

Divulgação dos Resultados 3T20

Teleconferência em Português

05 de novembro de 2020
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

05 de novembro 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 3T20.....	3
Tabela de Destaques.....	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida	6
Despesas Gerais e Administrativas	7
EBITDA Ajustado.....	8
Resultado Financeiro	9
Lucro (Prejuízo) Líquido	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10
Endividamento e Disponibilidades	11
Tabela de Empréstimos.....	13
Indicadores Operacionais	14
Administração de Propriedades.....	14
Locações	15
Vacância do Portfólio	17
Inadimplência	18
Portfólio	19
Projetos em Desenvolvimento.....	20
Mercado de Capitais.....	21
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	22
Balanço Patrimonial.....	23
Fluxo de Caixa	24

DESTAQUES DO 3T20

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

São Paulo, 04 de novembro 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 3T20. 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 e os 10 mil m² em desenvolvimento do Galpão Cupuaçu. 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 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.

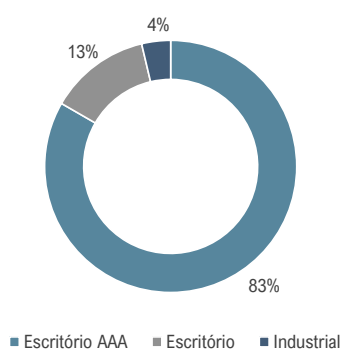
- No 3T20, a Companhia emitiu a 15ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$550,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,65% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.
- Ao longo do trimestre, a Companhia comercializou 1.180 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, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$9,04 por ação.

TABELA DE DESTAQUES

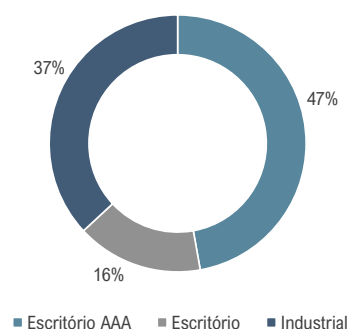
Destaques Financeiros	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	var %
Receita Líquida	78.618	95.303	-18%	230.102	291.754	-21%
Despesas Gerais e Administrativas	24.386	36.892	-34%	71.685	95.261	-25%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.560	13.818	5%	43.739	41.008	7%
EBITDA Ajustado	58.713	69.967	-16%	164.402	213.616	-23%
Margem EBITDA Ajustado	75%	73%	2 p.p.	71%	73%	-2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	16.260	25.599	-36%	50.583	(85.214)	-159%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	48.694	20.495	138%	140.509	33.223	323%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	62%	22%	40 p.p.	61%	11%	50 p.p.
Destaques Operacionais	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	458.082	597.313	-23%	458.082	597.313	-23%
- Escritórios (m²)	388.967	528.220	-26%	388.967	528.220	-26%
- 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	20,1%	18,7%	1 p.p.	20,1%	18,7%	1 p.p.
Vacância Física	19,9%	27,3%	-7 p.p.	19,9%	27,3%	-7 p.p.

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

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



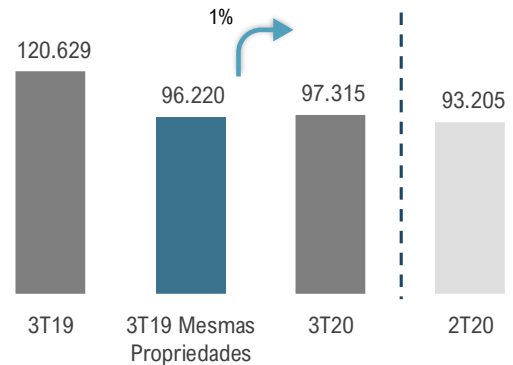
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No terceiro trimestre de 2020, a receita bruta totalizou R\$97,3 milhões, representando uma redução de 19% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale lembrar que essa redução se deve as vendas de ativos ocorridas ao longo de 2019. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita bruta aumentou em 1%.

- 92,6% ou R\$90,1 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,5% ou R\$3,4 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,9% ou R\$3,7 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

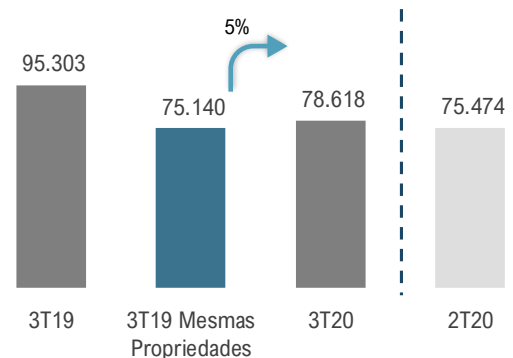
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No 3T20, a receita líquida foi de R\$78,6 milhões, correspondendo a uma redução de 18% quando comparada ao 3T19. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 5%.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

