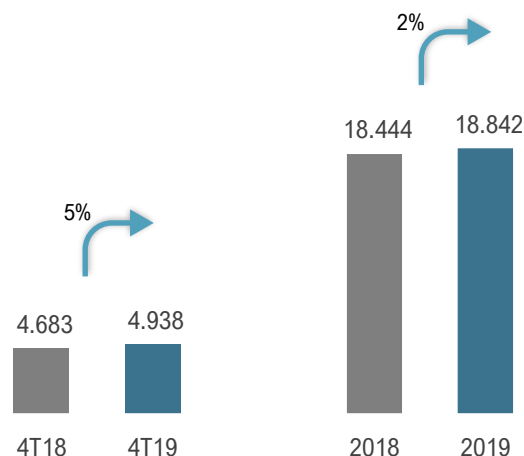
### Administração de Propriedades

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 quarto trimestre do ano com uma receita de R\$4,9 milhões, um acréscimo de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado de 2019 a receita registrada foi de R\$18,8 ou 4% da receita bruta consolidada obtida pela BR Properties.

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



### Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 11 propriedades comerciais, sendo 11 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
Complexo Centenário Plaza	2	61.393	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>367.763</b>	

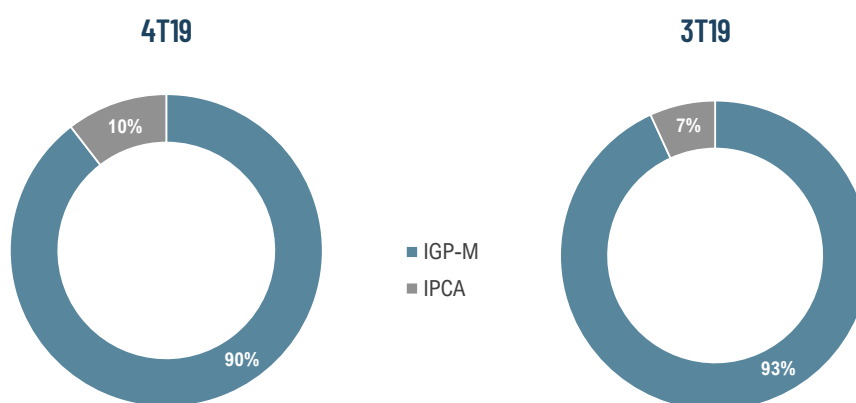
\* A BRPR A administrará, durante o primeiro semestre de 2020, os ativos vendidos em 2019.

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Locações

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 4T19 apresentou um aumento nominal de 4,1% em relação ao 4T18. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 1,0%.

