



Divulgação dos Resultados 3T19

Teleconferência em Português

31 de outubro de 2019
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

31 de outubro 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 3T19 e Eventos Subsequentes	3
Tabela de Destaques.....	5
Indicadores Financeiros.....	7
Receita Bruta.....	7
Receita Líquida	7
Despesas Gerais e Administrativas	8
EBITDA Ajustado.....	9
Resultado Financeiro	10
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	11
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	11
Endividamento e Disponibilidades	12
Tabela de Empréstimos.....	15
Indicadores Operacionais	16
Administração de Propriedades.....	16
Locações	17
Vacância do Portfólio	19
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
Balço Patrimonial.....	27
Fluxo de Caixa.....	28

DESTAQUES DO 3T19 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra R\$20,5 milhões de FFO no trimestre, aumento nominal de R\$16,7 milhões em comparação ao trimestre anterior

São Paulo, 30 de outubro 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 3T19. Atualmente, a BR Properties possui 44 imóveis comerciais que totalizam 783 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 3T19

- A BR Properties registrou no terceiro trimestre de 2019 receita líquida de R\$95,3 milhões, representando, na base de mesmas propriedades, um crescimento de 10% em relação ao trimestre anterior.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$70,0 milhões no 3T19, resultando em uma margem de 73%. Quando comparado ao trimestre anterior, na base de mesmas propriedades, o EBITDA ajustado cresceu 18%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 3T19 foi de R\$48,6 milhões, representando uma redução de 27% em relação ao 2T19. Com relação ao terceiro trimestre de 2018, a redução foi de 36%.
- O Lucro Líquido registrado no 3T19 foi de R\$25,6 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 3T19 de R\$20,5 milhões, com margem de 22%, correspondendo a um aumento nominal de R\$8,8 milhões com relação ao 3T18 e de R\$16,7 milhões em relação ao trimestre anterior.
- Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, além das amortizações ordinárias da Companhia, a BR Properties pré-pagou ao longo do terceiro trimestre do ano e no mês de outubro R\$166,5 milhões, que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 11,4% (CDI +5,7%). Ao longo do ano, foram pré-pagos pela Companhia R\$1.128,3 milhões em dívidas que tinham um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 10,1% (CDI +4,5%).
- A BR Properties fechou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.109,4 milhões e uma posição de caixa de R\$597,9 milhões. O custo médio efetivo da dívida nos últimos 12 meses foi de 8,7%, redução de 2,2 pontos percentuais quando comparado ao 3T18 e de, aproximadamente, um ponto percentual com relação ao trimestre anterior. A Companhia acredita ainda haver espaço para reduções no custo de sua dívida, através de refinanciamentos e pré-pagamentos de dívidas com custo mais alto.
- Ao longo do trimestre e no mês de outubro, a BR Properties comercializou 29.339 m² de ABL em novas locações.

- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 18,7% e 27,3%, respectivamente. Considerando as locações no mês de outubro, as taxas de vacância financeira e física reduziram para 17,7% e 26,1%, respectivamente.
- No 3T19, a Companhia finalizou a venda de 70% do imóvel comercial Edifício Barra da Tijuca. O valor total da transação foi de R\$184,8 milhões.

Eventos Subsequentes

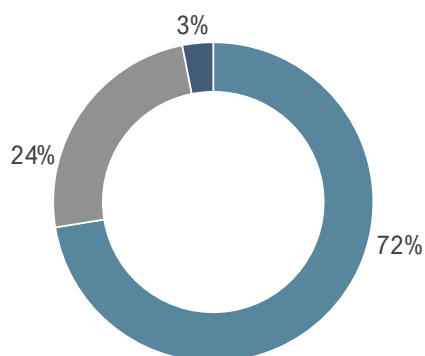
- Na primeira semana de outubro, a BR Properties finalizou a venda da totalidade do imóvel comercial Chucri Zaidan. O valor total da transação foi de R\$306,8 milhões.
- Após o fechamento do trimestre, em outubro, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando à aquisição da totalidade do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Paineira”, com área locável de 44.673 m², e de aproximadamente 30% do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Jatobá”, com área locável de 11.513 m², ambas localizadas no empreendimento “Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$766,1 milhões tendo sido pago, à título de sinal, o valor de R\$36,3 milhões e o saldo a ser pago na entrega definitiva da obra, com previsão para o segundo semestre de 2021.
- Ainda no mês de outubro, a BR Properties firmou proposta visando a aquisição de 50% do imóvel denominado “Edifício Faria Lima 4440”, localizado na cidade de São Paulo, pelo preço total de R\$ 310,7 milhões. A conclusão da transação está sujeita, dentre outras condições, a (i) aprovação pelos cotistas do fundo via Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, e (ii) conclusão satisfatória das diligências a serem realizadas e aprovadas pelos administradores da Companhia.

TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
Receita Líquida	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
Despesas Gerais e Administrativas	36.892	25.977	42%	95.261	79.954	19%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	13.818	12.669	9%	41.008	40.352	2%
EBITDA Ajustado	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
Margem EBITDA Ajustado	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.
Destques Operacionais	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	597.313	636.414	-6%	597.313	636.414	-6%
- Escritórios (m²)	528.220	567.321	-7%	528.220	567.321	-7%
- Industrial (m²)	69.093	69.093	0%	69.093	69.093	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	207.794	207.794	0%	207.794	207.794	0%
- Escritórios (m²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	166.487	166.487	0%	166.487	166.487	0%
Vacância Financeira	18,7%	22,4%	-4 p.p.	18,7%	22,4%	-4 p.p.
Vacância Física	27,3%	28,0%	-1 p.p.	27,3%	28,0%	-1 p.p.

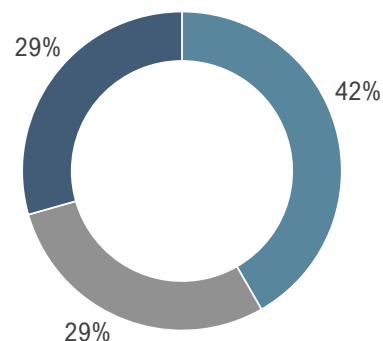
* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option e Impostos e Tributos

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 celebrou Contratos de Compra e Venda visando a aquisição da totalidade das torres corporativas Aroeira e Paineira e de aproximadamente 30% da torre corporativa Jatobá, todas localizadas no empreendimento Condomínio Parque da Cidade, na cidade de São Paulo. A previsão de entregas das torres é para o segundo 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 m² de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.