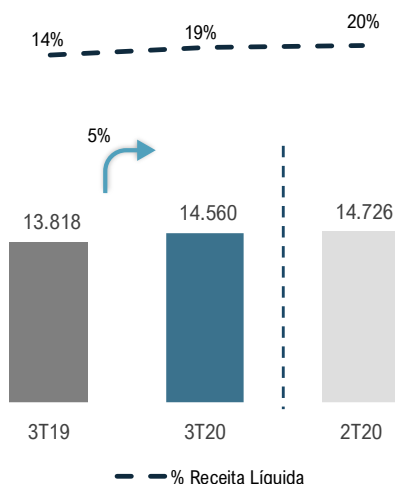
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$14,6 milhões, representando um aumento de 5% em relação ao 3T19.

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	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.

Evolução do G&A (R\$ mil)

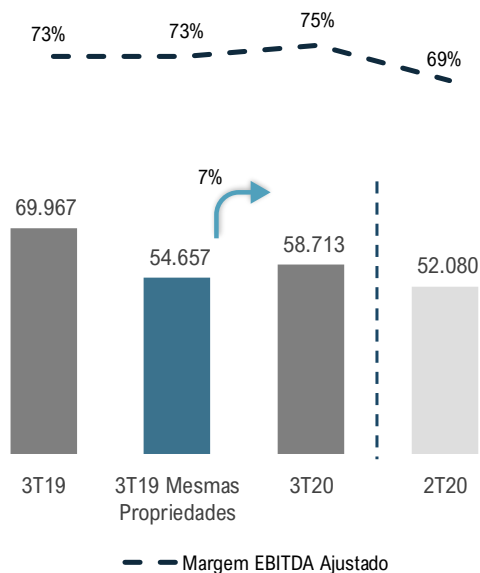


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$58,7 milhões, representando uma redução de 16% em relação ao mesmo período de 2019. Assim como nas receitas bruta e 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 7% no mesmo período.

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



Composição do EBITDA Ajustado

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.

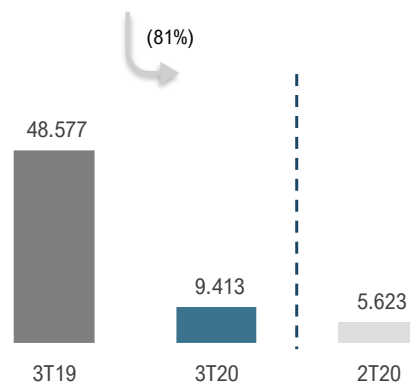
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada no 3T20 foi de R\$9,4 milhões, representando uma redução de 81% em relação ao 3T19.

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	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 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	-	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%

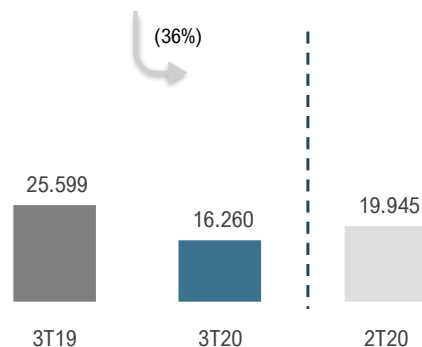
INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$16,3 milhões no 3T20, representando uma redução de 36% quando comparada ao 3T19. Vale ressaltar que, no terceiro trimestre de 2019, o lucro líquido foi impactado pelo efeito não caixa positivo do imposto diferido na venda de propriedades. (Barra da Tijuca e Chucui Zaidan)

No acumulado do ano, o lucro líquido totalizou R\$50,6 milhões, um aumento nominal de R\$135,8 milhões quando comparado ao 9M19.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

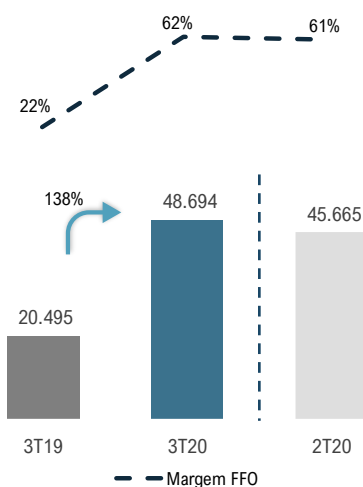


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$48,7 milhões no trimestre, correspondendo a um aumento de 138% quando comparado ao terceiro trimestre de 2019. A margem FFO atingiu 62%, o maior nível 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)	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)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	2.299	n/a	503	10.758	-95%
(19)	(+) Despesa de Hedge (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.