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

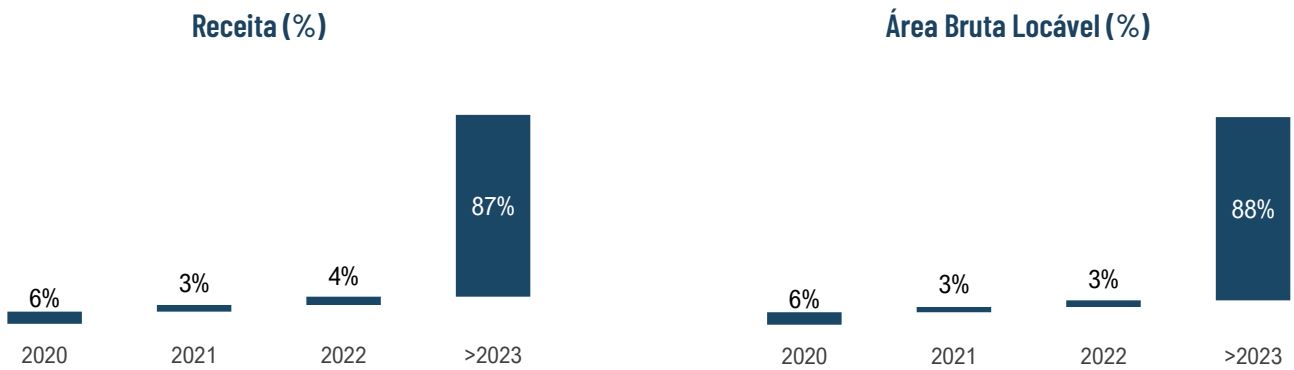
‡ Em termos nominais

§ IPCA e Outros

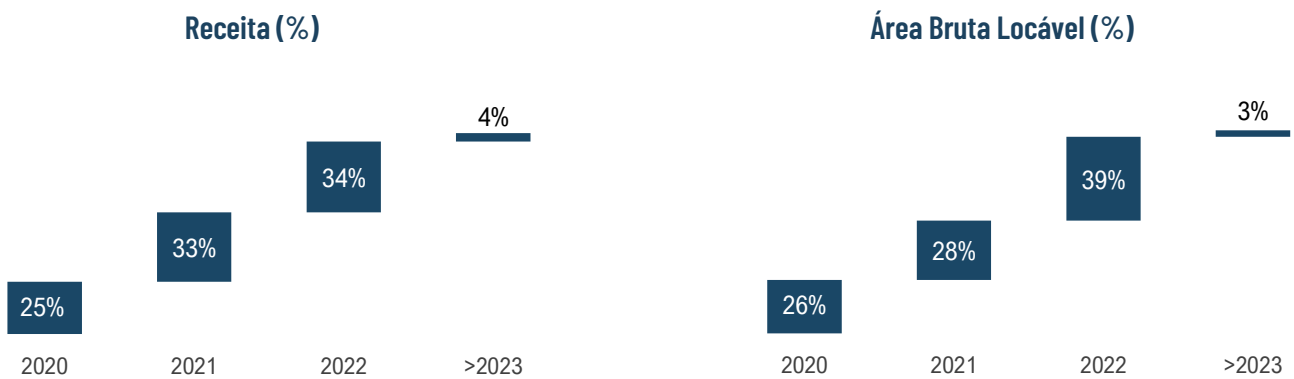
‡ Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

## 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>	3,4 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Vacância do Portfólio

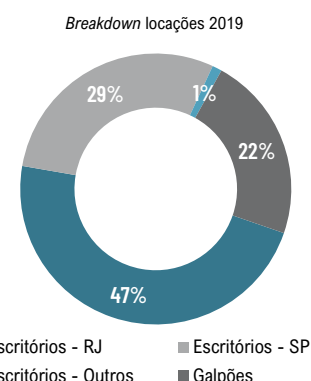
A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado na 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 acompanhamos ao longo dos trimestres de 2019, o mercado imobiliário brasileiro apresentou forte recuperação no ano. Os mercados de escritórios corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro registraram novamente números expressivos de absorção líquida no ano, resultando na queda das taxas de vacância das cidades onde nossas propriedades estão concentradas. Na capital paulista, a taxa de vacância registrada ao fim do ano é a menor desde 2014. Além disso, vale destacar que a região da Marginal Pinheiros, onde estão concentrados nossos imóveis em São Paulo, foi responsável pela maior parte da absorção líquida registrada. Este cenário, combinado ao baixo volume de nova oferta previsto para a cidade nos próximos anos, cria um ambiente favorável a pressão nos preços de aluguéis.

O Rio de Janeiro também está se recuperando de maneira consistente, atingindo, ao final de 2019, a menor taxa de vacância desde o fim de 2016. A região do centro da cidade registrou um grande volume de locações em 2019, o maior volume de absorção líquida já registrado na região, refletindo a intensificação do movimento de flight-to-quality na cidade.

