



Divulgação dos Resultados 1T20

Teleconferência em Português

07 de maio de 2020
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

07 de maio 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 1T20 e Eventos Subsequentes	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
Balanco Patrimonial.....	26
Fluxo de Caixa	27

DESTAQUES DO 1T20 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra 11 mil m² de novas locações no 1T20, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos 6 anos

São Paulo, 06 de maio 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 1T20. 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 1T20

- A BR Properties registrou no primeiro trimestre de 2020 receita líquida de R\$76,0 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 18% quando comparado ao 1T19, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$53,6 milhões no 1T20, representando um aumento de 24% quando comparado ao 1T19 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no trimestre foi de 71%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 1T20 foi de R\$6,3 milhões, representando uma redução de 90% em relação ao 1T19. 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 primeiro trimestre do ano foi de R\$14,4 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 1T20 de R\$46,2 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$37,2 milhões quando comparado ao primeiro trimestre de 2019. 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\$388,3 milhões e uma posição de caixa de R\$1.356,7 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 aproximadamente metade do custo nominal do mesmo período do ano anterior. Ao final do trimestre, o custo médio efetivo da dívida era de 5,2%, redução de 4,7 pontos percentuais quando comparado ao 1T19.

- Ao longo do trimestre, a Companhia comercializou 10.903 m² de ABL em novas locações. Além disso, conforme anunciado anteriormente, o contrato de 16.125 m² de locação com a Petrobrás na Torre Leste do Edifício Ventura encerrou-se no primeiro trimestre do ano, quando a empresa desocupou o imóvel.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 19,3% e 20,1%, respectivamente.
- Ainda no 1T20, foi aprovado o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra estará vigente até 17 de setembro de 2021 e contempla a aquisição de até 4.000.000 ações ordinárias.

Eventos Subsequentes

- Em abril, a Companhia emitiu a 14^a 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 +1,3%). Os recursos foram destinados ao resgate da 8^a Emissão de Debêntures com vencimentos em 2020 e 2021. Desta forma, a BR Properties alonga o prazo de suas dívidas, restando apenas R\$54,3 milhões em amortizações para o ano de 2020.

CENÁRIO ATUAL E IMPACTO DA COVID-19

O início de 2020 foi marcado pelas perspectivas positivas de crescimento tanto para a economia, como para o mercado imobiliário brasileiro. De acordo com o relatório Focus divulgado em janeiro, a expectativa de mercado para o crescimento do PIB brasileiro em 2020 era de 2,3%. No âmbito imobiliário, as taxas de vacância nas principais regiões da cidade de São Paulo atingiam níveis inferiores a 10%, enquanto os preços de aluguéis mantinham forte tendência de retomada. Contudo, a crise global desencadeada pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e o início do período em quarentena no país no mês de março, vem alterando o rumo dessa trajetória de crescimento do país, pelo menos nos curto e médio prazos.

A evolução da pandemia e suas consequências impactarão fortemente a economia brasileira em 2020. E a falta de visibilidade com relação à sua extensão 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. 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. 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.

Destacam-se a seguir as principais medidas e orientações adotadas:

Colaboradores

- Atuação preventiva para conscientização dos colaboradores;
- Suspensão de viagens, reuniões e treinamentos presenciais;
- Orientação extensiva a funcionários, locatários e prestadores de serviços sobre higiene pessoal;
- Adoção de trabalho remoto iniciado em 16/03 de 100% da sede da Companhia;
- Disponibilização de toda a tecnologia necessária para reuniões e interações virtuais;
- Organizações de teleconferências com a participação de todos os colaboradores, com a periodicidade de duas vezes por semana a fim de atualizá-los sobre os principais acontecimentos, disseminar políticas e manter o engajamento;

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 aos últimos acontecimentos.

- Orientação aos visitantes sobre a obrigatoriedade de utilização do álcool gel disponibilizado após a passagem das catracas;
- Disponibilização de álcool gel em todas as cabines de elevadores;
- Intensificação da limpeza de crachás avulsos, botoeiras, catracas e cabines em geral;
- Locatários orientados sobre a obrigatoriedade de comunicar o condomínio sobre casos suspeitos ou confirmados para COVID-19 entre seus colaboradores;
- Para o caso acima, todos locatários do edifício em questão devem ser comunicados e uma equipe de limpeza especial para descontaminação do andar será acionada;
- 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.

Relacionamento com Locatários

- A Companhia analisou 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, tanto para cidade de São Paulo, quanto para o Rio de Janeiro, seguindo as recomendações das autoridades públicas competentes, as operações físicas de varejo presentes nos edifícios foram interrompidas. A Companhia entendeu esse tipo de locatário como aquele mais sensível e frágil aos impactos da quarentena. Portanto, proativamente, adotou o diferimento de aluguéis, a serem pagos posteriormente conforme acordado em cada situação. Apesar de pouco representativa do ponto de vista de receita da Companhia, a BR Properties acredita que a operação varejista do seu portfólio é essencial para prestação de serviços aos ocupantes e à comunidade em torno dos edifícios;
- Além do exposto acima, alguns locatários, relacionados aos setores mais afetados pela crise, estão em tratativas com a Companhia acerca de possível diferimento dos aluguéis devidos. A BR Properties analisa cada caso de acordo com a sua particularidade e materialidade diante do cenário do atual.
- A Companhia mantém relacionamento próximo e duradouro com seus clientes a fim de encontrar a melhor solução para ambas as partes neste momento desafiador.

Relacionamento com Investidores

- A BR Properties acredita que em momentos de alta volatilidade do mercado de capitais se faz ainda mais necessária a comunicação com investidores, acionistas e demais *stakeholders*. Assim, a fim de comunicar ao mercado sobre a continuidade operacional e possíveis impactos da crise nos resultados e atividades da Companhia, participamos de *calls* setoriais, conferências virtuais, entre outros;
- A Companhia reforça o seu compromisso com a transparência e acessibilidade a seus acionistas e demais *stakeholders* e os manterá devidamente informados em caso de mudanças do cenário e do consequente impacto em seus negócios;
- Até o momento, a BR Properties manteve inalterado o Calendário de Eventos do ano de 2020. A AGOE da Companhia foi realizada no dia 24 de abril de 2020 e foi incentivada a participação virtual na assembleia através do Boletim de Voto à Distância. Da mesma forma, não foi alterada a data de divulgação dos resultados trimestrais.

Retorno ao Escritório e aos Condomínios

Embora ainda não exista uma data definida para o término da quarentena e consequente retomada dos trabalhos presenciais nos escritórios, tanto dos funcionários da Companhia quanto de seus locatários, a BR Properties já definiu sua política operacional com relação ao retorno das atividades presenciais. Além disso, todos os condomínios estão preparados para as novas rotinas e atividades necessárias para seguir contribuindo com a diminuição da disseminação do vírus.

A BR Properties agradece a dedicação e competência de todos os profissionais de saúde no cumprimento incansável da tarefa de salvar vidas. Agradece também àqueles que exercem funções essenciais nesse momento.

A Companhia se solidariza às vítimas e famílias afetadas pela atual crise de saúde.

Principais Indicadores

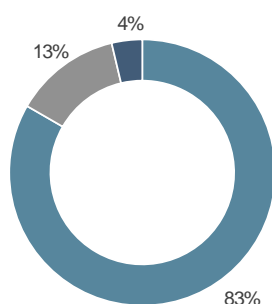
	1T19		1T20	
DÍVIDA LÍQUIDA	R\$ 2,6 bilhões	>	R\$ 0,4 bilhões	▼ - 85%
LTV LÍQUIDO	32%	>	5%	▼ -27 p.p.
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA	8,5 x	>	1,5 x	▼ - 82%
VACÂNCIA FÍSICA	26,6%	>	20,1%	▼ -6,5 p.p.
CUSTO DA DÍVIDA	9,9%a.a.	>	5,2%a.a.	▼ -4,7 p.p.
FREE FLOAT	29%	>	41%	▲ 12 p.p.
ADTV	R\$ 7,6 milhões	>	R\$ 36,1 milhões	▲ 29mm/dia

TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	1T20	1T19	var %
Receita Líquida	76.010	98.310	-23%
Despesas Gerais e Administrativas	23.200	28.581	-19%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.453	12.820	13%
EBITDA Ajustado	53.610	72.786	-26%
Margem EBITDA Ajustado	71%	74%	-3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	14.378	(167.888)	-109%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	46.151	8.952	416%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	9%	52 p.p.
Destques Operacionais	1T20	1T19	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	458.082	636.414	-28%
- Escritórios (m²)	388.967	567.321	-31%
- Industrial (m²)	69.115	69.093	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	223.819	207.794	8%
- Escritórios (m²)	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	182.512	166.487	10%
Vacância Financeira	19,3%	18,5%	1 p.p.
Vacância Física	20,1%	26,6%	-7 p.p.

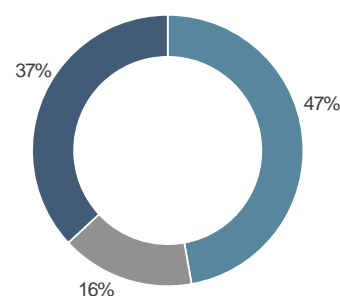
* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option e Impostos e Tributos

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

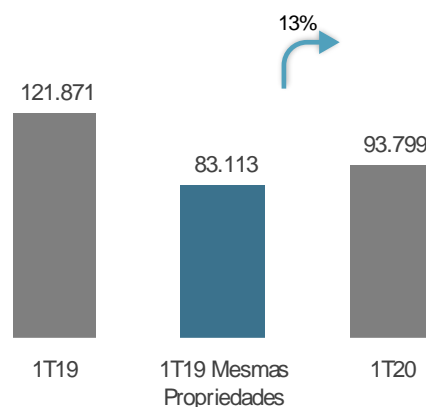
No primeiro trimestre de 2020, a receita bruta totalizou R\$93,8 milhões, representando uma redução de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior. Vale lembrar que essa redução se deve as vendas de 15 ativos ocorridas ao longo de 2019. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita bruta aumentou em 13%.

- 90,5% ou R\$84,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,9% ou R\$3,7 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 5,6% ou R\$5,2 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

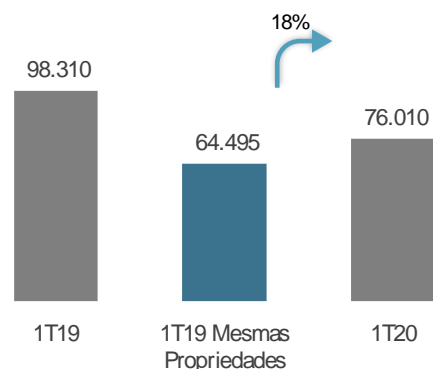
Receita Líquida

No 1T20, a receita líquida foi de R\$76,0 milhões, correspondendo a uma redução de 23% quando comparada ao 1T19. Quando comparada a mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 18%, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

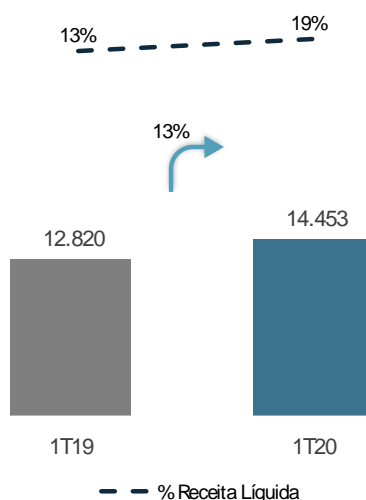
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$14,5 milhões, representando um aumento de 13% em relação ao 1T19.

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	1T20	1T19	var %
(12)	SG&A	(23.200)	(28.581)	-19%
(13)	Despesas Operacionais	(4.622)	(4.413)	5%
(14)	Impostos e Tributos	1.659	975	70%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.985)	(6.196)	13%
(16)	Honorários da Administração	(2.846)	(2.211)	29%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(638)	(1.518)	-58%
(18)	Despesas de Vacância	(9.768)	(15.218)	-36%
	SG&A Ajustado	(14.453)	(12.820)	13%
(18)	(+) Despesas de Vacância	9.768	15.218	-36%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.659)	(975)	70%
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	19%	13%	6 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

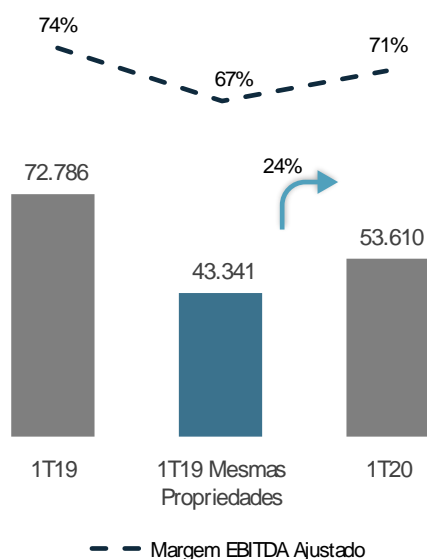


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$53,6 milhões, representando uma redução de 26% 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 24% no mesmo período.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T20	1T19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	1.114	2.535	-56%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Resultado Financeiro	7.303	68.198	-89%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(31)	EBITDA Ajustado	53.610	72.786	-26%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	71%	74%	-3 p.p.

