

Divulgação dos Resultados 2T20

Teleconferência em Português

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

Teleconferência em Inglês

06 de agosto de 2020
12h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Telefone NY: 1 646 843 6054
Replay: (55 11) 2188-0400

Contato RI:

André Bergstein | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Gerente de RI
Marina Motta | Analista de RI

ri@brpr.com.br
Tel.: (55 11) 3201-1000
Fax: (55 11) 3201-1001

ÍNDICE

Destaques do 2T20.....	3
Cenário Atual e Impacto da COVID-19	5
Tabela de Destaques.....	7
Indicadores Financeiros	8
Receita Bruta	8
Receita Líquida	8
Despesas Gerais e Administrativas.....	9
EBITDA Ajustado.....	10
Resultado Financeiro	11
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	12
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	12
Endividamento e Disponibilidades	13
Tabela de Empréstimos	15
Indicadores Operacionais.....	16
Administração de Propriedades	16
Locações	17
Vacância do Portfólio	19
Inadimplência	21
Portfólio	22
Projetos em Desenvolvimento.....	23
Mercado de Capitais.....	24
Demonstrações de Resultado do Exercício	25
Balanço Patrimonial	26
Fluxo de Caixa.....	27

DESTAQUES DO 2T20

BR Properties registra R\$46 milhões de FFO no trimestre, com margem de 61%

São Paulo, 05 de agosto de 2020 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 2T20. Atualmente, a BR Properties possui 31 imóveis comerciais que totalizam 682 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m² de ABL potencial. Essa área não considera os 102 mil m² em desenvolvimento no Condomínio Parque da Cidade. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem a Lei das S/A e as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Destaques do 2T20

- A BR Properties registrou no segundo trimestre de 2020 receita líquida de R\$75,5 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 13% quando comparado ao 2T19, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$52,1 milhões no 2T20, representando um aumento de 18% quando comparado ao 2T19 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no trimestre foi de 69%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 2T20 foi de R\$5,6 milhões, representando uma redução de 92% em relação ao 2T19. Este resultado é fruto do trabalho desenvolvido nos últimos anos pela Companhia em sua estrutura de capital, a partir das vendas de propriedades *non-core*, aumento de capital e liquidação de um montante expressivo de sua dívida, proporcionando assim forte desalavancagem financeira. Ao mesmo tempo, a BR Properties conseguiu uma expressiva redução do custo médio de sua dívida, o que, associado à redução da taxa Selic, também trouxe relevante queda no custo nominal da dívida.
- O Lucro Líquido registrado no segundo trimestre do ano foi de R\$19,9 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 2T20 de R\$45,7 milhões. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$91,8 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$79,1 milhões quando comparado ao 6M19. A margem FFO atingiu 61%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$465,9 milhões e uma posição de caixa de R\$1.279,6 milhões.
- Por mais um trimestre, a BR Properties, dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, reduziu o spread médio em relação ao CDI do custo de sua dívida, atingindo menos da metade do custo nominal do mesmo período do ano anterior. Ao final do trimestre, o custo médio efetivo da dívida era de 3,7%, redução de 5,8 pontos percentuais quando comparado ao 2T19.

- No 2T20, a Companhia emitiu a 14ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$250,0 milhões, com prazo de vencimento de 3 anos e custo de 137% do CDI (CDI +0,8%). Os recursos foram destinados ao resgate da 8ª Emissão de Debêntures com vencimentos em 2020 e 2021. Desta forma, a BR Properties alonga o prazo de suas dívidas, restando apenas R\$50,8 milhões em amortizações para o ano de 2020.
- Ao longo do trimestre e no mês de julho, a Companhia comercializou 6.116 m² de ABL em novas locações, enquanto as rescisões totalizaram 3.349 m², resultando em uma absorção líquida positiva de 2.767 m² para a Companhia no período. No consolidado do ano, o volume de novas locações foi de 17.020 m².
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 19,5% e 19,2%, respectivamente.
- Ainda no trimestre, a Companhia encerrou o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia em razão da aquisição do número total de ações aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 17 de março de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia foi de 4.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,81 por ação.

CENÁRIO ATUAL E IMPACTO DA COVID-19

A evolução da pandemia e suas consequências impactaram fortemente a economia brasileira no segundo trimestre do ano. A falta de visibilidade com relação à sua extensão temporal ainda gera incertezas quanto à profundidade dos seus efeitos na atividade da Companhia. A Companhia acompanha os desdobramentos relacionados à COVID-19, observando com a devida atenção todas as orientações das autoridades brasileiras.

Assim como reportado no primeiro trimestre do ano, no 2T20, a Companhia continuou analisando seu portfólio de locatários a fim de entender necessidades extraordinárias do ponto de vista operacional, bem como possíveis impactos financeiros decorrentes da crise em cada um de seus clientes. No contexto da quarentena, aos locatários mais sensíveis ao seu impacto foram concedidos diferimentos de aluguéis, a serem pagos futuramente conforme acordado em cada situação. O volume de aluguéis diferidos no segundo trimestre correspondeu a apenas 5% da receita bruta da Companhia no período.

A Companhia reforça ainda que, a partir da estratégia consolidada nos últimos anos, possui forte solidez financeira, alta liquidez, e portfólio resiliente para atravessar esse período desafiador. Informa também que está aderente à todas as suas obrigações, incluindo seus *covenants* financeiros.

Além disso, a BR Properties vem adotando diversas medidas de prevenção para resguardar a saúde de seus colaboradores, fornecedores, locatários e parceiros, bem como a estabilidade de seu negócio.

Plano de Retomada

A BR Properties desenvolveu seu plano de retomada visando garantir a segurança de todo aqueles que transitam pelos seus prédios. O objetivo da Companhia foi de minimizar a disseminação do vírus, bem como preservar a segurança e a saúde das pessoas para que tenham tranquilidade ao retomar suas atividades após a flexibilização do isolamento social. O trabalho foi desenvolvido pela sua administradora condominial, BRPR A, e validado pelo Hospital Sírio Libanês.

Condomínios

A administradora condominial da BR Properties, BRPR A, como gestora dos edifícios e do relacionamento direto com locatários e prestadores de serviços, tem papel fundamental no gerenciamento e aplicabilidade das medidas tomadas no portfólio da Companhia no contexto da pandemia. Dessa forma, foi possível reagir rapidamente e de maneira estruturada perante os últimos acontecimentos. São algumas das medidas tomadas:

- Orientação aos visitantes sobre a obrigatoriedade de utilização do álcool gel disponibilizado após a passagem das catracas e da aferição de temperatura dos visitantes;
- Implantação de reconhecimento facial no acesso aos condomínios para que não seja necessária a utilização de crachás ou ter contato com cancelas. Além disso, o sistema de acesso confere a utilização de máscaras e afere a temperatura do visitante;
- Disponibilização de álcool gel em todas as cabines de elevadores;
- Intensificação da limpeza de crachás avulsos, botoeiras, catracas e cabines em geral;
- As operações dos condomínios foram ajustadas para refletir a ocupação efetiva de cada edifício, intensificando a limpeza de áreas comuns, adotando regime diferenciado de segurança e mantendo a operacionalidade do edifício;
- Comunicação constante de informações para todos os condomínios, via e-mail, telas de mídia nos prédios e APP BRPR3.