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 ¹	R\$ 1.293,9 milhões
ABL Total (m ²)	101.864
Valor de Aquisição por m ²	R\$ 13.360

¹ Valor a ser pago na conclusão e entrega do imóvel

Análise de Sensibilidade						
Preço de Aluguel Médio (R\$/m ²)	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

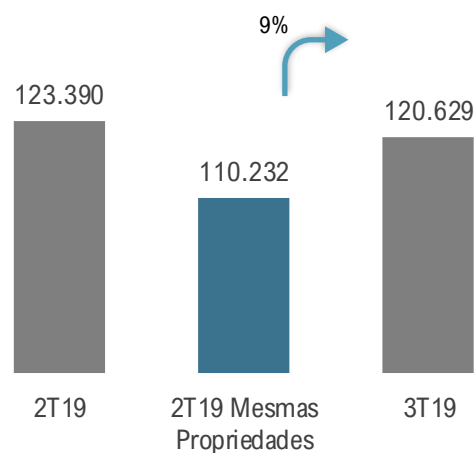
No terceiro trimestre de 2019, a receita bruta totalizou R\$120,6 milhões, representando uma redução de 2% em relação ao trimestre anterior. Considerando a mesma base de propriedades, a receita bruta apresentou um aumento de 9% no período.

- 93,9% ou R\$113,3 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 2,2% ou R\$2,7 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,9% ou R\$4,7 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

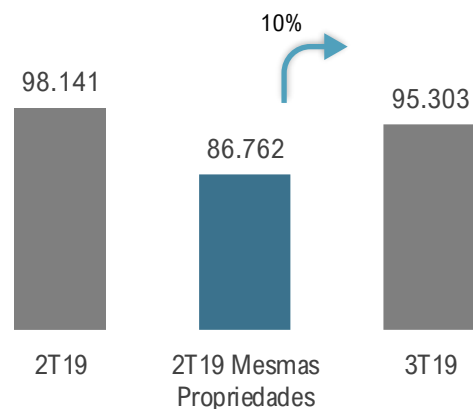
Receita Líquida

No trimestre, a receita líquida totalizou R\$95,3 milhões, representando uma redução de 3% em relação ao 2T19. Se considerarmos a receita das mesmas propriedades, a receita líquida aumentou em 10% sobre o trimestre anterior. Vale destacar que 22.202 m² de novas locações já contratadas ainda não foram contabilizadas nos resultados do 3T19.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

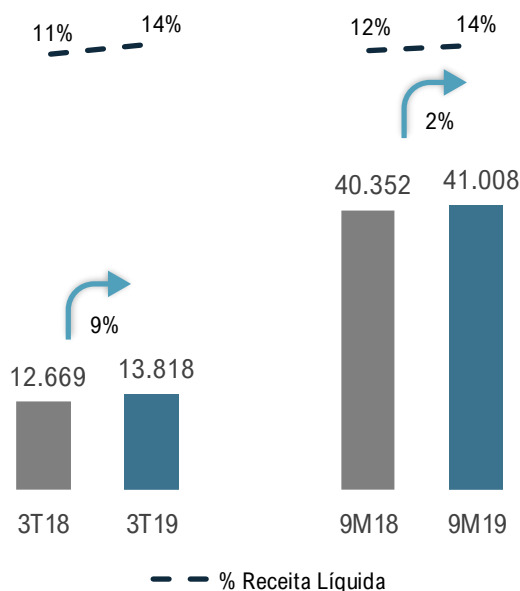
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$13,8 milhões, representando um aumento de 9% em relação ao 3T18. No acumulado do ano de 2019, essas despesas totalizaram R\$41,0 milhões, ficando praticamente estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(12)	SG&A	(36.892)	(25.977)	42%	(95.261)	(79.954)	19%
(13)	Despesas Operacionais	(5.420)	(5.208)	4%	(15.224)	(16.890)	-10%
(14)	Impostos e Tributos	(7.465)	2.768	-370%	(5.139)	7.735	-166%
(15)	Despesas com Pessoal ¹	(6.090)	(6.249)	-3%	(18.987)	(19.992)	-5%
(16)	Honorários da Administração ¹	(2.308)	(1.212)	90%	(6.797)	(3.470)	96%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.440)	(1.552)	-7%	(4.383)	(4.761)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(14.168)	(14.524)	-2%	(44.731)	(42.577)	5%
	SG&A Ajustado	(13.818)	(12.669)	9%	(41.008)	(40.352)	2%
(18)	(+) Despesas de Vacância	14.168	14.524	-2%	44.731	42.577	5%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) Impostos e Tributos	7.465	(2.768)	-370%	5.139	(7.735)	-166%
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	14%	11%	3 p.p.	14%	12%	2 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)

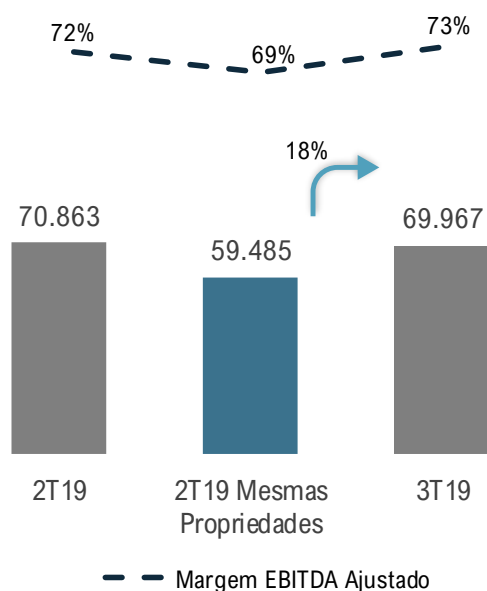


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou R\$70,0 milhões no 3T19, representando uma redução de 1% em relação ao 2T19. Assim como na receita líquida, é importante destacar que essa redução se deve, majoritariamente, às vendas de ativos ocorridas nos últimos 4 meses (Barra da Tijuca e Paulista). Desconsiderando o efeito das vendas, o EBITDA ajustado apresentou um aumento de 18% no mesmo período.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T19	3T18	var%	9M19	9M18	var%
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	896	2.121	-58%	4.304	6.292	-32%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Resultado Financeiro	59.005	101.750	-42%	203.604	311.170	-35%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(31)	EBITDA Ajustado	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.

