



Divulgação dos Resultados 2T19

Teleconferência em Português

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

Teleconferência em Inglês

08 de agosto 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
Tel.: (55 11) 3201-1000
Fax: (55 11) 3201-1001

ÍNDICE

Destaques do 2T19 e Eventos Subsequentes	3
Tabela de Destaques.....	4
Indicadores Financeiros.....	5
Receita Bruta.....	5
Receita Líquida	5
Despesas Gerais e Administrativas	6
EBITDA Ajustado.....	7
Resultado Financeiro Ajustado.....	8
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	9
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	9
Endividamento e Disponibilidades	10
Tabela de Empréstimos.....	14
Indicadores Operacionais	15
Administração de Propriedades.....	15
Locações	16
Vacância do Portfólio	18
Inadimplência	20
Reciclagem do Portfólio	21
Portfólio	22
Portfólio <i>Built-to-Suit</i>	23
Projetos em Desenvolvimento.....	24
Mercado de Capitais.....	25
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	26
Balanco Patrimonial.....	27
Fluxo de Caixa.....	28

DESTAQUES DO 2T19 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra 28.775 m² de novas locações nos últimos 4 meses, sendo 80% no RJ
Valor médio de aluguel do portfólio aumenta em 3,7% nos últimos 12 meses

São Paulo, 7 de agosto 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 2T19. Atualmente, a BR Properties possui 45 imóveis comerciais que totalizam 805 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 208 mil m² 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 2T19

- A BR Properties registrou no segundo trimestre de 2019 receita líquida de R\$98,1 milhões, representando uma redução de 6% em relação ao 2T18.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$70,9 milhões no 2T19, resultando em uma margem de 72%.
- O resultado financeiro (despesa) ajustado no 2T19 foi de R\$66,2 milhões, representando uma redução de 8% em relação ao 2T18.
- O Lucro Líquido registrado no 2T19 foi de R\$57,1 milhões, impactado, principalmente, pelo efeito não caixa positivo do imposto diferido na venda de propriedades.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 2T19 de R\$3,8 milhões, com margem de 4%.
- Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, entre pré-pagamentos e a liquidação de sua 1ª emissão de debêntures, a BR Properties amortizou ao longo do segundo trimestre do ano e no mês de julho R\$576,2 milhões, que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 10,0% (CDI +3,4%).
- A BR Properties fechou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.279,1 milhões e uma posição de caixa de R\$782,7 milhões. O custo médio efetivo da dívida nos últimos 12 meses foi de 9,5%.
- Ao longo do trimestre, a BR Properties comercializou 19.171 m² de ABL em novas locações.
- O valor do aluguel médio por m² das mesmas propriedades cresceu 3,7% nos últimos 12 meses.
- Desconsiderando o efeito das vendas de ativos, o portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 17,5% e 25,6%, respectivamente.
- A BR Properties concluiu no 2T19 a venda do Edifício Paulista pelo preço total de R\$405,0 milhões.

Eventos Subsequentes

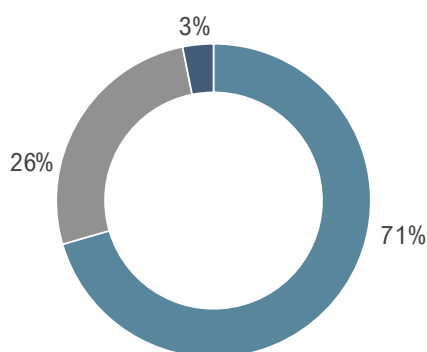
- No início de julho, a BR Properties finalizou a venda de 70% do imóvel comercial Edifício Barra da Tijuca. O valor total da transação foi de R\$184,8 milhões.
- Ao longo do mês de julho, foram concluídas novas locações no total de 9.604 m², reduzindo as taxas de vacância financeira e física para 15,8% e 24,1%, respectivamente, desconsiderando o efeito das vendas de ativos.
- A Petrobrás, atual locatária de 22.961 m² de ABL na Torre Leste do Edifício Ventura, alterou a intenção comunicada à Companhia em setembro de 2018 de desocupar antecipadamente o edifício. Dessa forma, a Petrobrás irá permanecer ocupando 16.125 m² no imóvel até o final do contrato, no início de 2020. Nas próximas semanas, serão devolvidos apenas 6.763 m² pela empresa.

TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
Receita Líquida	98.141	104.595	-6%	196.451	212.043	-7%
Despesas Gerais e Administrativas	29.788	26.819	11%	58.369	53.976	8%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.370	12.963	11%	27.190	27.682	-2%
EBITDA Ajustado	70.863	79.423	-11%	143.649	161.492	-11%
Margem EBITDA Ajustado	72%	76%	-4 p.p.	73%	76%	-3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	57.075	(61.741)	-192%	(110.813)	(73.325)	51%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.777	5.724	-34%	12.728	26.870	-53%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	4%	5%	-1 p.p.	6%	13%	-7 p.p.
Destaques Operacionais	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	613.560	622.026	-1%	613.560	622.026	-1%
- Escritórios (m ²)	544.467	567.321	-4%	544.467	567.321	-4%
- Industrial (m ²)	69.093	54.705	26%	69.093	54.705	26%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	207.794	88.682	134%	207.794	88.682	134%
- Escritórios (m ²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m ²)	166.487	47.375	251%	166.487	47.375	251%
Vacância Financeira	17,5%	23,3%	-6 p.p.	17,5%	23,3%	-6 p.p.
Vacância Física	25,6%	31,3%	-6 p.p.	25,6%	31,3%	-6 p.p.

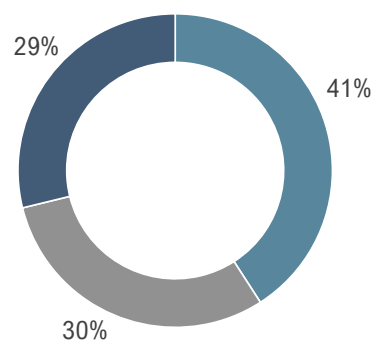
* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option e Impostos e Tributos

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

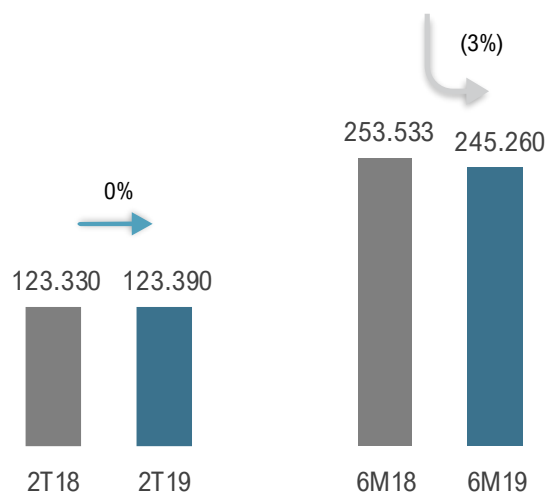
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No segundo trimestre de 2019, a receita bruta totalizou R\$123,4 milhões, permanecendo estável em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$245,3 milhões, correspondendo a uma redução de 3% em relação ao 6M18.