Sede BR Properties

Além do trabalho desenvolvido em seus condomínios, a BR Properties readequou a sua sede adotando as melhores práticas sugeridas a fim de reduzir a disseminação do vírus. São algumas das medidas tomadas:

- Readequação da arquitetura do escritório a fim de garantir o distanciamento adequado entre os postos de trabalho;
- Instalação de divisórias de acrílico entre os postos de trabalho;
- Adoção de sensores *touchless* para a abertura de todas as portas do ambiente de trabalho;
- Disponibilização de máscaras, álcool gel e kit de limpeza para todos os funcionários;
- Intensificação da limpeza e novos treinamentos para a equipe;
- Adoção da forma de trabalho em rodízio, a fim de manter o baixo nível de ocupação do escritório.

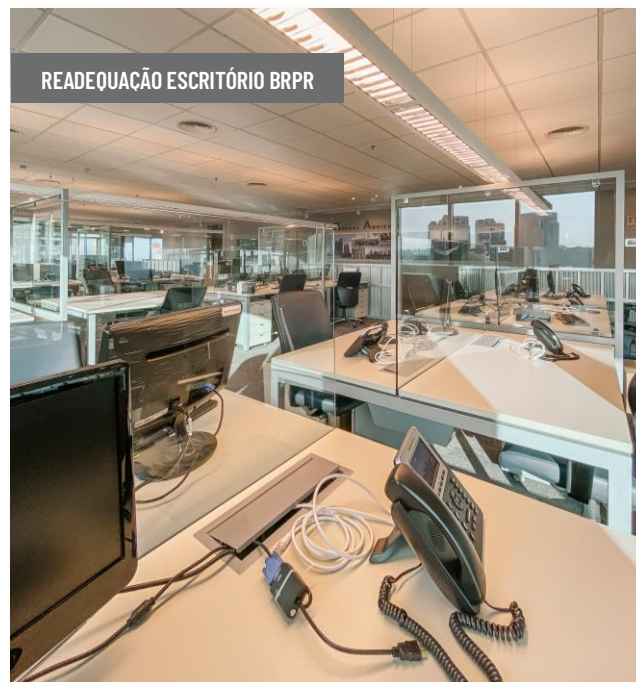
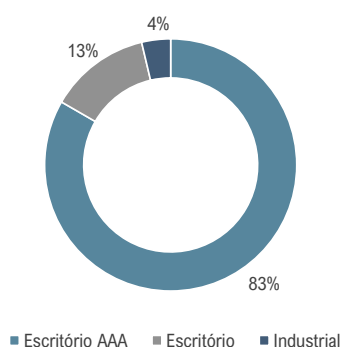


TABELA DE DESTAQUES

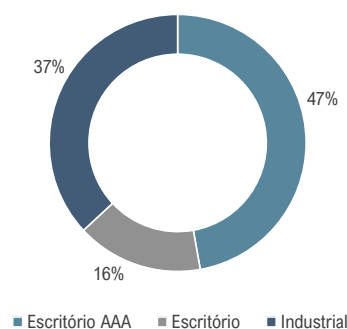
Destaques Financeiros	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
Receita Líquida	75.474	98.141	-23%	151.484	196.451	-23%
Despesas Gerais e Administrativas	24.099	29.788	-19%	47.299	58.369	-19%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.726	14.370	2%	29.179	27.190	7%
EBITDA Ajustado	52.080	70.863	-27%	105.690	143.649	-26%
Margem EBITDA Ajustado	69%	72%	-3 p.p.	70%	73%	-3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	45.665	3.777	1109%	91.815	12.728	621%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	4%	57 p.p.	61%	6%	55 p.p.
Destaques Operacionais	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	458.082	613.560	-25%	458.082	613.560	-25%
- Escritórios (m²)	388.967	544.467	-29%	388.967	544.467	-29%
- Industrial (m²)	69.115	69.093	0%	69.115	69.093	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	223.819	207.794	8%	223.819	207.794	8%
- Escritórios (m²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	182.512	166.487	10%	182.512	166.487	10%
Vacância Financeira	19,5%	17,5%	2 p.p.	19,5%	17,5%	2 p.p.
Vacância Física	19,2%	25,6%	-6 p.p.	19,2%	25,6%	-6 p.p.

* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Impostos e Tributos e Provisão para Devedores Duvidosos

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



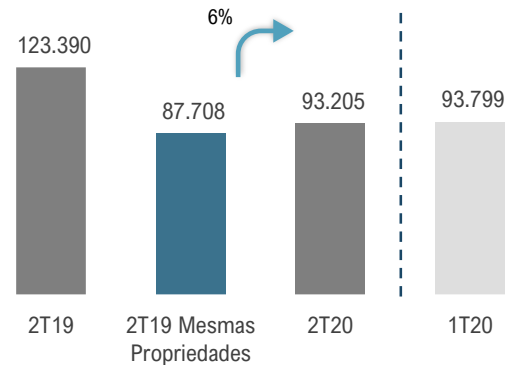
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No segundo trimestre de 2020, a receita bruta totalizou R\$93,2 milhões, representando uma redução de 24% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale lembrar que essa redução se deve as vendas de 15 ativos ocorridas ao longo de 2019. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita bruta aumentou em 6%.

- 92,2% ou R\$85,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,5% ou R\$3,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4,3% ou R\$4,0 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

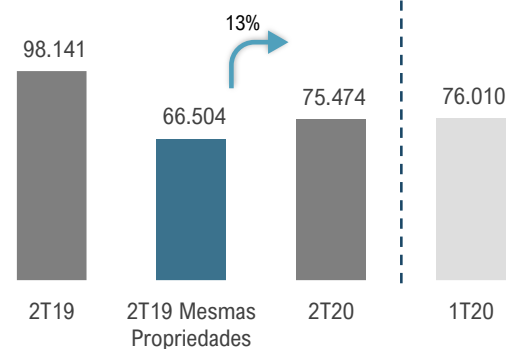
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No 2T20, a receita líquida foi de R\$75,5 milhões, correspondendo a uma redução de 23% quando comparada ao 2T19. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 13%, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

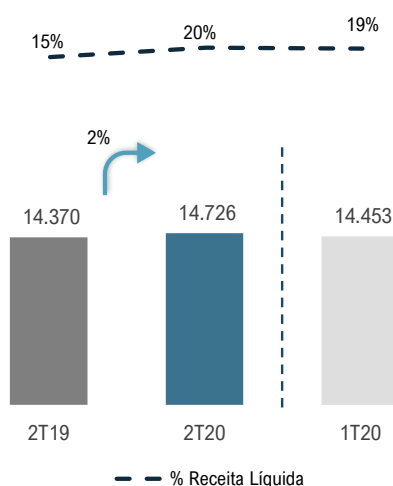
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos e provisão para devedores duvidosos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$14,7 milhões, representando um aumento de 2% em relação ao 2T19. O aumento na linha de Despesas Operacionais é decorrente da constituição da Provisão para Devedores Duvidosos no montante de R\$2,2 milhões.

