

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building features a prominent blue structural frame that crisscrosses the facade. The interior lights are on, and the sky is a deep blue. The building is the central focus of the image.

BR Properties

Teleconferência de Resultados

3T20



1. Destques & Portfólio

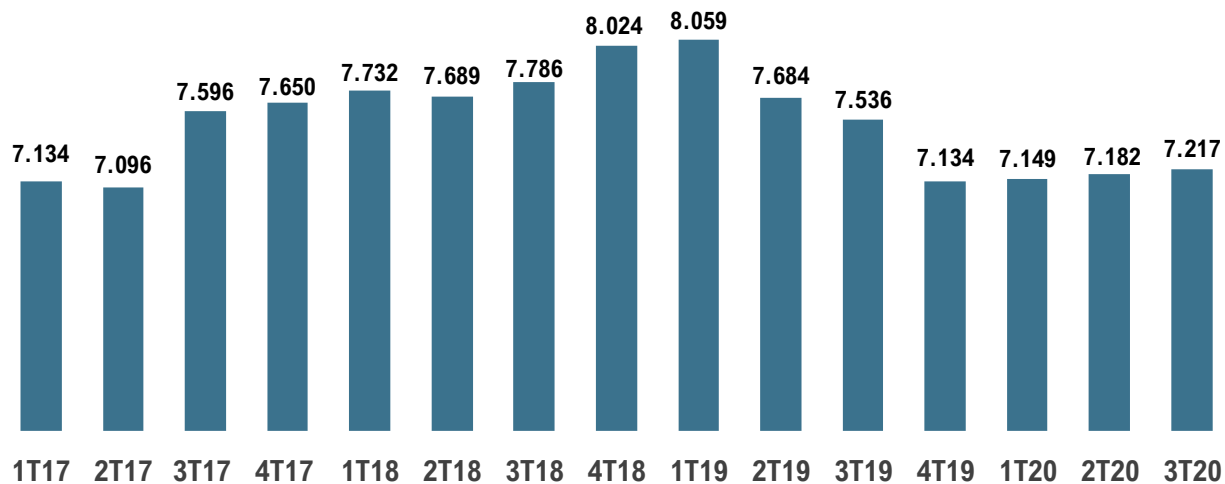
BR Properties registra R\$49 milhões de FFO no trimestre, com margem de 62%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia.

Destaques do 3T20

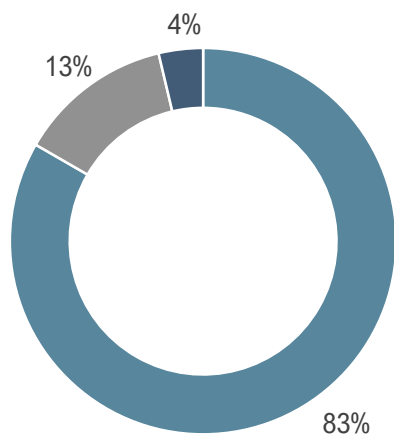
- A BR Properties registrou no terceiro trimestre de 2020 receita líquida de R\$78,6 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 5% quando comparado ao 3T19, refletindo a redução das taxas de vacância no período.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$58,7 milhões no 3T20, representando um aumento de 7% quando comparado ao 3T19 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no trimestre foi de 75%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 3T20 foi de R\$9,4 milhões, representando uma redução de 81% em relação ao 3T19. 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 terceiro trimestre do ano foi de R\$16,3 milhões, totalizando R\$50,6 milhões de Lucro Líquido acumulado no ano.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 3T20 de R\$48,7 milhões. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$140,5 milhões, correspondendo a um aumento de 323% quando comparado ao 9M19. A margem FFO atingiu 62%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$357,5 milhões e uma posição de caixa de R\$1.928,3 milhões.
- Por mais um trimestre, a BR Properties, dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, manteve o custo de sua dívida em níveis historicamente baixos. Ao final do trimestre, o custo médio efetivo da dívida era de 3,8% (CDI+ 1,8%), redução de 4,9 pontos percentuais quando comparado ao 3T19.

- No 3T20, a Companhia emitiu a 15ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$550,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,65% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.
- Ao longo do trimestre, a Companhia comercializou 1.180 m² de ABL em novas locações, enquanto as rescisões totalizaram 4.510 m². No consolidado do ano, o volume de novas locações foi de 18.199 m².
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 20,1% e 19,9%, respectivamente.
- Ainda no trimestre, foi aprovado um novo Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022 e contempla a aquisição de até 11.000.000 ações ordinárias. O total de ações recompradas no 3T20 foi de 1.600.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$9,04 por ação.

➤ Valor de Mercado do Portfólio

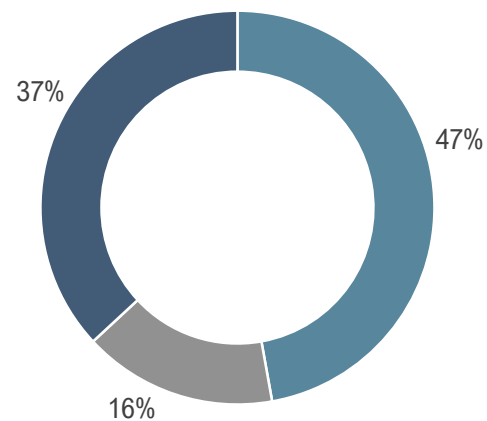


Composição do Portfólio (Valor)



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

Composição do Portfólio (ABL)



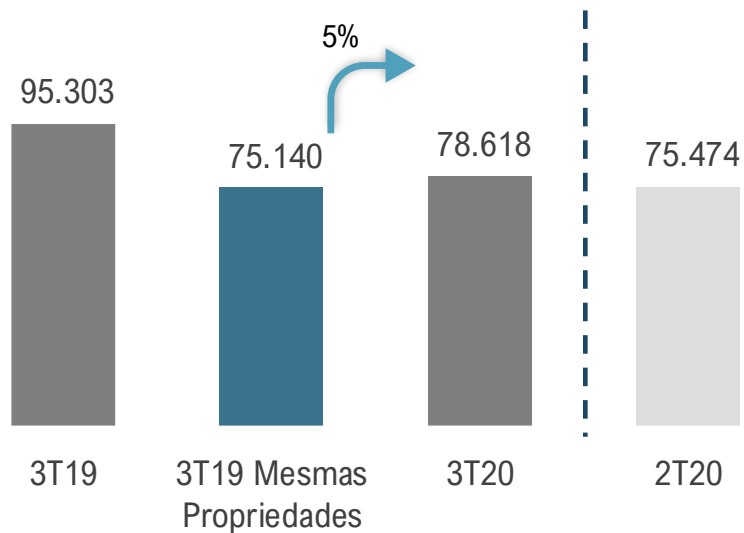
■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial



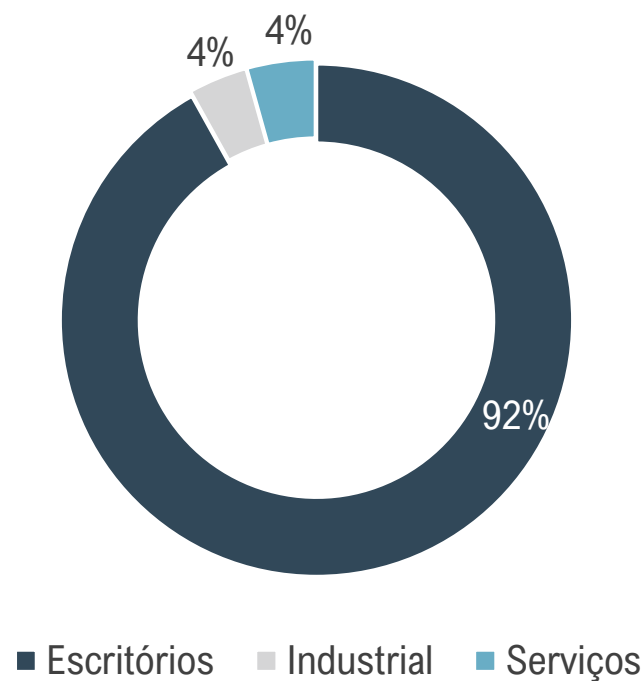
2.