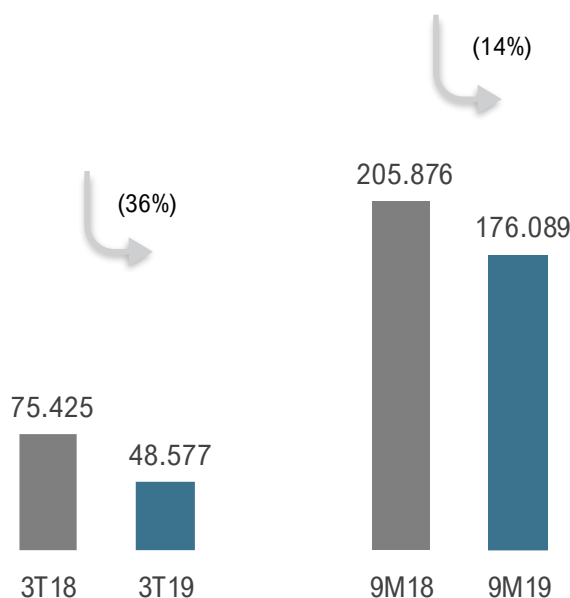
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

Excluindo os efeitos não recorrentes, a despesa financeira líquida ajustada no 3T19 foi de R\$48,6 milhões, representando uma redução de 36% em relação ao 3T18. Com relação ao resultado acumulado no ano, o 9M19 apresentou redução de 14% 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, 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, e com perspectiva de novas reduções, conforme projeções de mercado. Além da gestão sobre a dívida existente, cabe destacar que grande parte dos recursos provenientes das últimas alienações de propriedades vem sendo utilizado na amortização de dívidas, reduzindo assim a dívida bruta da companhia.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



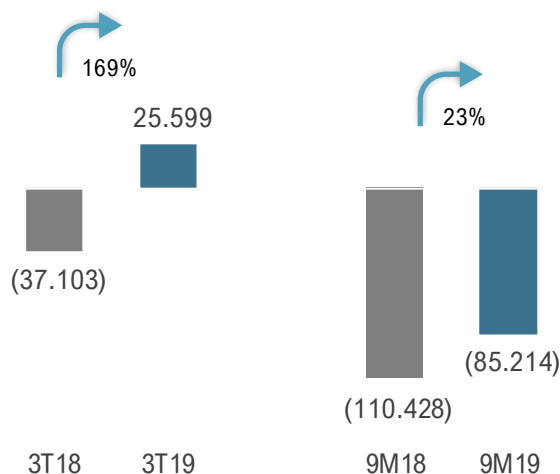
Resultado Financeiro	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
Receitas Financeiras	14.844	22.353	-34%	68.297	73.074	-7%
Aplicações Financeiras	10.972	18.640	-41%	32.777	61.075	-46%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(53)	n/a	-	115	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Outros	246	243	1%	1.782	618	189%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.627	3.524	3%	13.626	11.266	21%
Despesas Financeiras	(73.849)	(124.102)	-40%	(271.901)	(384.244)	-29%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(65.509)	(95.816)	-32%	(253.134)	(275.410)	-8%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(8.129)	(1.710)	375%	(11.713)	29.596	-140%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	3.529	n/a	(5.044)	(4.473)	13%
Varição Cambial	-	(28.089)	n/a	-	(130.533)	n/a
Outros	(211)	(2.016)	-90%	(2.010)	(3.424)	-41%
Despesa Financeira Líquida	(59.005)	(101.750)	-42%	(203.604)	(311.170)	-35%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a	(20.112)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	28.089	n/a	-	130.533	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	53	n/a	-	(115)	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(3.529)	n/a	5.044	4.473	13%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(48.577)	(75.425)	-36%	(176.089)	(205.876)	-14%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$25,6 milhões no 3T19. No acumulado do ano, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$85,2 milhões. Esse resultado dos 9M19 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.

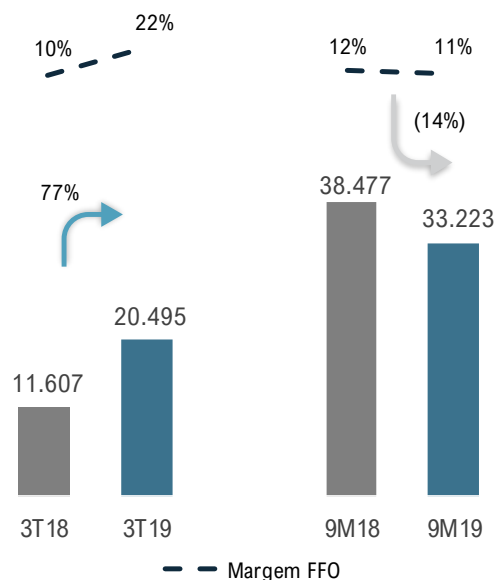
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$20,5 milhões no trimestre, representando um acréscimo de 77% quando comparado ao 3T18, com margem FFO de 22%. Quando comparado ao trimestre anterior, o FFO aumentou nominalmente em R\$16,7 milhões. Esse expressivo aumento no FFO é resultado, não só do incremento de receita oriundo das novas locações, mas também da gestão ativa da Companhia sobre seus passivos, reduzindo suas despesas financeiras.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(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	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	28.089	n/a	(20.112)	130.533	-115%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(3.476)	n/a	5.044	4.358	16%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

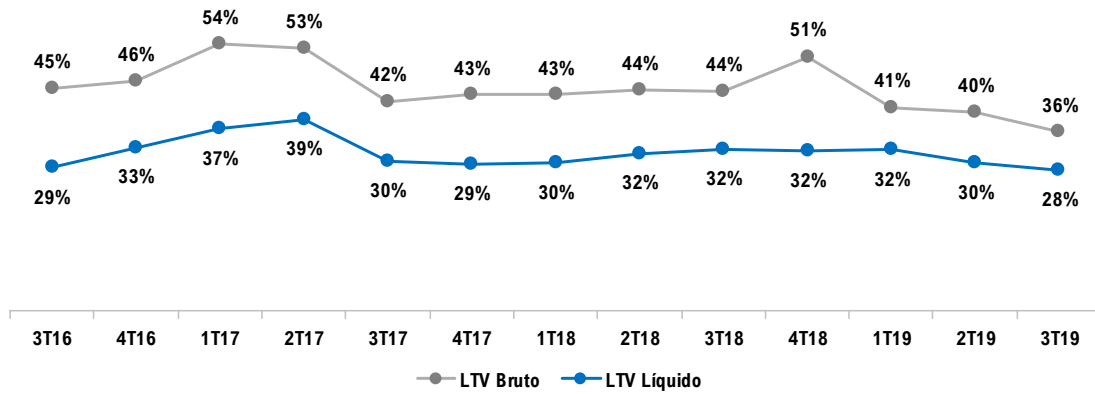
Endividamento	3T19	2T19	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	262.040	377.729	-31%
Empréstimos e Financiamentos	244.417	342.571	-29%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(22.284)	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	39.908	35.158	14%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.445.268	2.684.067	-9%
Empréstimos e Financiamentos	2.004.900	2.205.618	-9%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(23.183)	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	463.552	478.449	-3%
Dívida Bruta	2.707.308	3.061.796	-12%
Caixa e Equivalentes de Caixa	504.465	782.673	-36%
Caixa Restrito	93.431	-	n/a
Dívida Líquida	2.109.412	2.279.124	-7%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.536.480	7.684.341	-2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	36%	40%	-4 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	28%	30%	-2 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	7,5x	7,6x	-1%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,2x	1,1x	4%
Prazo Médio (anos)	6,2	6,0	2%
Dívida Quirografária / Dívida Total	31%	27%	4 p.p.