No acumulado do ano, vale destacar que o aumento em Despesas com Pessoal e Honorários da Administração é efeito da redistribuição do provisionamento de bônus ao longo dos trimestres de 2020, enquanto, em 2019, tais valores concentraram-se no último trimestre do ano.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(12)	SG&A	(24.099)	(29.788)	-19%	(47.299)	(58.369)	-19%
(13)	Despesas Operacionais	(7.278)	(5.391)	35%	(11.900)	(9.804)	21%
(14)	Impostos e Tributos	1.689	1.351	25%	3.348	2.327	44%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.705)	(6.700)	0%	(13.690)	(12.897)	6%
(16)	Honorários da Administração	(2.980)	(2.279)	31%	(5.826)	(4.490)	30%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(552)	(1.425)	-61%	(1.190)	(2.943)	-60%
(18)	Despesas de Vacância	(8.273)	(15.345)	-46%	(18.041)	(30.563)	-41%
	SG&A Ajustado	(14.726)	(14.370)	2%	(29.179)	(27.190)	7%
(18)	(+) Despesas de Vacância	8.273	15.345	-46%	18.041	30.563	-41%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) Impostos e Tributos	1.689	(1.351)	25%	(3.348)	(2.327)	44%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	2.237	-	n/a	2.237	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	20%	15%	5 p.p.	19%	14%	5 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

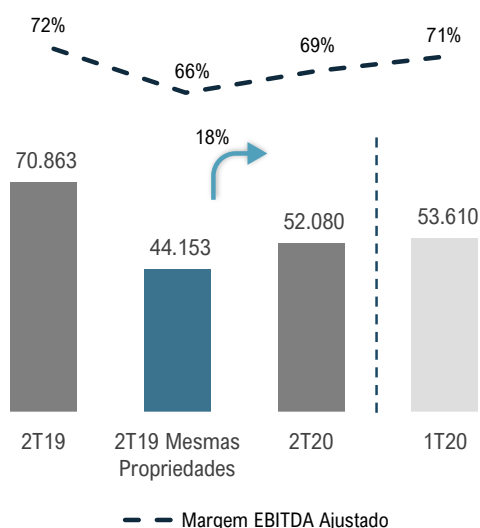


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$52,1 milhões, representando uma redução de 27% em relação ao mesmo período de 2019. Assim como na receita bruta e na receita líquida, é importante destacar que essa redução se deve às vendas de ativos ocorridas ao longo do ano (15 propriedades). 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	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	793	873	-9%	1.907	3.408	-44%
(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)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Resultado Financeiro	5.623	76.401	-93%	12.926	144.599	-91%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciação	153	131	17%	315	260	21%
(31)	EBITDA Ajustado	52.080	70.863	-27%	105.690	143.649	-26%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	69%	72%	-3 p.p.	70%	73%	-3 p.p.

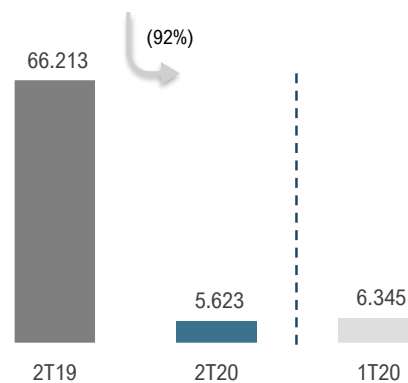
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada no 2T20 foi de R\$5,6 milhões, representando uma redução de 92% em relação ao 2T19.

Esses resultados refletem o sucesso da Companhia na gestão ativa de seus passivos, através de renegociações e reperfilamento de suas dívidas, do pré-pagamento de dívidas mais caras e de novas captações com custo médio significativamente inferior, de forma a se beneficiar do nível atual das taxas de juros, patamar mais baixo desde o início da série histórica em 1986.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



Resultado Financeiro	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
Receitas Financeiras	16.630	17.255	-4%	39.236	53.453	-27%
Aplicações Financeiras	11.539	10.244	13%	27.651	21.806	27%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Outros	1.607	1.130	42%	2.310	1.537	50%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.483	5.881	-41%	9.274	9.998	-7%
Despesas Financeiras	(22.252)	(93.656)	-76%	(52.161)	(198.052)	-74%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(21.829)	(91.570)	-76%	(51.132)	(187.625)	-73%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	(1.729)	n/a	(455)	(3.584)	-87%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	(5.044)	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	-	-	n/a
Outros	(423)	(357)	19%	(574)	(1.799)	-68%
Despesa Financeira Líquida	(5.623)	(76.401)	-93%	(12.926)	(144.599)	-91%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.729	n/a	455	3.584	-87%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	8.459	n/a	503	8.459	-94%
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(5.623)	(66.213)	-92%	(11.967)	(127.512)	-91%

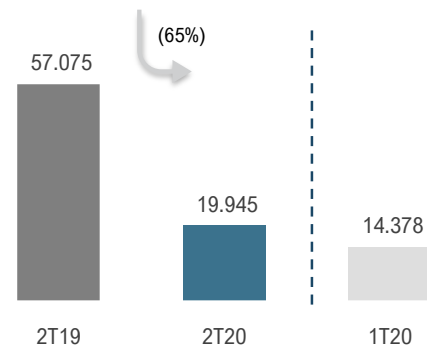
INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$20,0 milhões no 2T20, representando uma redução de 65% quando comparada ao 2T19. Vale ressaltar que, no segundo trimestre de 2019, o lucro líquido foi impactado pelo efeito não caixa positivo do imposto diferido na venda de propriedades.