Destques Financeiros

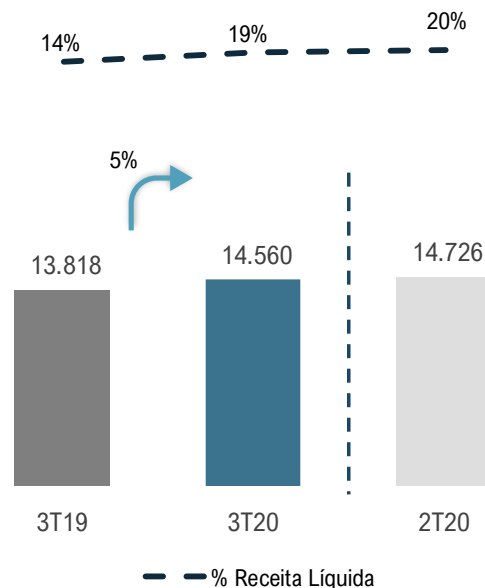
Receita Líquida (R\$ mil)



Composição da Receita 3T20

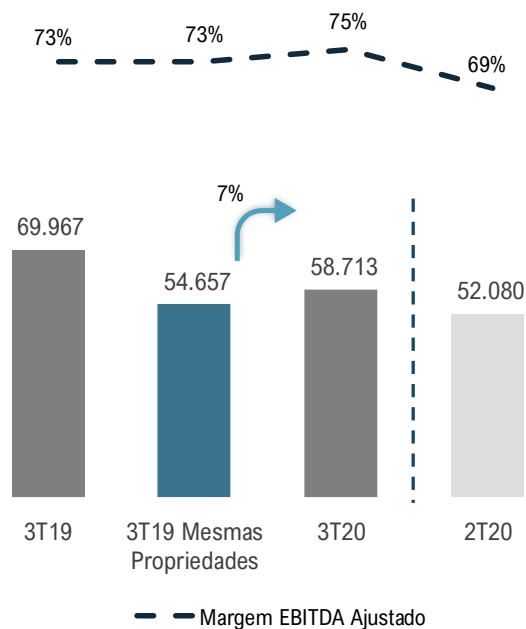


SG&A (R\$ mil)



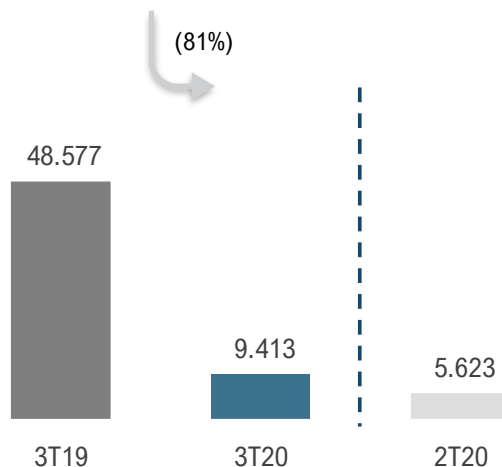
Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	var %
(12)	SG&A	(24.386)	(36.892)	-34%	(71.685)	(95.261)	-25%
(13)	Despesas Operacionais	(4.843)	(5.420)	-11%	(16.743)	(15.224)	10%
(14)	Impostos e Tributos	(219)	(7.465)	-97%	3.129	(5.139)	-161%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.650)	(6.090)	9%	(20.340)	(18.987)	7%
(16)	Honorários da Administração	(3.067)	(2.308)	33%	(8.893)	(6.797)	31%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.299)	(1.440)	60%	(3.489)	(4.383)	-20%
(18)	Despesas de Vacância	(7.309)	(14.168)	-48%	(25.350)	(44.731)	-43%
	SG&A Ajustado	(14.560)	(13.818)	5%	(43.739)	(41.008)	7%
(18)	(+) Despesas de Vacância	7.309	14.168	-48%	25.350	44.731	-43%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.299	1.440	60%	3.489	4.383	-20%
(14)	(+) Impostos e Tributos	219	7.465	-97%	(3.129)	5.139	-161%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	-	-	n/a	2.237	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	19%	14%	4 p.p.	19%	14%	5 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ mil)



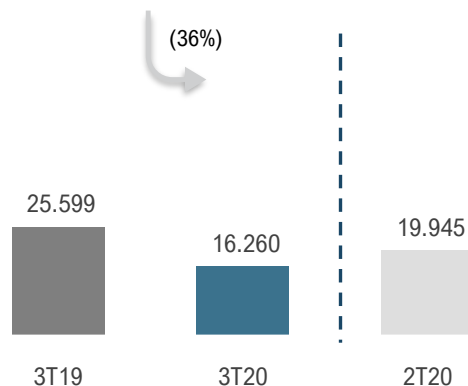
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	16.260	25.599	-36%	50.583	(85.214)	-159%
(27)	(+) Impostos Diferidos	26.840	(14.996)	-279%	83.890	75.183	12%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	606	896	-32%	2.513	4.304	-42%
(24)	(-) Ganho/Perda 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)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.114	10.978	-90%	(907)	24.514	-104%
(19)	(+) Resultado Financeiro	9.413	59.005	-84%	22.339	203.604	-89%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.299	1.440	60%	3.489	4.383	-20%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	2.023	9.982	-80%	2.023	12.346	-84%
(13)	(+) Depreciação	158	133	19%	473	393	20%
(31)	EBITDA Ajustado	58.713	69.967	-16%	164.402	213.616	-23%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	75%	73%	2 p.p.	71%	73%	-2 p.p.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)

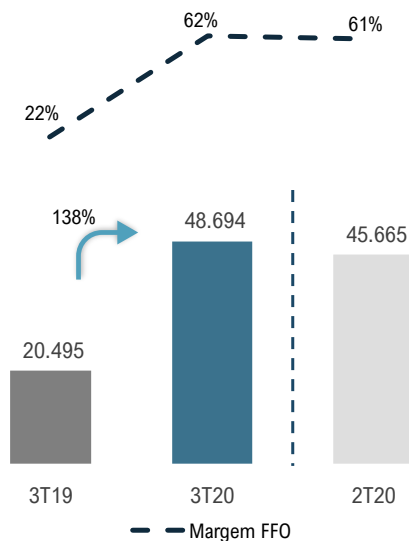


Resultado Financeiro	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	var %
Receitas Financeiras	16.697	14.844	12%	55.932	68.297	-18%
Aplicações Financeiras	10.913	10.972	-1%	38.564	32.777	18%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Outros	242	246	-1%	2.552	1.782	43%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	5.542	3.627	53%	14.816	13.626	9%
Despesas Financeiras	(26.110)	(73.849)	-65%	(78.271)	(271.901)	-71%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(25.089)	(65.509)	-62%	(76.221)	(253.134)	-70%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	(8.129)	n/a	(455)	(11.713)	-96%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	(5.044)	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	-	-	n/a
Outros	(1.021)	(211)	384%	(1.595)	(2.010)	-21%
Despesa Financeira Líquida	(9.413)	(59.005)	-84%	(22.339)	(203.604)	-89%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação 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	-	8.129	n/a	455	11.713	-96%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	2.299	n/a	503	10.758	-95%
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(9.413)	(48.577)	-81%	(21.380)	(176.089)	-88%

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)

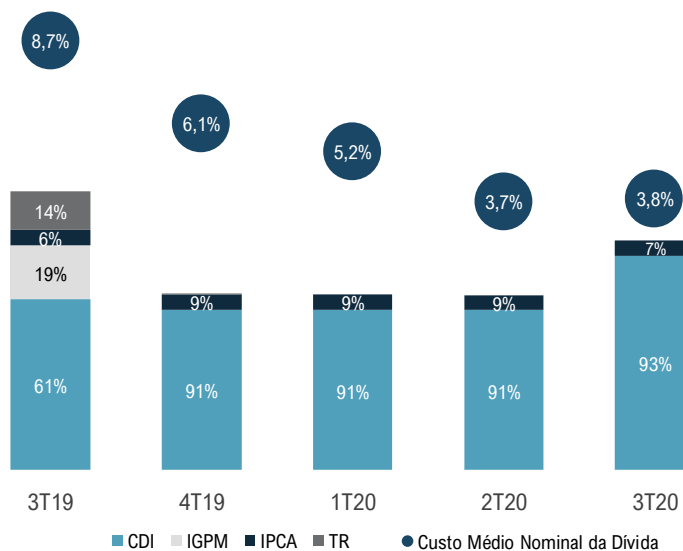


Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	16.260	25.599	-36%	50.583	(85.214)	-159%
(27)	(+) Impostos Diferidos	26.840	(14.996)	-279%	83.890	75.183	12%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	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)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	1.114	10.978	-90%	(907)	24.514	-104%
(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	-	8.129	n/a	455	11.713	-96%
(19)	(+) <i>Fee</i> de Pré-Pagamento de Dívidas	-	2.299	n/a	503	10.758	-95%
(19)	(+) Despesa de <i>Hedge</i> (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.299	1.440	60%	3.489	4.383	-20%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	2.023	9.982	-80%	2.023	12.346	-84%
(13)	(+) Depreciação	158	133	19%	473	393	20%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	48.694	20.495	138%	140.509	33.223	323%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	62%	22%	40 p.p.	61%	11%	50 p.p.