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

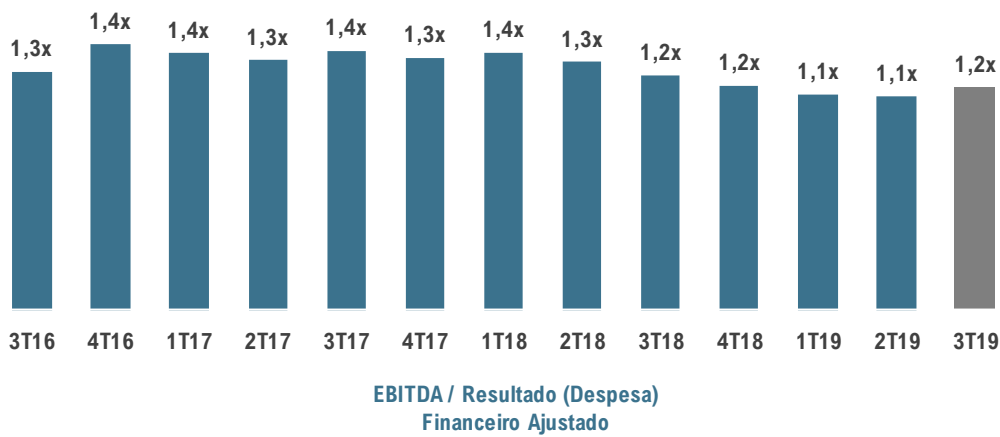
Como já mencionado, a Companhia concluiu, na primeira semana de outubro, a venda da totalidade do imóvel comercial Chucri Zaidan pelo preço total de R\$306,8 milhões. A alienação faz parte da estratégia da Companhia de reciclar parte de seu portfólio, trabalho que já vem sendo implementado desde 2017. 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

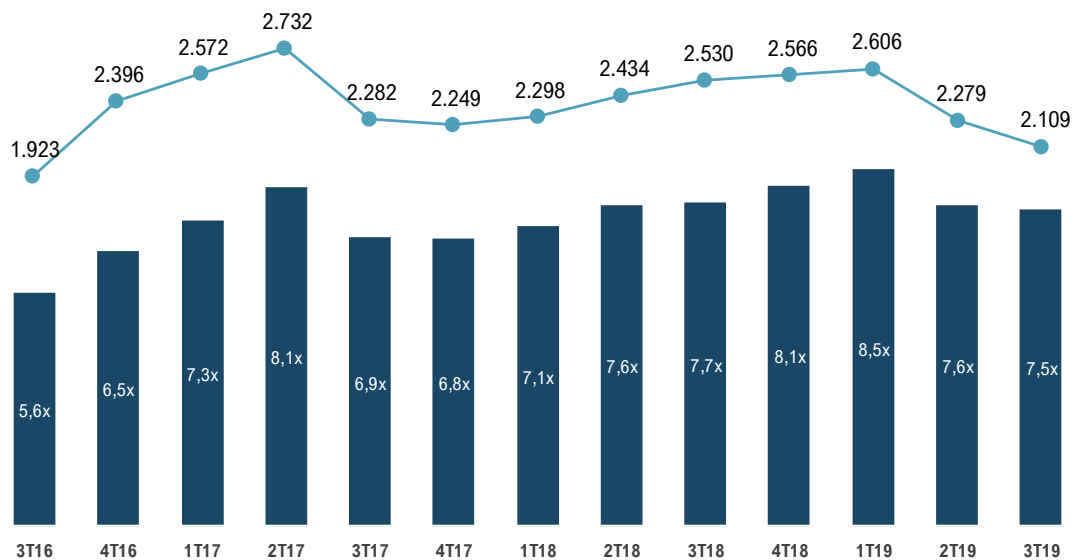
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

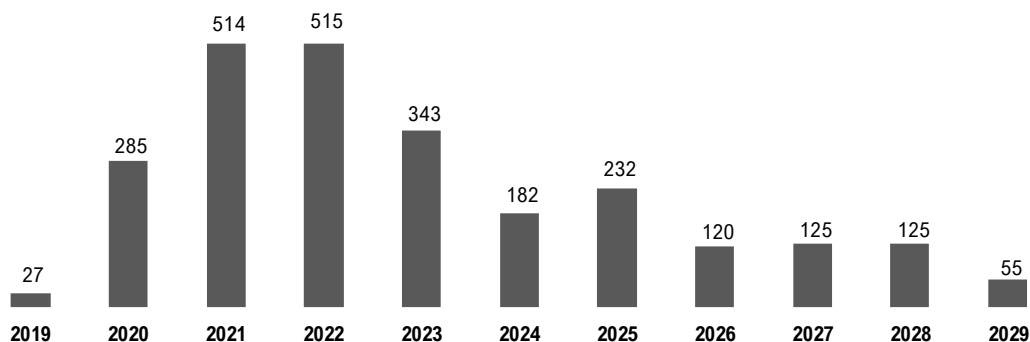


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

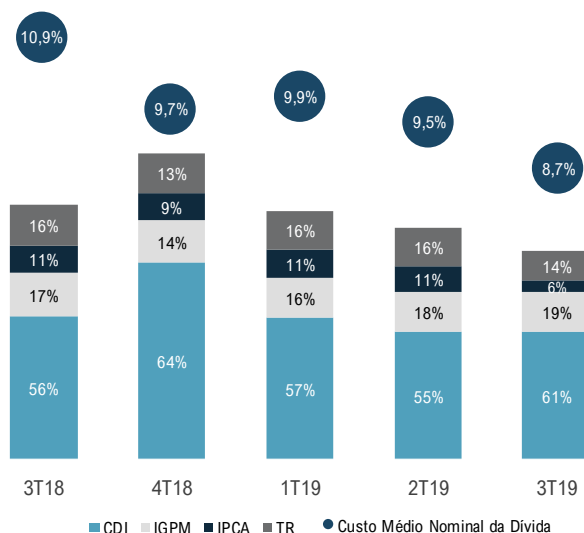


INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)

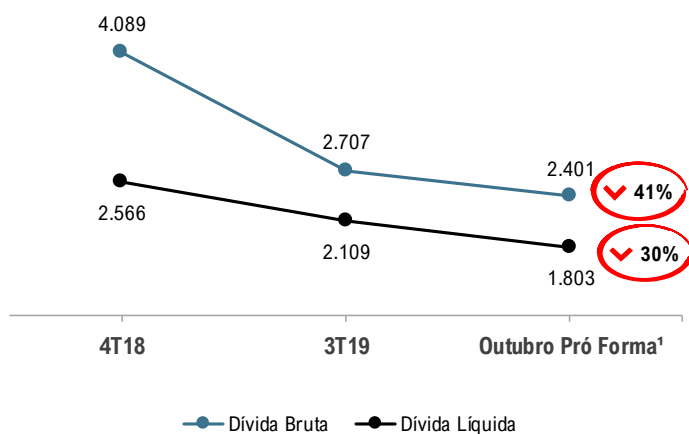


Perfil e Custo Médio da Dívida



Redução da Dívida

Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, além das amortizações ordinárias da Companhia, a BR Properties pré-pagou ao longo do terceiro trimestre do ano e no mês de outubro R\$166,5 milhões, que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 11,4% (CDI + 5,7%). Considerando as iniciativas de melhoria na estrutura de capital da Companhia, nos últimos 9 meses do ano, a dívida bruta da BR Properties reduziu nominalmente em R\$1.689,0 milhões e sua dívida líquida em R\$763,1 milhões.