- 94,1% ou R\$116,1 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 2,1% ou R\$2,6 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,8% ou R\$4,7 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

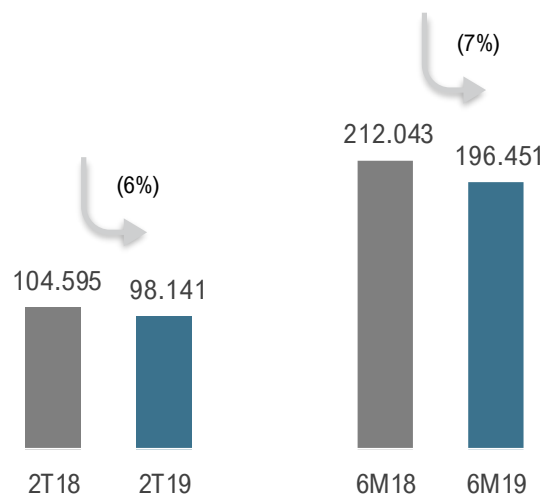
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No trimestre, a receita líquida totalizou R\$98,1 milhões, representando uma redução de 6% em relação ao 2T18. Vale destacar que grande parte (70%) das receitas já contratadas (CEF e WeWork) ainda não foram registradas nos resultados do 2T19. Além disso, com relação a receita dos 19.171 m² de ABL contratados ao longo do trimestre, apenas 10% desta foi registrada no 2T19.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas

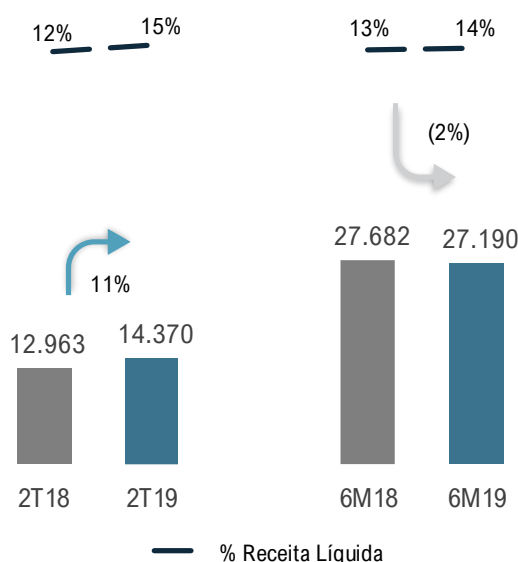
As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$14,4 milhões, representando um aumento de 11% em relação ao 2T18. Nos primeiros seis meses de 2019, essas despesas totalizaram R\$27,2 milhões, representando uma redução de 2% em relação ao mesmo período do ano anterior, apesar do efeito da inflação nos reajustes salariais no período.

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

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
(12)	SG&A	(29.788)	(26.819)	11%	(58.369)	(53.976)	8%
(13)	Despesas Operacionais	(5.391)	(5.439)	-1%	(9.804)	(11.682)	-16%
(14)	Impostos e Tributos	1.351	2.618	-48%	2.327	4.968	-53%
(15)	Despesas com Pessoal ¹	(6.700)	(6.397)	5%	(12.897)	(13.743)	-6%
(16)	Honorários da Administração ¹	(2.279)	(1.127)	102%	(4.490)	(2.258)	99%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.425)	(1.535)	-7%	(2.943)	(3.209)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(15.345)	(14.939)	3%	(30.563)	(28.052)	9%
	SG&A Ajustado	(14.370)	(12.963)	11%	(27.190)	(27.682)	-2%
(18)	(+) Despesas de Vacância	15.345	14.939	3%	30.563	28.052	9%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.425	1.535	-7%	2.943	3.209	-8%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.351)	(2.618)	-48%	(2.327)	(4.968)	-53%
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	15%	12%	2 p.p.	14%	13%	1 p.p.

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

Evolução do G&A (R\$ mil)

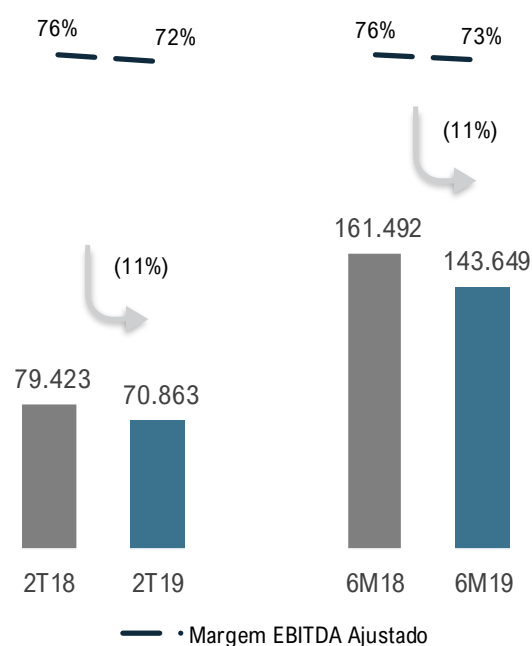


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes relacionadas à reestruturação societária, alcançou R\$70,9 milhões no 2T19, representando uma redução de 11% em relação ao 2T18. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado totalizou R\$143,6 milhões.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	57.075	(61.741)	-192%	(110.813)	(73.325)	51%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(73.066)	(2.044)	3474%	90.180	19.347	366%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	873	1.796	-51%	3.408	4.171	-18%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.827)	3	-92045%	(2.827)	(1.554)	82%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	9.898	28	35396%	13.535	7	197059%
(19)	(+) Resultado Financeiro	76.401	139.734	-45%	144.599	209.420	-31%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.425	1.535	-7%	2.943	3.209	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	954	-	n/a	2.364	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	131	111	18%	260	216	21%
(31)	EBITDA Ajustado	70.863	79.423	-11%	143.649	161.492	-11%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	72%	76%	-4 p.p.	73%	76%	-3 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

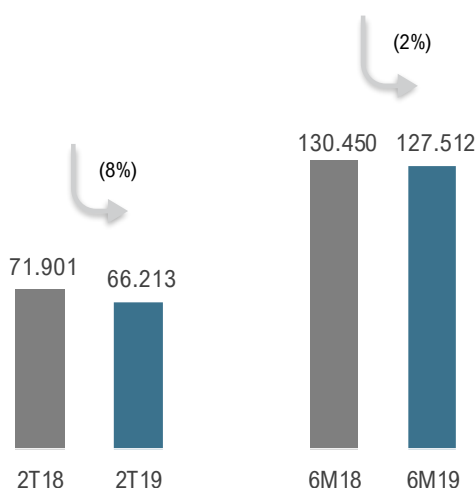
Resultado Financeiro Ajustado

Excluindo os efeitos não recorrentes, o resultado financeiro (despesa) ajustado no 2T19 foi de R\$66,2 milhões, representando uma redução de 8% em relação ao 2T18. Com relação ao resultado acumulado no ano, o primeiro semestre de 2019 apresentou redução de 2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

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 beneficiar do nível atual das taxas de juros, patamar mais baixo desde o início da série histórica em 1986, e com perspectiva de novas reduções, conforme projeções de mercado.

Vale ressaltar que a despesa financeira no trimestre foi impactada pela alta do índice IGP-M nos meses de março e abril. O impacto da correção deste índice sobre as dívidas resultou em uma despesa adicional de R\$9,0 milhões em relação ao 1T19.