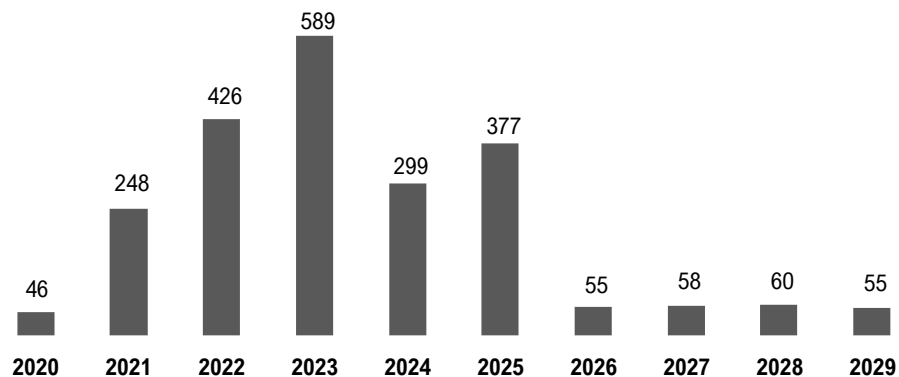
Endividamento	3T20	2T20	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	240.878	85.303	182%
Empréstimos e Financiamentos	280.522	120.889	132%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(39.643)	(35.586)	11%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.044.837	1.660.211	23%
Empréstimos e Financiamentos	2.023.715	1.638.740	23%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	21.122	21.471	-2%
Dívida Bruta	2.285.716	1.745.514	31%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.900.814	1.255.717	51%
Caixa Restrito	27.441	23.910	15%
Dívida Líquida	357.462	465.886	-23%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.216.791	7.182.455	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	32%	24%	8 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	5%	6%	-1 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	1,6x	2,0x	-19%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	4,1x	2,5x	65%
Prazo Médio (anos)	4,8	5,3	-8%
Dívida Quirografária / Dívida Total	37%	48%	-11 p.p.

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

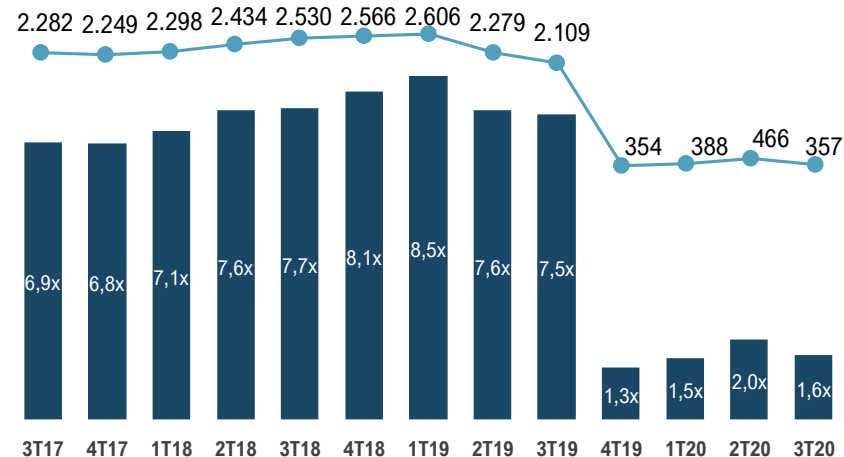
Perfil e Custo Médio da Dívida



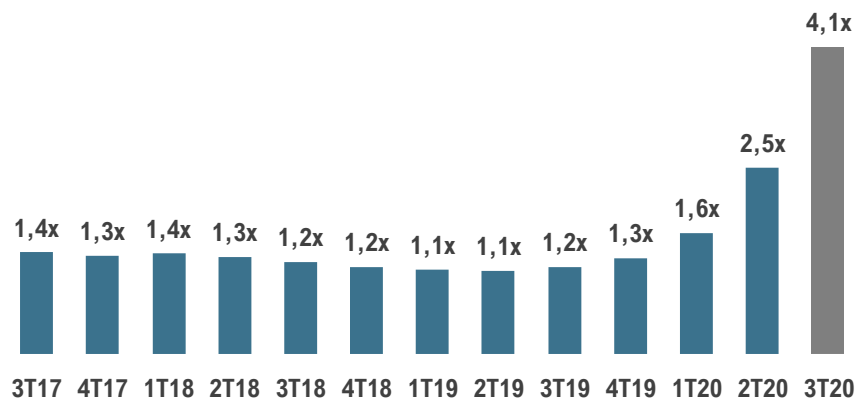
Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado (x) vs Dívida Líquida

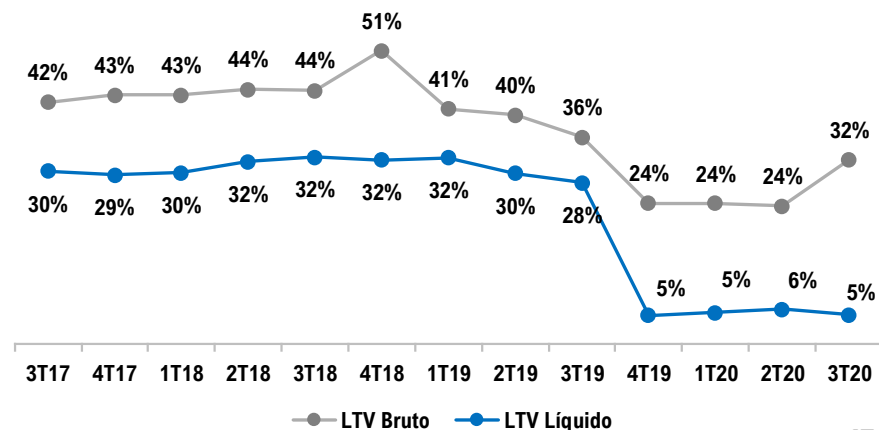


Cobertura de Juros (x)



EBITDA / Resultado (Despesa)
Financeiro Ajustado

LTV: Bruto e Líquido (%)





3.

Destques Operacionais

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	2T20 ²	3T20 ²	3T20 x 2T20
Escritório	-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%	3,0%	1,4%
Industrial	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%	-0,2%	1,7%
Total	-4,0%	-5,5%	-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%	2,8%	1,4%
IPCA	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%	3,1%	1,2%
IGP-M	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	9,6%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 11% x 89%)	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%	16,2%	8,6%