¹ Considera o efeito da venda do Chucri Zaidan

INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T19	Saldo 2T19
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	22.882	22.518
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.801	8.661
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	34.940	34.383
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	15.402	15.156
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	30.481	29.995
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.028	7.900
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.207	7.092
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	9.747	9.592
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.288	2.252
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.823	8.682
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.523	2.483
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	4.648	4.574
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	3.179	3.129
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	748	736
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.072	2.039
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	18.764	18.466
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	14.425	14.195
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.715	8.576
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	10.741	10.570
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	20.417	20.092
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.058	9.249
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	2.568	2.854
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	35.290	35.770
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	1.343	1.997
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	-	3.016
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	80.318	88.271
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	50.673	49.583
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	28/06/25	-	85.479
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	-	181.943
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	20/12/25	-	30.662
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	21.670	21.169
Complexo JK - Bloco B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.224	138.207
Complexo JK - Bloco B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.224	138.207
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	96.290	98.660
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	113.029	114.641
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	128.092	129.247
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.618	25.849
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	255.081	250.449
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.288	50.316
BR Properties (holding)	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	351.981	358.583
BR Properties (holding)	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	245.640	241.737
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.135	70.159
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.586	135.589
Passoio Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/11/28	489.900	493.567
Total							2.786.690	3.099.184

INDICADORES OPERACIONAIS

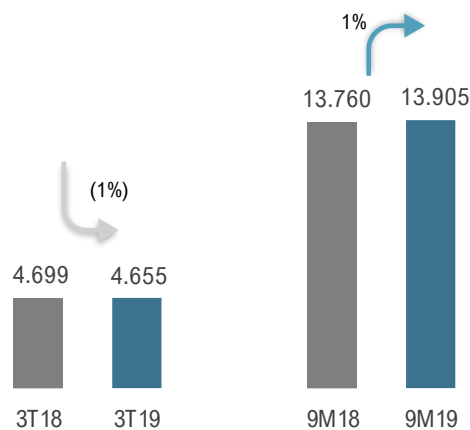
Administração de Propriedades

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 terceiro trimestre do ano com uma receita de R\$4,7 milhões, uma redução de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 26 propriedades comerciais, sendo 26 imóveis de escritório.

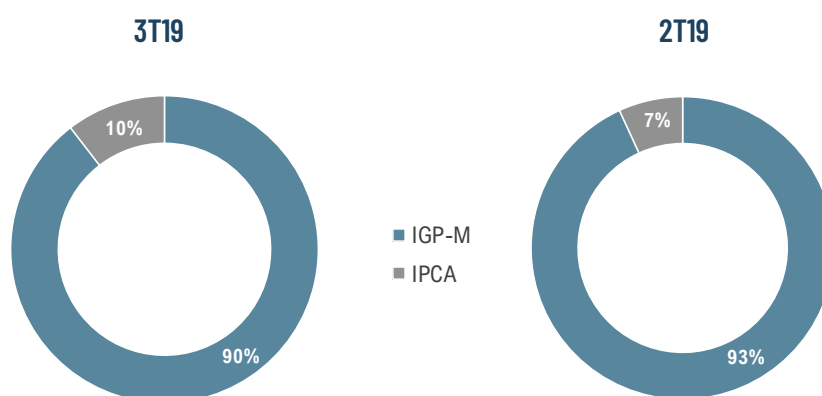
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	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
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	26	451.995	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m² / Mês - Mesmas Propriedades

Desconsiderando o efeito da saída da Petrobrás do Ed. Ventura Leste, o valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 3T19 apresentou um aumento nominal de 1,3% em relação ao 3T18. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 0,9%, apesar da deflação no período.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	3T19 x 2T19 ²
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%	0,9%
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%	2,7%
Total	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%	1,3%	0,9%
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%	0,3%
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%	-0,3%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 7% x 93%)	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%	3,3%	-0,2%

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

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

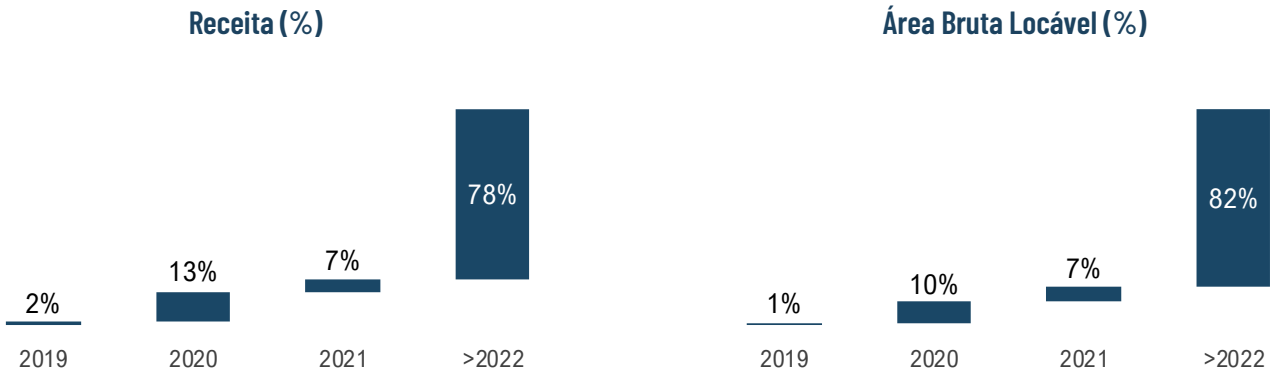
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