No acumulado do ano, o lucro líquido totalizou R\$34,3 milhões, um aumento nominal de R\$145,1 milhões quando comparado ao 6M19.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

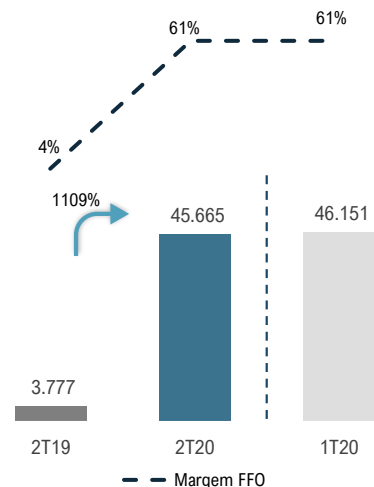


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$45,7 milhões no trimestre, correspondendo a um aumento nominal de R\$41,9 milhões quando comparado ao segundo trimestre de 2019. A margem FFO atingiu 61%, o maior nível já registrado desde o início da Companhia.

Esse expressivo aumento no FFO e na sua margem reflete todo o trabalho realizado pela Companhia na gestão de seus passivos, bem como da reciclagem do portfólio, gerando maior eficiência em seus resultados.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(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)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.729	n/a	455	3.584	-87%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	8.459	n/a	503	8.459	-94%
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciação	153	131	17%	315	260	21%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	45.665	3.777	1109%	91.815	12.728	621%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	4%	57 p.p.	61%	6%	55 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

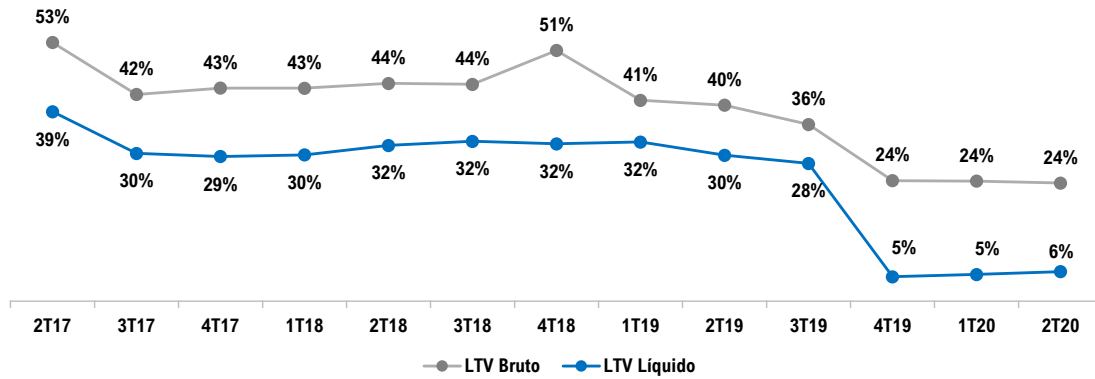
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	2T20	1T20	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	85.303	223.065	-62%
Empréstimos e Financiamentos	120.889	256.982	-53%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(35.586)	(33.917)	5%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.660.211	1.521.965	9%
Empréstimos e Financiamentos	1.638.740	1.507.974	9%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	21.471	13.991	53%
Dívida Bruta	1.745.514	1.745.030	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.255.717	1.228.238	2%
Caixa Restrito	23.910	128.485	-81%
Dívida Líquida	465.886	388.307	20%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.182.455	7.149.113	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	24%	24%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	6%	5%	1 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	2,0x	1,5x	30%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	2,5x	1,6x	53%
Prazo Médio (anos)	5,3	5,1	3%
Dívida Quirografária / Dívida Total	48%	48%	0 p.p.

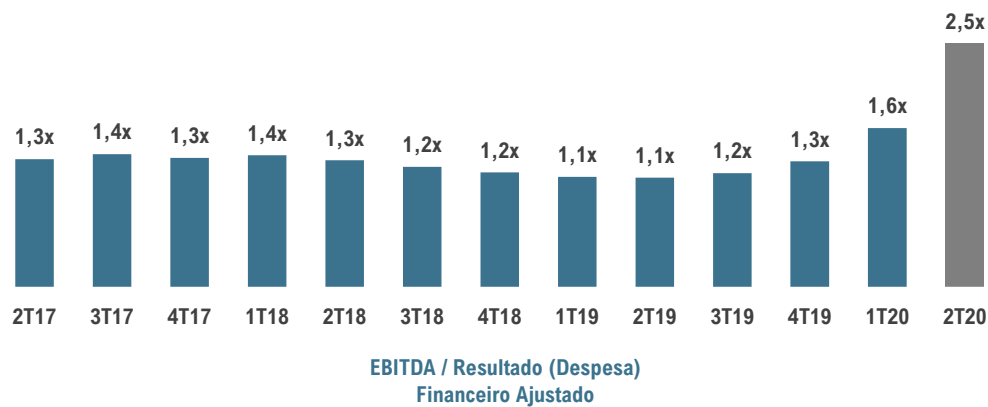
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

INDICADORES FINANCEIROS

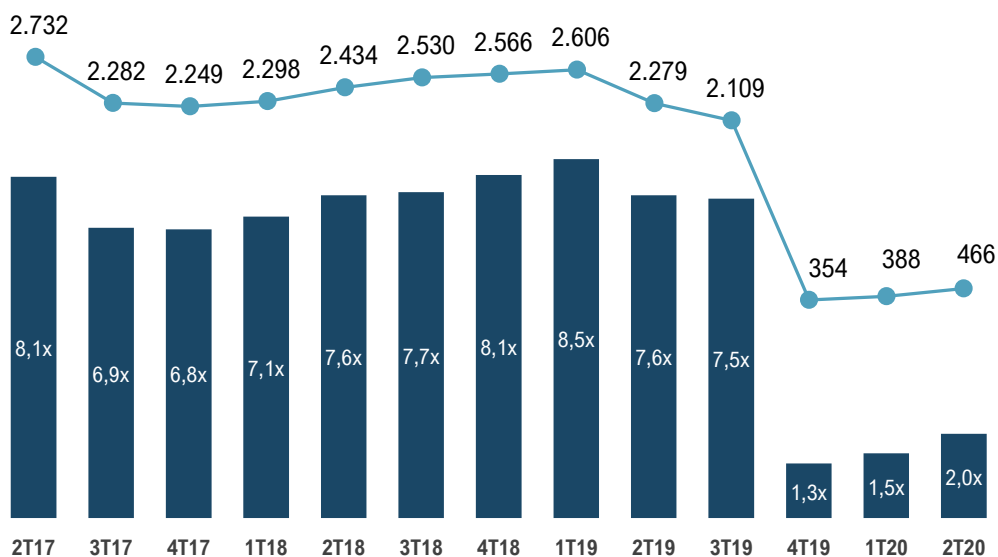
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