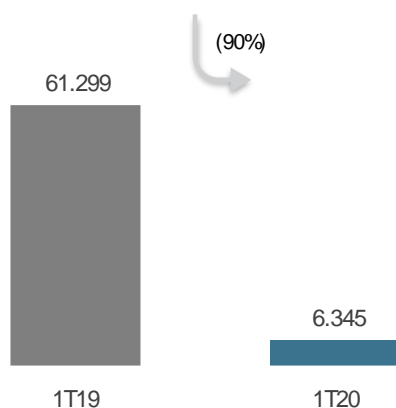
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

Excluindo os efeitos não recorrentes, a despesa financeira líquida ajustada no 1T20 foi de R\$6,3 milhões, representando uma redução de 90% em relação ao 1T19. Quando comparado ao 4T19, a redução foi de 80%.

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)



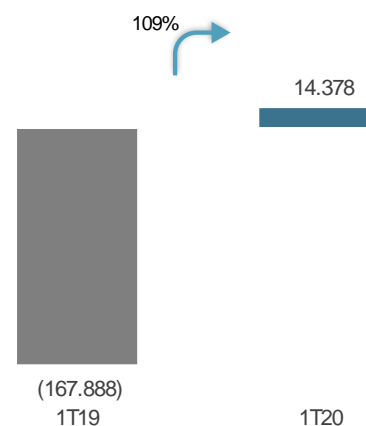
Resultado Financeiro	1T20	1T19	var %
Receitas Financeiras	22.606	36.198	-38%
Aplicações Financeiras	16.112	11.562	39%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a
Varição Cambial	-	20.112	n/a
Outros	703	407	73%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	5.791	4.117	41%
Despesas Financeiras	(29.909)	(104.396)	-71%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(29.303)	(96.055)	-69%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(455)	(1.855)	-75%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(5.044)	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a
Outros	(151)	(1.443)	-90%
Despesa Financeira Líquida	(7.303)	(68.198)	-89%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	(20.112)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	5.044	n/a
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	455	1.855	-75%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	503	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	20.112	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(6.345)	(61.299)	-90%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$14,4 milhões no 1T20, representando um aumento nominal de R\$182,3 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

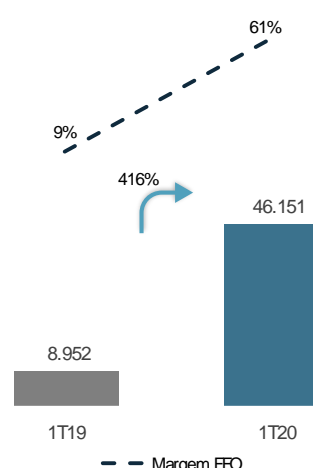


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$46,2 milhões no trimestre, correspondendo a um aumento nominal de R\$37,2 milhões quando comparado ao primeiro 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)	1T20	1T19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	455	1.855	-75%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	503	-	
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	46.151	8.952	416%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	9%	52 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

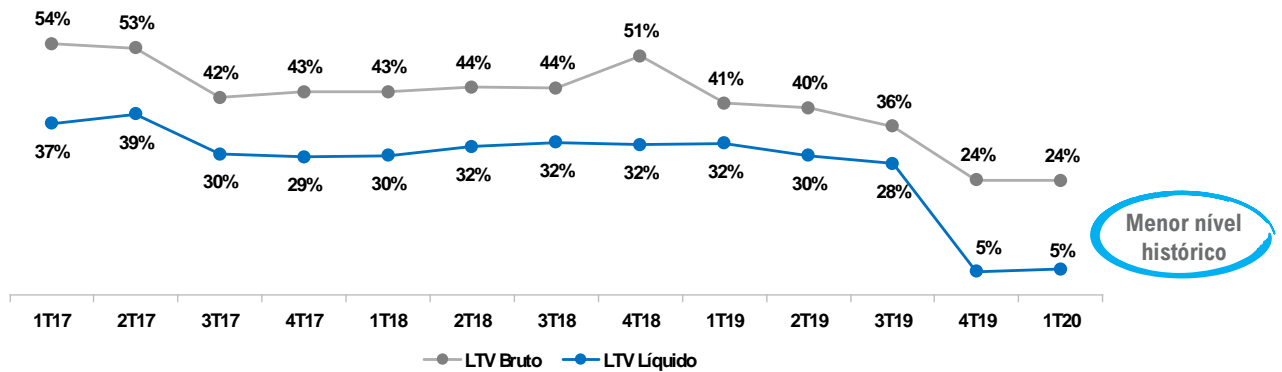
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	1T20	4T19	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	223.065	217.631	2%
Empréstimos e Financiamentos	256.982	249.623	3%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(33.917)	(31.992)	6%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.521.965	1.528.870	0%
Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.551.175	-3%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	(36.190)	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	13.991	13.886	1%
Dívida Bruta	1.745.030	1.746.502	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.228.238	1.265.430	-3%
Caixa Restrito	128.485	127.049	1%
Dívida Líquida	388.307	354.023	10%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.149.113	7.133.661	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	24%	24%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	5%	5%	0 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	1,5x	1,3x	18%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,6x	1,3x	26%
Prazo Médio (anos)	5,1	5,4	-5%
Dívida Quirografária / Dívida Total	48%	48%	0 p.p.

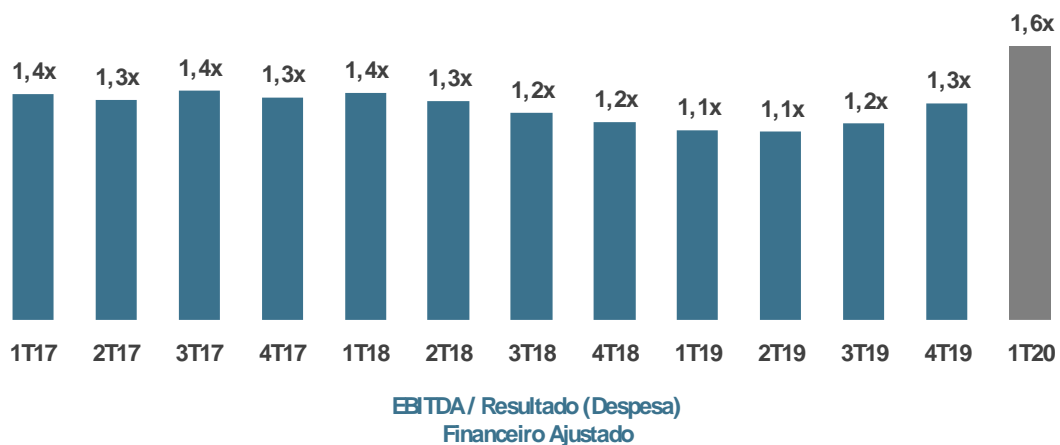
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

INDICADORES FINANCEIROS

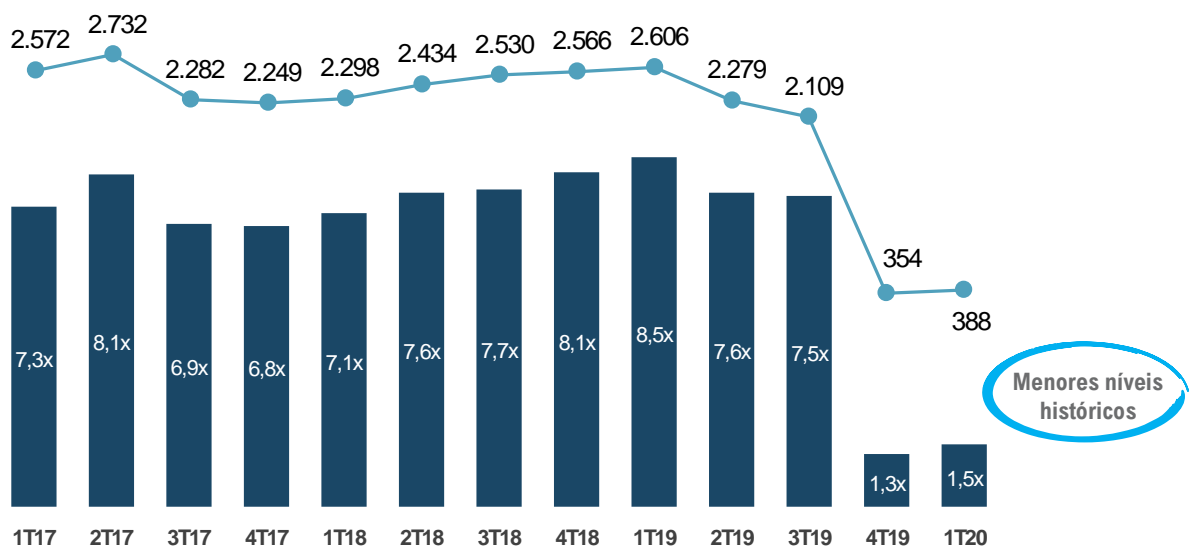
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

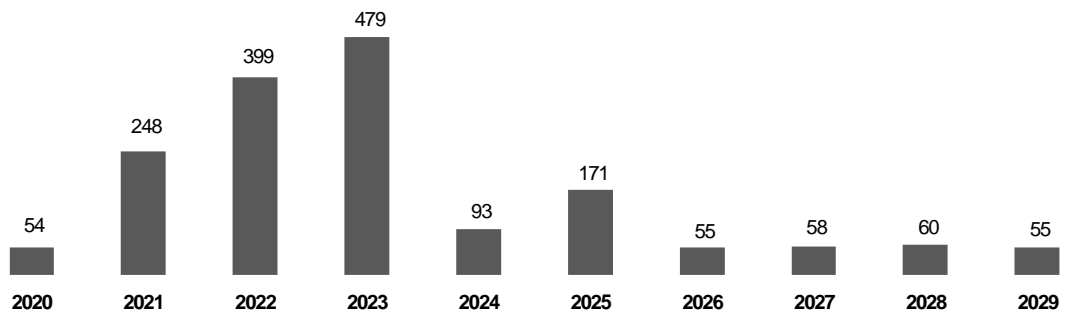


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida* (R\$ milhões)



*Considera a amortização da 8ª Debênture e emissão da 14ª Debênture em abril.

Perfil e Custo Médio da Dívida

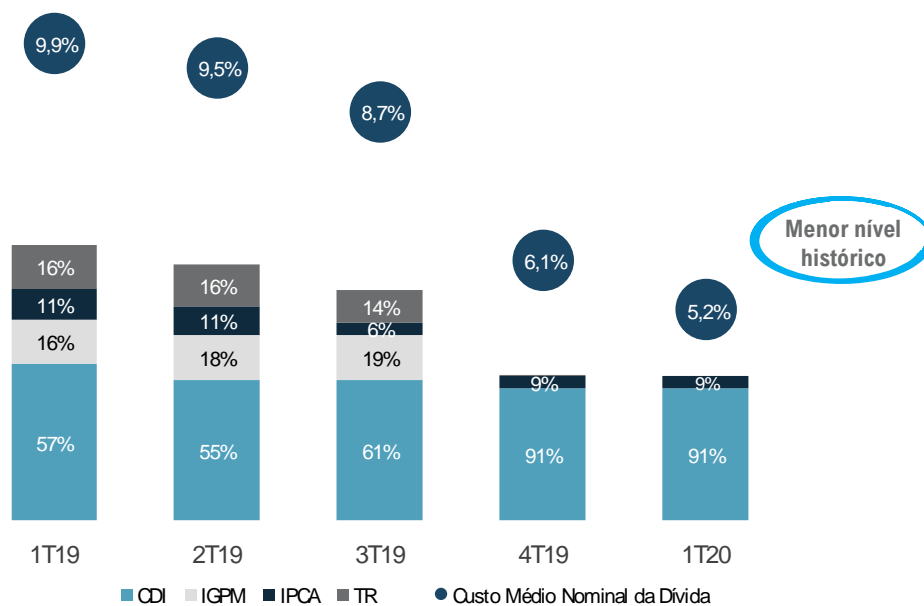


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Q.pom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T20	Saldo 4T19
Cond. Ind. Itapevi	ODC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	-	8.844
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.196	138.187
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.196	138.187
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	109.697	111.362
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	127.743	128.020
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.549	25.604
BR Properties	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	253.402	250.312
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.193	50.228
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	351.448	357.305
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	243.815	241.292
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.597	37.598
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.597	37.598
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.597	37.598
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.099	70.101
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.515	135.519
Total							1.756.643	1.767.755

