



Teleconferência de Resultados 2T20



1.

COVID-19

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.

- 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.

Plano de Retomada

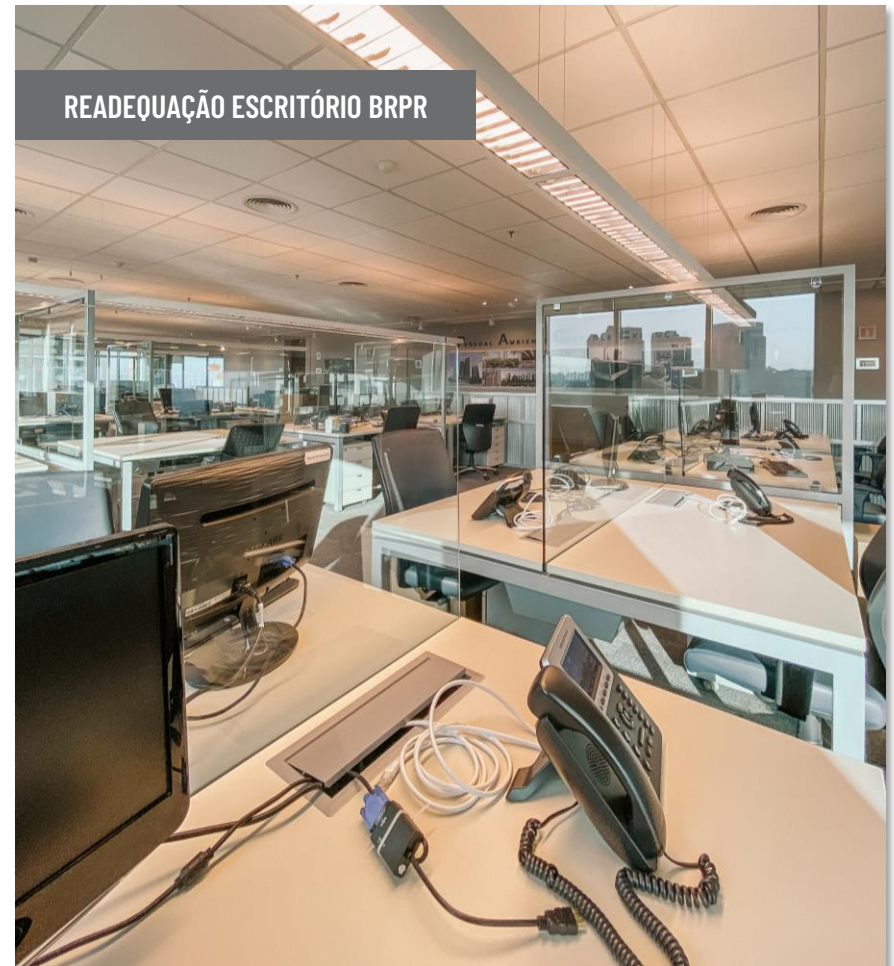
Condomínios

- 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.

Plano de Retomada

Sede BR Properties

- 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.





2.

Destques & Portfólio

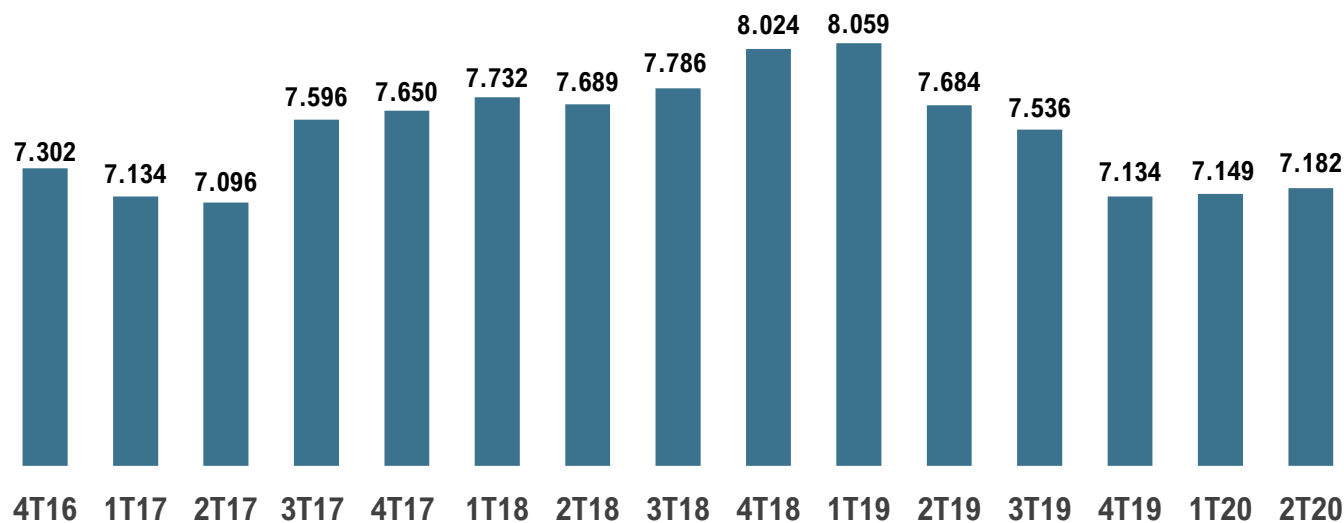
BR Properties registra R\$46 milhões de FFO no trimestre, com margem de 61%