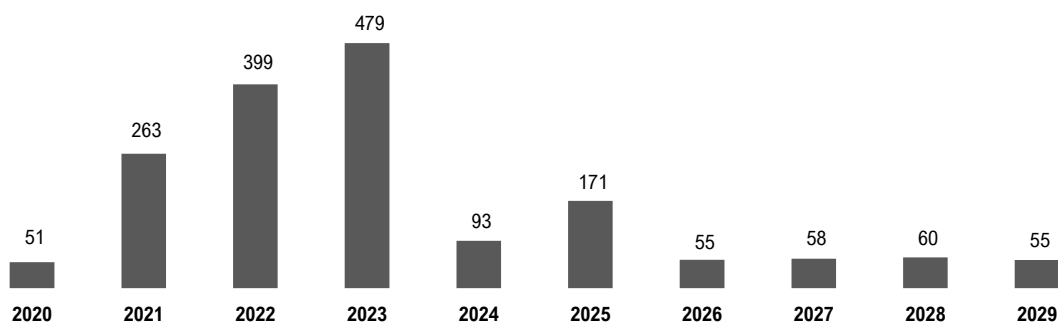


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Perfil e Custo Médio da Dívida

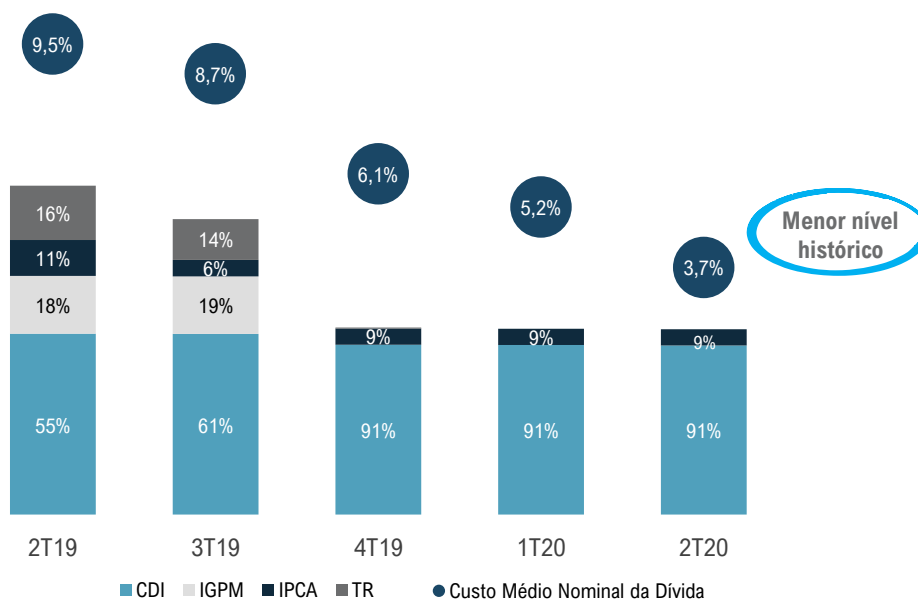


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T20	Saldo 1T20
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.119	138.196
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.119	138.196
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	107.922	109.697
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	125.406	127.743
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.081	25.549
BR Properties	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	-	253.402
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.144	50.193
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	354.613	351.448
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	240.805	243.815
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.566	37.597
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.566	37.597
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.566	37.597
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.040	70.099
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.402	135.515
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	09/04/23	252.196	-
Total							1.750.544	1.756.643

INDICADORES OPERACIONAIS

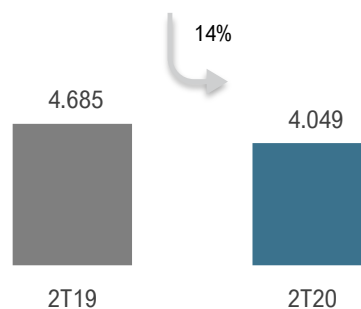
Administração de Propriedades

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\$4,0 milhões, uma redução de 14% quando comparada ao 2T19. Essa redução é explicada pela venda de ativos administrados pela BRPR A ao longo de 2019.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 17 propriedades comerciais, sendo 17 imóveis de escritório.

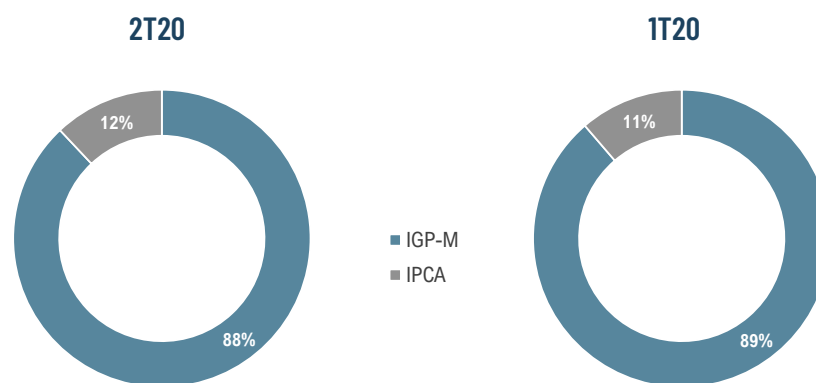
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	30.568	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passeio Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Ed. Centenário Plaza	1	44.004	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
TOTAL	17	350.374	

INDICADORES OPERACIONAIS

Loações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



Aluguel / m² / Mês - Mesmas Propriedades

Desconsiderando o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura, o valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 2T20 apresentou um aumento nominal de 2,9% em relação ao 2T19. Se comparado com o trimestre anterior, e considerando as Torres Ventura, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 0,6%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	2T20 ²	2T20 x 1T20
Escritório	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	0,7%
Industrial	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-1,3%
Total	1,7%	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,6%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	0,6%
IPCA	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	-0,4%
IGP-M	11,6%	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,6%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	2,7%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 12% x 88%)	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%	7,1%	6,4%	6,7%	2,3%

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

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

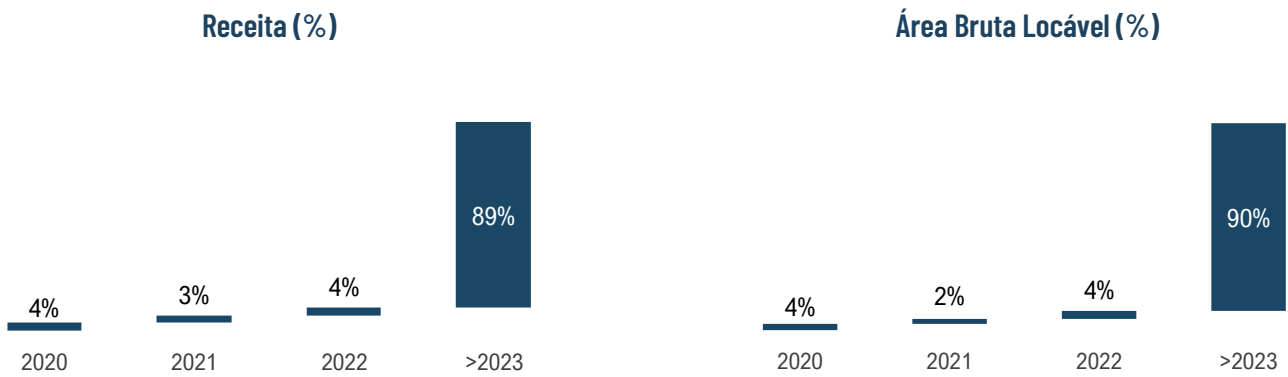
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