INDICADORES FINANCEIROS

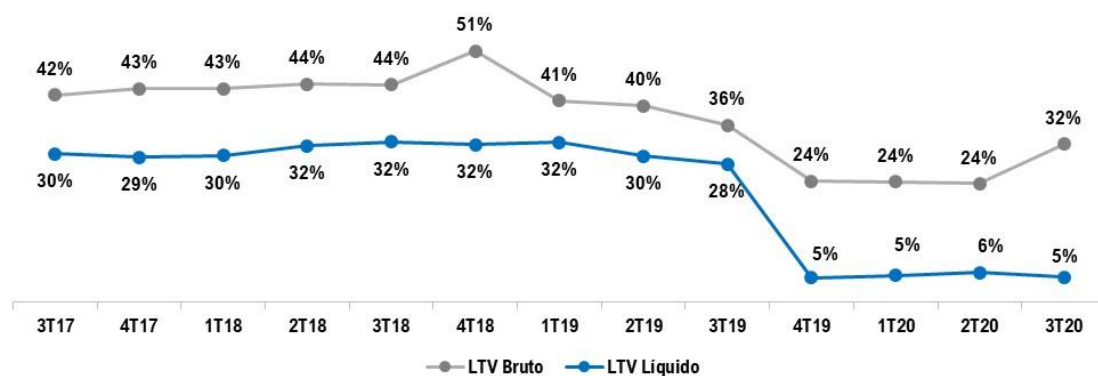
Endividamento e Disponibilidades

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.

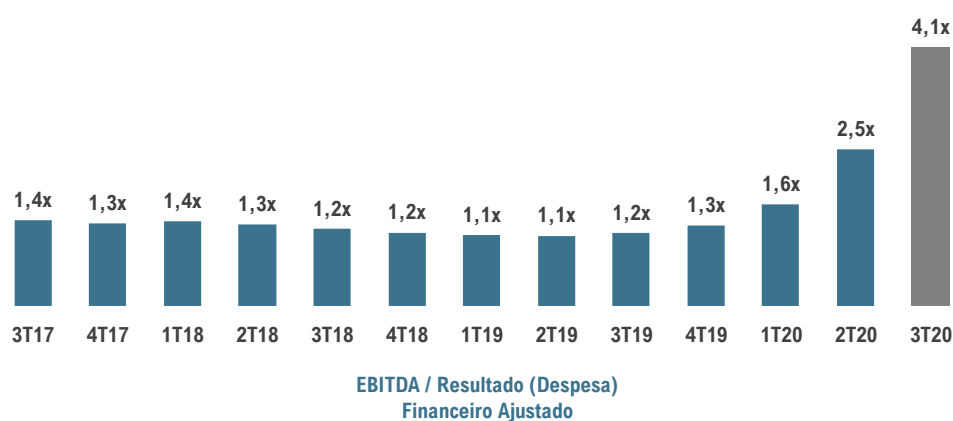
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

INDICADORES FINANCEIROS

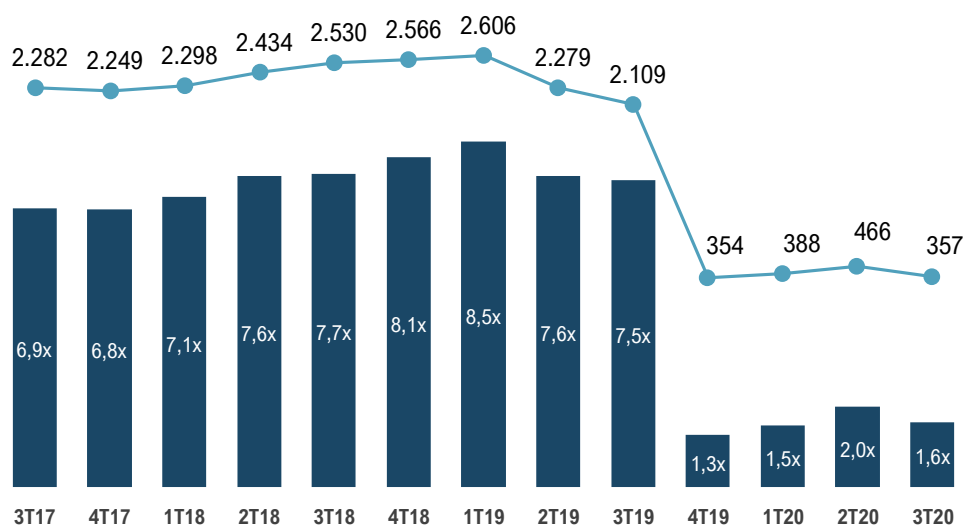
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