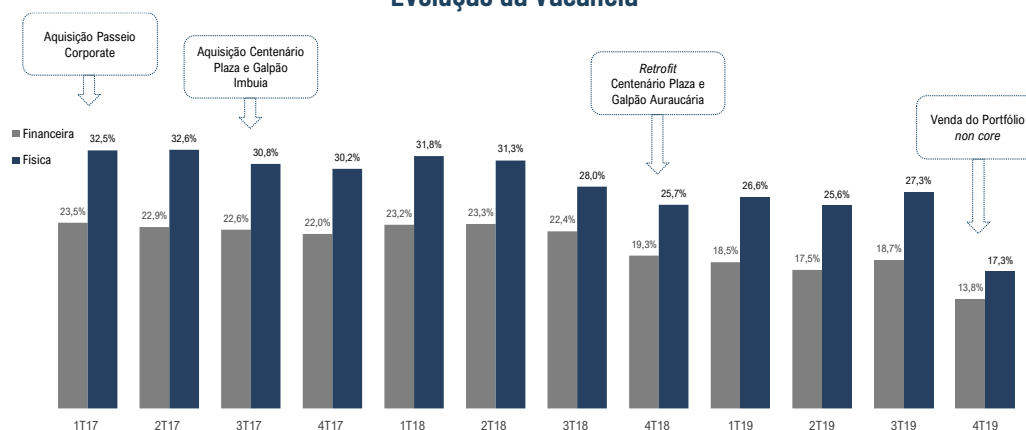
Durante o 4T19, a BR Properties comercializou 42.797 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, enquanto, no ano, o volume de locações totalizou 85.617m<sup>2</sup>. Deste total, 40.622 m<sup>2</sup> foram locados nas propriedades comerciais localizadas no Rio de Janeiro, 24.895 m<sup>2</sup> nas localizadas em São Paulo, e 19.026 m<sup>2</sup> nos galpões industriais e logísticos, mostrando assim um excelente equilíbrio nas nossas locações durante o ano.

Vale ressaltar que os principais destaques em volume de locações no ano foram 19.622 m<sup>2</sup> locados no Edifício Passeio (Rio de Janeiro), 14.076 m<sup>2</sup> nas Torres Ventura (Rio de Janeiro) e 11.144 m<sup>2</sup> no Complexo Centenário Plaza (São Paulo).



A BR Properties fechou o ano de 2019 com taxas de vacância financeira e física de 13,8% e 17,3%, respectivamente, apresentando no ano uma forte redução de 5,5 e 8,4 pontos percentuais.