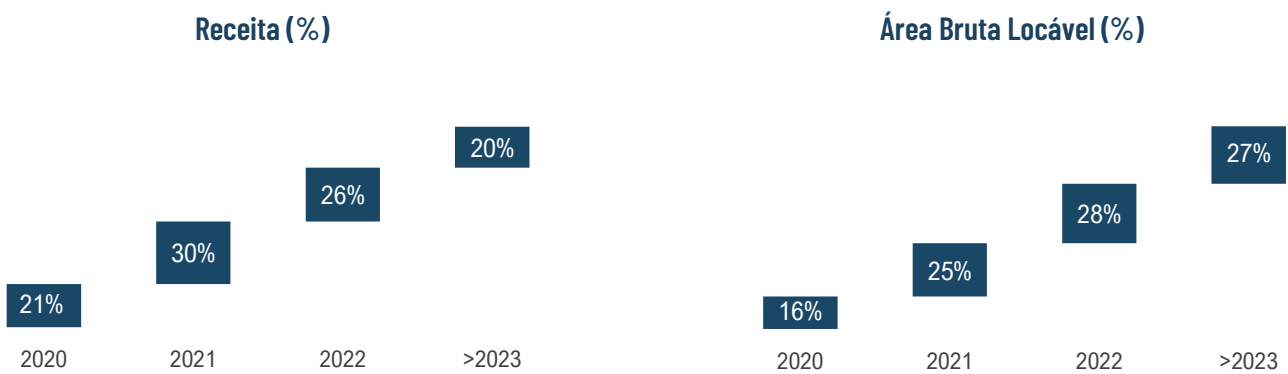
² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

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	7,9 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,9 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por 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 pode ser acrescentada ao reduzir a vacância do portfólio.

Conforme já mencionado, o início de 2020 foi marcado pelas perspectivas positivas de crescimento tanto para a economia quanto para o mercado imobiliário brasileiro. Na cidade de São Paulo, observava-se uma expressiva redução nas taxas de vacância dos escritórios comerciais acompanhada de uma retomada nos preços de aluguéis, enquanto no Rio de Janeiro o movimento de *flight-to-quality* se intensificava. Nas duas capitais, o crescimento era liderado pelos prédios de alta qualidade nas principais regiões de escritórios comerciais (ativos AAA). Contudo, a crise global desencadeada pela pandemia da Covid-19 e o início da quarentena no país no mês março alterou o rumo dessa trajetória de crescimento, pelo menos no curto prazo.

Tanto em São Paulo, como no Rio de Janeiro, a partir da segunda quinzena de março, o período de quarentena decretado pelos governos estaduais a fim de conter a disseminação do vírus, impactou negativamente negociações de locações no curto prazo. Apesar deste impacto, tanto o mercado de escritórios corporativos de São Paulo, quanto o do Rio de Janeiro apresentam absorção líquida positiva no acumulado do ano. Nas duas cidades, continuamos observando o movimento de *flight-to-quality* com absorção líquida positiva nos prédios de alta qualidade, mesmo com a manutenção dos níveis de vacância. Vale ressaltar que, a partir do mês de junho, com o início da flexibilização da quarentena e o gradativo retorno aos escritórios, tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, a dinâmica de novas locações aumentou em relação aos meses de abril e maio.

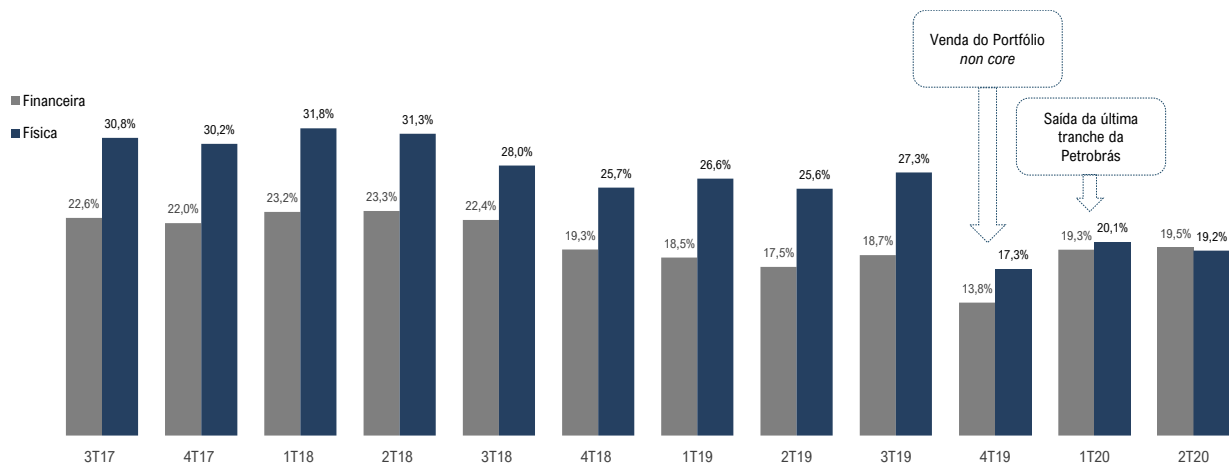
Ao longo do 2T20 e no mês de julho, a BR Properties comercializou 6.116 m² de ABL em novas locações, enquanto as rescisões totalizaram 3.349 m² resultando em uma absorção líquida positiva de 2.767 m² para a Companhia no período. No consolidado do ano, o volume de novas locações foi de 17.020 m². Dessa forma, a BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 19,5% e 19,2%, respectivamente.

Além disso, a Companhia recebeu notificação de sua locatária Financiadora de Estudos e Projetos – FINEP comunicando a sua intenção de desocupar, até o final do ano de 2020, as unidades atualmente locadas no Edifício Ventura – Torre Oeste, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, cujo contrato de locação terminaria em abril de 2024 e totalizam 8.788m².