* 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

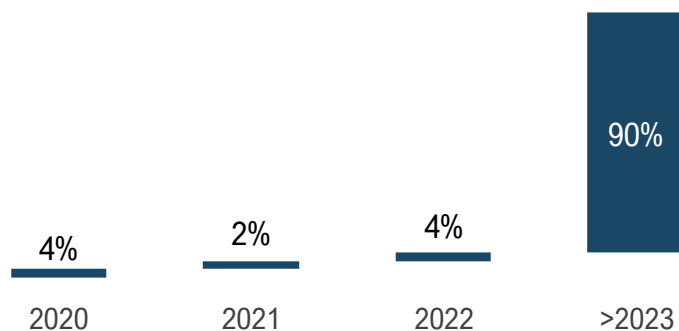
¹ IPCA e Outros

² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

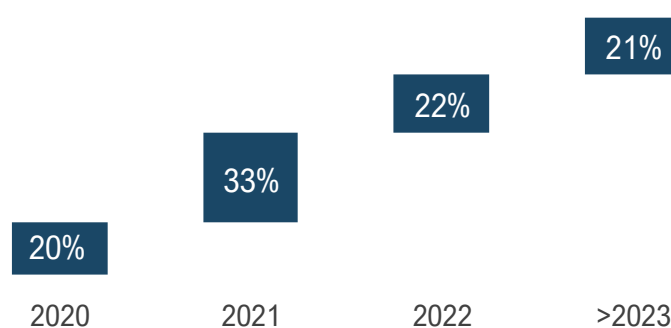
Duration dos Contratos de Locação

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

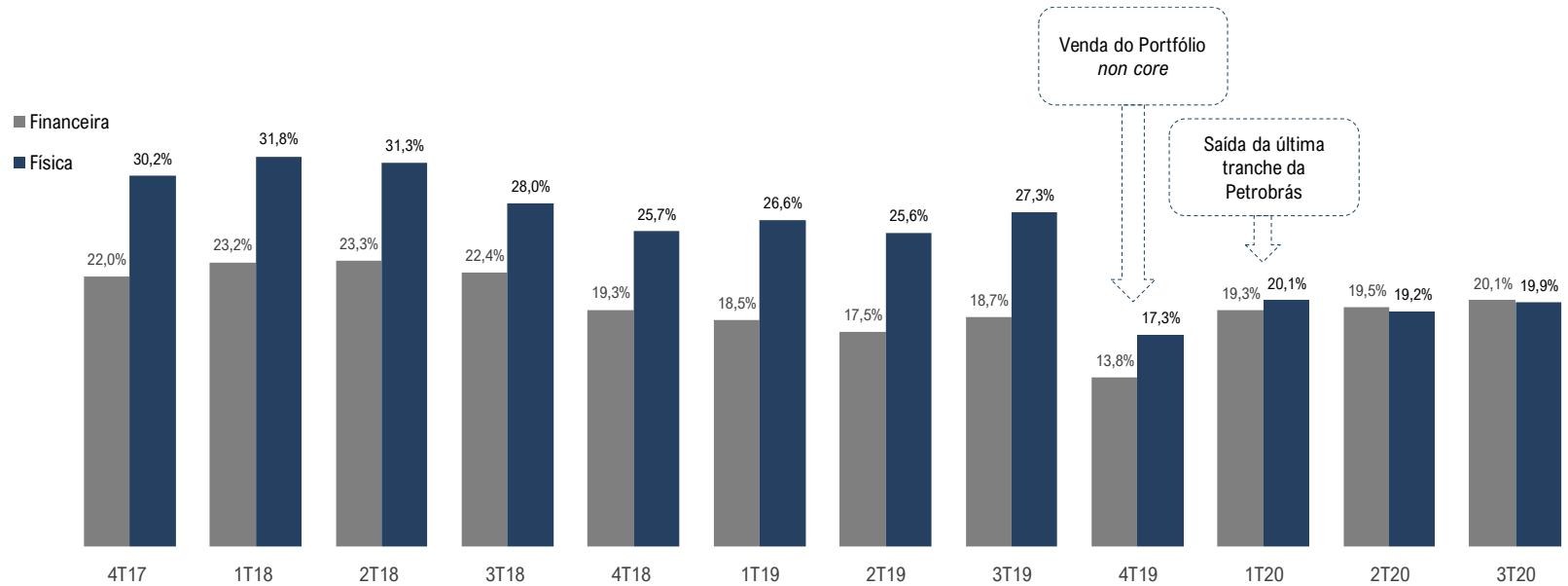
Cronograma de Vencimento (% Receita)



Cronograma de Revisional (% Receita)



Evolução da Vacância

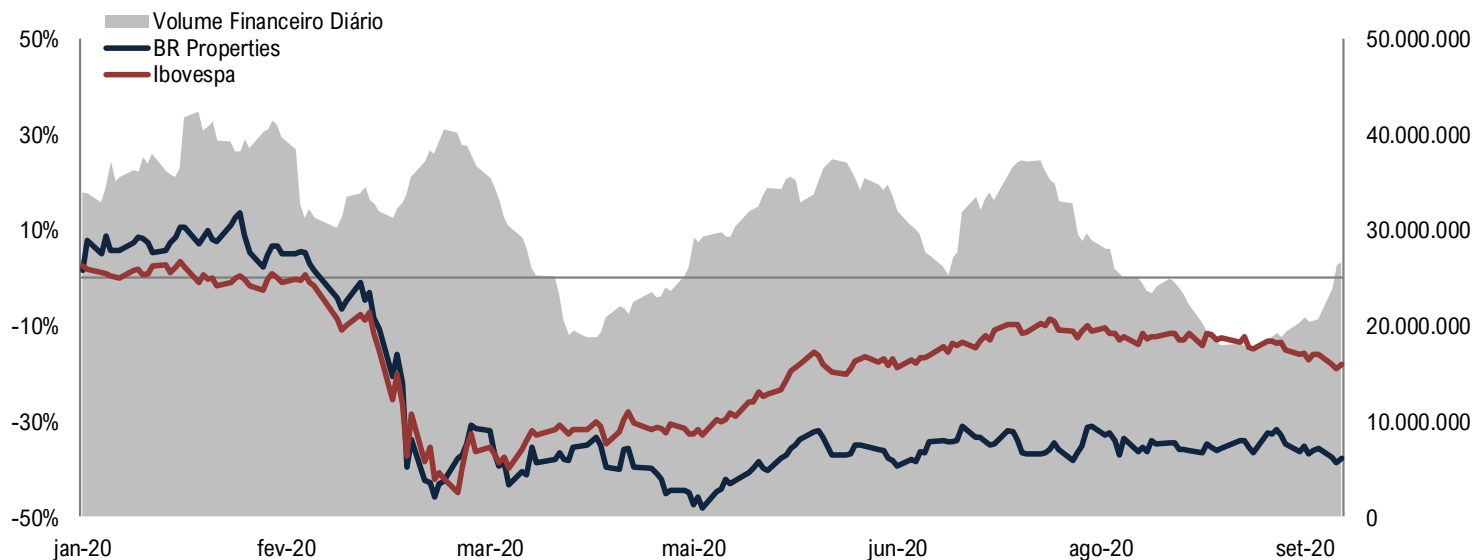




4.

Mercado de Capitais

Desempenho BRPR3 - 9M20



Performance da Ação (BRPR3)	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	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)	9,42	10,68	-12%	10,61	9,48	12%
Preço da ação (final do período)	9,00	11,79	-24%	9,00	11,79	-24%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.424	4.800	-8%	4.424	4.800	-8%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	27,05	8,30	226%	30,50	6,94	340%
Volume de ações médio diário	2.869.186	768.971	273%	2.966.380	729.842	306%
Número de negociações médio diário	7.718	2.407	221%	8.665	2.157	302%

Relação com Investidores

Contatos do RI

André Bergstein

CFO e DRI

Gabriel Barcelos

Gerente de RI

Marina Motta

Analista de RI

Fone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

Instagram: [@brpr.3](https://www.instagram.com/brpr.3)

Ticker: BRPR3

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building features a prominent corner with blue neon lighting accents. The interior lights are visible through the glass facade. The sky is a clear, light blue.

BR Properties

Conference Call
3Q20



1.

Highlights & Portfolio

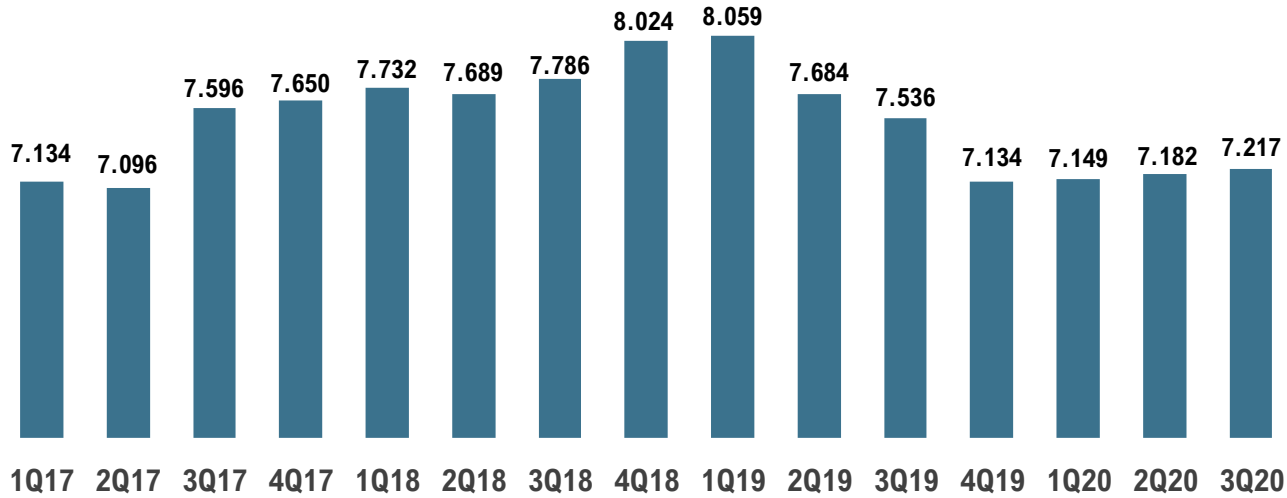
**BR Properties registered R\$49 million of FFO in the quarter,
with a margin of 62%, the highest lever ever recorded in the Company's history**