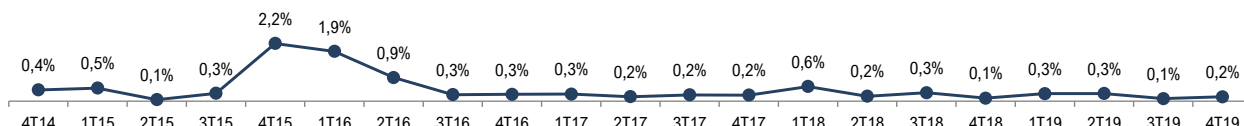
### Evolução da Vacância



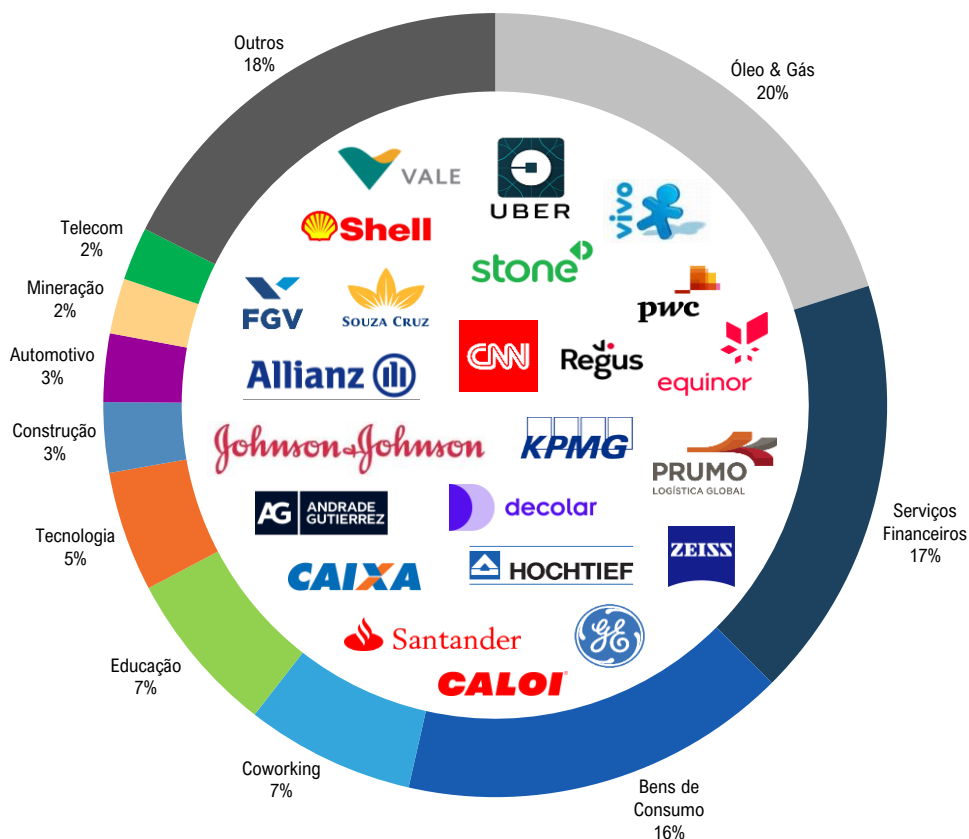
## INDICADORES OPERACIONAIS

### 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 4T19, a inadimplência foi de 0,2%.



### Principais locatários



## RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

A BR Properties é uma das empresas mais ativas em atividades de compra e venda de imóveis comerciais do setor imobiliário. Ao longo dos últimos anos, já tivemos, entre aquisições e alienações, 257 propriedades transacionadas. A estratégia da Companhia consiste na aquisição de imóveis de qualidade e estrategicamente localizados em regiões consolidadas de São Paulo e Rio de Janeiro com grande potencial de valorização. Adotando um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de locação e operação dos ativos, a Companhia busca maximizar seus retornos em um horizonte de médio e longo prazo.

Neste contexto, faz parte da estratégia da BR Properties buscar reciclar parte de seu portfólio, observando flutuações de mercado, com intuito de criação de valor. Ao longo de 2019, a Companhia concluiu a venda de 15 imóveis comerciais, os quais totalizavam 188.203 m<sup>2</sup> de ABL. O valor total das vendas foi de R\$1.586,7 milhões.

Ainda em 2019, a BR Properties adquiriu 102 mil m<sup>2</sup> em torres corporativas no Condomínio Parque da Cidade pelo valor total de R\$ 1.362,1 milhões. A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo.

Além disso, a Companhia continua com um *pipeline* de vendas ativo, a fim de encontrar as melhores oportunidades para a reciclagem do seu portfólio, bem como para a otimização de sua estrutura de capital.

### Reciclagem de Portfólio 2019

Data	Imóvel	Tipo	Localização	ABL (m <sup>2</sup> )	Valor Venda (R\$)
2T19	Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	22.855	405.000.000
3T19	Ed. Barra da Tijuca (70%)	Escritório	Rio de Janeiro	16.247	184.800.000
4T19	Ed. Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	21.906	306.807.831
4T19	Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	3.224	610.215.000
	Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	9.164	
	São Pedro	Escritório	São Paulo	3.575	
	Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	14.809	
	Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	11.335	
	Santo Antônio	Escritório	São Paulo	5.017	
	São José	Escritório	São Paulo	5.080	
	Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	6.889	
	Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	6.284	
	CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	31.954	
	RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	11.516	
Barra Funda	Escritório	São Paulo	11.384		
4T19	Ed. Barra da Tijuca (30%)	Escritório	Rio de Janeiro	6.963	79.885.540
<b>Total</b>				<b>188.203</b>	<b>1.586.708.371</b>

## PORTFÓLIO

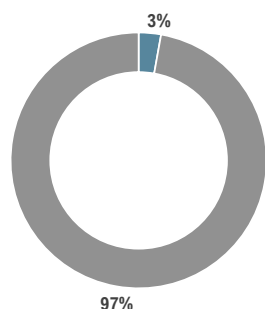
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	1.116
TNU	Escritório	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)

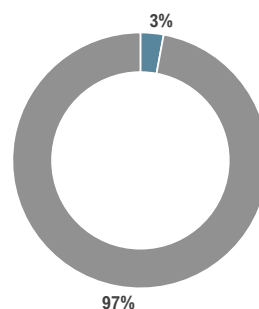
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
<b>Total</b>			<b>13.353</b>

## Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



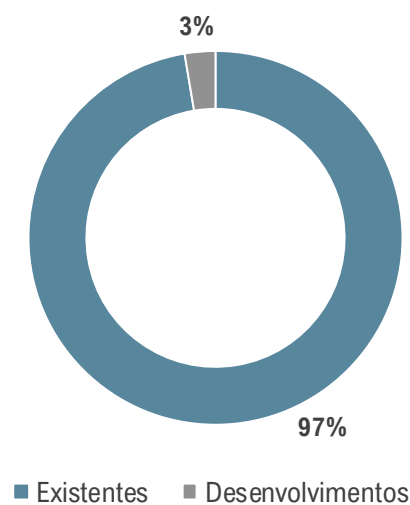
■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	275	0%	2T21
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

Cronograma de Capex	1T20 E	2T20 E	3T20 E	4T20 E	1T21 E	2T21 E	3T21 E	4T21 E
Galpão Cajamar	24.109	17.887	65.201	59.225	55.872	53.086	-	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>24.109</b>	<b>17.887</b>	<b>65.201</b>	<b>59.225</b>	<b>55.872</b>	<b>53.086</b>	-	-

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

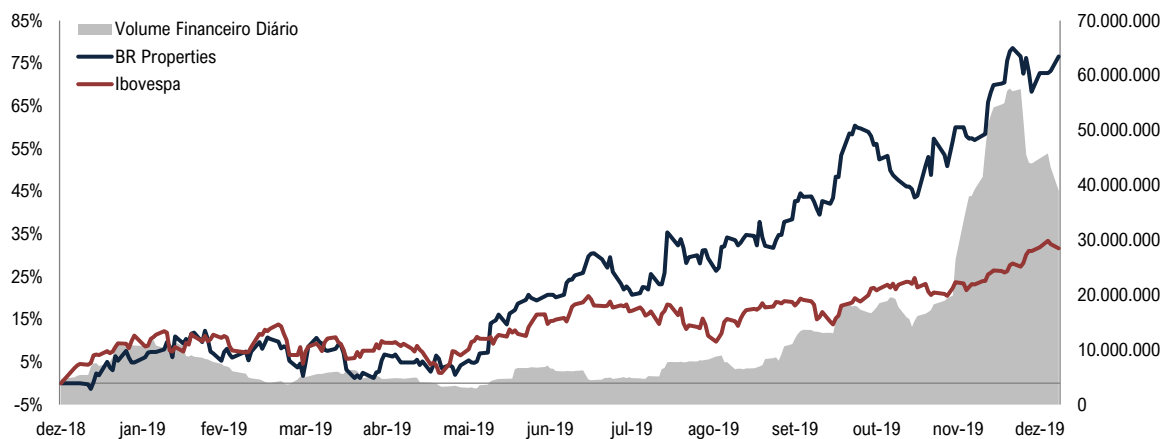


## MERCADO DE CAPITAIS

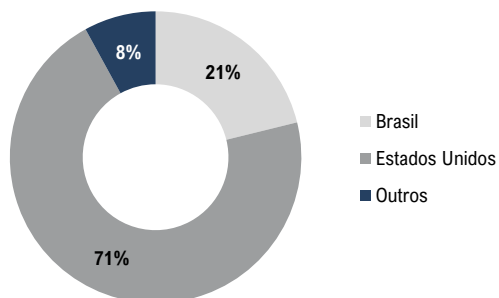
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
Número total de ações	491.510.283	407.135.283	21%	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	41%	29%	12 p.p.	41%	29%	12 p.p.
Preço da ação (média do período)	12,94	7,74	67%	10,33	8,69	19%
Preço da ação (final do período)	14,48	8,20	77%	14,48	8,20	77%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	7.117	3.339	113%	7.117	3.339	113%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	31,11	10,53	196%	12,88	6,91	86%
Volume de ações médio diário	2.380.610	1.470.844	62%	1.135.878	843.656	35%
Número de negociações médio diário	6.078	2.081	192%	3.121	1.868	67%