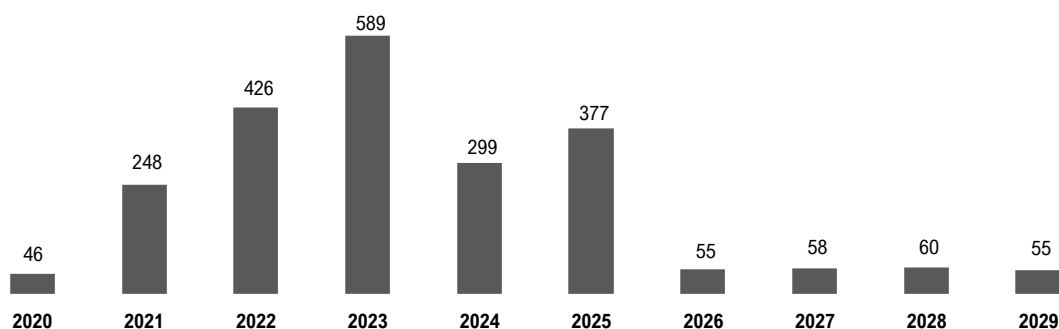


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Perfil e Custo Médio da Dívida

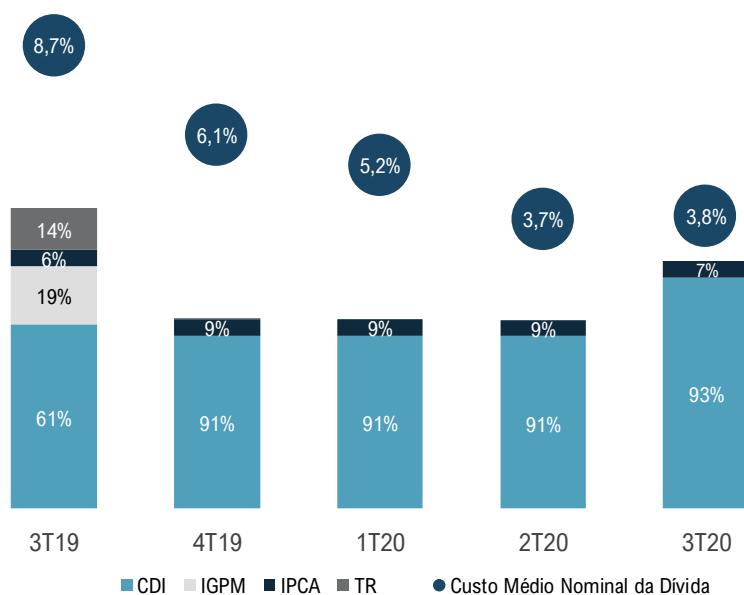


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T20	Saldo 2T20
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	137.375	138.119
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	137.375	138.119
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	106.160	107.922
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	125.095	125.406
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.019	25.081
BR Properties	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	-	-
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.113	50.144
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	350.668	354.613
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	242.055	240.805
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.564	37.566
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.564	37.566
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.564	37.566
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.036	70.040
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/1/25	135.395	135.402
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	09/04/23	253.970	252.196
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	550.982	-
Total							2.296.933	1.750.544

INDICADORES OPERACIONAIS

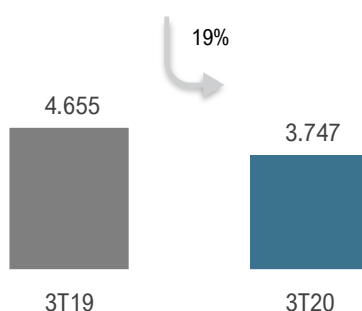
Administração de Propriedades

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\$3,7 milhões, uma redução de 19% quando comparada ao 3T19. 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.

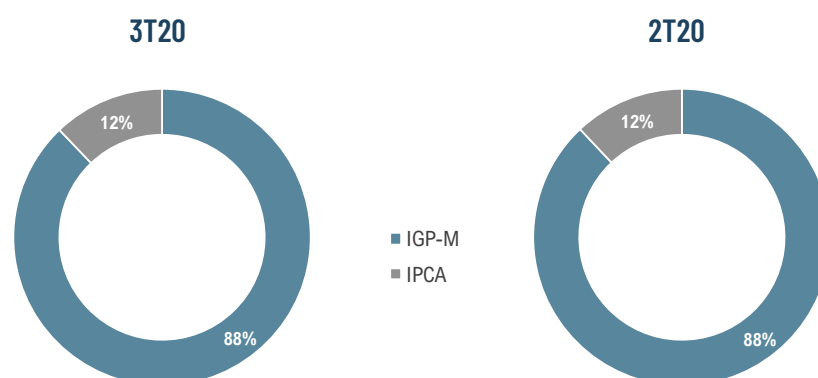
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	30.568	São 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