Destaques do 2T20

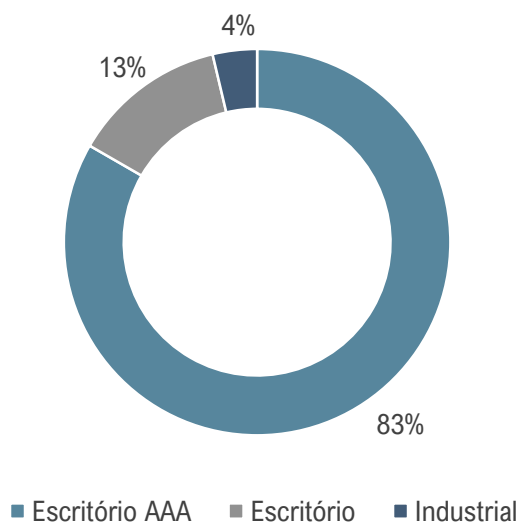
- A BR Properties registrou no segundo trimestre de 2020 receita líquida de R\$75,5 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 13% quando comparado ao 2T19, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$52,1 milhões 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.

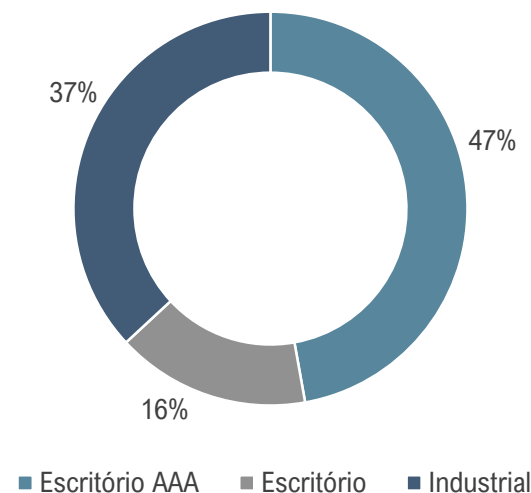
➤ Valor de Mercado do Portfólio



Composição do Portfólio (Valor)



Composição do Portfólio (ABL)