A Companhia continua acompanhando todos os desdobramentos relacionados à Covid-19 e potenciais impactos no mercado imobiliário. Apesar das incertezas geradas pela crise atual, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Dessa forma, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

INDICADORES OPERACIONAIS

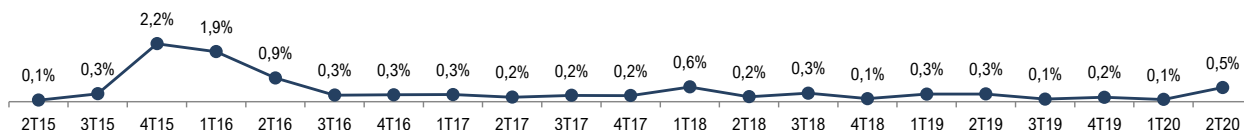
Evolução da Vacância



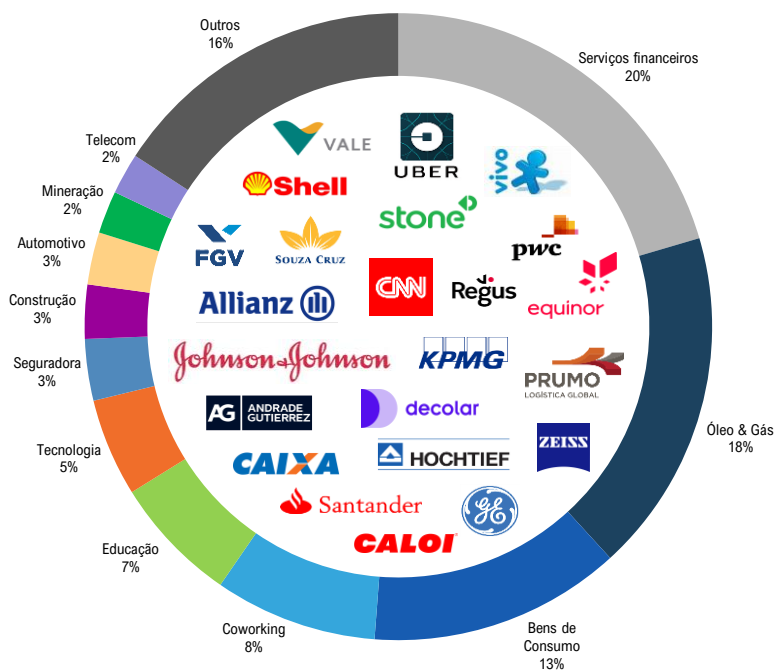
INDICADORES OPERACIONAIS

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 2T20, a inadimplência foi de 0,5%.



Principais locatários



PORTFÓLIO

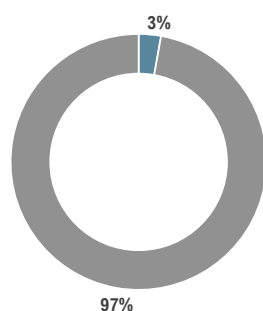
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	1.116
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	46.887
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	30.568
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.039
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
Sub-total Escritório					22	388.967
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.718
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
Sub-total Industrial					3	69.115
Complexo Parque da Cidade ¹	Escritório AAA	São Paulo	SP	1T21	3	101.864
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					9	325.683
Total					34	783.765
Total (Ex-Parque da Cidade)					31	681.901

¹ Propriedades em desenvolvimento a serem adquiridas na conclusão da obra

PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

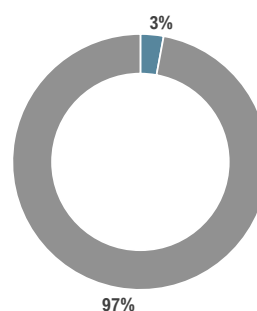
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			13.353

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



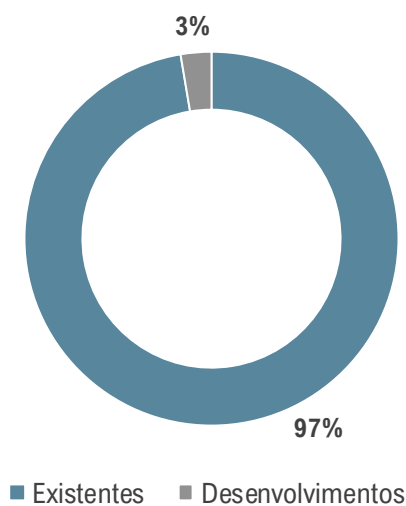
■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	276	6%	3T21
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	São Paulo / SP	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	Rio de Janeiro / RJ	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

Cronograma de Capex	1T20	2T20	3T20 E	4T20 E	1T21 E	2T21 E	3T21 E	4T21 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	52.462	80.863	83.932	42.673	-	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	12.170	52.462	80.863	83.932	42.673	-	-

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

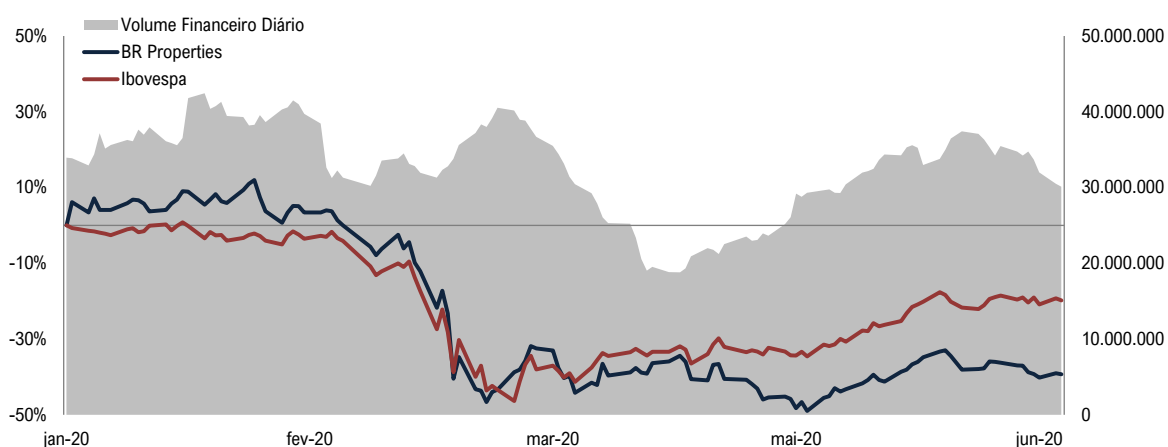


MERCADO DE CAPITAIS

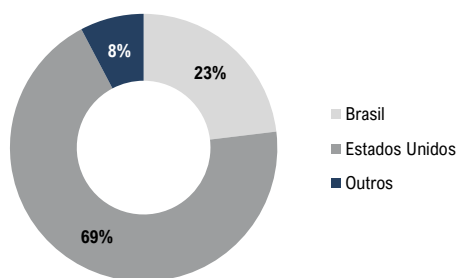
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
Número total de ações	491.510.283	407.135.283	21%	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	40%	29%	11 p.p.	40%	29%	11 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,84	8,93	-1%	11,24	8,84	27%
Preço da ação (final do período)	8,92	9,85	-9%	8,92	9,85	-9%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.384	4.010	9%	4.384	4.010	9%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	28,46	4,88	484%	32,33	6,21	420%
Volume de ações médio diário	3.241.911	544.021	496%	3.017.743	708.995	326%
Número de negociações médio diário	9.256	1.601	478%	9.165	2.024	353%