3Q20 Highlights

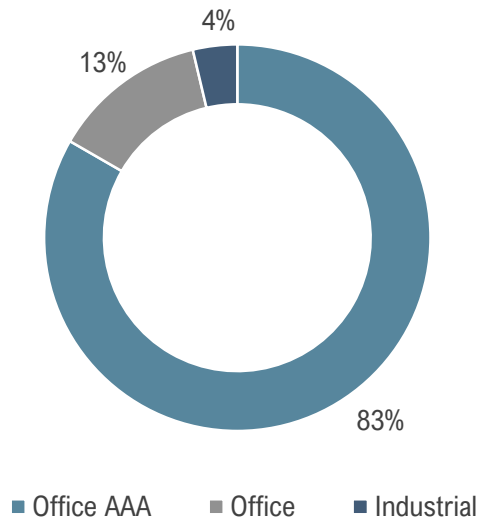
- BR Properties registered net revenues of R\$78.6 million in 3Q20, representing an increase of 5% when compared to same properties as of 3Q19, reflecting the reduction in vacancy rates in the period.
- In 3Q20, adjusted EBITDA reached R\$58.7 million, an increase of 7% in relation to 3Q19' same properties. Margin EBITDA in the quarter reached 75%.
- The adjusted net financial expenses recorded R\$9.4 million in 3Q20, representing an 81% reduction when compared to 3Q19. This result is the outcome of the Company's work on its capital structure in the last years, through the sale of non-core properties, capital increase and a strong reduction in its debt, thus providing a sharp financial deleveraging. Concurrently, BR Properties managed to reduce its debt cost significantly, which, coupled with the reduction in the Selic rate, brought an even greater drop on BR Properties debt's average cost.
- BR Properties registered a net income of R\$16.3 million in the third quarter of 2020, totaling R\$50.6 million of year-to-date net income.
- Adjusted Net Income (FFO) for 3Q20, excluding non-cash and non-recurring effects, was R\$48.7 million. Year-to-date, FFO totaled R\$140.5 million, representing an increase of 323% when compared to 9M19. FFO margin was 62%, the highest level ever recorded in the Company.
- BR Properties closed the quarter with a net debt of R\$357.5 million and a cash position of R\$1,928.3 million.
- Once more, as part of the continuous improvement in the Company's liability management, BR Properties has kept its average debt cost in historically low levels. At the end of the quarter, the average effective cost of debt was 3.8% (CDI +1.8%), representing a reduction of 490 bps year-over-year.

- In 3Q20, the Company issued its 15th Debenture Issuance of R\$550.0 million, secured, with a 5 years maturity and a cost of CDI +2.65%. The proceeds were used to strengthen the Company's cash position.
- During the quarter, the Company signed 1,180 sqm of GLA in new lease agreements, while rescissions totaled 4,510 of GLA. Year-to-date, new lease agreements has totaled 18,199 sqm of GLA.
- BR Properties' portfolio ended the quarter with consolidated financial and physical vacancy rates of 20.1% and 19.9%, respectively.
- Yet in the quarter, the Company approved its new Share Buyback Program, which will remain until February 5, 2022 and aims the acquisition of up to 11,000,000 common shares. The totality of shares repurchased in the quarter were 1,600,000 common shares, which were acquired at an average purchase price of R\$9.04 per share.

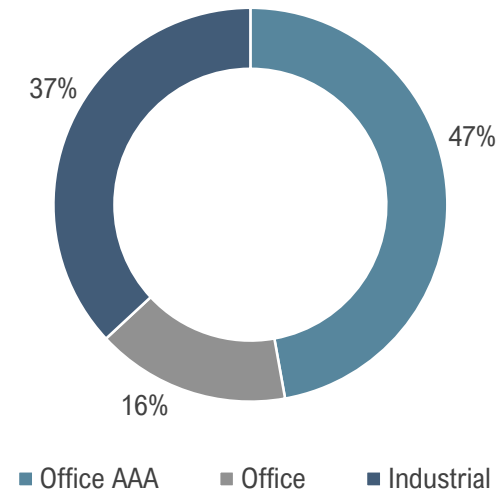
➤ Portfolio Value



Portfolio Breakdown (Value)



Portfolio Breakdown (GLA)

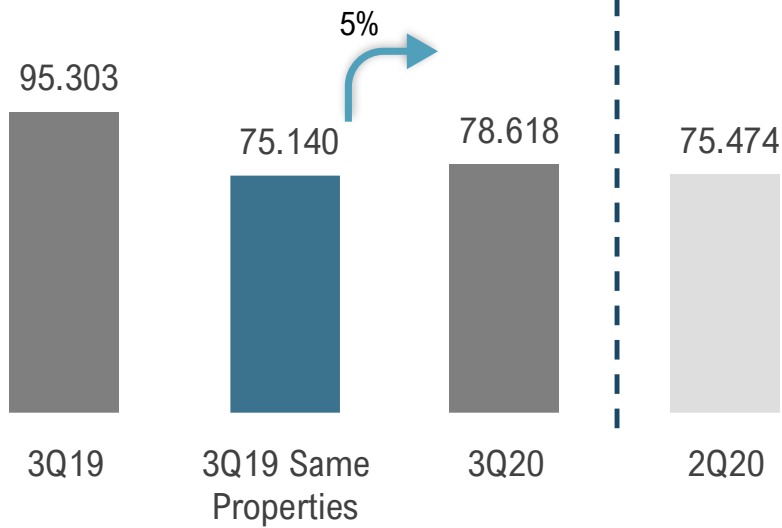




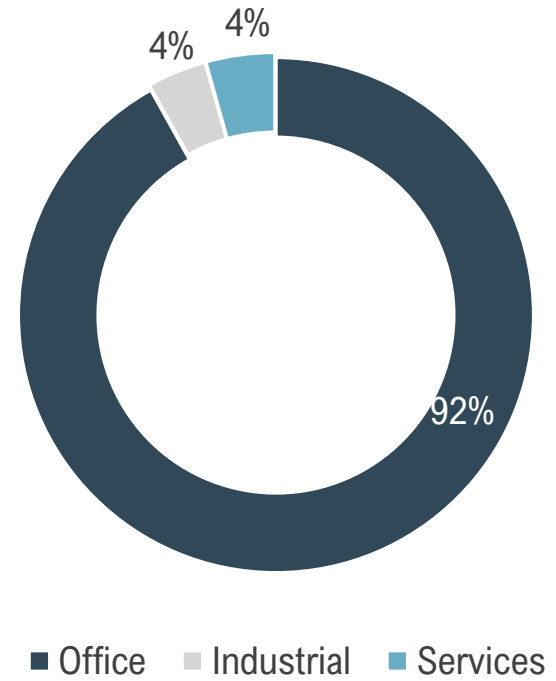
2.

Financial Highlights

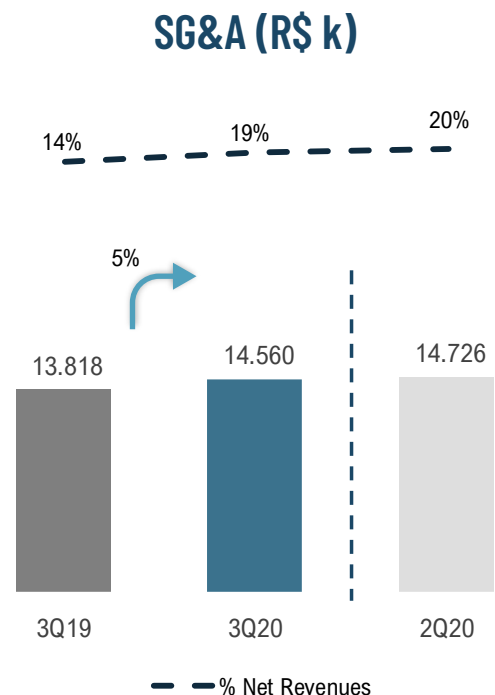
Net Revenues (R\$ k)