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ mil)



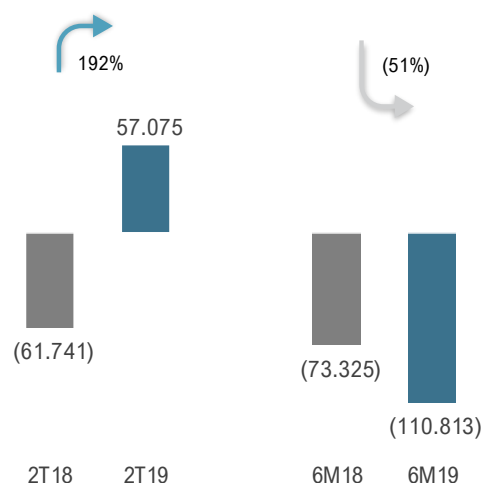
Resultado Financeiro	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
Receitas Financeiras	17.255	23.989	-28%	53.453	50.722	5%
Aplicações Financeiras	10.244	20.152	-49%	21.806	42.435	-49%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	169	n/a	-	169	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Outros	1.130	154	632%	1.537	375	310%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	5.881	3.514	67%	9.998	7.742	29%
Despesas Financeiras	(93.656)	(163.723)	-43%	(198.052)	(260.142)	-24%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(91.570)	(94.562)	-3%	(187.625)	(179.595)	4%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.729)	31.307	-106%	(3.584)	31.307	-111%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	(5.044)	(8.002)	-37%
Varição Cambial	-	(99.308)	n/a	-	(102.443)	n/a
Outros	(357)	(1.160)	-69%	(1.799)	(1.409)	28%
Resultado Financeiro	(76.401)	(139.734)	-45%	(144.599)	(209.420)	-31%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a	(20.112)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	99.308	n/a	-	102.443	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(169)	n/a	-	(169)	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	5.044	8.002	-37%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.729	(31.307)	-106%	3.584	(31.307)	-111%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	8.459	-	n/a	8.459	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Resultado Financeiro Ajustado	(66.213)	(71.901)	-8%	(127.512)	(130.450)	-2%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$57,1 milhões no 2T19. No acumulado do ano, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$110,8 milhões. Esse resultado do 6M19 é explicado majoritariamente pelo efeito não caixa negativo de R\$138,3 milhões referentes a reversão do imposto diferido sobre a variação cambial na recompra do Bônus Perpétuo denominado em dólares no primeiro trimestre do ano.

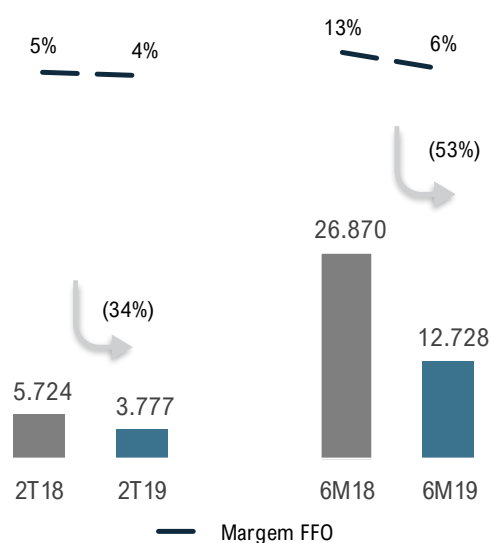
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$3,8 milhões no trimestre, representando uma redução nominal de R\$1,9 milhões em relação ao 2T18, com margem FFO de 4%. A redução do FFO no trimestre é explicada pelo aumento substancial da despesa financeira das dívidas atreladas ao IGP-M, reflexo da alta variação deste índice nos meses de março e abril.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	57.075	(61.741)	-192%	(110.813)	(73.325)	51%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(73.066)	(2.044)	3474%	90.180	19.347	366%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.827)	3	-92045%	(2.827)	(1.554)	82%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	9.898	28	35396%	13.535	7	197059%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	99.308	n/a	(20.112)	102.443	-120%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(169)	n/a	5.044	7.834	-36%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.729	(31.307)	-106%	3.584	(31.307)	-111%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	8.459	-	n/a	8.459	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.425	1.535	-7%	2.943	3.209	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	954	-	n/a	2.364	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	131	111	18%	260	216	21%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.777	5.724	-34%	12.728	26.870	-53%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	4%	5%	-1 p.p.	6%	13%	-7 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	2T19	1T19	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	377.729	392.809	-4%
Empréstimos e Financiamentos	342.571	361.343	-5%
Bônus Perpétuos	-	-	n/a
Derivativos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	35.158	31.466	12%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.684.067	2.897.769	-7%
Empréstimos e Financiamentos	2.205.618	2.419.523	-9%
Bônus Perpétuos	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	478.449	478.246	0%
Dívida Bruta	3.061.796	3.290.578	-7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	782.673	684.263	14%
Dívida Líquida	2.279.124	2.606.314	-13%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.684.341	8.058.851	-5%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	40%	41%	-1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	30%	32%	-2 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	7,6x	8,5x	-10%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,1x	1,1x	0%
Prazo Médio (anos)	6,0	6,2	-2%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	27%	26%	1 p.p.

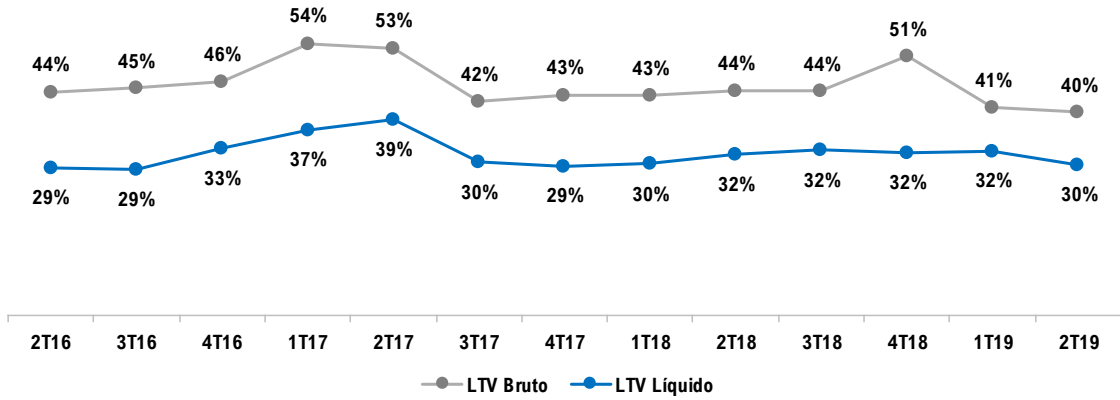
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Como já mencionado, a Companhia concluiu recentemente as vendas de dois imóveis comerciais pelo preço total de R\$589,8 milhões. Deste total, apenas a venda do Edifício Paulista (R\$405,0 milhões) foi contabilizada no balanço patrimonial do 2T19, enquanto a venda de 70% do Edifício Barra será contabilizada no resultado do 3T19.

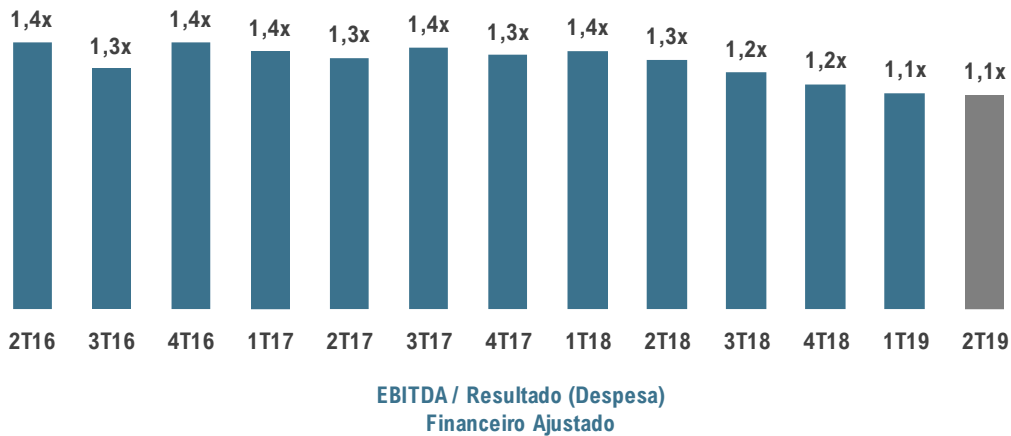
As alienações fazem parte da estratégia da Companhia de reciclar parte de seu portfólio, trabalho que já vem sendo implementado desde 2017. Além de concentrar seu portfólio em propriedades de alto padrão, nas regiões foco de atuação da Companhia, a reciclagem afeta positivamente a alavancagem financeira da BR Properties.