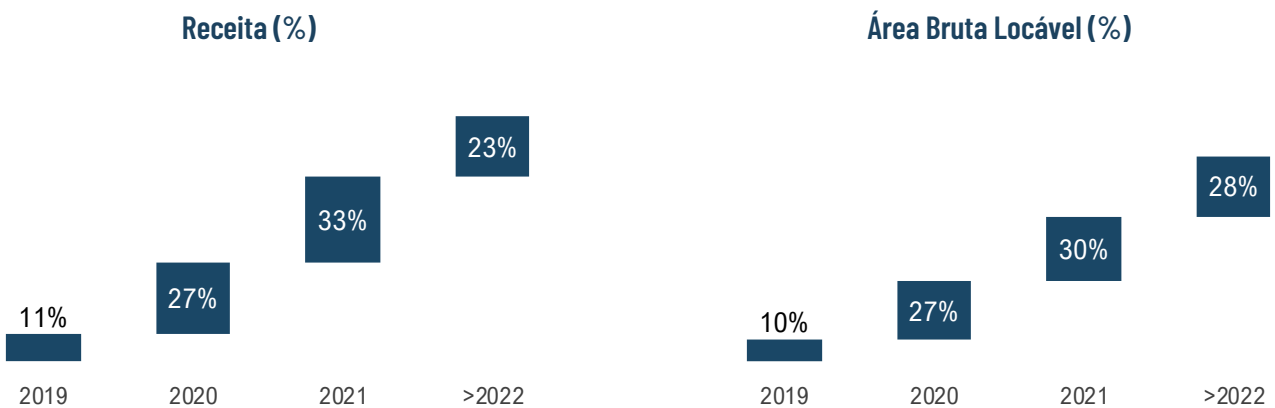
² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás no Ventura - Torre Leste

INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	6,7 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,7 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.

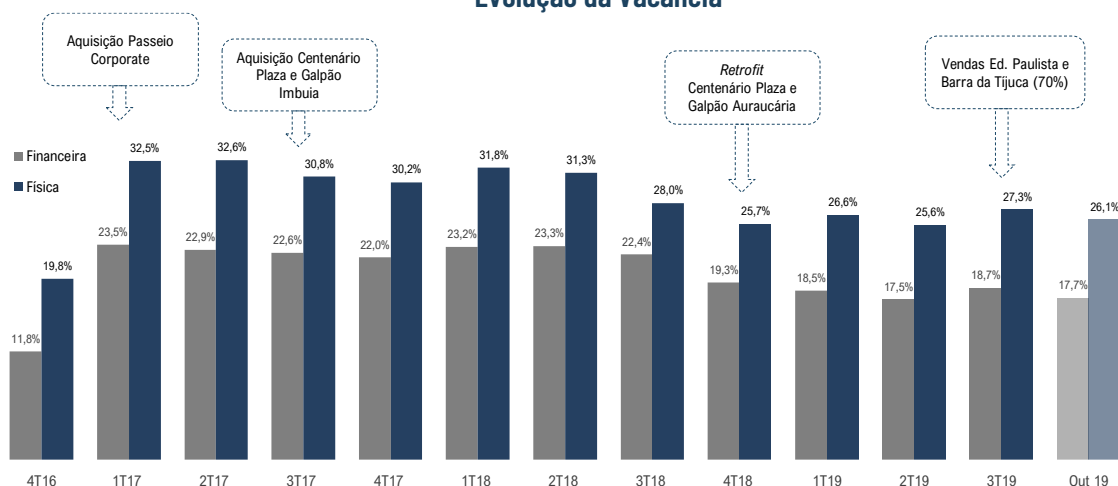
Em continuidade ao observado na primeira metade do ano, o terceiro trimestre continuou apresentando reflexos positivos na retomada do mercado imobiliário brasileiro. Os mercados de escritórios corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro registraram, novamente, números positivos de absorção líquida no trimestre, resultando na queda da taxa de vacância das regiões dessas cidades onde nossas propriedades estão concentradas. 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 a pressão nos preços de aluguéis no médio e longo prazo. No mercado carioca, foi possível observar um grande volume de locações no período, registrando o maior volume de absorção líquida no ano, resultado da intensificação do movimento de flight-to-quality na cidade.

Durante o 3T19 e no mês de outubro, a Companhia registrou um expressivo volume de novas locações, totalizando 29.339 m². No acumulado do ano, a BR Properties comercializou 49.528 m². Além das locações realizadas em julho, já anunciadas na divulgação dos resultados do 2T19, os principais destaques do período foram 6.062 m² locados no Edifício Plaza Centenário (São Paulo) e 2.789 m² locados no Edifício Manchete (Rio de Janeiro).

Além dos 6.762 m² rescindidos pela Petrobrás no Edifício Ventura Leste já divulgados anteriormente, foram contabilizados no período 15.732 m² de áreas rescindidas no portfólio da Companhia. Este volume é majoritariamente explicado pela devolução de 9.425 m² de ABL pela Redecard no Edifício Jacarandá em Alphaville e 2.866 m² de ABL pela Brose no Galpão Imbuia em Jarinú.

Considerando as movimentações acima, a BR Properties fechou o mês de outubro com taxas de vacância financeira e física de 17,7% e 26,1%, respectivamente.