INDICADORES OPERACIONAIS

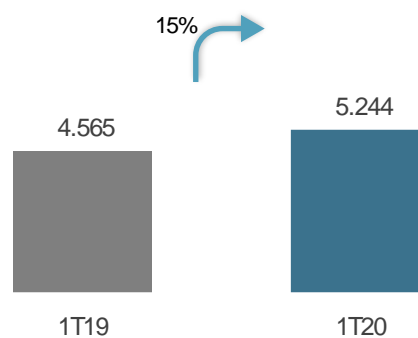
Administração de Propriedades

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 primeiro trimestre do ano com uma receita de R\$5,2 milhões, um acréscimo de 15% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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
Gória	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	

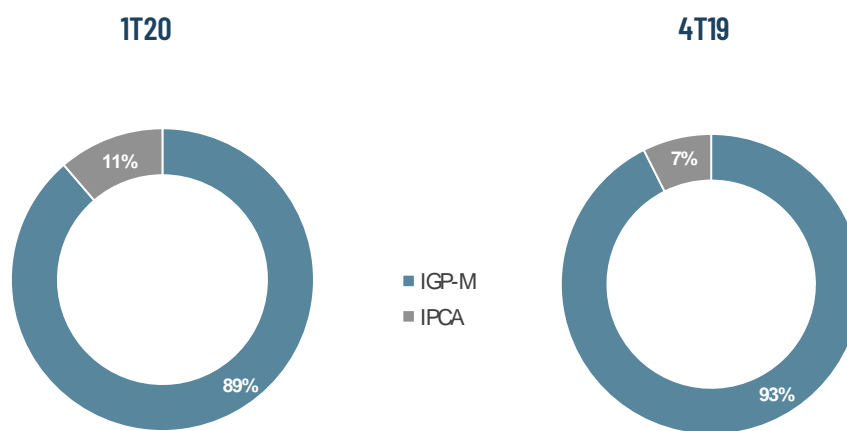
* A BRPR A administrará, durante o primeiro semestre de 2020, os ativos vendidos em 2019.

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 1T20 apresentou um aumento nominal de 5,5% em relação ao 1T19. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 0,9%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	1T20 x 4T19 ²
Escritório	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%	0,9%
Industrial	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%	-0,1%
Total	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	0,9%
IPCA	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%	0,5%
IGP-M	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	1,7%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 11% x 89%)	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%	1,6%

* 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

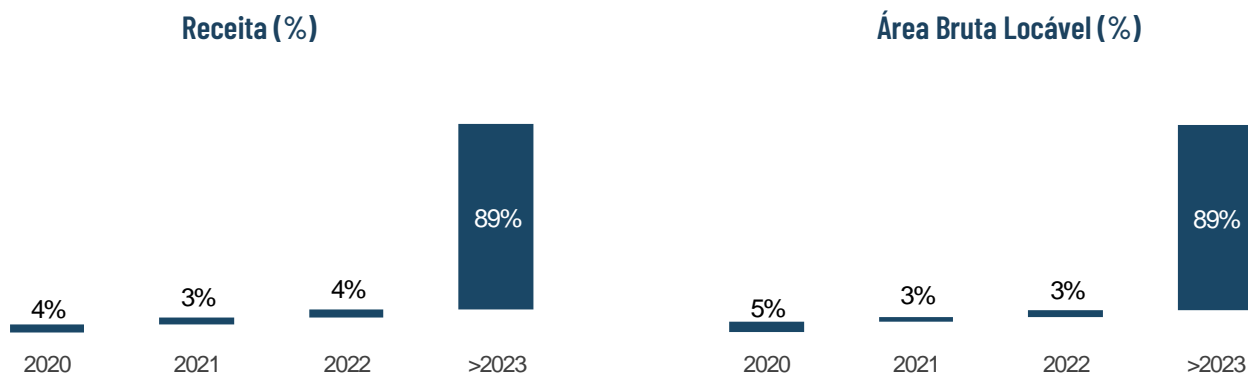
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

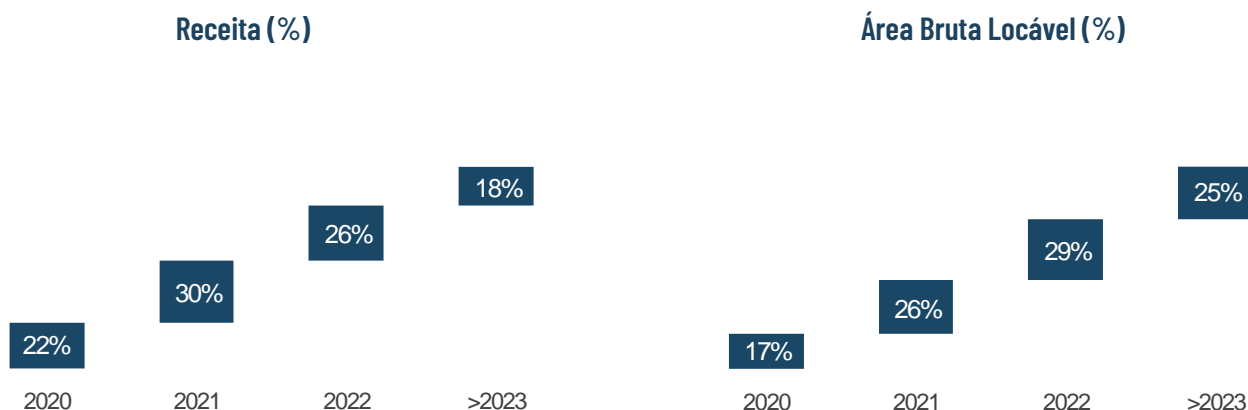
² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,0 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,1 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 vem mudando o rumo dessa trajetória de crescimento, pelo menos no curto prazo.

Embora os dados apurados no primeiro trimestre ainda não reflitam de forma integral os impactos potenciais desta crise, o mercado de escritórios corporativos de São Paulo registrou absorção líquida positiva no 1T20, resultando na queda da taxa de vacância da cidade. Este movimento foi liderado principalmente por ativos AAA nas principais regiões da cidade, os quais reduziram seus níveis de vacância em 49% quando comparados ao 1T19. Nestas regiões, onde os ativos da BR Properties estão concentrados, a taxa de vacância em ativos AAA atingiu 7,1% no 1T20, abaixo da média histórica dos últimos 20 anos (13,2%).

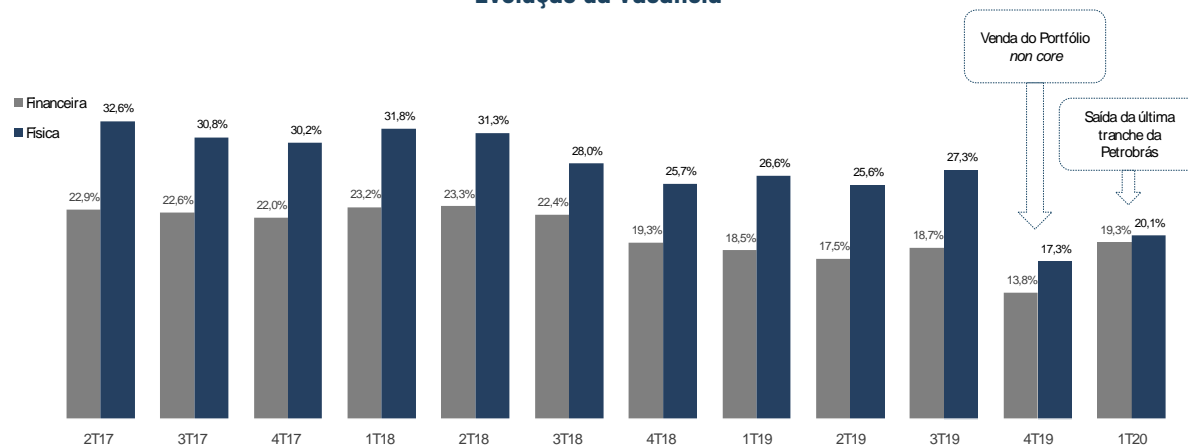
O Rio de Janeiro também se recuperava de maneira consistente, atingindo recentemente, a menor taxa de vacância desde o fim de 2016. No centro da cidade, continuamos a observar o movimento de *flight-to-quality*, liderado pelos variados setores da economia, com absorção líquida positiva nos prédios de alta qualidade, apesar da manutenção dos níveis de vacância da cidade. Vale ressaltar que, segundo consultorias do mercado imobiliário, apenas aproximadamente 13% do *flight-to-quality* registrado recentemente no Rio de Janeiro era ligado à cadeia de Óleo & Gás.

Durante o 1T20, a Companhia registrou 10.903 m² de ABL em novas locações, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos seis anos. Além disso, conforme anunciado anteriormente, o contrato de 16.125 m² de locação com a Petrobrás na Torre Leste do Edifício Ventura encerrou-se no primeiro trimestre do ano, quando a empresa desocupou o imóvel. A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 19,3% e 20,1%, respectivamente.

A Companhia acompanha 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

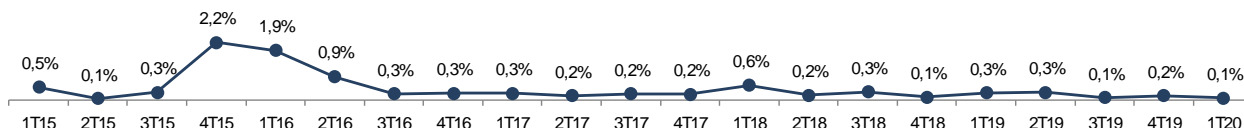
Evolução da Vacância



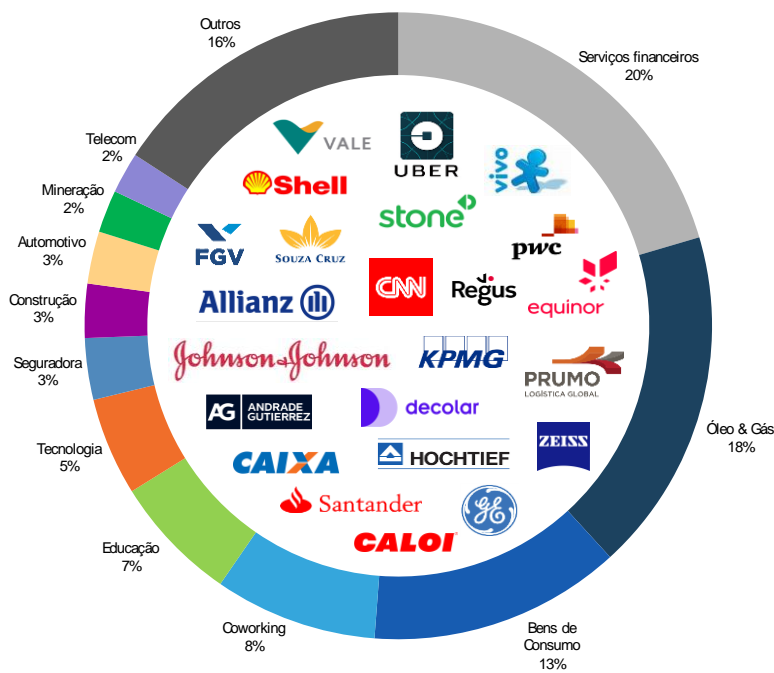
INDICADORES OPERACIONAIS

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 1T20, a inadimplência foi de 0,1%.