Desempenho BRPR3 - 6M20



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,6%
IMOB	3,4%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,2%
ITAG	0,1%

DRE

Conta	DRE	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(1)	Receita Bruta	93.205	123.390	-24%	187.004	245.260	-24%
(2)	Receita de Locação	89.156	118.705	-25%	177.711	236.010	-25%
(3)	Escritórios	85.938	116.062	-26%	170.801	230.843	-26%
(4)	Industrial	3.218	2.643	22%	6.909	5.167	34%
(5)	Receita de Serviços	4.049	4.685	-14%	9.293	9.250	0%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(17.732)	(25.248)	-30%	(35.520)	(48.809)	-27%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(5.639)	(9.410)	-40%	(11.125)	(18.392)	-40%
(8)	Abatimentos	(12.092)	(15.839)	-24%	(24.395)	(30.417)	-20%
(9)	Receita Líquida	75.474	98.141	-23%	151.484	196.451	-23%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	75.474	98.141	-23%	151.484	196.451	-23%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(24.099)	(29.788)	-19%	(47.299)	(58.369)	-19%
(13)	Despesas Operacionais	(7.278)	(5.391)	35%	(11.900)	(9.804)	21%
(14)	Impostos e Tributos	1.689	1.351	25%	3.348	2.327	44%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.705)	(6.700)	0%	(13.690)	(12.897)	6%
(16)	Honorários da Administração	(2.980)	(2.279)	31%	(5.826)	(4.490)	30%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(552)	(1.425)	-61%	(1.190)	(2.943)	-60%
(18)	Despesas de Vacância	(8.273)	(15.345)	-46%	(18.041)	(30.563)	-41%
(19)	Resultado Financeiro	(5.623)	(76.401)	-93%	(12.926)	(144.599)	-91%
(20)	Receitas Financeiras	16.630	17.255	-4%	39.236	53.453	-27%
(21)	Despesas Financeiras	(22.252)	(93.656)	-76%	(52.161)	(198.052)	-74%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	908	(9.898)	-109%	2.021	(13.535)	-115%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	2.827	n/a	-	2.827	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	46.660	(15.118)	-409%	93.280	(17.225)	-642%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(793)	(873)	-9%	(1.907)	(3.408)	-44%
(27)	Impostos Diferidos	(25.922)	73.066	-135%	(57.050)	(90.180)	-37%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	793	873	-9%	1.907	3.408	-44%
(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)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Resultado Financeiro	5.623	76.401	-93%	12.926	144.599	-91%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciação	153	131	17%	315	260	21%
(31)	EBITDA Ajustado	52.080	70.863	-27%	105.690	143.649	-26%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	69%	72%	-3 p.p.	70%	73%	-3 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(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)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.729	n/a	455	3.584	-87%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	8.459	n/a	503	8.459	-94%
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciação	153	131	17%	315	260	21%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	45.665	3.777	1109%	91.815	12.728	621%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	4%	57 p.p.	61%	6%	55 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2020	31/03/2020	var %
Ativo Circulante	1.517.324	1.473.325	3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.255.717	1.228.238	2%
Contas a Receber	45.984	36.235	27%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	5.601	5.594	0%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	24.545	22.823	8%
Outros Valores a Receber	185.477	180.436	3%
Ativo Não Circulante	8.399.001	8.449.139	-1%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.483	2.271	9%
Tributos a Recuperar	244.879	245.870	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	395.918	480.072	-18%
Imobilizado de uso	18.424	16.971	9%
Propriedades para Investimento	7.182.455	7.149.113	0%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.916.325	9.922.464	0%

PASSIVO	30/06/2020	31/03/2020	var %
Passivo Circulante	160.984	286.250	-44%
Empréstimos e Financiamentos	120.889	256.982	-53%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	15.143	16.696	-9%
Impostos e Contribuições a Recolher	1.743	1.541	13%
IR e CS Correntes	1.276	1.114	15%
Provisão para gratificação a empregados	5.850	2.925	100%
Obrigações Trabalhistas	4.282	2.794	53%
Dividendos a Pagar	-	0	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	0	n/a
Outros débitos e valores a pagar	11.801	4.198	181%
Passivo Não Circulante	2.588.840	2.421.720	7%
IR e CS Diferidos	839.936	813.803	3%
Empréstimos e Financiamentos	1.638.740	1.507.974	9%
Provisão para Contingências	74.610	73.324	2%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	21.471	13.991	53%
Outros Passivos Não Circulantes	14.083	12.628	12%
Patrimônio Líquido	7.166.501	7.214.493	-1%
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.600)	(101.402)	0%
Reservas de Capital	2.283.100	2.308.839	-1%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	34.323	14.378	139%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	581.534	623.534	-7%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.916.325	9.922.464	0%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	6M20	6M19
Caixa Líquido Atividades Operacionais	57.163	129.884
Caixa Gerado nas Operações	104.253	139.720
Resultado antes de Tributação	93.280	(17.225)
Depreciação e Amortização	5.243	4.801
Valor Justo das Propriedades para Investimento	-	(2.827)
Linearização das Receitas de Aluguel	(38.628)	(1.914)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	45.424	154.103
MTM Juros do Bônus Perpétuo	-	654
MTM do Swap	-	4.391
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	-	(20.112)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	19.808
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(508)	(5.812)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	455	3.584
Plano de Opção de Compra de Ações	1.190	2.943
Resultados apurados na venda de investimentos	-	-
Outros	(2.203)	(2.672)
Variações nos Ativos e Passivos	(47.090)	(9.836)
Contas a Receber de Clientes	(15.241)	7.423
Impostos a Recuperar	1.670	1.340
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(5.224)	(4.492)
Contas a Pagar	(5.549)	1.767
Impostos e Contribuições	(18.605)	(2.079)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(9.775)	(7.184)
Outros passivos	5.634	(6.610)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	56.706	659.529
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	403.220
Aquisição de Imobilizado	(2.386)	(1.848)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(41.349)	(95.661)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	353.817
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(129.376)	(1.180.579)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	(198)	-
Dividendos Pagos	(42.000)	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	250.000	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(301.492)	(1.098.772)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	-	17.780
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(29.082)
Recompra de Ações	(30.886)	1.491
Custos de Transação	(3.003)	(6.911)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(1.797)	(65.085)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(15.507)	(391.167)
Disponibilidades		
No início do exercício	1.165.337	1.016.826
No final do exercício	1.149.830	625.660