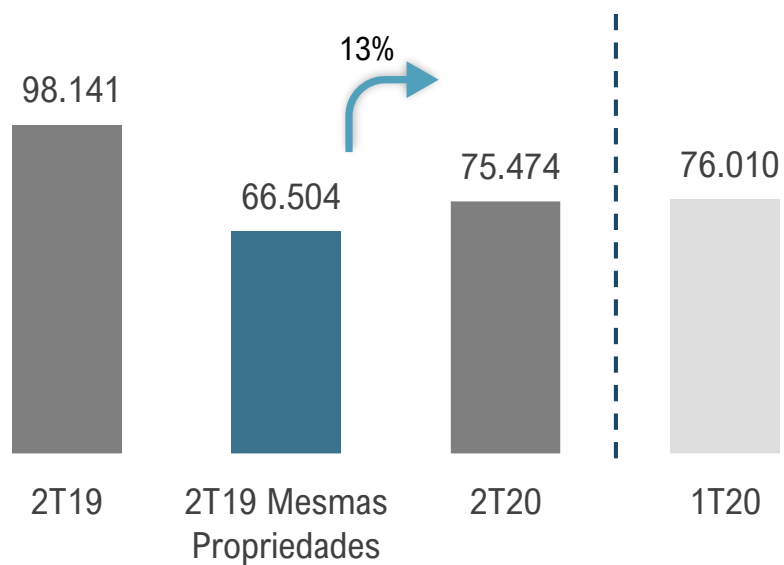




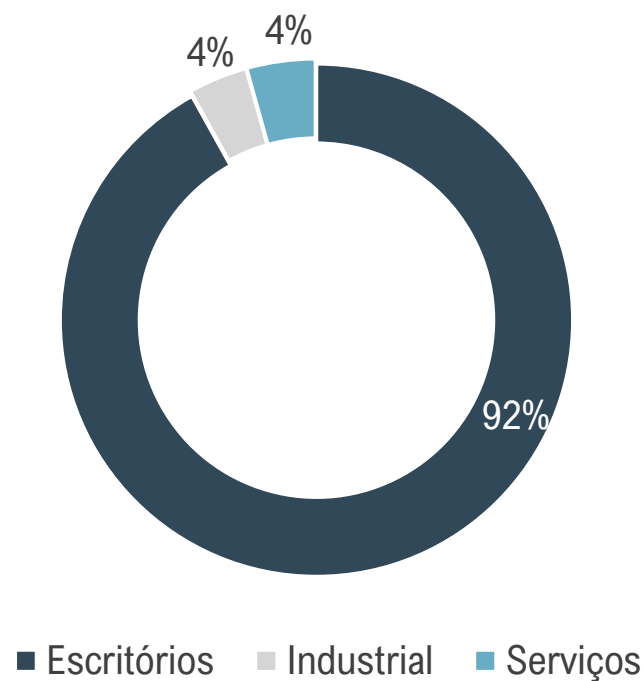
3.

Destques Financeiros

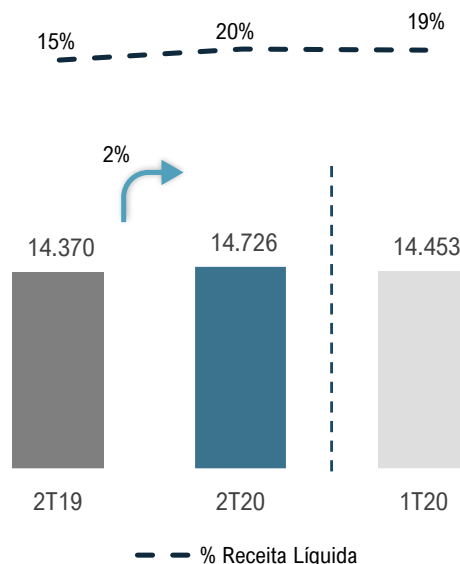
Receita Líquida (R\$ mil)



Composição da Receita 2T20

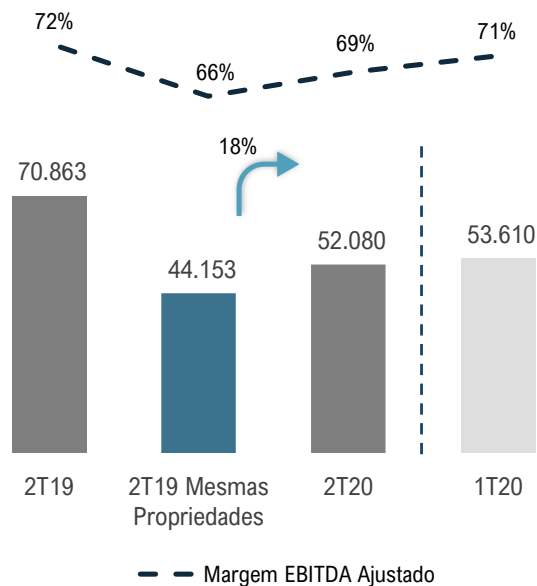


SG&A (R\$ mil)