Principais locatários



PORTFÓLIO

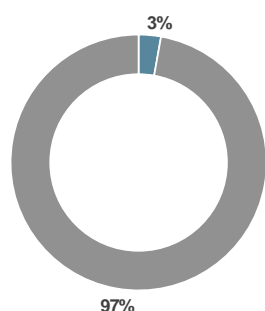
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Gória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	1.116
TNU	Escritório	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
Passoio 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)

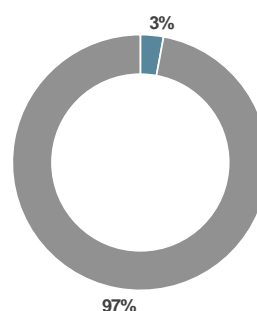
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			13.353

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



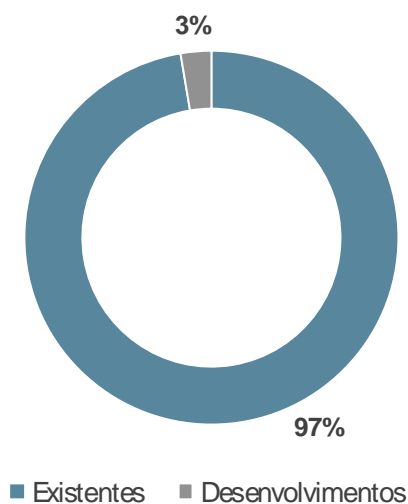
■ Contratos BTS ■ Contratos Típicos

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	1,3%	2T21
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 E	3T20 E	4T20 E	1T21 E	2T21 E	3T21 E	4T21 E
Galpão Cajamar	3.678	18.034	46.598	80.863	83.932	42.673	-	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	18.034	46.598	80.863	83.932	42.673	-	-

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

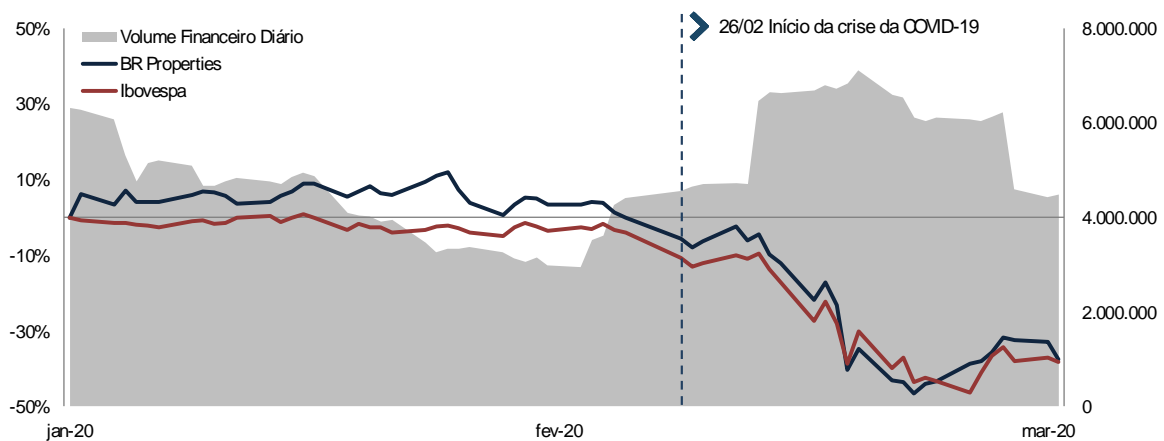


MERCADO DE CAPITALIS

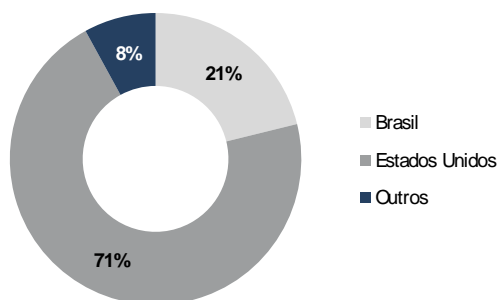
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	1T20	1T19	var %
Número total de ações	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	41%	29%	12 p.p.
Preço da ação (média do período)	13,60	8,74	56%
Preço da ação (final do período)	9,16	8,90	3%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.502	3.624	24%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	36,13	7,59	376%
Volume de ações médio diário	2.797.190	879.468	218%
Número de negociações médio diário	9.077	2.460	269%

Desempenho BRPR3 - 1T20



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMILL	1,0%
IMOB	4,7%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,2%
ITAG	0,1%

DRE

Conta	DRE	1T20	1T19	var %
(1)	Receita Bruta	93.799	121.871	-23%
(2)	Receita de Locação	88.555	117.306	-25%
(3)	Escritórios	84.863	114.781	-26%
(4)	Industrial	3.691	2.525	46%
(5)	Receita de Serviços	5.244	4.565	15%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(17.788)	(23.561)	-25%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(5.486)	(8.982)	-39%
(8)	Abatimentos	(12.302)	(14.579)	-16%
(9)	Receita Líquida	76.010	98.310	-23%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	76.010	98.310	-23%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(23.200)	(28.581)	-19%
(13)	Despesas Operacionais	(4.622)	(4.413)	5%
(14)	Impostos e Tributos	1.659	975	70%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.985)	(6.196)	13%
(16)	Honorários da Administração	(2.846)	(2.211)	29%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(638)	(1.518)	-58%
(18)	Despesas de Vacância	(9.768)	(15.218)	-36%
(19)	Resultado Financeiro	(7.303)	(68.198)	-89%
(20)	Receitas Financeiras	22.606	36.198	-38%
(21)	Despesas Financeiras	(29.909)	(104.396)	-71%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.113	(3.638)	-131%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	46.620	(2.107)	-2312%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(1.114)	(2.535)	-56%
(27)	Impostos Diferidos	(31.128)	(163.246)	-81%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	14.378	(167.888)	-109%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378	(167.888)	-109%

Conta	Composição do EBI TDA Ajustado	1T20	1T19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	1.114	2.535	-56%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Resultado Financeiro	7.303	68.198	-89%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(31)	EBI TDA Ajustado	53.610	72.786	-26%
(32)	Margem EBI TDA Ajustado	71%	74%	-3 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T20	1T19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Impostos Diferidos	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	455	1.855	-75%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	503	-	-
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	638	1.518	-58%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciação	162	129	25%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	46.151	8.952	416%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	9%	52 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2020	31/12/2019	var %
Ativo Circulante	1.473.325	1.502.457	-2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.228.238	1.265.430	-3%
Contas a Receber	36.235	33.353	9%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	5.594	4.513	24%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	22.823	22.532	1%
Outros Valores a Receber	180.436	176.629	2%
Ativo Não Circulante	8.449.139	8.443.828	0%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.271	2.265	0%
Tributos a Recuperar	245.870	244.586	1%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	480.072	492.122	-2%
Imobilizado de uso	16.971	16.353	4%
Propriedades para Investimento	7.149.113	7.133.661	0%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.922.464	9.946.286	0%

PASSIVO	31/03/2020	31/12/2019	var %
Passivo Circulante	286.250	309.084	-7%
Empréstimos e Financiamentos	256.982	249.623	3%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	16.696	20.691	-19%
Impostos e Contribuições a Recolher	1.541	2.686	-43%
IR e CS Correntes	1.114	17.031	-93%
Provisão para gratificação a empregados	2.925	11.200	-74%
Obrigações Trabalhistas	2.794	2.643	6%
Dividendos a Pagar	0	0	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	0	0	n/a
Outros débitos e valores a pagar	4.198	5.209	-19%
Passivo Não Circulante	2.421.720	2.433.127	0%
IR e CS Diferidos	813.803	782.669	4%
Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.551.175	-3%
Provisão para Contingências	73.324	72.769	1%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	13.991	13.886	1%
Outros Passivos Não Circulantes	12.628	12.628	0%
Patrimônio Líquido	7.214.493	7.204.075	0%
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.402)	(101.402)	0%
Reservas de Capital	2.308.839	2.312.799	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	14.378	(0)	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	623.534	623.534	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.922.464	9.946.286	0%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T20	1T19
Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.648	92.713
Caixa Gerado nas Operações	51.082	74.603
Resultado antes de Tributação	46.620	(2.107)
Depreciação e Amortização	2.148	2.365
Valor Justo das Propriedades para Investimento	-	-
Linearização das Receitas de Aluguel	(20.578)	(2.514)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	26.492	73.777
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)	(3.662)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	455	1.855
Plano de Opção de Compra de Ações	638	1.518
Resultados apurados na venda de investimentos	-	-
Outros	(4.185)	(1.370)
Variações nos Ativos e Passivos	(38.433)	18.110
Contas a Receber de Clientes	(3.865)	17.797
Impostos a Recuperar	806	(887)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(453)	4.599
Contas a Pagar	(3.996)	5.639
Impostos e Contribuições	(18.176)	(900)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(11.263)	(7.737)
Outros passivos	(1.487)	(400)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	82.616	275.321
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	-
Aquisição de Imobilizado	(779)	(1.106)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(17.045)	(64.778)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	341.205
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(32.362)	(868.851)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(27.765)	(803.101)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	-	17.780
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(29.082)
Recompra de Ações	(4.598)	-
Custos de Transação	-	(6.897)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	-	(47.551)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	62.902	(500.819)
Disponibilidades		
No início do exercício	1.165.337	1.016.826
No final do exercício	1.228.239	516.007



Earnings Release 1Q20

Conference Call (English)

May 07th, 2020
12:00 PM (Brazil Time)
Tel NY: 1 646 843 6054
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Conference Call (Portuguese)

May 07th, 2020
11:00 AM (Brazil Time)
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

IR Contact

André Bergstein | CFO & IRO
Gabriel Barcelos | IR Manager
Marina Motta | IR Analyst

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

INDEX

1Q20 Highlights and Subsequent Events	3
Current Situation and the COVID-19 Impact.....	5
Table of Highlights	7
Financial Indicators	8
Gross Revenues.....	8
Net Revenues.....	8
SG&A	9
Adjusted EBITDA.....	10
Financial Income / (Expenses).....	11
Net Income (Loss).....	12
Adjusted Net Income (FFO).....	12
Indebtedness and Cash Position.....	13
Table of Loans.....	15
Operating Indicators.....	16
Property Management	16
Property Leasing	17
Portfolio Vacancy	19
Portfolio Delinquency	21
Portfolio.....	22
Projects under Construction / to be Developed	23
Capital Markets	24
Income Statement.....	25
Balance Sheet.....	26
Cash Flow Statement.....	27

1Q20 HIGHLIGHTS AND SUBSEQUENT EVENTS

BR Properties registers 11 thousand sqm of new leases in 1Q20, the highest volume for the first quarter in the last 6 years

São Paulo, May 6th, 2020 – BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), one of the largest commercial properties company in Brazil, announces today its 1Q20 Earnings Release. Currently, BR Properties holds 31 commercial properties, totaling 682 thousand sqm of Gross Leasable Area (GLA), of which 6 are sites for future development represented by 224 thousand sqm of potential GLA. This area does not include the development of 102 thousand sqm at Condomínio Parque da Cidade. The Company also manages properties of its portfolio through BRPR A (subsidiary).

The following financial and operational information will be presented in R\$, unless indicated otherwise, and follow the Corporations Law (Lei das S/A) and the standards put forth by Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

1Q20 Highlights

- BR Properties registered net revenues of R\$76.0 million in 1Q20, representing an increase of 18% when compared to same properties as of 1Q19, reflecting the strong reduction in vacancy rates in the period.
- In 1Q20, adjusted EBITDA reached R\$53.6 million, an increase of 24% in relation to 1Q19' same properties. Margin EBITDA in the quarter reached 71%.
- The adjusted net financial expenses recorded R\$6.3 million in 1Q20, representing a 90% reduction when compared to 1Q19. 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\$14.4 million in the first quarter of 2020.
- Adjusted Net Income (FFO) for 1Q20, excluding non-cash and non-recurring effects, was R\$46.2 million, representing a nominal increase of R\$37.2 million over 1Q19. FFO margin was 61%, the highest level ever recorded in the Company.
- BR Properties closed the quarter with a net debt of R\$388.3 million and a cash position of R\$1,356.7 million.
- As part of the continuous improvement in the Company's liability management, BR Properties reduced the average CDI-spread of its debt once more, reaching approximately half of 1Q19' debt cost. At the end of the quarter, the average effective cost of debt was 5.2%, representing a reduction of 470 bps year-over-year.
- During 1Q20, the Company signed 10,903 sqm of GLA in new lease agreements. In addition, as previously announced, the lease agreement between BR Properties and Petrobras of the remaining 16,125 sqm on Ventura – East Tower, expired in the first quarter of the year, when Petrobras vacated the area.

- BR Properties' portfolio ended the quarter with consolidated financial and physical vacancy rates of 19.3% and 20.1%, respectively.
- In March, the Company's Share Buyback Program was approved. The Program will remain until September 17, 2021 and includes the acquisition of up to 4,000,000 common shares.

Subsequent Events

- In April, the Company issued its 14th Debenture Issuance of R\$250.0 million, unsecured, with a 3 years maturity and a cost of 137% of CDI (CDI +1.3%). The proceeds were used to redeem the 8th Debenture maturing in 2020 and 2021. Thus, BR Properties extends the average term of its debts, leaving only R\$54.3 million in amortization for 2020.

CURRENT SITUATION AND THE COVID-19 IMPACT

Favorable growth prospects have marked the beginning of 2020 for both the economy and the Brazilian real estate market. According to the Focus report released in January, the market expectation for Brazilian GDP growth in 2020 was 2.3%. In real estate, vacancy rates in the main regions of the city of São Paulo reached levels below 10%, while rental prices maintained a steady upward trend. However, the global crisis triggered by the new coronavirus pandemic (COVID-19) and the beginning of the quarantine period in the country in March have been changing the course of the country's growth trend, at least in the short and medium terms.