INDICADORES FINANCEIROS

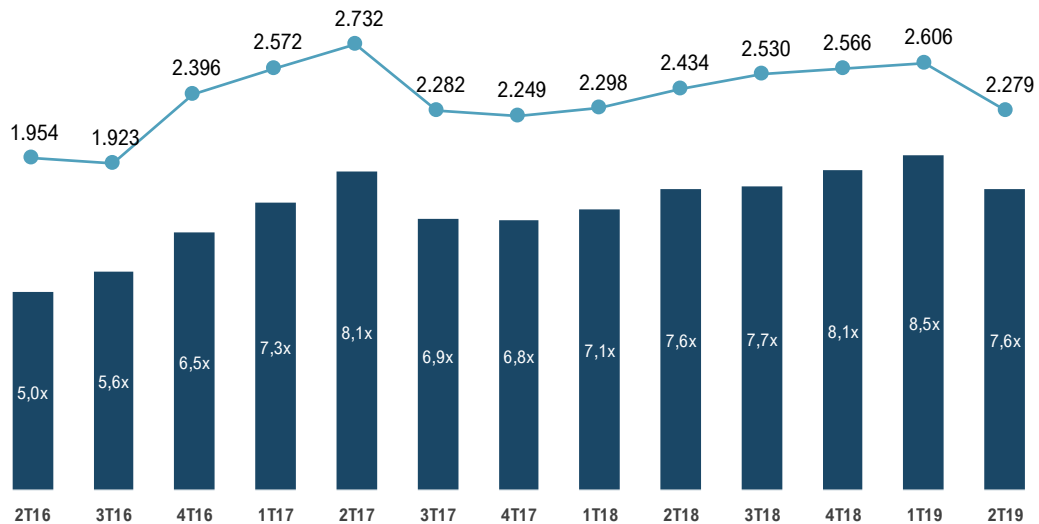
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

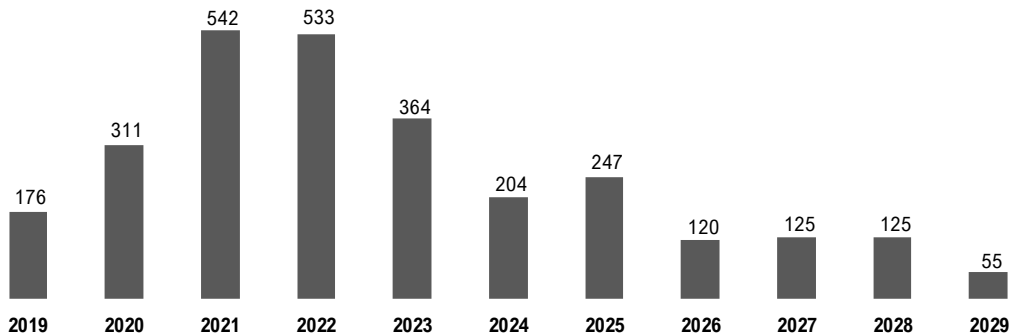


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

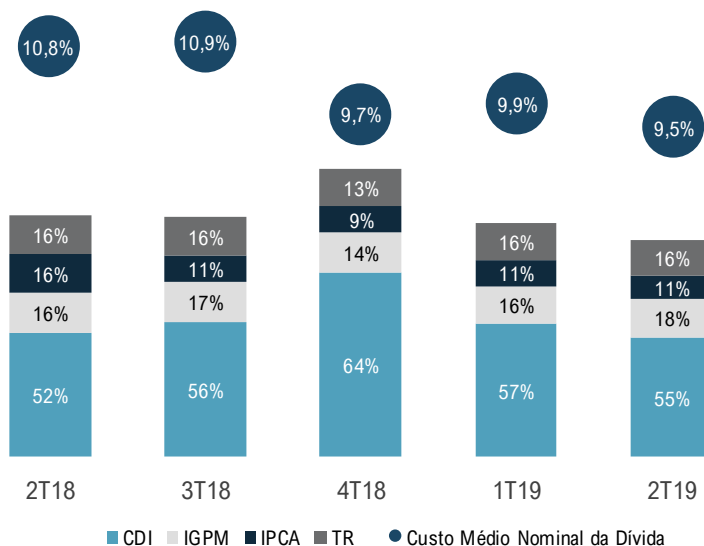


INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



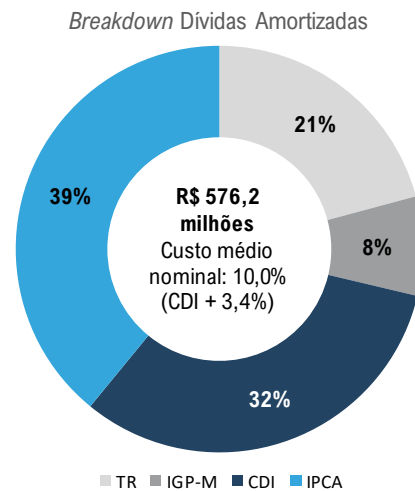
Perfil e Custo Médio da Dívida



INDICADORES FINANCEIROS

Gestão de Passivos

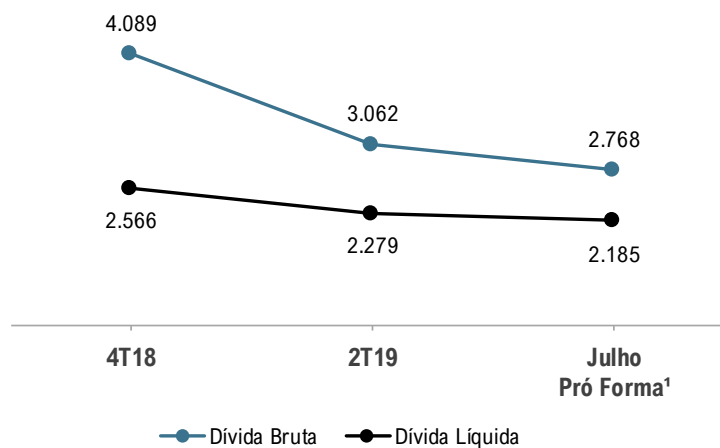
Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, entre pré-pagamentos e a liquidação de sua 1ª emissão de debêntures, a BR Properties amortizou ao longo do segundo trimestre do ano e no mês de julho R\$576,2 milhões, que carregavam um custo médio ponderado nos últimos doze meses de 10,0% (CDI +3,4%). Considerando as iniciativas de melhoria na estrutura de capital da Companhia, nos últimos 7 meses, a dívida bruta da BR Properties reduziu nominalmente em R\$1.321,5 milhões e sua dívida líquida em R\$380,6 milhões.



Dívidas amortizadas

Empréstimos	Índice	Custo Nominal (Var. 12m)	Saldo (R\$ mil)
Ouvidor 107	TR	9,6%	3.016
Ed. Paulista	TR	9,5%	85.479
CD Anhanguera	TR	9,5%	30.662
Debêntures - 1ª Emissão	IPCA	9,4%	181.943
Águas Claras	IPCA	14,6%	42.766
Barra da Tijuca	IGPM	16,6%	49.583
Debêntures - 12ª Emissão	CDI	8,2%	185.626

Redução da Dívida



¹ Considera amortizações e pré pagamentos realizados em julho e o efeito da venda do Barra da Tijuca (70%).

INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T19	Saldo 1T19
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	22.518	22.154
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.661	8.521
Jundiaí	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	34.383	33.828
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	15.156	14.912
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	29.995	29.511
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.900	7.772
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.092	6.977
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	9.592	9.437
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.252	2.216
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.682	8.542
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.483	2.443
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	4.574	4.500
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	3.129	3.078
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	736	725
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.039	2.006
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	18.466	18.167
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	14.195	13.966
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.576	8.438
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	10.570	10.399
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	20.092	19.768
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.249	9.421
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	2.854	3.135
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	35.770	36.214
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	1.997	2.640
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	3.016	3.775
Ed. Jacarandá	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	32.373	35.229
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	55.898	60.830
BR Properties (holding)	Bônus Perpétuo	Mercado de Capitais	USD	9,00%	Perpétuo	Pré-pagável (Trimestral)	-	-
BRPR 40	CCI	RB Capital	IPCA	10,82%	125 meses	06/05/25	-	41.193
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	49.583	47.391
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	28/06/25	85.479	88.150
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	181.943	177.567
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	20/12/25	30.662	31.526
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	21.169	22.982
Complexo JK - Bloco B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.207	138.291
Complexo JK - Bloco B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.207	138.291
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	98.660	101.118
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	114.641	116.245
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	129.247	129.447
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.849	25.889
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	250.449	255.137
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.316	50.275
BR Properties (holding)	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	358.583	352.100
BR Properties (holding)	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	241.737	245.797
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.629	75.306
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.629	75.306
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.629	75.306
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.159	140.405
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.589	135.716
Passo Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/11/28	493.567	490.012
Total							3.099.184	3.332.056

INDICADORES OPERACIONAIS

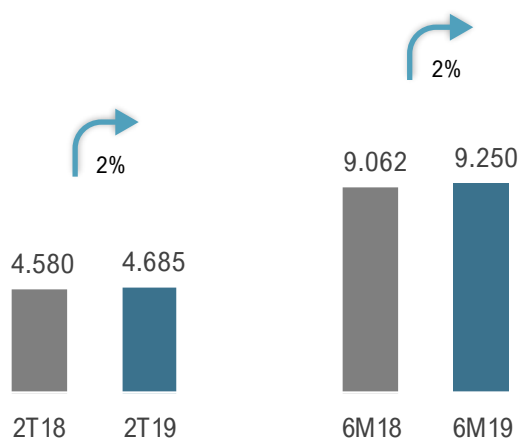
Administração de Propriedades

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 segundo trimestre do ano com uma receita de R\$4,7 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 27 propriedades comerciais, sendo 27 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. 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
TOTAL	27	456.578	

INDICADORES OPERACIONAIS

Loações

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 / m² / Mês - Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 2T19 apresentou um aumento nominal de 3,7% em relação ao 2T18. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 3,6%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	2T19 x 1T19
Escritório	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%	3,7%	3,6%
Industrial	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%	4,1%	1,0%
Total	0,1%	1,7%	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	3,6%
IPCA	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%	3,4%	0,7%
IGP-M	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%	6,5%	2,2%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 7% x 93%)	10,6%	11,4%	11,9%	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	2,1%

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

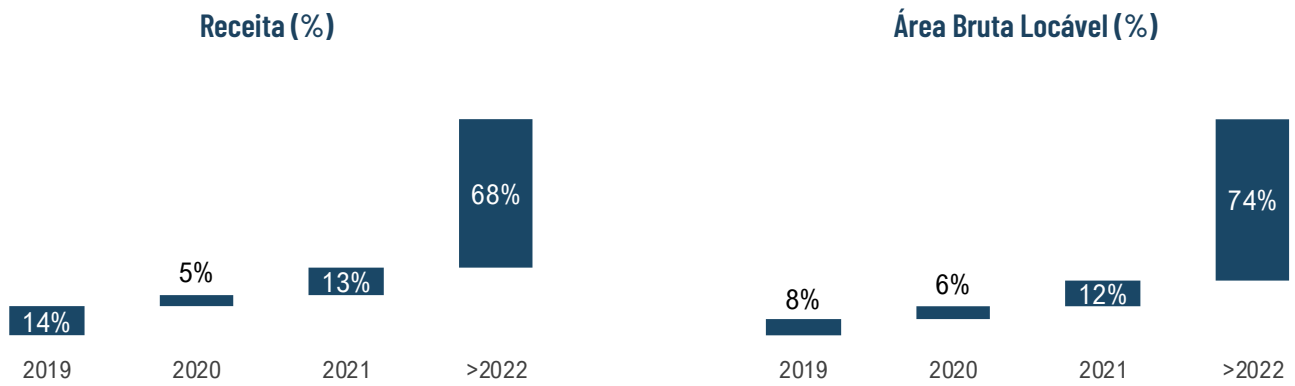
* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

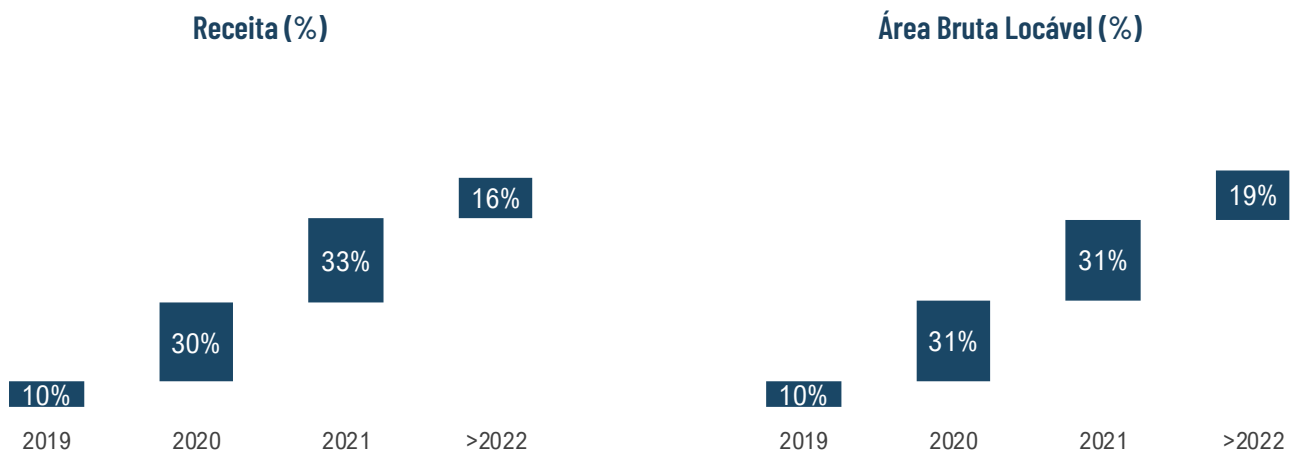
¹ IPCA e Outros

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	6,1 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,3 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 m² 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.

Apesar do ritmo da recuperação econômica abaixo do esperado, o segundo trimestre do ano trouxe contínua melhora na retomada do mercado imobiliário brasileiro. Os mercados de escritórios corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro registraram, novamente, números positivos de absorção líquida no trimestre, resultando na queda da taxa de vacância nas principais regiões dessas cidades. Na capital paulista, a taxa de vacância registrada ao fim do período é a menor desde 2014. Este cenário, combinado ao baixo volume de nova oferta previsto para a cidade nos próximos anos, cria um ambiente favorável à pressão nos preços de aluguéis no médio e longo prazo. No mercado carioca, foi possível observar um grande volume de locações no período, resultado da intensificação do movimento de *flight-to-quality* na cidade.