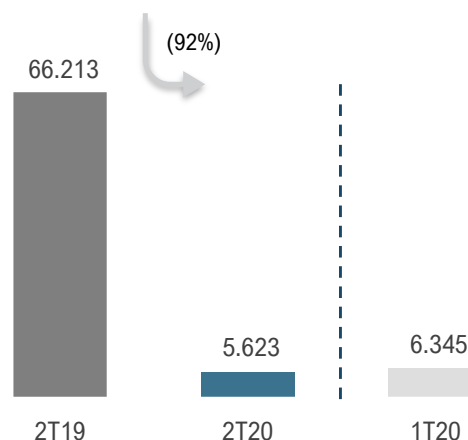
Conta	Despesas Gerais e Administrativas	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(12)	SG&A	(24.099)	(29.788)	-19%	(47.299)	(58.369)	-19%
(13)	Despesas Operacionais	(7.278)	(5.391)	35%	(11.900)	(9.804)	21%
(14)	Impostos e Tributos	1.689	1.351	25%	3.348	2.327	44%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.705)	(6.700)	0%	(13.690)	(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.

EBITDA Ajustado (R\$ mil)



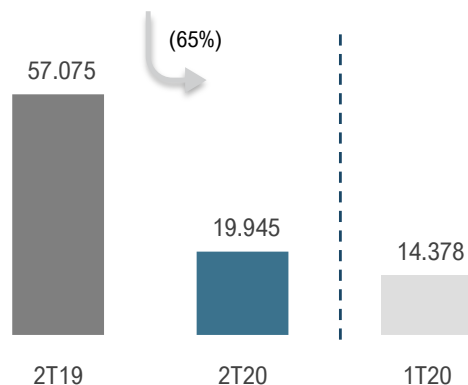
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	793	873	-9%	1.907	3.408	-44%
(24)	(-) Ganho/Perda 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.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)

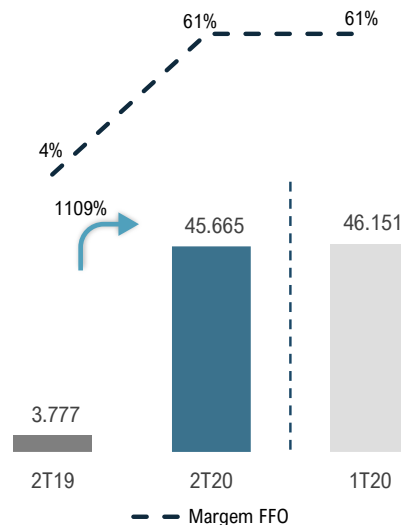


Resultado Financeiro	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
Receitas Financeiras	16.630	17.255	-4%	39.236	53.453	-27%
Aplicações Financeiras	11.539	10.244	13%	27.651	21.806	27%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
Variação Cambial	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Outros	1.607	1.130	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
Variação 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 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	-	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%

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)

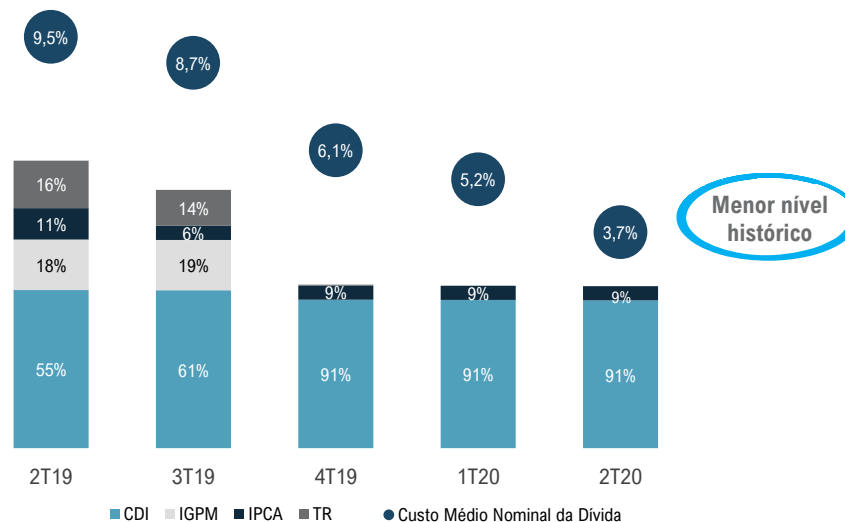


Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	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	
(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.