## Desempenho BRPR3 - 2019



## Distribuição da Base Acionária



## Índices

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

## DRE

Conta	DRE	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>108.820</b>	<b>118.438</b>	<b>-8%</b>	<b>474.709</b>	<b>506.602</b>	<b>-6%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>103.882</b>	<b>113.755</b>	<b>-9%</b>	<b>455.867</b>	<b>488.158</b>	<b>-7%</b>
(3)	Escritórios	101.288	111.456	-9%	445.408	480.406	-7%
(4)	Industrial	2.594	2.299	13%	10.459	7.752	35%
(5)	Receita de Serviços	4.938	4.683	5%	18.842	18.444	2%
(6)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(21.322)</b>	<b>(22.620)</b>	<b>-6%</b>	<b>(95.457)</b>	<b>(85.284)</b>	<b>12%</b>
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.515)	(8.920)	-16%	(34.750)	(39.280)	-12%
(8)	Abatimentos	(13.807)	(13.700)	1%	(60.707)	(46.004)	32%
(9)	<b>Receita Líquida</b>	<b>87.497</b>	<b>95.818</b>	<b>-9%</b>	<b>379.252</b>	<b>421.317</b>	<b>-10%</b>
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>87.497</b>	<b>95.818</b>	<b>-9%</b>	<b>379.252</b>	<b>421.317</b>	<b>-10%</b>
(12)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(32.481)</b>	<b>(12.456)</b>	<b>161%</b>	<b>(127.742)</b>	<b>(92.410)</b>	<b>38%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(7.463)	13.294	-156%	(22.686)	(3.596)	531%
(14)	Impostos e Tributos	1.891	(5.615)	-134%	(3.248)	2.121	-253%
(15)	Despesas com Pessoal	(7.879)	(3.898)	102%	(26.866)	(23.890)	12%
(16)	Honorários da Administração	(4.303)	(1.181)	264%	(11.101)	(4.651)	139%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.440)	(1.552)	-7%	(5.824)	(6.313)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(13.286)	(13.504)	-2%	(58.017)	(56.081)	3%
(19)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(71.392)</b>	<b>(37.580)</b>	<b>90%</b>	<b>(274.996)</b>	<b>(348.750)</b>	<b>-21%</b>
(20)	Receitas Financeiras	20.398	28.997	-30%	88.696	102.072	-13%
(21)	Despesas Financeiras	(91.790)	(66.577)	38%	(363.692)	(450.821)	-19%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(48.856)	(8.928)	447%	(73.370)	(8.913)	723%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	25.898	1.554	1567%
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	570.996	198.507	188%	570.996	198.507	188%
(25)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>505.764</b>	<b>235.362</b>	<b>115%</b>	<b>500.037</b>	<b>171.306</b>	<b>192%</b>
(26)	Provisão para IR e CSLL	(36.799)	(2.074)	1674%	(41.103)	(8.366)	391%
(27)	Impostos Diferidos	(72.399)	(109.156)	-34%	(147.582)	(149.235)	-1%
(28)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>396.566</b>	<b>124.133</b>	<b>219%</b>	<b>311.352</b>	<b>13.705</b>	<b>2172%</b>
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>396.566</b>	<b>124.133</b>	<b>219%</b>	<b>311.352</b>	<b>13.705</b>	<b>2172%</b>
						297.647	
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>396.566</b>	<b>124.133</b>	<b>219%</b>	<b>311.352</b>	<b>13.705</b>	<b>2172%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	36.799	2.074	1674%	41.103	8.366	391%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19)	(+) Resultado Financeiro	71.392	37.580	90%	274.996	348.750	-21%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13)	(+) Depreciação	149	134	11%	542	472	15%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>56.605</b>	<b>65.985</b>	<b>-14%</b>	<b>270.221</b>	<b>316.629</b>	<b>-15%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>65%</b>	<b>69%</b>	<b>-4 p.p.</b>	<b>71%</b>	<b>75%</b>	<b>-4 p.p.</b>
Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>396.566</b>	<b>124.133</b>	<b>219%</b>	<b>311.352</b>	<b>13.705</b>	<b>2172%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	35.909	-	n/a	35.909	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	(23.807)	n/a	(20.112)	106.725	-119%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(14.072)	n/a	5.044	(9.714)	-152%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	15.459	1.970	685%	27.171	(27.627)	-198%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	13.771	2.462	459%	24.529	2.462	896%
(19)	(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Dívidas)	10.015	-	n/a	10.015	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recomprou do Bônus Perpétuo)	-	9.380	n/a	20.112	9.380	114%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13)	(+) Depreciação	149	134	11%	542	472	15%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>23.566</b>	<b>2.263</b>	<b>941%</b>	<b>56.790</b>	<b>40.740</b>	<b>39%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>27%</b>	<b>2%</b>	<b>25 p.p.</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>5 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2019	30/09/2019	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.502.457</b>	<b>664.157</b>	<b>126%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.265.430	504.465	151%
Contas a Receber	33.353	53.067	-37%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	4.513	5.451	-17%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	22.532	62.881	-64%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	176.629	38.293	361%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>8.443.828</b>	<b>8.620.212</b>	<b>-2%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.265	2.269	0%
Tributos a Recuperar	244.586	224.088	9%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	492.122	287.397	71%
Imobilizado de uso	16.353	15.136	8%
Propriedades para Investimento	7.133.661	7.536.480	-5%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>9.946.286</b>	<b>9.284.369</b>	<b>7%</b>