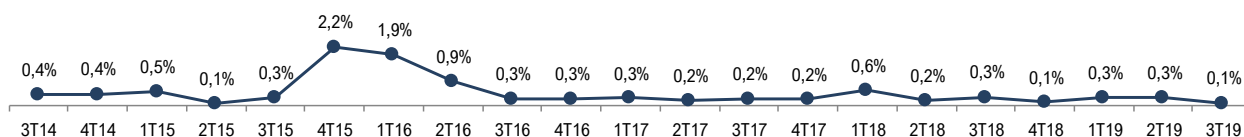
Evolução da Vacância



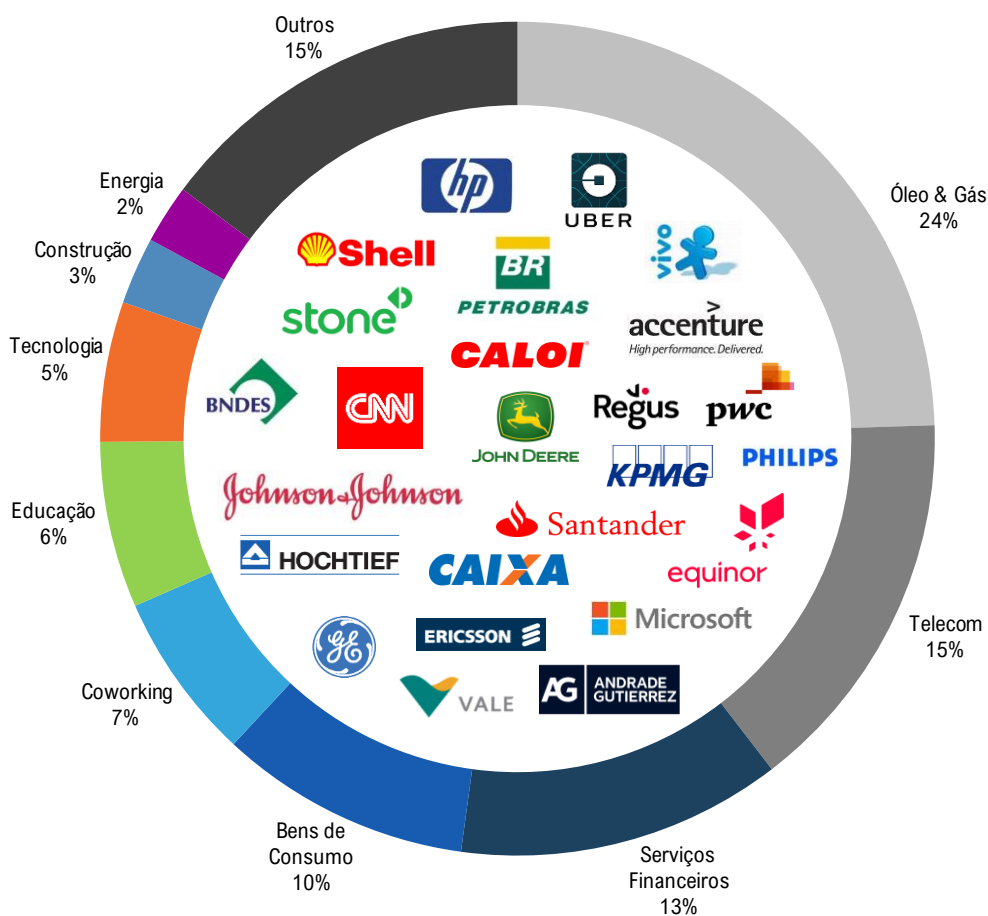
INDICADORES OPERACIONAIS

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 3T19 a inadimplência foi de 0,1%.



Principais locatários



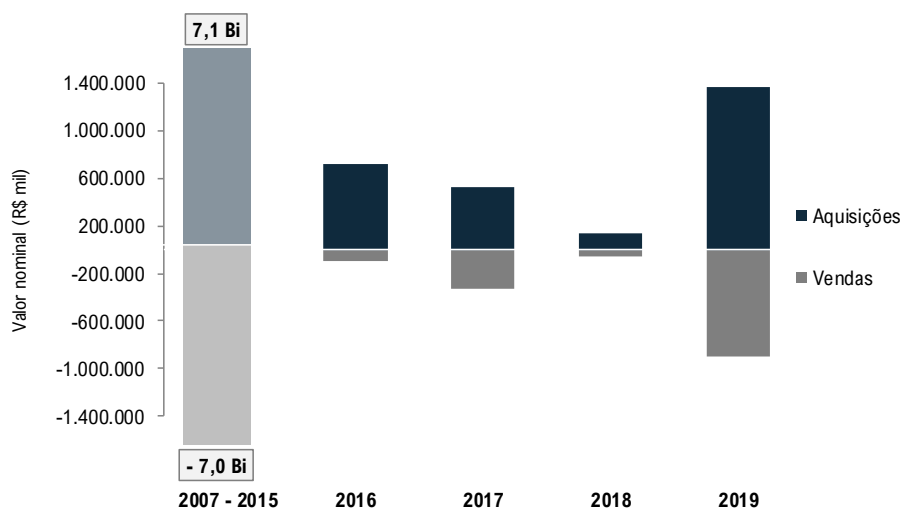
RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

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, 245 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. Neste exercício, até o mês de outubro, foram concluídas as vendas dos edifícios Paulista, Barra da Tijuca (70%) e Chucri Zaidan pelo valor total de R\$896,6 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.

Ainda em 2019, a BR Properties adquiriu 102 mil m² 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.

Histórico de Investimentos e Desinvestimentos (R\$ mil)



PORTFÓLIO

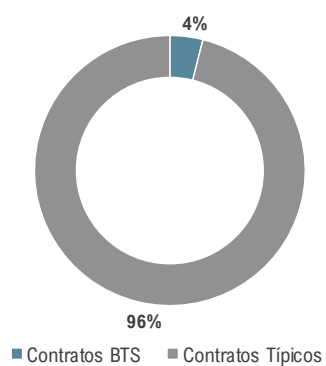
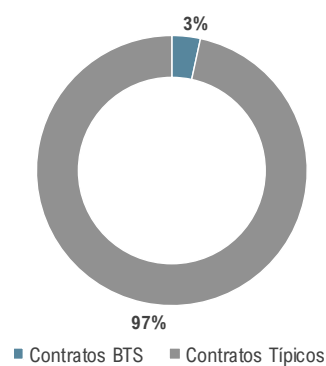
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	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
Chucri Zaidan ¹	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	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	Jarín	SP	17/07/17	1	22.986
Galpão Tucano	Industrial	Jarín	SP	12/03/18	1	31.719
Galpão Araucária	Industrial	Jarín	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 Imóvel foi vendido no mês de outubro

² 15.117 m² encontram-se em Retrofit

PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

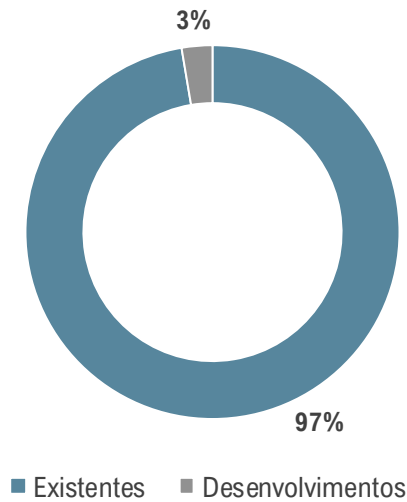
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m ²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	6.963
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			20.316

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

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	72.984	100%	4T19
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)