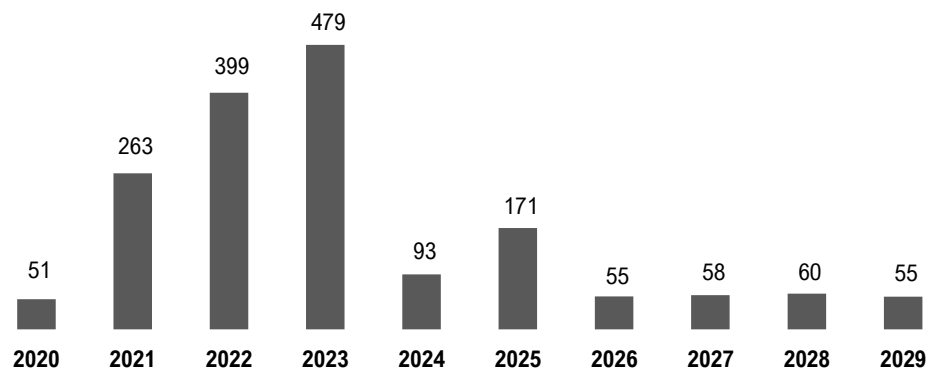
Endividamento	2T20	1T20	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	85.303	223.065	-62%
Empréstimos e Financiamentos	120.889	256.982	-53%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(35.586)	(33.917)	5%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.660.211	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)

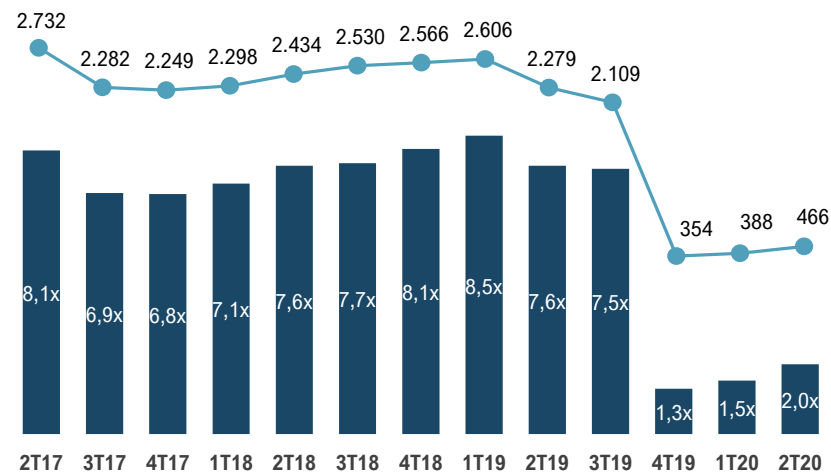
Perfil e Custo Médio da Dívida



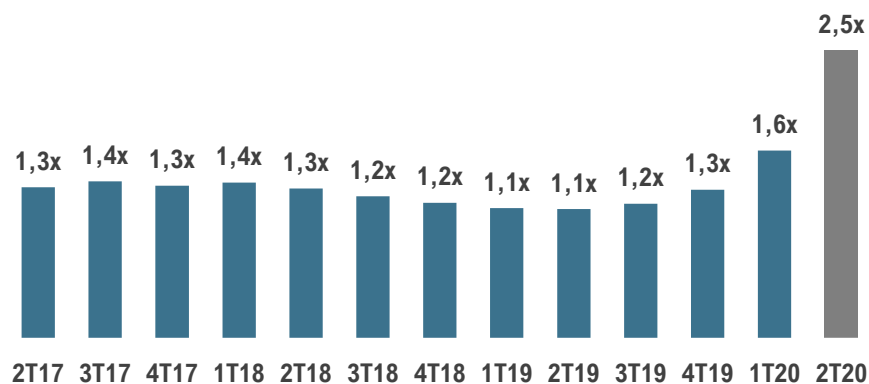
Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado (x) vs Dívida Líquida