PASSIVO	31/12/2019	30/09/2019	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>309.084</b>	<b>313.753</b>	<b>-1%</b>
Empréstimos e Financiamentos	249.623	244.417	2%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	20.691	13.825	50%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.686	1.981	36%
IR e CS Correntes	17.031	2.426	602%
Provisão para gratificação a empregados	11.200	5.573	101%
Obrigações Trabalhistas	2.643	3.349	-21%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	0	39.908	-100%
Outros débitos e valores a pagar	5.209	2.275	129%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>2.433.127</b>	<b>3.179.590</b>	<b>-23%</b>
IR e CS Diferidos	782.669	710.274	10%
Empréstimos e Financiamentos	1.551.175	2.004.900	-23%
Provisão para Contingências	72.769	864	8320%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	13.886	463.552	-97%
Outros Passivos Não Circulantes	12.628	-	n/a
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.204.075</b>	<b>5.791.027</b>	<b>24%</b>
Capital Social	4.369.144	3.314.457	32%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.402)	(61.756)	64%
Reservas de Capital	2.312.799	2.311.359	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(0)	(85.214)	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	623.534	312.182	100%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>9.946.286</b>	<b>9.284.369</b>	<b>7%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>254.670</b>	<b>324.191</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>216.847</b>	<b>315.726</b>
Resultado antes de Tributação	500.037	171.307
Depreciação e Amortização	19.409	11.455
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(596.893)	(200.061)
Linearização das Receitas de Aluguel	(25.828)	(10.735)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	263.656	352.135
MTM Juros do Bônus Perpétuo	654	24
MTM do Swap	4.391	(9.738)
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	(20.112)	106.725
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	19.808	(11.106)
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(8.588)	(46.010)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	27.171	(27.627)
Plano de Opção de Compra de Ações	5.824	6.313
Resultados apurados na venda de investimentos	42.757	-
Outros	(15.439)	(26.956)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>37.823</b>	<b>8.465</b>
Contas a Receber de Clientes	35.109	4.116
Impostos a Recuperar	26.420	10.363
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	6.560	7.523
Contas a Pagar	314	(2.550)
Impostos e Contribuições	(25.329)	(8.158)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(7.740)	(5.318)
Outros passivos	2.489	2.489
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>768.983</b>	<b>314.504</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	1.128.450	57.000
Aquisição de Imobilizado	(4.122)	(2.670)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(179.555)	(182.429)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	412.543	470.499
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(588.333)	(27.896)
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(875.142)</b>	<b>253.116</b>
Aumento de Capital Social	1.054.688	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	(39.646)	-
Dividendos Pagos	-	(65.792)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	1.140.740
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.873.462)	(789.934)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	17.780	19.700
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(29.082)	-
Recompra de Ações	1.489	(25.742)
Custos de Transação	(6.909)	(25.856)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>148.511</b>	<b>891.811</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.016.826	125.015
No final do exercício	1.165.337	1.016.826