Durante o 2T19 e no mês de julho, a Companhia registrou um expressivo volume de novas locações, totalizando 28.775 m². Vale ressaltar que 80% deste total foi no Rio de Janeiro, confirmando a intensificação do movimento de *flight-to-quality* na cidade. As principais locações da Companhia no RJ aconteceram na Torre Leste do Edifício Ventura (5.607 m²) e no Passeio Corporate (15.833 m²).

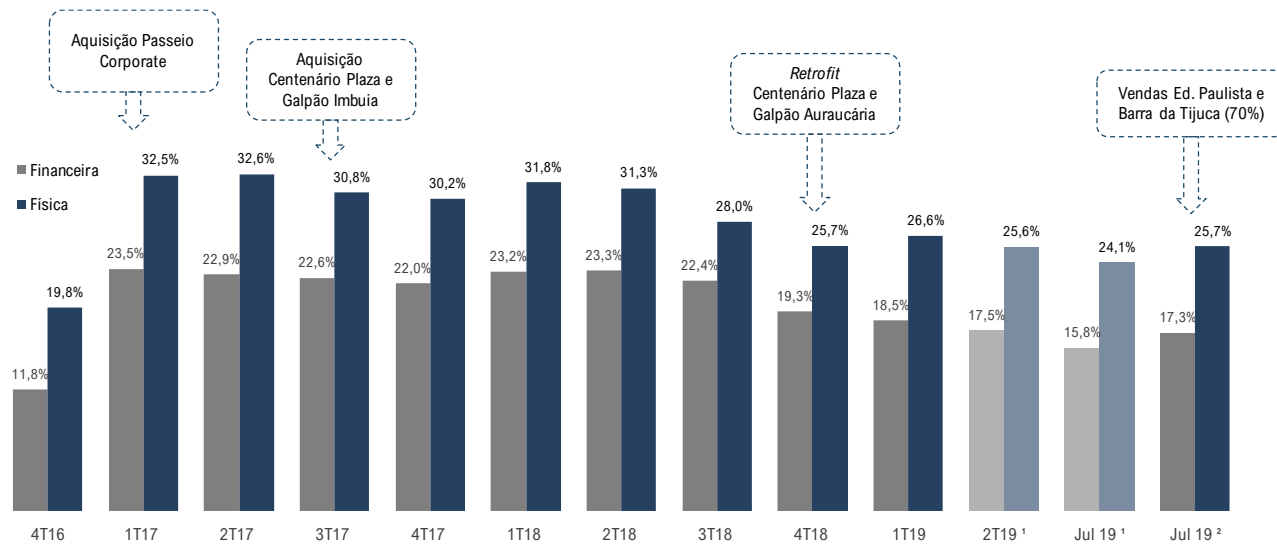
Adicionalmente, a Petrobrás, atual locatária de 22.961 m² de ABL na Torre Leste do Edifício Ventura, alterou a intenção comunicada à Companhia em setembro de 2018 de desocupar antecipadamente o edifício. Dessa forma, a Petrobrás irá permanecer ocupando 16.125 m² no imóvel até o final do contrato, no início de 2020. Nas próximas semanas, serão devolvidos apenas 6.763 m² pela empresa.

No mesmo período, foram contabilizados 11.080 m² de áreas rescindidas no portfólio da Companhia. Este volume é majoritariamente explicado pelo acordo efetuado entre a Companhia e a Caixa Econômica Federal no qual foram reduzidos 10.176 m² de ABL locados no Edifício Passeio, do total de 42.305 m² de área contratada pela mesma em 2018. Assim, a totalidade de áreas de escritório destinadas à CEF no Passeio está entregue para operação da locatária. Ainda, vale ressaltar que esta movimentação viabilizou a locação, neste mesmo edifício, de 13.903 m² de ABL à Stone Pagamentos. Desta forma, ao final do julho, a ocupação do Edifício Passeio Corporate era de aproximadamente 90%.

Desconsiderando o efeito das vendas de ativos, a BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 17,5% e 25,6%, respectivamente. Considerando as locações ocorridas no mês de julho, as vacâncias financeira e física reduziram para 15,8% e 24,1%, respectivamente. Adicionando o efeito das vendas de ativos (Edifício Paulista, 22.855 m² e Barra da Tijuca, 16.247 m² - ambos 100% ocupados) as taxas de vacância financeira e física ao final de julho são de 17,3% e 25,7%, respectivamente.

INDICADORES OPERACIONAIS

Evolução da Vacância



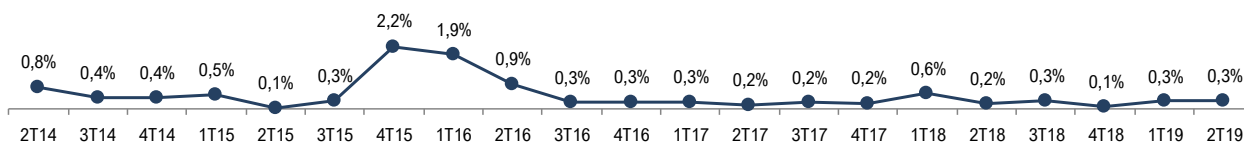
¹ Considera mesmas propriedades do 1T19

² Considera o efeito das vendas de ativos (Ed. Paulista e Ed. Barra da Tijuca)

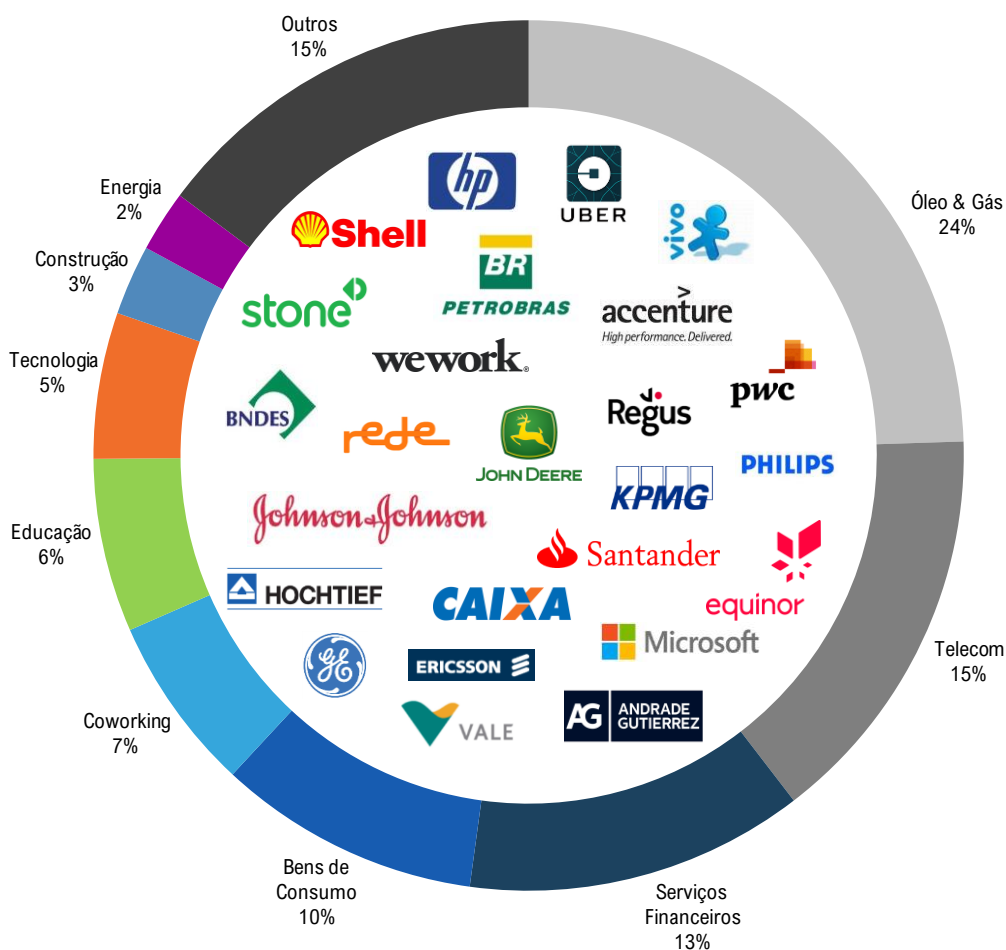
INDICADORES OPERACIONAIS

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 2T19 a inadimplência foi de 0,3%.