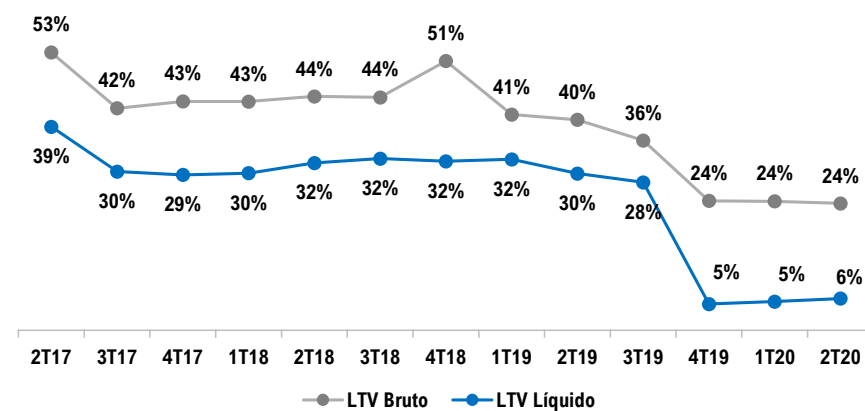


Cobertura de Juros (x)



EBITDA / Resultado (Despesa)
Financeiro Ajustado

LTV: Bruto e Líquido (%)





4.

Destaques Operacionais

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

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	2T20 x 1T20
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%	0,7%
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%	-1,3%
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%	0,6%
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%	-0,4%
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%	2,7%
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%	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

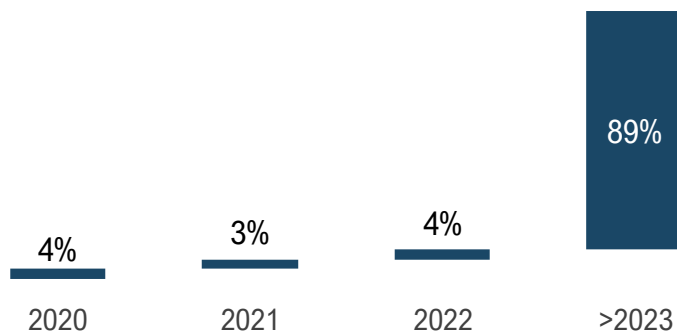
¹ IPCA e Outros

² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

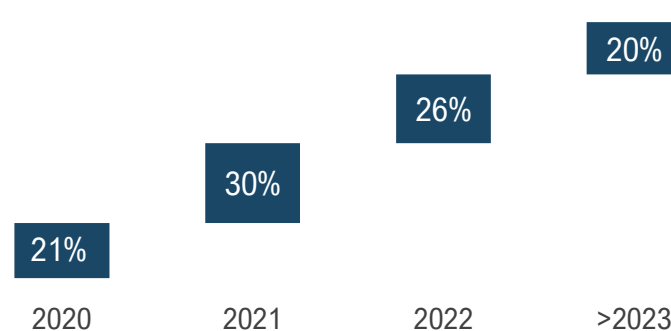
Duration dos Contratos de Locação

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	7,9 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,9 anos

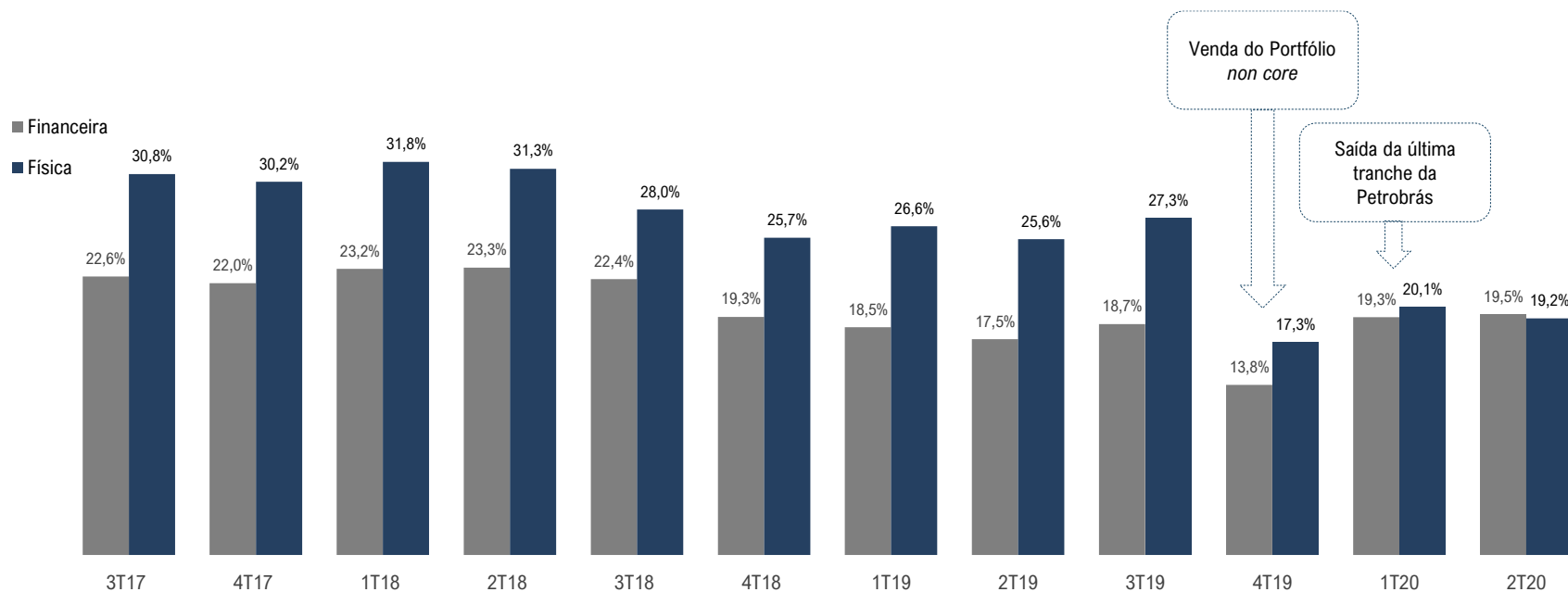
Cronograma de Vencimento (% Receita)