The development of the pandemic and its consequences will severely impact the Brazilian economy in 2020. Besides, the lack of visibility of its extent still creates uncertainties on its effects on the Company's activity. The Company monitors developments related to COVID-19, watching closely all the guidelines released by the Brazilian authorities. Also, BR Properties has been adopting several preventive measures to safeguard the health of its employees, suppliers, tenants, and partners, as well as the stability of its business. The Company also reinforces that, based on the strategy consolidated in recent years, it is financially stable, has high liquidity, and a resilient portfolio to cope with this challenging time. The Company further informs that it has been complying with all its obligations, including its financial covenants.

The main measures and guidelines implemented are as follows:

Personnel

- Preventive measures to raise employees' awareness;
- Suspension of travel, meetings and on-site training;
- Extensive guidance to employees, tenants and service providers on personal hygiene;
- Since March 16, 100% of the employees who work at the Company's headquarters are working remotely;
- Availability of all the necessary technology for meetings and online interactions;
- Online meetings with all BR Properties' employees twice a week to update employees on the main events, disclose policies and maintain engagement;

Property Management

BR Properties' property management firm, BRPR A, as manager of the buildings and responsible for the direct relationship with tenants and service providers, has a fundamental role in the management and applicability of the measures taken in the Company's portfolio during the pandemic.

- Guidance to visitors on the mandatory use of hand sanitizer available after passing the turnstiles;
- Availability of hand sanitizer in all lift cabins;
- Intensive cleaning of individual badges, buttonholes, turnstiles and lift cabins in general;
- Tenants advised of the obligation to communicate the property manager about suspected or confirmed cases of COVID-19 among its personnel;
- Concerning the case referred above, the Company will notify all tenants of the building and call a special cleaning team to decontaminate the stories;
- The operation of Property management has been adjusted to reflect the active occupancy of each building, intensifying the cleaning of common areas, adopting a differentiated security regime and maintaining the building's operation;
- Continuous reporting of information to all properties, via e-mail, media screens in properties, and BRPR3 App.

Relationship with Tenants

- The Company analyzed its tenant portfolio to understand extraordinary needs from an operational point of view, as well as likely financial impacts following the crisis in each of its clients;
- During the quarantine, both in the city of São Paulo and Rio de Janeiro, following the recommendations provided by the relevant public authorities, the physical retail operations carried out in the buildings were interrupted. The Company understood this type of tenant as the most sensitive and fragile to the impacts of the quarantine. Therefore, proactively, the Company authorized the deferral of rents to be paid later as agreed on a case basis. Although not very representative for the Company's revenue, BR Properties believes the retail operation is essential to provide services to tenants and the communities surrounding the buildings;
- In addition to the above, some tenants related to the sectors most affected by this crisis are discussing with the Company about possible deferral of rents due. BR Properties analyzes each case based on particular details and materiality in view of the current situation;
- The Company maintains a close and long-lasting relationship with its clients to find the best solution for both parties at this challenging time.

Investors Relationship

- BR Properties believes that in times of high volatility in the capital market, communicating with investors, shareholders, and other stakeholders is even more critical. Thus, BR Properties engaged in sector calls, online conferences, among other activities, to disclose information to the market about the operational continuity and possible impacts of the crisis on the Company's results and activities;
- The Company reinforces its commitment to transparency and accessibility to its shareholders and other stakeholders and will keep them adequately informed in case of any changes in the current situation and the consequent impacts on its business;
- To this date, BR Properties has maintained the 2020 Calendar of Events unchanged. The Company's Ordinary and Extraordinary Shareholders' Meeting was held on April 24, 2020, and the online participation in the meeting was encouraged through the Remote Voting Bulletin. Likewise, the Company's schedule for the disclosure of its quarterly results has not been changed.

Returning to Offices and Managed Properties

Even though there is still no definite date to end the quarantine period and resume of face-to-face work in the offices for the Company's personnel and its tenants, BR Properties has already defined its operational policy regarding the offices' resumption of face-to-face activities. Besides, all its properties are prepared for the new routines and activities required to reduce the spread of the virus.

BR Properties appreciates the dedication and skills of all health professionals in relentlessly fulfilling the task of saving lives. BR Properties also thanks those who perform essential functions during this time.

The Company also wishes to express solidarity with the victims and families impacted by this health crisis.

Benchmarks

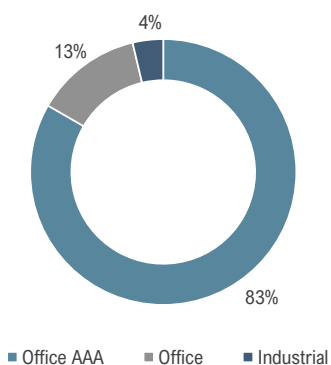
	1Q19		1Q20	
NET DEBT	R\$ 2.6 billion	>	R\$ 0.4 billion	▼ - 85%
NET LTV	32%	>	5%	▼ -27 p.p.
NET DEBT / EBITDA	8.5 x	>	1.5 x	▼ - 82%
PHYSICAL VACANCY	26.6%	>	20.1%	▼ -6.5 p.p.
DEBT COST	9.9%a.a.	>	5.2%a.a.	▼ -4.7 p.p.
FREE FLOAT	29%	>	41%	▲ 12 p.p.
ADTV	R\$ 7.6 million	>	R\$ 36.1 million	▲ 29mn/day

TABLE OF HIGHLIGHTS

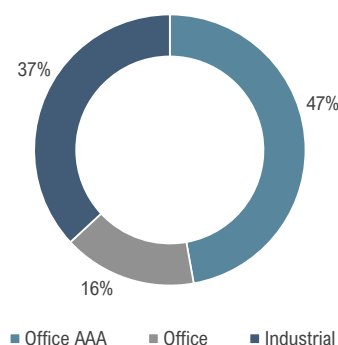
Financial Highlights	1Q20	1Q19	var %
Net Revenues	76.010	98.310	-23%
General and Administrative Expenses	23.200	28.581	-19%
General and Administrative Expenses (Adjusted)*	14.453	12.820	13%
Adjusted EBITDA	53.610	72.786	-26%
Adjusted EBITDA Margin	71%	74%	-3 p.p.
Net Income (Loss)	14.378	(167.888)	-109%
Adjusted Net Income (FFO)	46.151	8.952	416%
Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	61%	9%	52 p.p.
Operating Highlights	1Q20	1Q19	var %
GLA Current Portfolio (sqm)	458.082	636.414	-28%
- Office (sqm)	388.967	567.321	-31%
- Industrial (sqm)	69.115	69.093	0%
GLA Properties Under Development and Landbanks	223.819	207.794	8%
- Office (sqm)	41.307	41.307	0%
- Industrial (sqm)	182.512	166.487	10%
Financial Vacancy	19,3%	18,5%	1 p.p.
Physical Vacancy	20,1%	26,6%	-7 p.p.

* Excluding Vacancy Expenses, SOP - LTIP and Taxes

Portfolio - Market Value



Portfolio - GLA



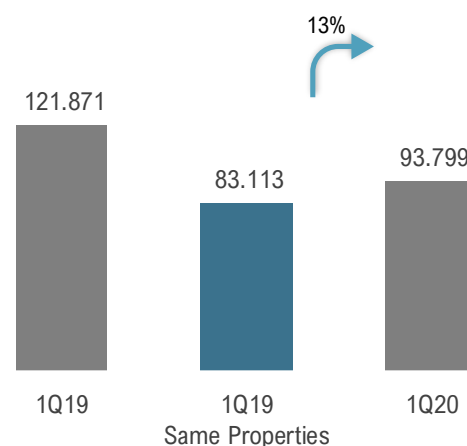
FINANCIAL INDICATORS

Gross Revenues

Gross revenues reached R\$93.8 million in 1Q20, representing a reduction of 23% when compared to the same period of the previous year. It is worth mentioning that this reduction is explained by the sale of 15 properties throughout 2019. When compared to a same property basis, gross revenues increased by 13%.

- 90.5%, or R\$84.9 million, resulted from office lease revenues;
- 3.9%, or R\$3.7 million, resulted from lease revenues from warehouses;
- 5.6%, or R\$5.2 million, resulted from property management fees;

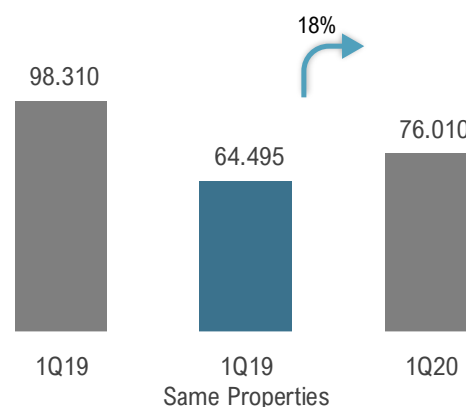
Gross Revenues (R\$ k)



Net Revenues

1Q20 net revenues reached R\$76.0 million, a decrease of 23% in comparison to 1Q19. Disregarding the effect of asset sales, net revenues increased by 18%, reflecting the sharp drop in vacancy rates in the period.

Net Revenues (R\$ k)



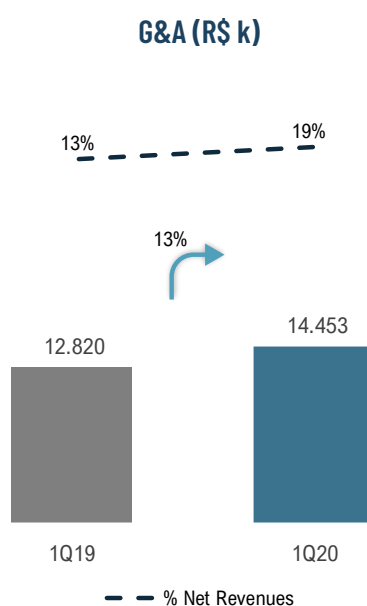
FINANCIAL INDICATORS

General Administrative Expenses

General and administrative expenses, excluding vacancy expenses, stock options – LTIP and taxes, totaled, in the quarter, R\$14.5 million, representing an increase of 13% in comparison to 1Q19.

It is worth mentioning that this increase in Personnel Expenses and Management Fees is explained by the redistribution of bonus provision throughout 2020, while in 2019, the provision was concentrated in the last quarter of the year.

Account	General and Administrative Expenses	1Q20	1Q19	var %
(12)	SG&A	(23.200)	(28.581)	-19%
(13)	Operating Expenses	(4.622)	(4.413)	5%
(14)	Taxes	1.659	975	70%
(15)	Personnel Expenses	(6.985)	(6.196)	13%
(16)	Management Fees	(2.846)	(2.211)	29%
(17)	Stock Options / LTIP	(638)	(1.518)	-58%
(18)	Vacancy Expenses	(9.768)	(15.218)	-36%
	Adjusted SG&A	(14.453)	(12.820)	13%
(18)	(+) Vacancy Expenses	9.768	15.218	-36%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	638	1.518	-58%
(14)	(+) Taxes	(1.659)	(975)	70%
	Percentage: G&A / Net Revenues	19%	13%	6 p.p.

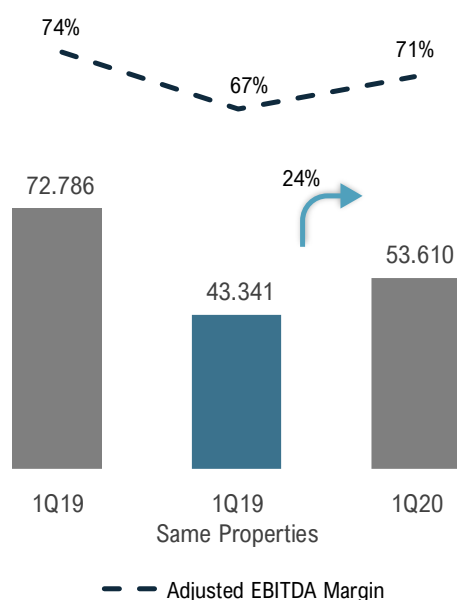


FINANCIAL INDICATORS

Adjusted EBITDA

Adjusted EBITDA, excluding the non-cash effects of the stock option plan and non-recurring expenses, reached R\$53.6 million in 1Q20, representing a decrease of 26% in relation to 1Q19. As in both gross and net revenues, it is important to highlight that this reduction is mainly explained by asset sales that took place throughout 2019 (15 properties). Disregarding the effect of asset sales, Adjusted EBITDA increased by 24% in the period.

Adjusted EBITDA Margin (R\$ k)



Adjusted EBITDA Composition

Account	Adjusted EBITDA Composition	1Q20	1Q19	var %
(30)	Net Income (loss)	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Deferred Taxes	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	1.114	2.535	-56%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Financial Result	7.303	68.198	-89%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	638	1.518	-58%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring <i>ITBI</i> - (Non-Recurring)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciation	162	129	25%
(31)	Adjusted EBITDA	53.610	72.786	-26%
(32)	Adjusted EBITDA Margin	71%	74%	-3 p.p.