Principais locatários

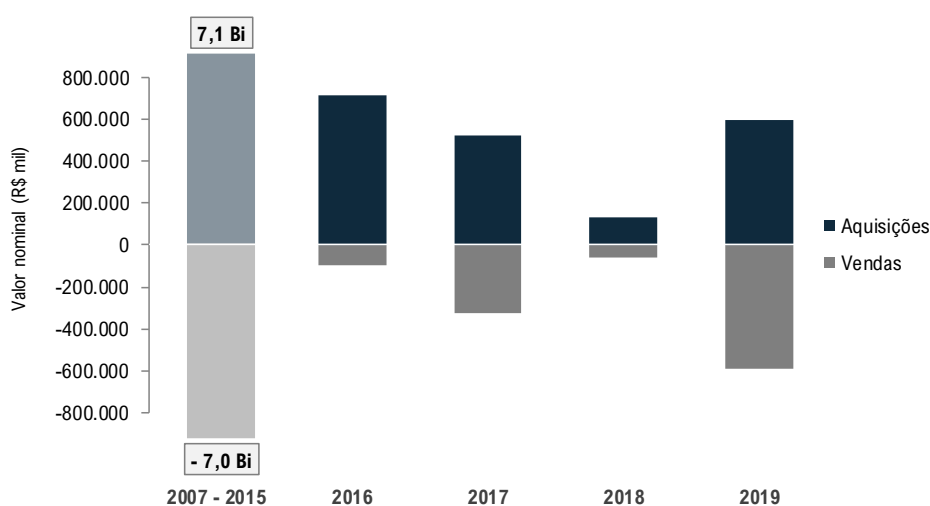


RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

A BR Properties é uma das empresas mais ativas em atividades de compra e venda de imóveis do setor imobiliário. Ao longo dos últimos anos, já foram adquiridos e vendidos 140 e 102 ativos, respectivamente. 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, pautada 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. No primeiro semestre de 2019, foram concluídas as vendas dos edifícios Paulista e Barra da Tijuca (70%) pelo valor total de R\$589,8 milhões. 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.

Histórico de Investimentos e Desinvestimentos (R\$ mil)



PORTFÓLIO

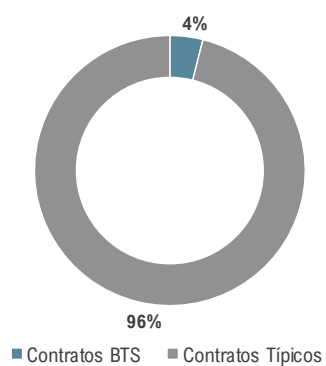
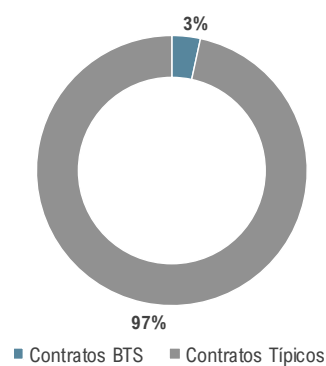
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	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
Chucrí 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 ¹	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	6.963
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
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 ²	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
Sub-total Escritório					36	528.220
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
Sub-total Industrial					3	69.093
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
Sub-total Terrenos					6	207.794
Total					45	805.107

¹ 70% do Imóvel (16.247 m²) foi vendido no mês de julho

² 15.117 m² encontram-se em Retrofit

PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

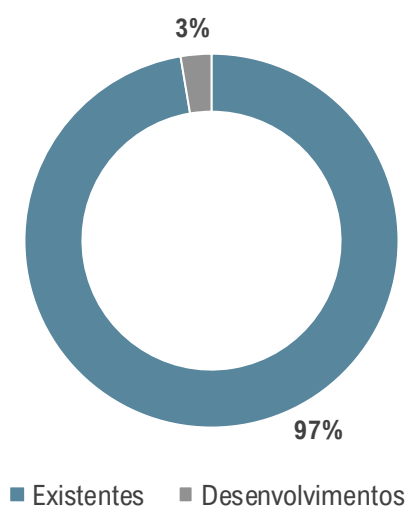
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	6.963
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			20.316

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

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	72.984	100%	3T19
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)

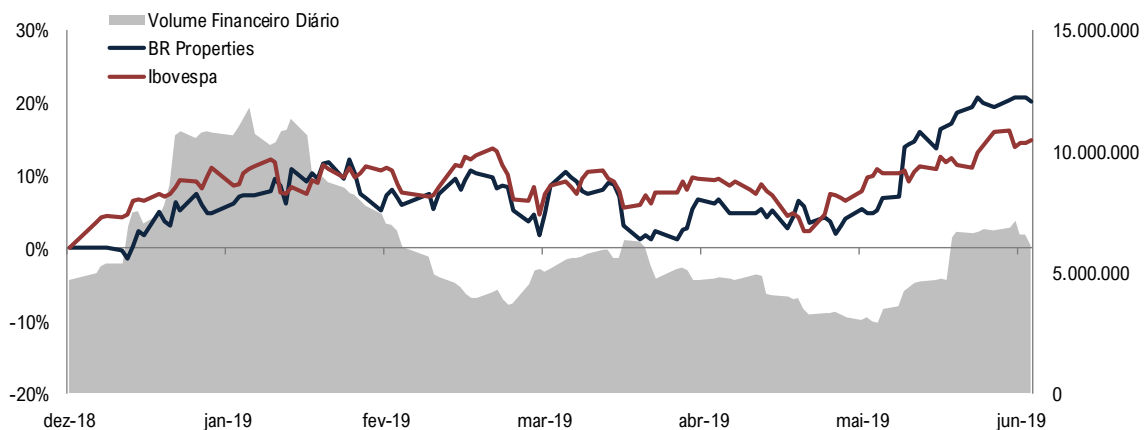


MERCADO DE CAPITAIS

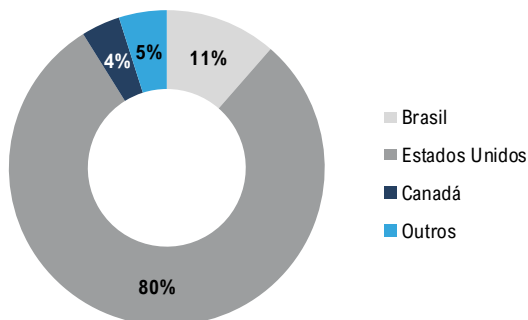
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
Número total de ações	407.135.283	407.135.283	0%	407.135.283	407.135.283	0%
Free Float (%)	29%	29%	0 p.p.	29%	29%	0 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,93	8,27	8%	8,84	9,05	-2%
Preço da ação (final do período)	9,85	9,10	8%	9,85	9,10	8%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.010	3.705	8%	4.010	3.705	8%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	4,88	5,19	-6%	6,21	6,71	-7%
Volume de ações médio diário	544.021	648.605	-16%	708.995	750.310	-6%
Número de negociações médio diário	1.601	1.783	-10%	2.024	2.191	-8%