Cronograma de Revisional (% Receita)



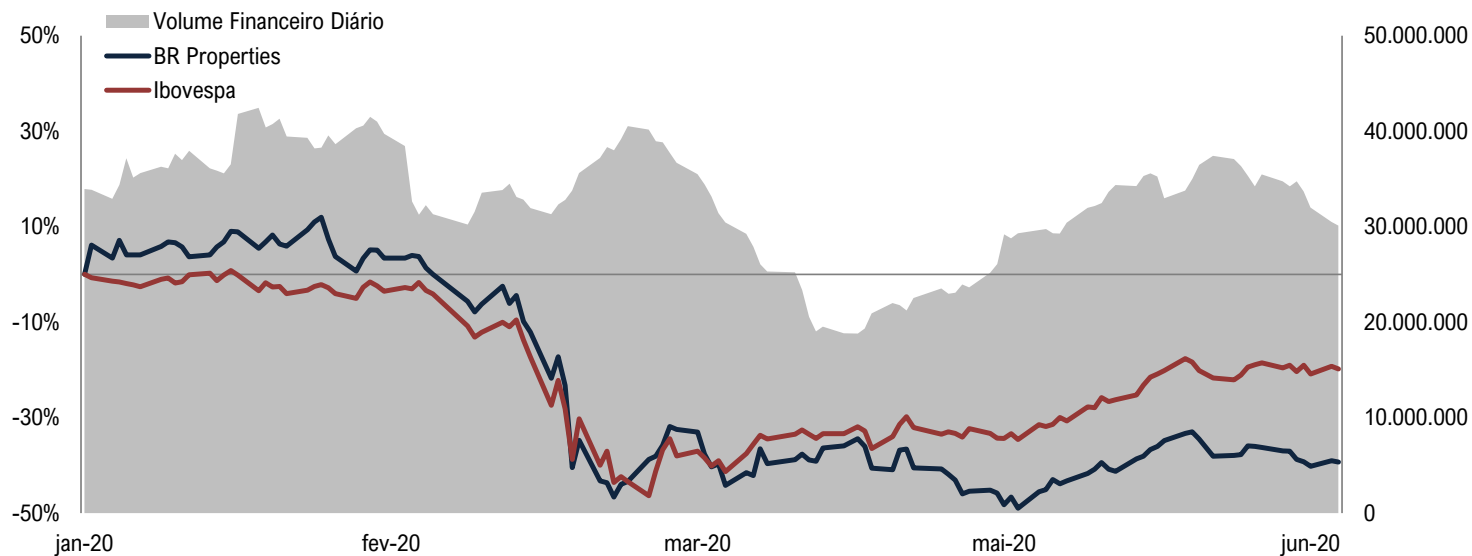
Evolução da Vacância





5. Mercado de Capitais

Desempenho BRPR3 – 6M20



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%

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