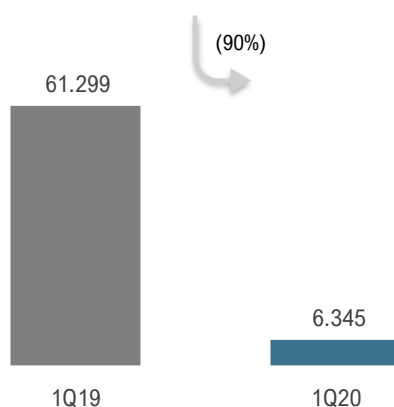
FINANCIAL INDICATORS

Adjusted Net Financial Expenses

Excluding non-recurring effects, adjusted net financial expenses totaled R\$6.3 million in 1Q20, down 90% from 1Q19. When compared to 4Q19, net financial expenses decreased by 80%.

This result reflects the Company's success in its liability management through renegotiations and reprofiling of its debt, prepayments of its most expensive debts and new funding at significant lower average cost in order to benefit from the current level of interest rates, the lowest level since the beginning of the historical data in 1986.

Adjusted Financial Results (R\$ k)



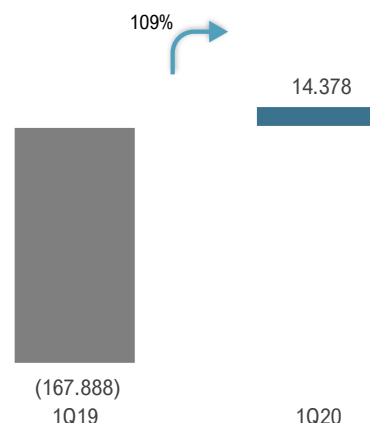
Financial Results	1Q20	1Q19	var %
Financial Income	22.606	36.198	-38%
Return on Cash Reserves	16.112	11.562	39%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a
Exchange Rate Variation	-	20.112	n/a
Other	703	407	73%
Monetary Adjustment of Tax Credits	5.791	4.117	41%
Financial Expenses	(29.909)	(104.396)	-71%
Interest Expense on Company Debt	(29.303)	(96.055)	-69%
Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	(455)	(1.855)	-75%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	(5.044)	n/a
Exchange Rate Variation	-	-	n/a
Other	(151)	(1.443)	-90%
Net Financial Expenses	(7.303)	(68.198)	-89%
(-) Non-cash Gains on Exchange Rate Variation	-	(20.112)	n/a
(+) Non-cash Losses on Exchange Rate Variation	-	-	n/a
(-) Non-cash Gains (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a
(+) Non-cash Losses (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	5.044	n/a
(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	455	1.855	-75%
(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	503	-	n/a
(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	20.112	n/a
Adjusted Net Financial Expenses	(6.345)	(61.299)	-90%

FINANCIAL INDICATORS

Net Income

The Company registered a net income of R\$14.4 million in 1Q20, representing a nominal increase of R\$182.3 million over 1Q19.

Net Income (R\$ k)

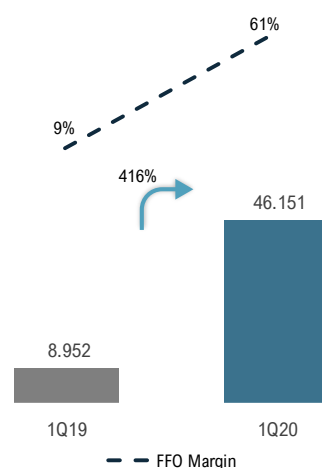


Adjusted Net Income (FFO)

Adjusted Net Income (FFO) totaled R\$46.2 million in the quarter, representing a nominal increase of R\$37.2 million relative to 1Q19. FFO margin reached 61%, the highest level ever recorded in the Company.

The significant growth in FFO and its margin reflects all the Company's work in liability management, as well as in recycling its portfolio, leading to greater efficiency in its results.

Adjusted Net Income - FFO (R\$ k)



Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	1Q20	1Q19	var %
(30)	Net Income (loss)	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Deferred Taxes	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	-	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Non-cash Gains/Losses on Exchange Rate Variation	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	5.044	n/a
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	455	1.855	-75%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	503	-	n/a
(19)	(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	20.112	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	638	1.518	-58%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciation	162	129	25%
(33)	Adjusted Net Income (FFO)	46.151	8.952	416%
(34)	Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	61%	9%	52 p.p.

FINANCIAL INDICATORS

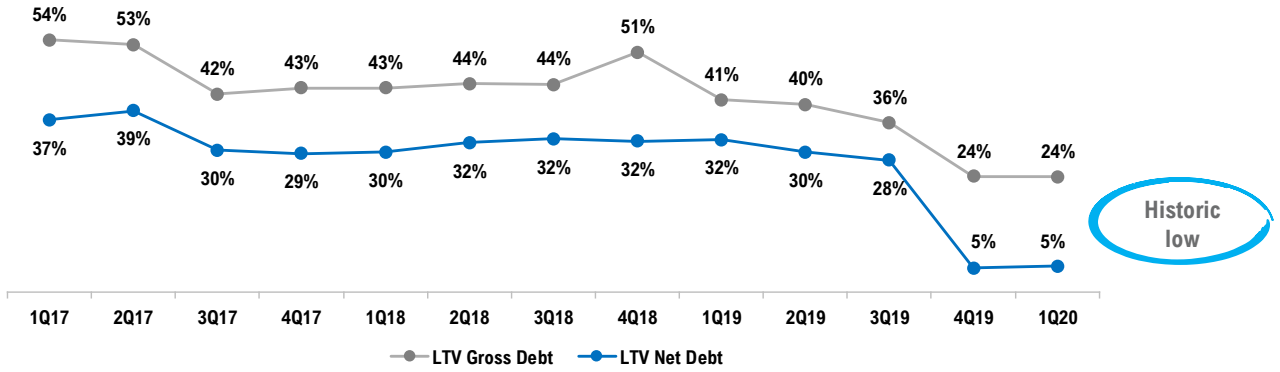
Indebtedness and Cash

Indebtedness	1Q20	4Q19	var %
Short Term Loans and Financing	223.065	217.631	2%
Loans and Financing	256.982	249.623	3%
Creditory Rights (Barra da Tijuca Sale)	(33.917)	(31.992)	6%
Payables for acquisition of Real Estate	-	-	n/a
Long Term Loans and Financing	1.521.965	1.528.870	0%
Loans and Financing	1.507.974	1.551.175	-3%
Creditory Rights (Barra da Tijuca Sale)	-	(36.190)	n/a
Payables for acquisition of Real Estate	13.991	13.886	1%
Gross Debt	1.745.030	1.746.502	0%
Cash and Cash Equivalentents	1.228.238	1.265.430	-3%
Escrow Account	128.485	127.049	1%
Net Debt	388.307	354.023	10%
Portfolio Value	7.149.113	7.133.661	0%
Gross Loan to Value	24%	24%	0 p.p.
Net Loan to Value	5%	5%	0 p.p.
Net Debt/EBITDA	1,5x	1,3x	18%
Adjusted EBITDA / Adjusted Financial Results ¹	1,6x	1,3x	26%
Average Term (years)	5,1	5,4	-5%
Unsecured Debt / Total Debt	48%	48%	0 p.p.

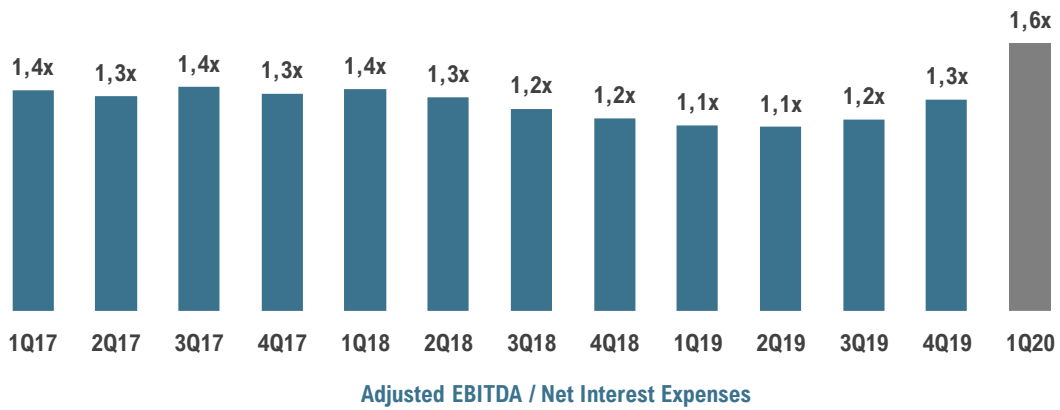
¹ Considering Adjusted Financial Results and Adjusted EBITDA (Last 12 months)

FINANCIAL INDICATORS

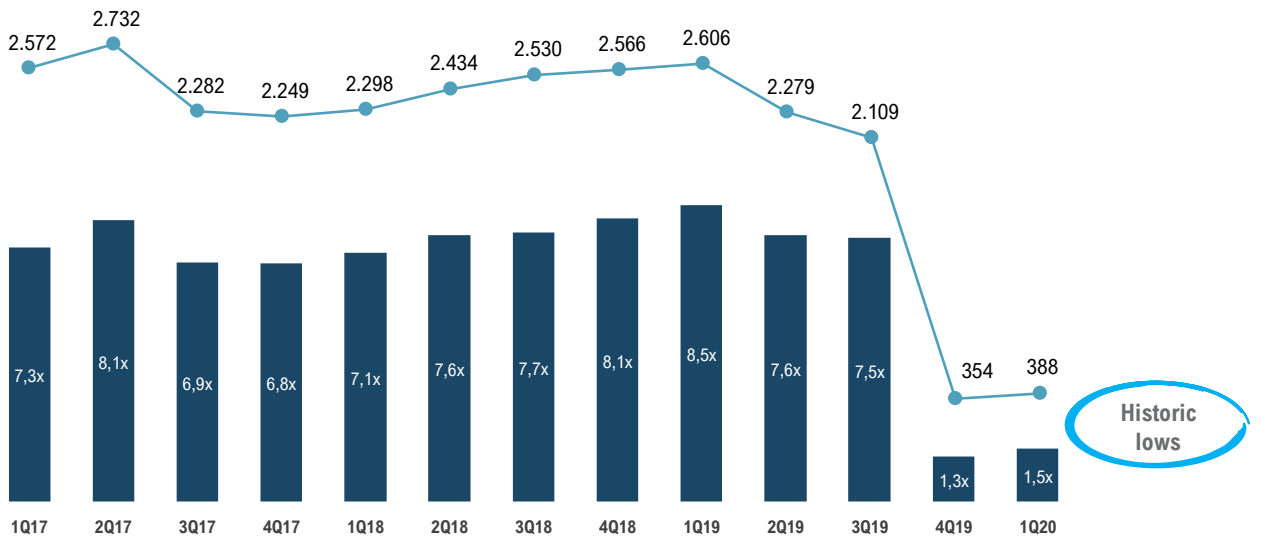
Gross LTV (Gross Debt/Portfolio Value) & Net LTV (Net Debt/Portfolio Value)



Interest Coverage

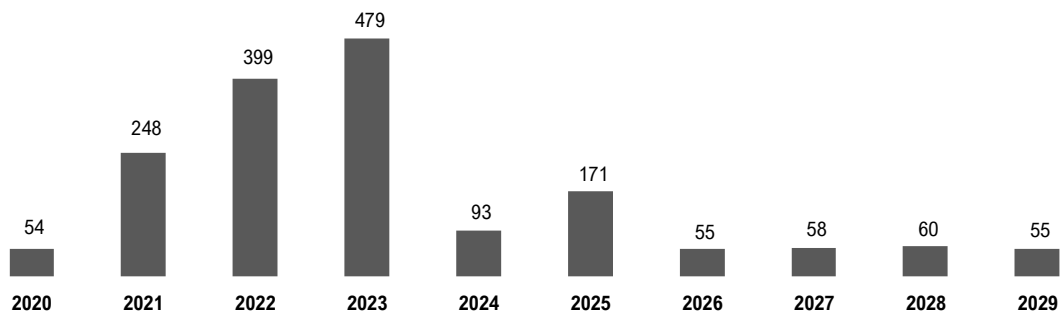


Net Debt / Adjusted EBITDA vs. Net Debt



FINANCIAL INDICATORS

Debt Amortization Schedule* (R\$ MI)



*Considers the 8th Debenture redemption and the 14th Debenture issuance in April.