Desempenho BRPR3 - 6M19



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,5%
IMOB	2,9%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,07%

DRE

Conta	DRE	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
(1)	Receita Bruta	123.390	123.330	0%	245.260	253.533	-3%
(2)	Receita de Locação	118.705	118.750	0%	236.010	244.471	-3%
(3)	Escritórios	116.062	116.534	0%	230.843	241.290	-4%
(4)	Industrial	2.643	2.216	19%	5.167	3.181	62%
(5)	Receita de Serviços	4.685	4.580	2%	9.250	9.062	2%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(25.248)	(18.735)	35%	(48.809)	(41.490)	18%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(9.410)	(9.106)	3%	(18.392)	(19.535)	-6%
(8)	Abatimentos	(15.839)	(9.629)	64%	(30.417)	(21.954)	39%
(9)	Receita Líquida	98.141	104.595	-6%	196.451	212.043	-7%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	98.141	104.595	-6%	196.451	212.043	-7%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(29.788)	(26.819)	11%	(58.369)	(53.976)	8%
(13)	Despesas Operacionais	(5.391)	(5.439)	-1%	(9.804)	(11.682)	-16%
(14)	Impostos e Tributos	1.351	2.618	-48%	2.327	4.968	-53%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.700)	(6.397)	5%	(12.897)	(13.743)	-6%
(16)	Honorários da Administração	(2.279)	(1.127)	102%	(4.490)	(2.258)	99%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.425)	(1.535)	-7%	(2.943)	(3.209)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(15.345)	(14.939)	3%	(30.563)	(28.052)	9%
(19)	Resultado Financeiro	(76.401)	(139.734)	-45%	(144.599)	(209.420)	-31%
(20)	Receitas Financeiras	17.255	23.989	-28%	53.453	50.722	5%
(21)	Despesas Financeiras	(93.656)	(163.724)	-43%	(198.052)	(260.142)	-24%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(9.898)	(28)	35396%	(13.535)	(7)	197059%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	2.827	(3)	-92045%	2.827	1.554	82%
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	(15.118)	(61.989)	-76%	(17.225)	(49.807)	-65%
(26)	Provisão para IR e CSSL	(873)	(1.796)	-51%	(3.408)	(4.171)	-18%
(27)	Impostos Diferidos	73.066	2.044	3474%	(90.180)	(19.347)	366%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	57.075	(61.741)	-192%	(110.813)	(73.325)	51%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	57.075	(61.741)	-192%	(110.813)	(73.325)	51%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	57.075	(61.741)	-192%	(110.813)	(73.325)	51%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(73.066)	(2.044)	3474%	90.180	19.347	366%
(26)	(+) Provisão para IR e CSSL	873	1.796	-51%	3.408	4.171	-18%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.827)	3	-92045%	(2.827)	(1.554)	82%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	9.898	28	35396%	13.535	7	197059%
(19)	(+) Resultado Financeiro	76.401	139.734	-45%	144.599	209.420	-31%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.425	1.535	-7%	2.943	3.209	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	954	-	n/a	2.364	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	131	111	18%	260	216	21%
(31)	EBITDA Ajustado	70.863	79.423	-11%	143.649	161.492	-11%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	72%	76%	-4 p.p.	73%	76%	-3 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T19	2T18	var %	6M19	6M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	57.075	(61.741)	-192%	(110.813)	(73.325)	51%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(73.066)	(2.044)	3474%	90.180	19.347	366%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(2.827)	3	-92045%	(2.827)	(1.554)	82%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	9.898	28	35396%	13.535	7	197059%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	99.308	n/a	(20.112)	102.443	-120%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(169)	n/a	5.044	7.834	-36%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.729	(31.307)	-106%	3.584	(31.307)	-111%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	8.459	-	n/a	8.459	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.425	1.535	-7%	2.943	3.209	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	954	-	n/a	2.364	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	131	111	18%	260	216	21%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.777	5.724	-34%	12.728	26.870	-53%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	4%	5%	-1 p.p.	6%	13%	-7 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2019	31/03/2019	var %
Ativo Circulante	933.099	816.689	14%
Caixa e Equivalentes de Caixa	782.673	684.263	14%
Contas a Receber	68.058	60.185	13%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	4.777	4.688	2%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	61.187	58.942	4%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	16.404	8.611	90%
Ativo Não Circulante	8.655.732	9.019.512	-4%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.274	-	n/a
Tributos a Recuperar	224.088	223.969	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	175.827	168.100	5%
Imobilizado de uso	14.360	13.750	4%
Propriedades para Investimento	7.684.341	8.058.851	-5%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.588.831	9.836.201	-3%

PASSIVO	30/06/2019	31/03/2019	var %
Passivo Circulante	414.637	437.504	-5%
Empréstimos e Financiamentos	342.571	361.343	-5%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	22.145	26.016	-15%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.689	3.044	-12%
IR e CS Correntes	2.584	2.535	2%
Provisão para gratificação a empregados	3.645	1.718	112%
Obrigações Trabalhistas	3.199	2.577	24%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	35.158	31.466	12%
Outros débitos e valores a pagar	2.646	8.805	-70%
Passivo Não Circulante	3.410.207	3.694.700	-8%
IR e CS Diferidos	725.276	796.067	-9%
Empréstimos e Financiamentos	2.205.618	2.419.523	-9%
Provisão para Contingências	864	864	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	478.449	478.246	0%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
Patrimônio Líquido	5.763.987	5.703.997	1%
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	2.309.918	2.307.003	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(110.813)	(167.888)	-34%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	312.182	312.182	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.588.831	9.836.201	-3%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	6M19	6M18
Caixa Líquido Atividades Operacionais	129.884	160.161
Caixa Gerado nas Operações	139.720	160.048
Resultado antes de Tributação	(17.225)	(49.807)
Depreciação e Amortização	4.801	4.512
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(2.827)	(1.554)
Linearização das Receitas de Aluguel	(1.914)	(7.810)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	154.103	174.627
MTM Juros do Bônus Perpétuo	654	(169)
MTM do Swap	4.391	8.002
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	(20.112)	102.443
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	19.808	(10.253)
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(5.812)	(28.421)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	3.584	(31.307)
Plano de Opção de Compra de Ações	2.943	3.209
Resultados apurados na venda de investimentos	-	-
Outros	(2.672)	(3.426)
Variações nos Ativos e Passivos	(9.836)	113
Contas a Receber de Clientes	7.423	16.275
Impostos a Recuperar	1.340	2.094
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(4.492)	(15.474)
Contas a Pagar	1.767	5.543
Impostos e Contribuições	(2.079)	(1.989)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(7.184)	(5.051)
Outros passivos	(6.610)	(1.284)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	659.529	147.025
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	403.220	57.000
Aquisição de Imobilizado	(1.848)	(747)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(95.661)	(106.806)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	353.817	197.577
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(1.180.579)	(230.333)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	(65.792)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	50.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.098.772)	(184.072)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	17.780	10.373
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(29.082)	-
Recompra de Ações	1.491	(25.742)
Custos de Transação	(6.911)	(15.100)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(65.085)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(391.165)	76.853
Disponibilidades		
No início do exercício	1.016.826	125.015
No final do exercício	625.660	201.868