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / 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 3T20 apresentou um aumento nominal de 2,8% em relação ao 3T19. Se comparado com o trimestre anterior, e considerando as Torres Ventura, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 1,4%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	3T16	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	-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%	3,0%	1,4%
Industrial	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%	-0,2%	1,7%
Total	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%	4,1%	5,5%	2,9%	2,8%	1,4%
IPCA	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%	3,1%	1,2%
IGP-M	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	9,6%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 12% x 88%)	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%	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

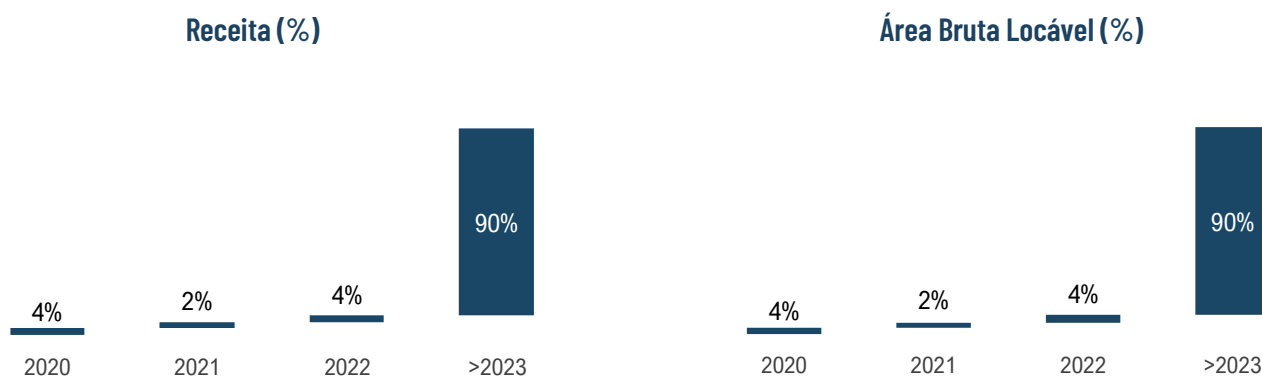
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

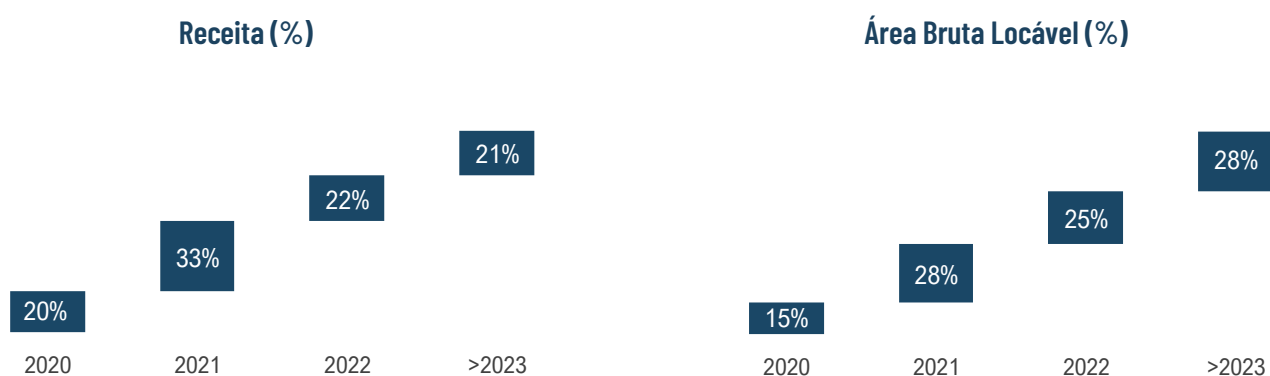
² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

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	7,6 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. 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.