3Q20 Revenues Breakdown

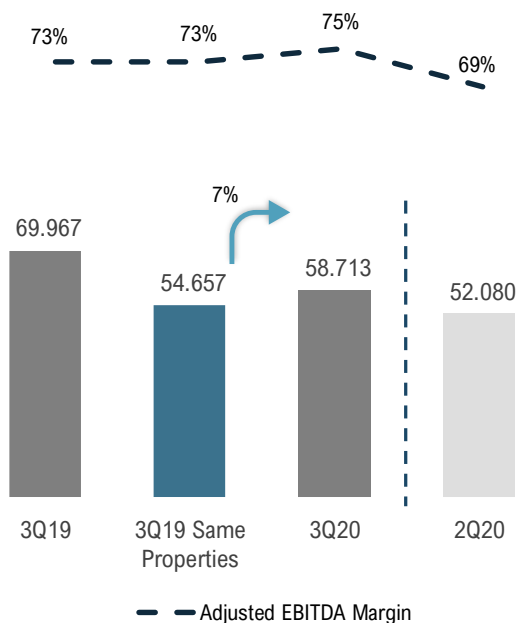


General and Administrative Expenses



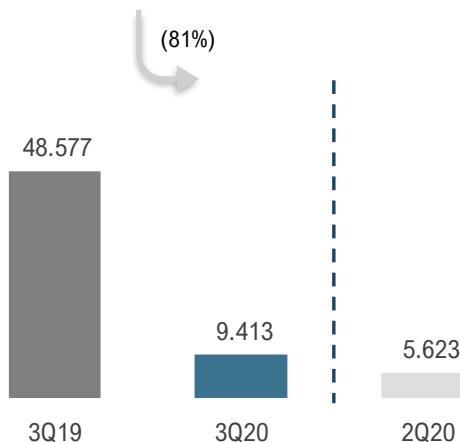
Account	General and Administrative Expenses	3Q20	3Q19	var %	9M20	9M19	var %
(12)	SG&A	(24.386)	(36.892)	-34%	(71.685)	(95.261)	-25%
(13)	Operating Expenses	(4.843)	(5.420)	-11%	(16.743)	(15.224)	10%
(14)	Taxes	(219)	(7.465)	-97%	3.129	(5.139)	-161%
(15)	Personnel Expenses	(6.650)	(6.090)	9%	(20.340)	(18.987)	7%
(16)	Management Fees	(3.067)	(2.308)	33%	(8.893)	(6.797)	31%
(17)	Stock Options / LTIP	(2.299)	(1.440)	60%	(3.489)	(4.383)	-20%
(18)	Vacancy Expenses	(7.309)	(14.168)	-48%	(25.350)	(44.731)	-43%
	Adjusted SG&A	(14.560)	(13.818)	5%	(43.739)	(41.008)	7%
(18)	(+) Vacancy Expenses	7.309	14.168	-48%	25.350	44.731	-43%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.299	1.440	60%	3.489	4.383	-20%
(14)	(+) Taxes	219	7.465	-97%	(3.129)	5.139	-161%
(13)	(+) Allowance for Doubtful Accounts	-	-	n/a	2.237	-	n/a
	Percentage: G&A / Net Revenues	19%	14%	4 p.p.	19%	14%	5 p.p.

Adjusted EBITDA (R\$ k)



Account	Adjusted EBITDA Composition	3Q20	3Q19	var %	9M20	9M19	var %
(30)	Net Income (loss)	16.260	25.599	-36%	50.583	(85.214)	-159%
(27)	(+) Deferred Taxes	26.840	(14.996)	-279%	83.890	75.183	12%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	606	896	-32%	2.513	4.304	-42%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	(23.070)	n/a	-	(25.898)	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	1.114	10.978	-90%	(907)	24.514	-104%
(19)	(+) Financial Result	9.413	59.005	-84%	22.339	203.604	-89%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.299	1.440	60%	3.489	4.383	-20%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring <i>ITBI</i> - (Non-Recurring)	2.023	9.982	-80%	2.023	12.346	-84%
(13)	(+) Depreciation	158	133	19%	473	393	20%
(31)	Adjusted EBITDA	58.713	69.967	-16%	164.402	213.616	-23%
(32)	Adjusted EBITDA Margin	75%	73%	2 p.p.	71%	73%	-2 p.p.

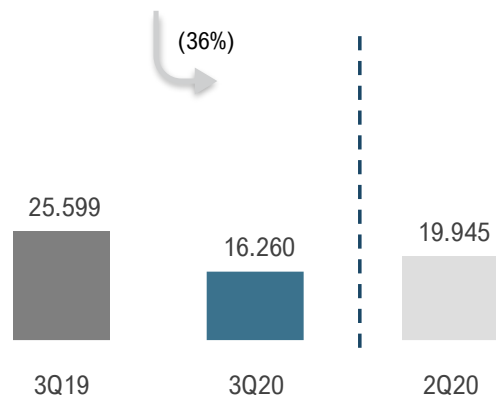
Adjusted Net Financial Expenses (R\$ k)



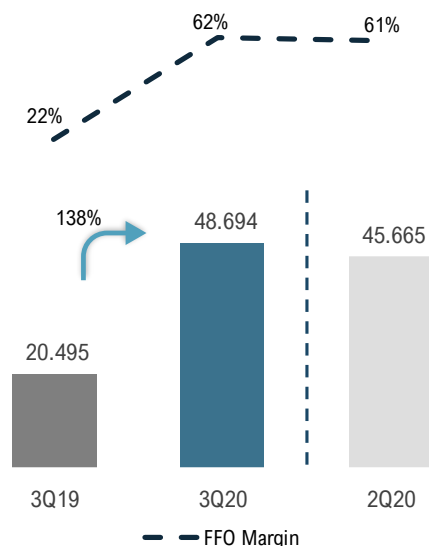
Financial Results	3Q20	3Q19	var %	9M20	9M19	var %
Financial Income	16.697	14.844	12%	55.932	68.297	-18%
Return on Cash Reserves	10.913	10.972	-1%	38.564	32.777	18%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	-	n/a
Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Other	242	246	-1%	2.552	1.782	43%
Monetary Adjustment of Tax Credits	5.542	3.627	53%	14.816	13.626	9%
Financial Expenses	(26.110)	(73.849)	-65%	(78.271)	(271.901)	-71%
Interest Expense on Company Debt	(25.089)	(65.509)	-62%	(76.221)	(253.134)	-70%
Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	(8.129)	n/a	(455)	(11.713)	-96%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	(5.044)	n/a
Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	-	n/a
Other	(1.021)	(211)	384%	(1.595)	(2.010)	-21%
Net Financial Expenses	(9.413)	(59.005)	-84%	(22.339)	(203.604)	-89%
(-) Non-cash Gains on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(+) Non-cash Losses on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Non-cash Gains (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Non-cash Losses (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	8.129	n/a	455	11.713	-96%
(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	2.299	n/a	503	10.758	-95%
(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Adjusted Net Financial Expenses	(9.413)	(48.577)	-81%	(21.380)	(176.089)	-88%

Adjusted Net Income (FFO)

Net Income (R\$ k)



Adjusted Net Income (R\$ k)

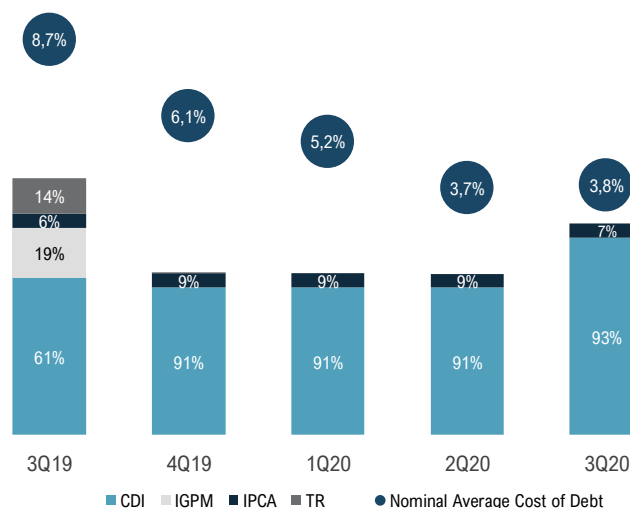


Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	3Q20	3Q19	var %	9M20	9M19	var %
(30)	Net Income (loss)	16.260	25.599	-36%	50.583	(85.214)	-159%
(27)	(+) Deferred Taxes	26.840	(14.996)	-279%	83.890	75.183	12%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	(23.070)	n/a	-	(25.898)	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	1.114	10.978	-90%	(907)	24.514	-104%
(19)	(+) Non-cash Gains/Losses on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	8.129	n/a	455	11.713	-96%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	2.299	n/a	503	10.758	-95%
(19)	(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.299	1.440	60%	3.489	4.383	-20%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	2.023	9.982	-80%	2.023	12.346	-84%
(13)	(+) Depreciation	158	133	19%	473	393	20%
(33)	Adjusted Net Income (FFO)	48.694	20.495	138%	140.509	33.223	323%
(34)	Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	62%	22%	40 p.p.	61%	11%	50 p.p.