Debt Profile

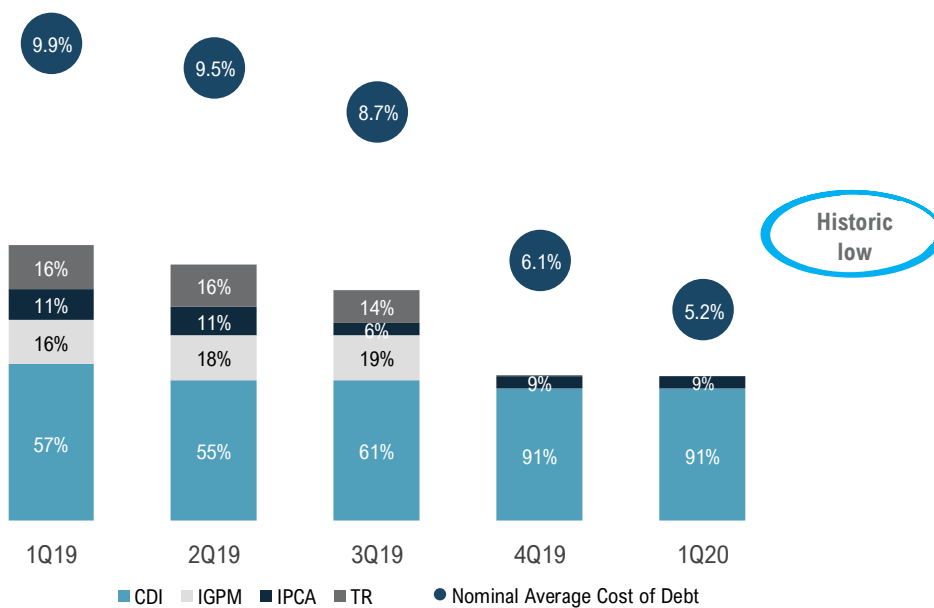


Table of Loans

Loans	Type	Institution	Index	Coupon	Term	Maturity	1Q20 Balance	4Q19 Balance
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	06/08/24	-	8.844
JK Complex - Tower B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	08/31/28	138.196	138.187
JK Complex - Tower B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	08/31/28	138.196	138.187
BR Properties	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	180 meses	07/14/29	109.697	111.362
BR Properties	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	180 meses	07/14/32	127.743	128.020
BR Properties	Debentures - 8th Issuance	Capital Markets	CDI	121,50%	48 meses	12/20/21	253.402	250.312
BR Properties	Debentures - 9th Issuance	Capital Markets	CDI	0,70%	60 months	02/28/23	50.193	50.228
BR Properties	Debentures - 10th Issuance	Capital Markets	CDI	121,50%	48 meses	08/30/22	351.448	357.305
BR Properties	Debentures - 11th Issuance	Capital Markets	CDI	101,00%	60 meses	11/16/23	243.815	241.292
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	24 months	12/13/20	37.597	37.598
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	36 months	12/13/21	37.597	37.598
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	48 months	12/13/22	37.597	37.598
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	84 months	12/13/25	70.099	70.101
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	83 months	11/13/25	135.515	135.519
Total							1.756.643	1.767.755

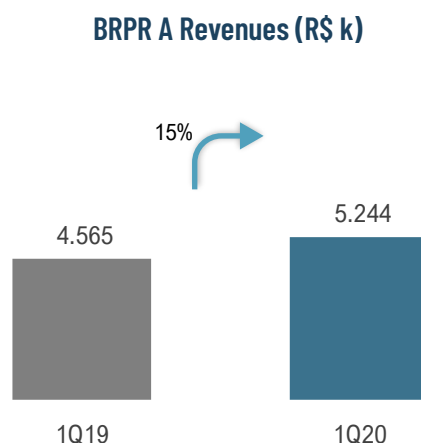
OPERATIONAL INDICATORS

Property Management

Pro-active stance taken on managing the properties in the portfolio is a vital part of BR Properties' operation. Through the wholly owned management subsidiary BRPR A, BR Properties focuses on close tenant relationship, property value appreciation, reduction of common area costs, along with the alternative sources of revenues.

BRPR A Revenues

In 1Q20, BRPR A's revenues totaled R\$5.2 million, representing an increase of 15% over the same period of previous year.



Properties under Management

BRPR A currently manages 17 properties, all of them office buildings.

Managed Properties	Nº	GLA	City
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 - West Tower	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - East Tower	1	46.887	Rio de Janeiro
JK Complex - Tower 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	

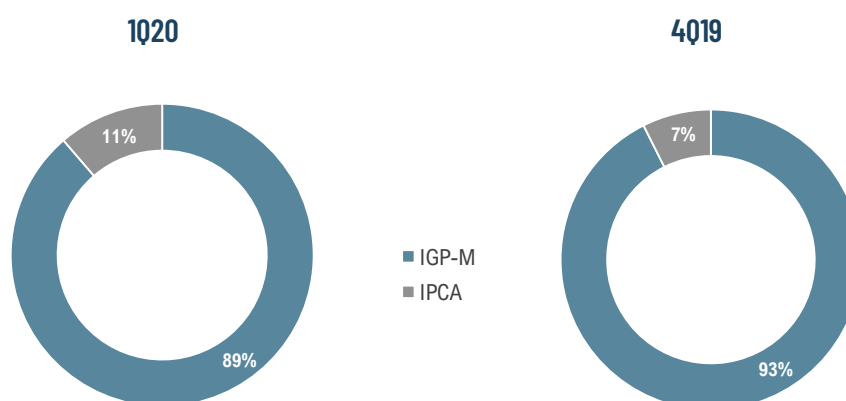
* BRPR A will manage, over the first semester of 2020, the assets sold in 2019

OPERATIONAL INDICATORS

Property Leasing

BR Properties has an in-house team dedicated to the management of new leases and the renegotiation of existing ones. The property leasing department plays a critical role in anticipating any potential movement of vacancy and promoting preventive action. In addition, all the processes of negotiation of the lease agreements are executed directly by the team.

Lease Contract Inflation Adjustment Indexes



Rent / Sqm / Month – Same Properties

Disregarding the effect of Petrobras departure of Ventura Towers, the rent price/sqm/month of the same properties had a 5.5% nominal increase in 1Q20, relative to 1Q19. If compared to the previous quarter, the average rent of the same properties increased by 0.9%.

Rent / Sqm / Month Same Properties *	2Q16	3Q16	4Q16	1Q17	2Q17	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19 ²	4Q19 ²	1Q20 ²	1Q20 x 4Q19 ²
Office	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%	0,9%
Industrial	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%	-0,1%
Total	3,9%	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	0,9%
IPCA (Inflation Indicator)	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%	0,5%
IGP-M (Inflation Indicator)	12,2%	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	1,7%
Weighted Average: IPCA¹ x IGP-M (~ 11% x 89%)	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%	1,6%

* 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

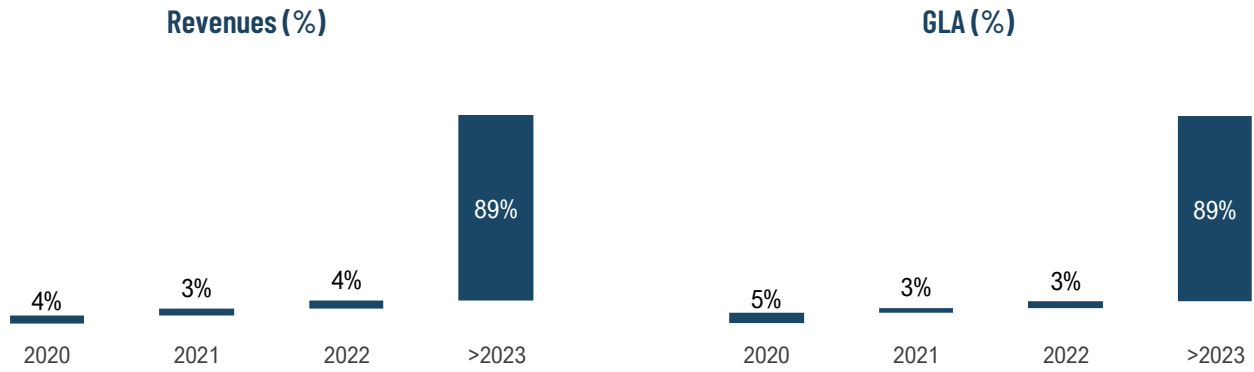
* In nominal terms

¹ IPCA and Other

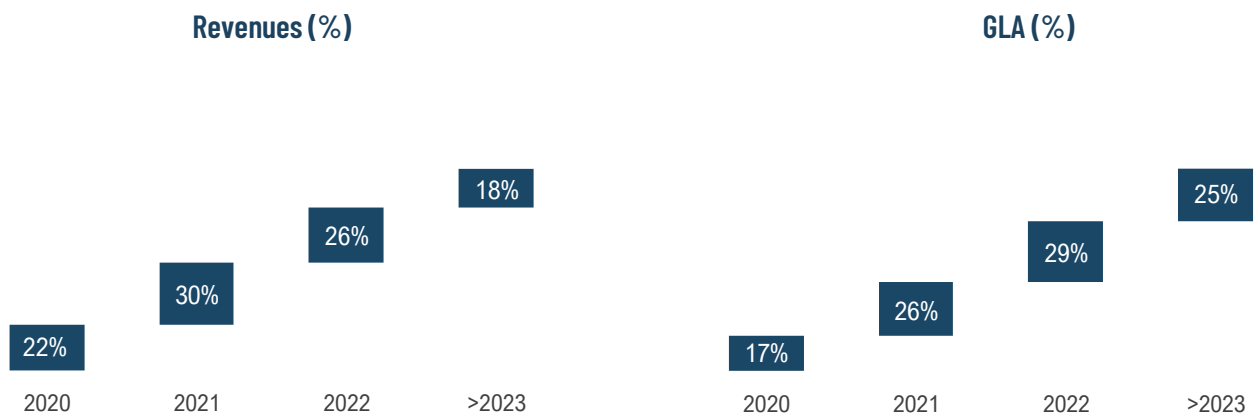
² Disregarding the effect of Petrobras departure of Ventura Towers

OPERATIONAL INDICATORS

Lease Contract Expiration Schedule



Lease Contract 3rd Year Market Alignment Schedule



Lease Contracts Average Duration

Existing Lease Contracts	Current Average Duration
All Contracts	8.0 Years
Built-to-Suit Contracts	3.1 Years

OPERATIONAL INDICATORS

Portfolio Vacancy

Physical vacancy is estimated by dividing the total vacant area by the total GLA of the portfolio while financial vacancy reflects the potential rent for which the vacant areas could be leased. The additional revenue generated by reducing the portfolio's vacancy can be evaluated by multiplying the average rent per sqm which could be charged in the buildings and their respective vacant areas and dividing it by the potential gross revenues of the portfolio.

As previously mentioned, favorable growth prospects have marked the beginning of 2020 for both the economy and the Brazilian real estate market. In the city of São Paulo, there was a sharp reduction in vacancy rates at commercial offices followed by an upward trend in rent prices, while in Rio de Janeiro the flight-to-quality tendency deepened. For both cities, the growth was driven by high-quality assets in the main office regions (AAA assets). However, the global crisis triggered by the new coronavirus' pandemic (COVID-19) and the quarantine period in the country in March have been changing the course of the country's growth trend, at least in the short term.

Although the first quarter figures do not yet fully reflect the crisis' potential impacts, the corporate office market of São Paulo registered positive net absorption in 1Q20, decreasing vacancy rates in the city. This tendency was driven by AAA assets in the main regions of the city, where vacancy rates dropped 49% when compared to 1Q19. In these regions, where BR Properties' assets are concentrated, vacancy rate for AAA assets reached 7.1% in the first quarter of the year, below historical average of the last 20 years (13.2%).

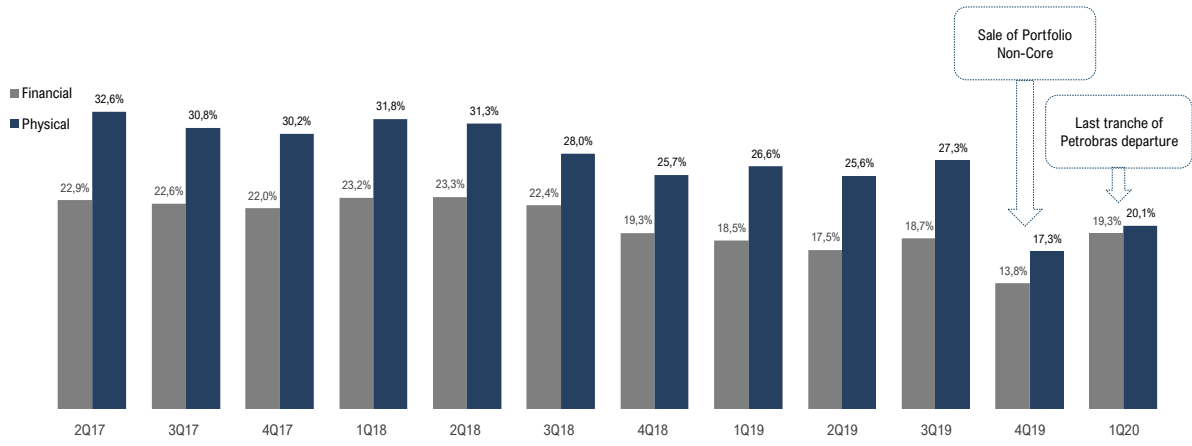
Rio de Janeiro was also recovering consistently, recently reaching the lowest vacancy rate since 2016. On Rio's downtown area, the flight-to-quality was driven by different sectors of the economy, with positive net absorption in high-quality assets, despite maintaining stable the city's vacancy levels. It is worth highlighting that only approximately 13% of the registered flight-to-quality in Rio was related to Oil & Gas companies, accordingly to real estate consultancy firms.