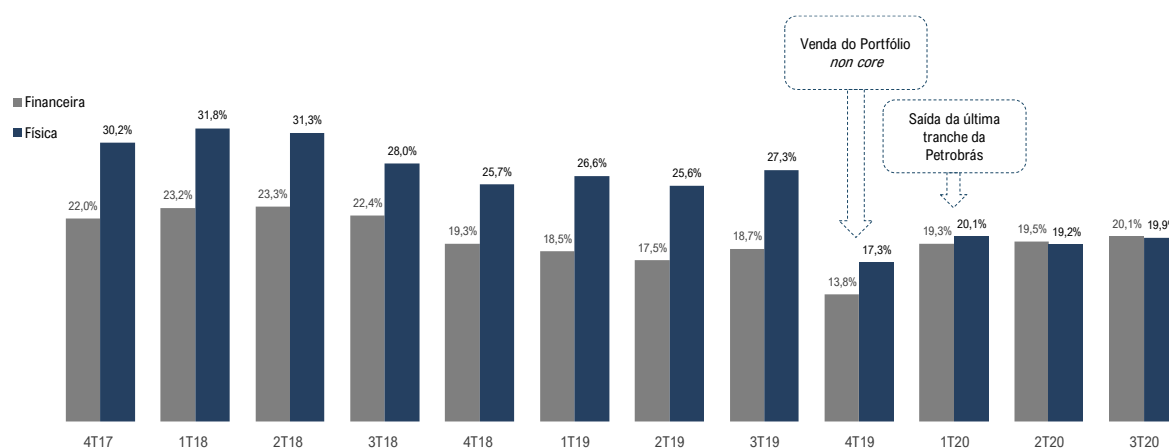
Enquanto o segundo trimestre do ano foi marcado pelo período de quarentena mais restrito no país afetando negativamente a economia e as negociações de locações, tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro, a partir da segunda quinzena de junho, com o início da flexibilização da quarentena e o gradativo retorno aos escritórios, a dinâmica de novas locações aumentou em relação aos meses de abril e maio em ambas cidades. Dessa forma, apesar do impacto da crise, 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.

É importante notar que, no 3T20, nos prédios administrados pela Companhia, os quais somam 350 mil m² de edifícios corporativos, a maioria das empresas locatárias retomaram o trabalho presencial nos escritórios até setembro. Porém, a fim de garantir a segurança e bem estar de todos os ocupantes dos prédios, o retorno ainda acontece de forma gradual. Neste contexto, não foi necessária a concessão de novos diferimentos aos locatários mais sensíveis ao impacto da crise, de forma que o volume de aluguéis diferidos reduziu para aproximadamente 1,5% da receita bruta da Companhia no período, ante o volume de aproximadamente 5% reportado no trimestre anterior.

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. Dessa forma, a BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 20,1% e 19,9%, respectivamente.

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.

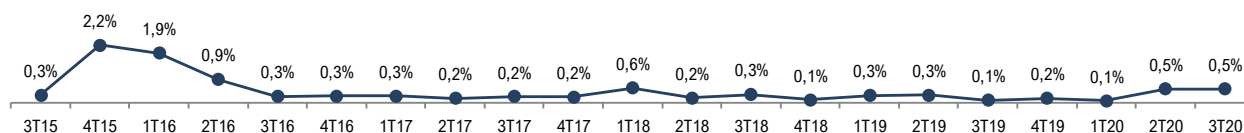
Evolução da Vacância



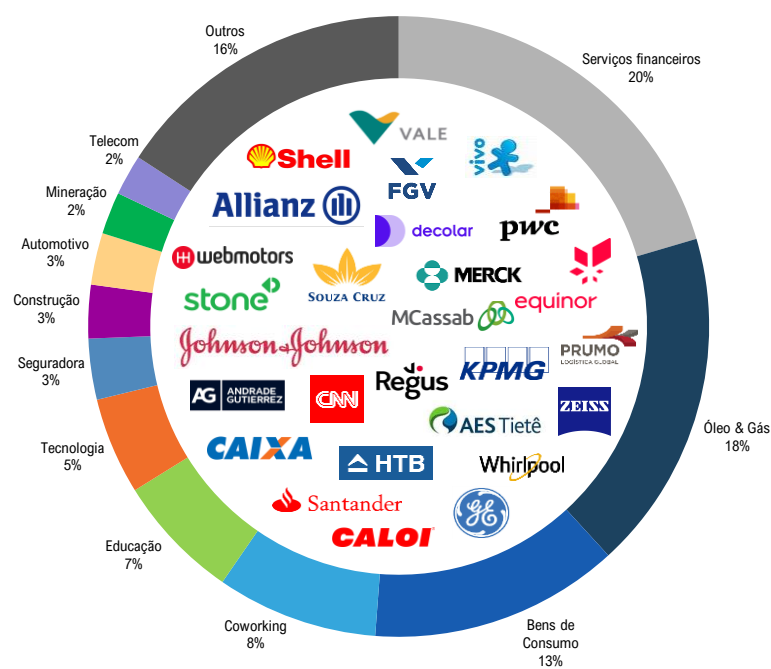
INDICADORES OPERACIONAIS

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 3T20, apesar de todos os efeitos da pandemia na economia, a inadimplência manteve-se em somente 0,5%.