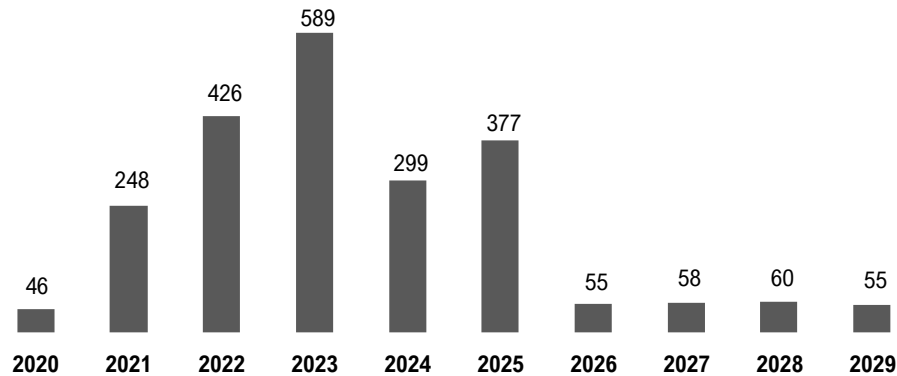
Indebtedness	3Q20	2Q20	var %
Short Term Loans and Financing	240.878	85.303	182%
Loans and Financing	280.522	120.889	132%
Creditory Rights (Barra da Tijuca Sale)	(39.643)	(35.586)	11%
Payables for acquisition of Real Estate	-	-	n/a
Long Term Loans and Financing	2.044.837	1.660.211	23%
Loans and Financing	2.023.715	1.638.740	23%
Creditory Rights (Barra da Tijuca Sale)	-	-	n/a
Payables for acquisition of Real Estate	21.122	21.471	-2%
Gross Debt	2.285.716	1.745.514	31%
Cash and Cash Equivalents	1.900.814	1.255.717	51%
Escrow Account	27.441	23.910	15%
Net Debt	357.462	465.886	-23%
Portfolio Value	7.216.791	7.182.455	0%
Gross Loan to Value	32%	24%	8 p.p.
Net Loan to Value	5%	6%	-1 p.p.
Net Debt/EBITDA	1,6x	2,0x	-19%
Adjusted EBITDA / Adjusted Financial Results ¹	4,1x	2,5x	65%
Average Term (years)	4,8	5,3	-8%
Unsecured Debt / Total Debt	37%	48%	-11 p.p.

¹ Considering Adjusted Financial Results and Adjusted EBITDA (Last 12 months)

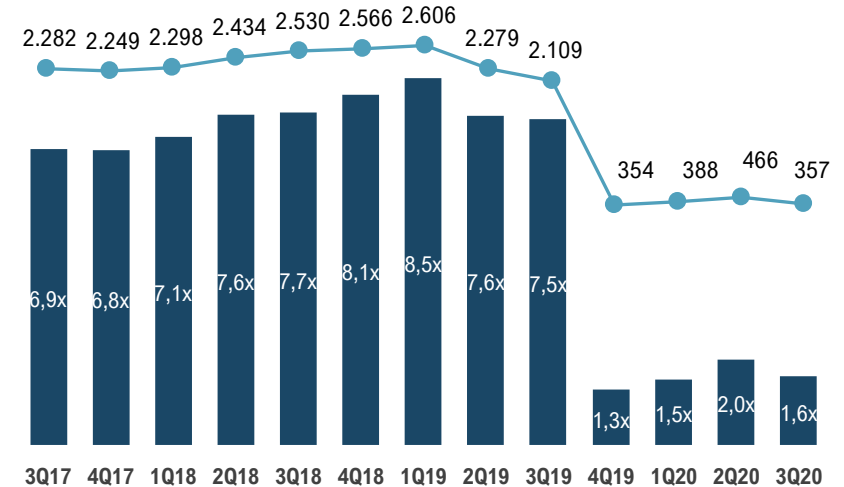
Debt Profile



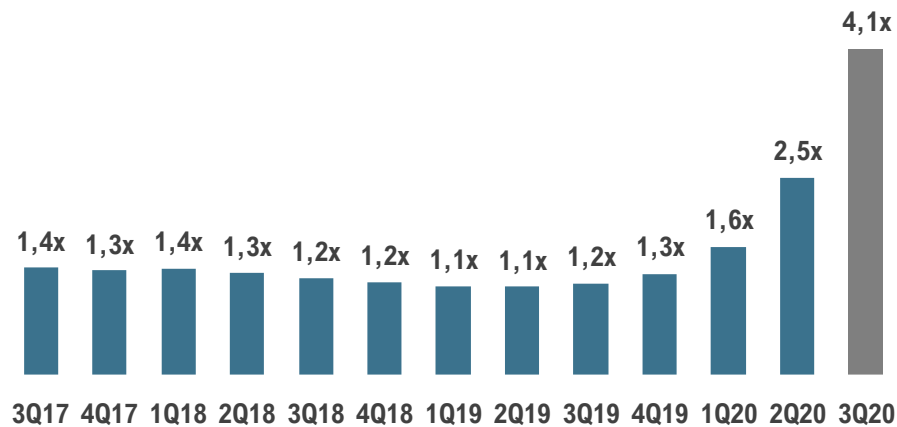
Amortization Schedule (R\$ million)



Net Debt / Adjusted EBITDA (x) vs Net Debt

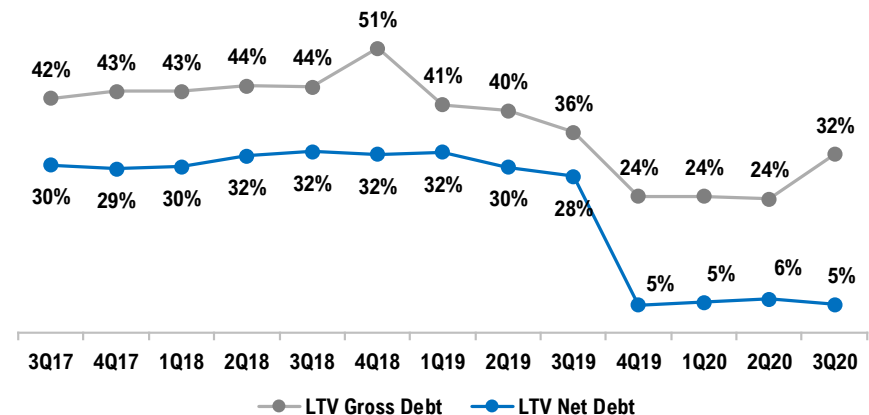


Interest Rate Coverage (x)



Adjusted EBITDA / Net Interest Expenses

LTV: Gross and Net (%)





3.

Operational Highlights

Rent / Sqm / Month – Same Properties

Rent / Sqm / Month Same Properties *	4Q16	1Q17	2Q17	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19 ²	4Q19 ²	1Q20 ²	2Q20 ²	3Q20 ²	3Q20 x 2Q20
Office	-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%	3,0%	1,4%
Industrial	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%	-0,2%	1,7%
Total	-4,0%	-5,5%	-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%	2,8%	1,4%
IPCA (Inflation Indicator)	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%	3,1%	1,2%
IGP-M (Inflation Indicator)	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	9,6%
Weighted Average: IPCA¹ x IGP-M (~ 12% x 88%)	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%	16,2%	8,6%

* Comparison between: the average same property rent in the current period vs the average same property rent in equal period of last year