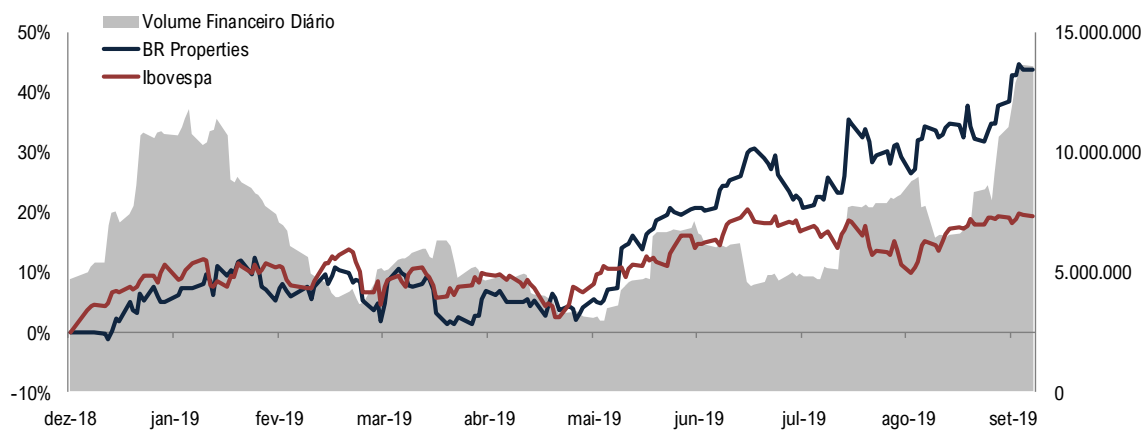


MERCADO DE CAPITAIS

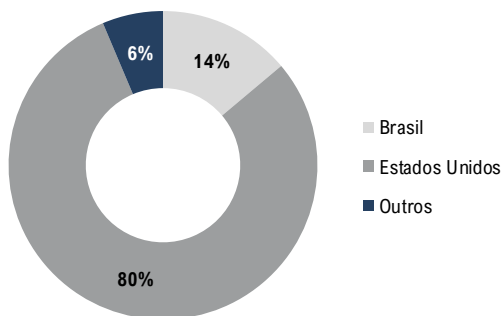
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	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)	10,68	8,88	20%	9,48	8,88	7%
Preço da ação (final do período)	11,79	7,65	54%	11,79	7,65	54%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.800	3.115	54%	4.800	3.115	54%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	8,30	3,93	111%	6,94	5,77	20%
Volume de ações médio diário	768.971	438.538	75%	729.842	644.710	13%
Número de negociações médio diário	2.407	1.039	132%	2.157	1.801	20%

Desempenho BRPR3 - 9M19



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,6%
IMOB	2,9%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,08%

DRE

Conta	DRE	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(1)	Receita Bruta	120.629	134.631	-10%	365.889	388.164	-6%
(2)	Receita de Locação	115.975	129.933	-11%	351.985	374.404	-6%
(3)	Escritórios	113.277	127.660	-11%	344.120	368.950	-7%
(4)	Industrial	2.698	2.273	19%	7.865	5.454	44%
(5)	Receita de Serviços	4.655	4.699	-1%	13.905	13.760	1%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(25.326)	(21.175)	20%	(74.135)	(62.665)	18%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.844)	(10.825)	-18%	(27.235)	(30.360)	-10%
(8)	Abatimentos	(16.482)	(10.350)	59%	(46.900)	(32.305)	45%
(9)	Receita Líquida	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(36.892)	(25.977)	42%	(95.261)	(79.954)	19%
(13)	Despesas Operacionais	(5.420)	(5.208)	4%	(15.224)	(16.890)	-10%
(14)	Impostos e Tributos	(7.465)	2.768	-370%	(5.139)	7.735	-166%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.090)	(6.249)	-3%	(18.987)	(19.992)	-5%
(16)	Honorários da Administração	(2.308)	(1.212)	90%	(6.797)	(3.470)	96%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.440)	(1.552)	-7%	(4.383)	(4.761)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(14.168)	(14.524)	-2%	(44.731)	(42.577)	5%
(19)	Resultado Financeiro	(59.005)	(101.750)	-42%	(203.604)	(311.170)	-35%
(20)	Receitas Financeiras	14.844	22.353	-34%	68.297	73.074	-7%
(21)	Despesas Financeiras	(73.849)	(124.102)	-40%	(271.901)	(384.244)	-29%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(10.978)	22	-51099%	(24.514)	15	-167296%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	23.070	-	n/a	25.898	1.554	1567%
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	11.499	(14.249)	-181%	(5.727)	(64.056)	-91%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(896)	(2.121)	-58%	(4.304)	(6.292)	-32%
(27)	Impostos Diferidos	14.996	(20.733)	-172%	(75.183)	(40.079)	88%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	896	2.121	-58%	4.304	6.292	-32%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Resultado Financeiro	59.005	101.750	-42%	203.604	311.170	-35%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(31)	EBITDA Ajustado	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(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	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	28.089	n/a	(20.112)	130.533	-115%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(3.476)	n/a	5.044	4.358	16%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2019	30/06/2019	var %
Ativo Circulante	664.157	933.099	-29%
Caixa e Equivalentes de Caixa	504.465	782.673	-36%
Contas a Receber	53.067	68.058	-22%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	5.451	4.777	14%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	62.881	61.187	3%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	38.293	16.404	133%
Ativo Não Circulante	8.620.212	8.655.732	0%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.269	2.274	0%
Tributos a Recuperar	224.088	224.088	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	287.397	175.827	63%
Imobilizado de uso	15.136	14.360	5%
Propriedades para Investimento	7.536.480	7.684.341	-2%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.284.369	9.588.831	-3%

PASSIVO	30/09/2019	30/06/2019	var %
Passivo Circulante	313.753	414.637	-24%
Empréstimos e Financiamentos	244.417	342.571	-29%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	13.825	22.145	-38%
Impostos e Contribuições a Recolher	1.981	2.689	-26%
IR e CS Correntes	2.426	2.584	-6%
Provisão para gratificação a empregados	5.573	3.645	53%
Obrigações Trabalhistas	3.349	3.199	5%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	39.908	35.158	14%
Outros débitos e valores a pagar	2.275	2.646	-14%
Passivo Não Circulante	3.179.590	3.410.207	-7%
IR e CS Diferidos	710.274	725.276	-2%
Empréstimos e Financiamentos	2.004.900	2.205.618	-9%
Provisão para Contingências	864	864	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	463.552	478.449	-3%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
Patrimônio Líquido	5.791.027	5.763.987	0%
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	2.311.359	2.309.918	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(85.214)	(110.813)	-23%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	312.182	312.182	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.284.369	9.588.831	-3%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M19	9M18
Caixa Líquido Atividades Operacionais	191.734	275.169
Caixa Gerado nas Operações	198.829	252.112
Resultado antes de Tributação	(5.727)	(64.058)
Depreciação e Amortização	7.210	8.924
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(25.898)	(1.554)
Linearização das Receitas de Aluguel	(13.582)	(8.930)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	214.882	266.050
MTM Juros do Bônus Perpétuo	654	(115)
MTM do Swap	4.391	4.473
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	(20.112)	130.533
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	19.808	(15.607)
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(7.506)	(37.993)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	11.713	(29.596)
Plano de Opção de Compra de Ações	4.383	4.761
Resultados apurados na venda de investimentos	15.217	-
Outros	(6.604)	(4.776)
Variações nos Ativos e Passivos	(7.095)	23.057
Contas a Receber de Clientes	18.256	7.258
Impostos a Recuperar	3.336	2.025
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(10.488)	10.990
Contas a Pagar	(6.553)	11.154
Impostos e Contribuições	(3.841)	(2.676)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(7.035)	(4.606)
Outros passivos	(770)	(1.088)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	702.225	280.658
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	466.337	57.000
Aquisição de Imobilizado	(2.756)	(1.161)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(119.196)	(149.060)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	447.318	373.879
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(89.478)	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(1.471.033)	(377.385)
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	-	400.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.454.168)	(681.446)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	17.780	15.282
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(29.082)	-
Recompra de Ações	1.491	(25.742)
Custos de Transação	(7.054)	(19.687)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(577.074)	178.442
Disponibilidades		
No início do exercício	1.016.826	125.015
No final do exercício	439.752	303.457