Principais locatários



PORTFÓLIO

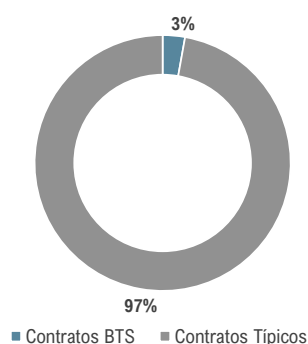
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	1.116
TNU	Escritório	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 Cidade¹	Escritório AAA	São Paulo	SP	1T21	3	101.864
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Galpão Cupuaçu¹	Industrial	Jarinu	SP	4T20	1	9.962
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					10	335.645
Total					35	793.727
Total (Ex-Parque da Cidade e Galpão Cupuaçu)					31	681.901

¹ Propriedades em desenvolvimento a serem adquiridas na conclusão da obra

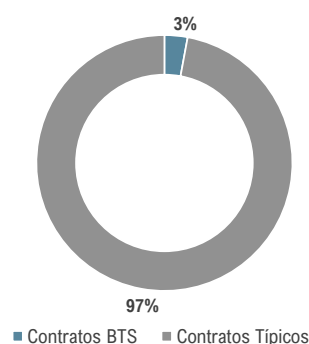
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)

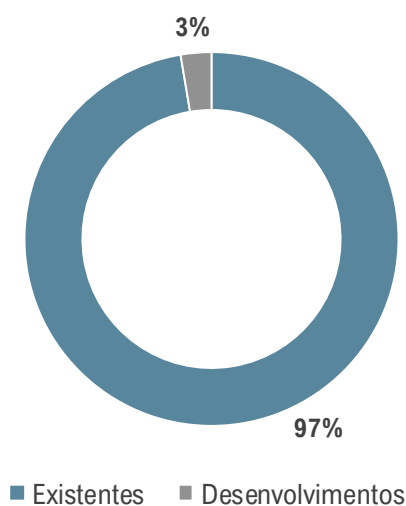


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	276	10%	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	4T20 E	1T21 E	2T21 E	3T21 E	4T21 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	31.309	50.309	81.853	60.968	22.480
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	12.170	13.011	31.309	50.309	81.853	60.968	22.480

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

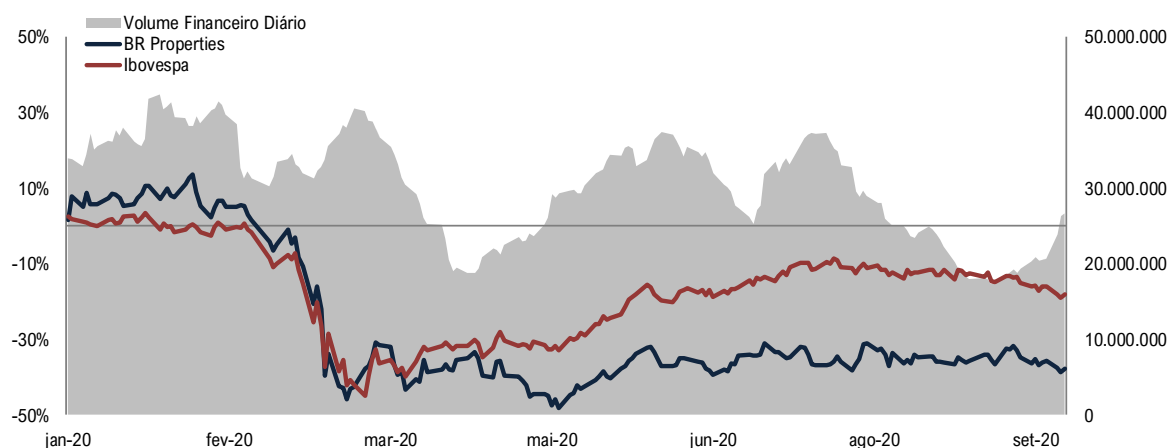


MERCADO DE CAPITAIS

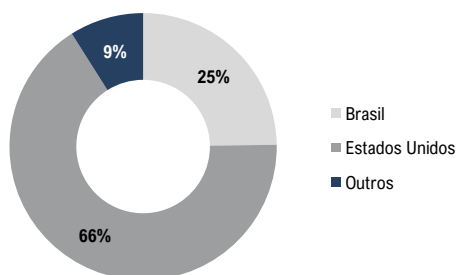
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	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%