* Considering only rent prices of leased areas

* In nominal terms

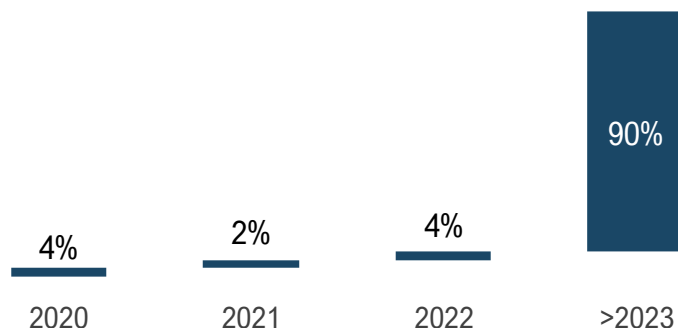
¹ IPCA and Other

² Disregarding the effect of Petrobras departure of Ventura Towers

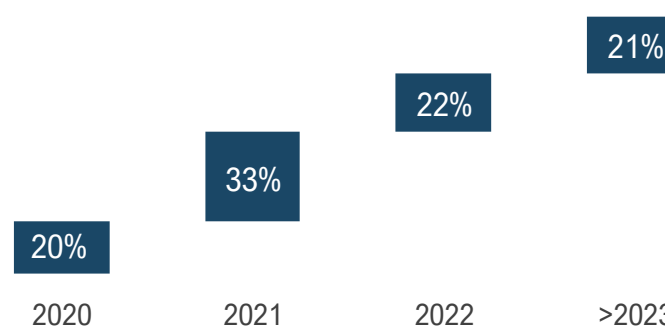
Lease Contracts Average Duration

Existing Lease Contracts	Current Average Duration
All Contracts	7.6 Years
Built-to-Suit Contracts	2.7 Years

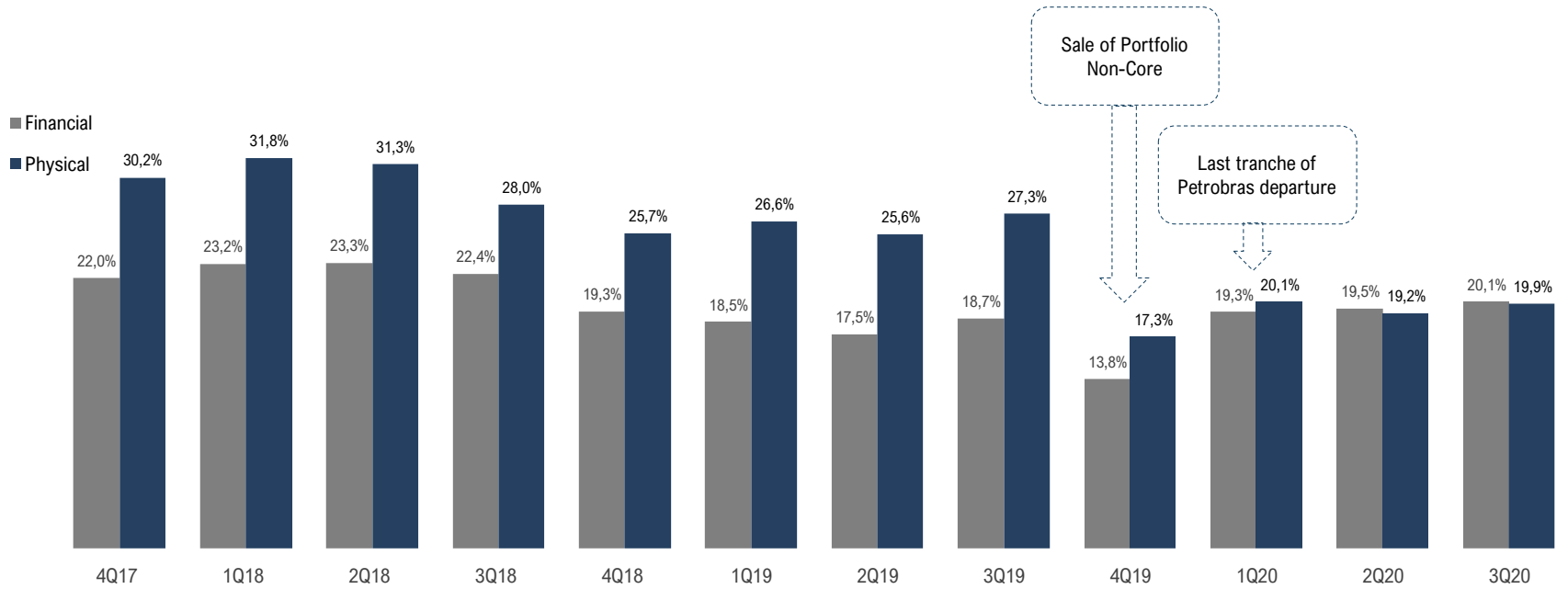
Expiration Schedule (% Revenues)



3rd Year Alignment Schedule (% Revenues)



Vacancy

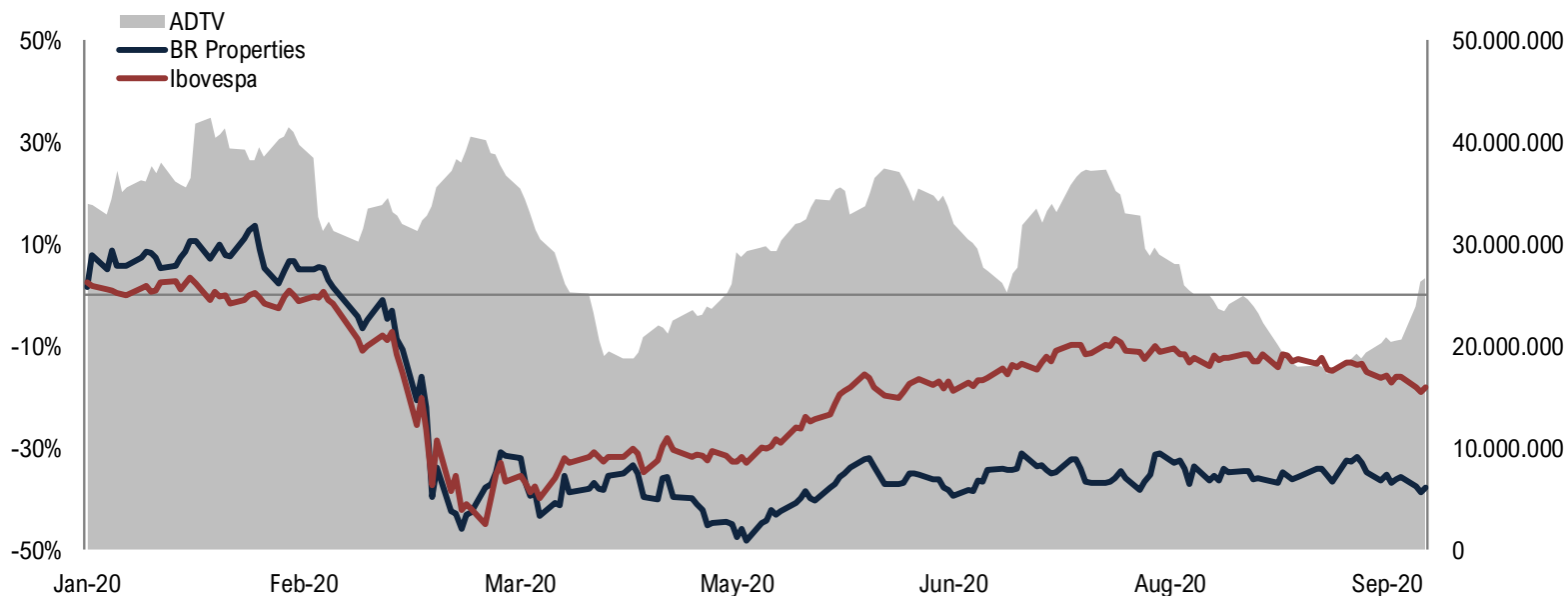




4.

Capital Markets

Performance BRPR3 - 9M20



Stock Performance (BRPR3)	3Q20	3Q19	var %	9M20	9M19	var %
Total Number of Shares	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.
Stock Price (average for the period)	9,42	10,68	-12%	10,61	9,48	12%
Stock Price (end of period)	9,00	11,79	-24%	9,00	11,79	-24%
Market Cap end of period (R\$ million)	4.424	4.800	-8%	4.424	4.800	-8%
Average Daily Trading Volume (R\$ million)	27,05	8,30	226%	30,50	6,94	340%
Average Daily Traded Shares	2.869.186	768.971	273%	2.966.380	729.842	306%
Average Daily negotiations	7.718	2.407	221%	8.665	2.157	302%

IR Team

André Bergstein

CFO and Investor Relations Officer

Gabriel Barcelos

Investor Relations Manager

Marina Motta

Investor Relations Analyst

Phone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

Instagram: [@brpr.3](https://www.instagram.com/brpr.3)

Ticker: BRPR3