Desempenho BRPR3 - 9M20



Distribuição da Base Acionária



Índices

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

DRE

Conta	DRE	3T20	3T19	var %	9M20	9M19	var %
(1)	Receita Bruta	97.315	120.629	-19%	284.320	365.889	-22%
(2)	Receita de Locação	93.568	115.975	-19%	271.279	351.985	-23%
(3)	Escritórios	90.140	113.277	-20%	260.941	344.120	-24%
(4)	Industrial	3.429	2.698	27%	10.338	7.865	31%
(5)	Receita de Serviços	3.747	4.655	-19%	13.040	13.905	-6%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(18.697)	(25.326)	-26%	(54.217)	(74.135)	-27%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(6.538)	(8.844)	-26%	(17.663)	(27.235)	-35%
(8)	Abatimentos	(12.159)	(16.482)	-26%	(36.554)	(46.900)	-22%
(9)	Receita Líquida	78.618	95.303	-18%	230.102	291.754	-21%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	78.618	95.303	-18%	230.102	291.754	-21%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(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%
(19)	Resultado Financeiro	(9.413)	(59.005)	-84%	(22.339)	(203.604)	-89%
(20)	Receitas Financeiras	16.697	14.844	12%	55.932	68.297	-18%
(21)	Despesas Financeiras	(26.110)	(73.849)	-65%	(78.271)	(271.901)	-71%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.114)	(10.978)	-90%	907	(24.514)	-104%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	23.070	n/a	-	25.898	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	43.705	11.499	280%	136.985	(5.727)	-2492%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(606)	(896)	-32%	(2.513)	(4.304)	-42%
(27)	Impostos Diferidos	(26.840)	14.996	-279%	(83.890)	(75.183)	12%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	16.260	25.599	-36%	50.583	(85.214)	-159%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	16.260	25.599	-36%	50.583	(85.214)	-159%

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.

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)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	2.299	n/a	503	10.758	-95%
(19)	(+) Despesa de Hedge (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.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2020	30/06/2020	var %
Ativo Circulante	2.030.176	1.517.324	34%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.900.814	1.255.717	51%
Contas a Receber	47.470	45.984	3%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	6.076	5.601	8%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	23.139	24.545	-6%
Outros Valores a Receber	52.678	185.477	-72%
Ativo Não Circulante	8.463.274	8.399.001	1%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.400	2.483	-3%
Tributos a Recuperar	244.873	244.879	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	424.571	395.918	7%
Imobilizado de uso	19.796	18.424	7%
Propriedades para Investimento	7.216.791	7.182.455	0%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	10.493.449	9.916.325	6%

PASSIVO	30/09/2020	30/06/2020	var %
Passivo Circulante	321.102	160.984	99%
Empréstimos e Financiamentos	280.522	120.889	132%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	20.399	15.143	35%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.292	1.743	32%
IR e CS Correntes	954	1.276	-25%
Provisão para gratificação a empregados	8.775	5.850	50%
Obrigações Trabalhistas	4.312	4.282	1%
Dividendos a Pagar	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
Outros débitos e valores a pagar	3.848	11.801	-67%
Passivo Não Circulante	2.999.965	2.588.840	16%
IR e CS Diferidos	866.693	839.936	3%
Empréstimos e Financiamentos	2.023.715	1.638.740	23%
Provisão para Contingências	73.135	74.610	-2%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	21.122	21.471	-2%
Outros Passivos Não Circulantes	15.299	14.083	9%
Patrimônio Líquido	7.172.382	7.166.501	0%
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.600)	(101.600)	0%
Reservas de Capital	2.272.721	2.283.100	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	50.583	34.323	47%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	581.534	581.534	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	10.493.449	9.916.325	6%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M20	9M19
Caixa Líquido Atividades Operacionais	99.464	191.734
Caixa Gerado nas Operações	154.461	198.829
Resultado antes de Tributação	136.985	(5.727)
Depreciação e Amortização	7.220	7.210
Valor Justo das Propriedades para Investimento	-	(25.898)
Linearização das Receitas de Aluguel	(51.969)	(13.582)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	65.908	214.882
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)	(7.506)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	455	11.713
Plano de Opção de Compra de Ações	3.489	4.383
Resultados apurados na venda de investimentos	-	15.217
Outros	(7.119)	(6.604)
Variações nos Ativos e Passivos	(54.997)	(7.095)
Contas a Receber de Clientes	(15.868)	18.256
Impostos a Recuperar	4.177	3.336
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(6.899)	(10.488)
Contas a Pagar	(292)	(6.553)
Impostos e Contribuições	(18.984)	(3.841)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(9.745)	(7.035)
Outros passivos	(7.387)	(770)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	149.736	791.703
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	137.556	466.337
Aquisição de Imobilizado	(3.909)	(2.756)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(84.352)	(119.196)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	447.318
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	379.832	(1.560.511)
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	800.000	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(322.423)	(1.454.168)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	-	17.780
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(29.082)
Recompra de Ações	(43.567)	1.491
Custos de Transação	(9.293)	(7.054)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(2.687)	(89.478)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	629.029	(577.074)
Disponibilidades		
No início do exercício	1.165.337	1.016.826
No final do exercício	1.794.366	439.752