During 1Q20, the Company signed 10,903 sqm of GLA in new lease agreements. In addition, as previously announced, the lease agreement between BR Properties and Petrobras of the remaining 16,125 sqm on Ventura – East Tower, expired in the first quarter of the year, when Petrobras vacated the area. BR Properties' portfolio ended the quarter with consolidated financial and physical vacancy rates of 19.3% and 20.1%, respectively.

The Company monitors the developments regarding COVID-19 and its potential impacts on real estate. Although the uncertainties brought up by this crisis, it is important noting that the level of corporate offices, for both São Paulo and Rio de Janeiro, to be delivered in the coming years is extremely low. Thus, the Company maintains its long-term strategy focused on concentrating in AAA assets in the main regions of these two cities.

OPERATIONAL INDICATORS

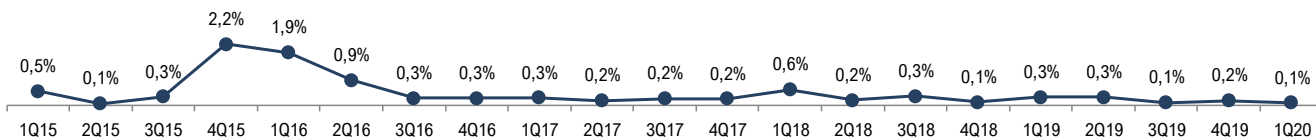
Vacancy



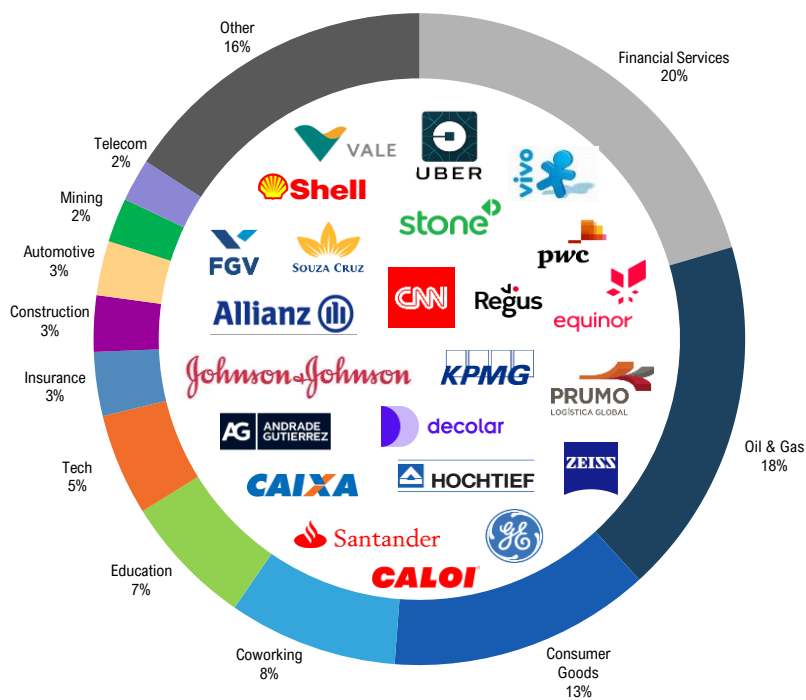
OPERATIONAL INDICATORS

Portfolio Delinquency

Since its establishment in 2006, BR Properties has registered very low delinquency levels in its portfolio, given the excellent credit quality of the tenant base. In 1Q20 the delinquency rate was 0.1%.



Largest Tenants



PORTFÓLIO

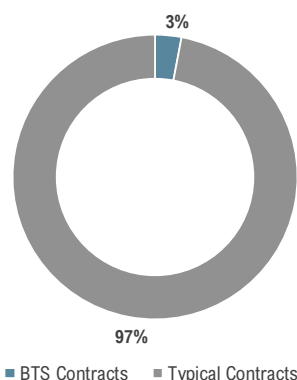
Property	Type	City	State	Acquisition Date	Nº of Properties	Owned GLA (sqm)
Panamérica Park	Office	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Glória	Office	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Office	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Souza Aranha	Office	São Paulo	SP	31/01/08	1	1.116
TNU	Office	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Ed. Manchete	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - West Tower	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Águas Claras	Office	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Brasília	Office	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
Porto Alegre	Office	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - East Tower	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	46.887
Panamérica Green Park I	Office	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
JK Complex - Tower B	Office AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	30.568
Souza Aranha II	Office	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.039
Passeio Corporate	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859
Centenário Plaza Complex	Office AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
Sub-total Office					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
Parque da Cidade Complex ¹	Office AAA	São Paulo	SP	1Q21	3	101.864
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Panamérica Green Park II	Office	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Office	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Office 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 Landbanks					9	325.683
Total					34	783.765
Total (Ex-Parque da Cidade)					31	681.901

¹ Properties under development to be acquired at the completion of the construction

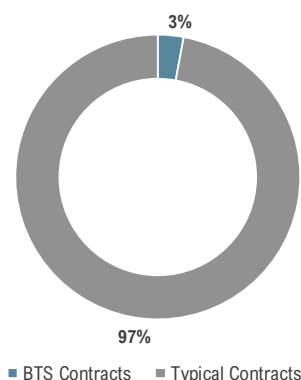
BUILT-TO-SUIT (BTS) PORTFOLIO

Property	City	Region (CBRE)	Owned GLA (sqm)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			13.353

Lease Contracts Breakdown
(% Revenues)



Lease Contracts Breakdown
(% GLA)

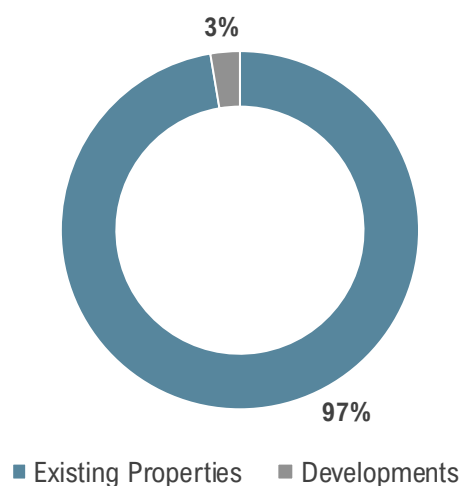


PROJECTS UNDER CONSTRUCTION / TO BE DEVELOP

Projects	Segment	Type	City / State	Owned GLA (sqm)	Total Estimated Capex (R\$ mm)	Investment Completion (%)	Estimated Delivery
Galpão Cajamar	Industrial	Landbank	São Paulo / SP	149.525	276	1,3%	2Q21
Ed. CES II	AAA Office	Landbank	Rio de Janeiro / RJ	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	AAA Office	Landbank	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Office	Landbank	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Office	Landbank	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Landbank	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

Capex Schedule	1Q20	2Q20 E	3Q20 E	4Q20 E	1Q21 E	2Q21 E	3Q21 E	4Q21 E
Galpão Cajamar	3.678	18.034	46.598	80.863	83.932	42.673	-	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	18.034	46.598	80.863	83.932	42.673	-	-

Existing Properties / Developments and Landbank Ratio (% Market Value)

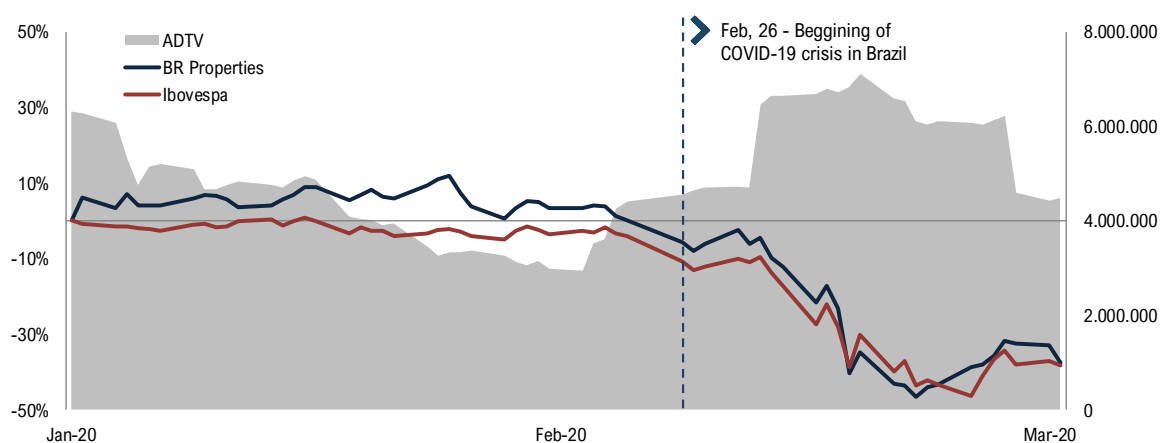


CAPITAL MARKETS

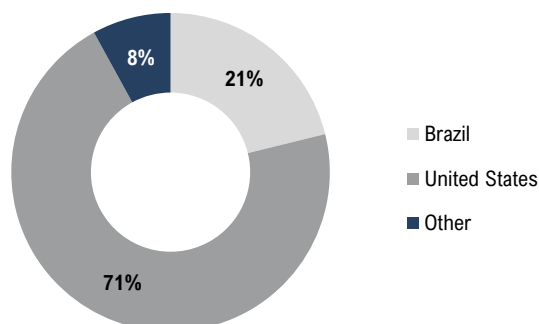
BR Properties' common stock is traded on the Novo Mercado listing segment of the São Paulo Stock Exchange (BM&FBOVESPA) under the ticker BRPR3.

Stock Performance (BRPR3)	1Q20	1Q19	var %
Total Number of Shares	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	41%	29%	12 p.p.
Stock Price (average for the period)	13,60	8,74	56%
Stock Price (end of period)	9,16	8,90	3%
Market Cap end of period (R\$ million)	4.502	3.624	24%
Average Daily Trading Volume (R\$ million)	36,13	7,59	376%
Average Daily Traded Shares	2.797.190	879.468	218%
Average Daily negotiations	9.077	2.460	269%

Performance BRPR3 - 1Q20



Shareholder Base Distribution



Index

Index	Weight BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	1,0%
IMOB	4,7%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,2%
ITAG	0,1%

INCOME STATEMENT

Account	Income Statement	1Q20	1Q19	var %
(1)	Gross Revenues	93.799	121.871	-23%
(2)	Leasing	88.555	117.306	-25%
(3)	Office	84.863	114.781	-26%
(4)	Industrial	3.691	2.525	46%
(5)	Services Rendered	5.244	4.565	15%
(6)	Deductions from Gross Revenues	(17.788)	(23.561)	-25%
(7)	Taxes (PIS/Cofins and ISS)	(5.486)	(8.982)	-39%
(8)	Deductions	(12.302)	(14.579)	-16%
(9)	Net Revenues	76.010	98.310	-23%
(10)	Cost of Leased Properties	-	-	n/a
(11)	Gross Profit	76.010	98.310	-23%
(12)	General and Administrative Expenses	(23.200)	(28.581)	-19%
(13)	Operating Expenses	(4.622)	(4.413)	5%
(14)	Taxes	1.659	975	70%
(15)	Personnel Expenses	(6.985)	(6.196)	13%
(16)	Management Fees	(2.846)	(2.211)	29%
(17)	Stock Options / LTIP	(638)	(1.518)	-58%
(18)	Vacancy Expenses	(9.768)	(15.218)	-36%
(19)	Financial Result	(7.303)	(68.198)	-89%
(20)	Financial Income	22.606	36.198	-38%
(21)	Financial Expenses	(29.909)	(104.396)	-71%
(22)	Other Operating Income/Expense	1.113	(3.638)	-131%
(23)	Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a
(24)	Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a
(25)	Income (loss) before taxes	46.620	(2.107)	-2312%
(26)	Income and Social Contribution taxes	(1.114)	(2.535)	-56%
(27)	Deferred taxes	(31.128)	(163.246)	-81%
(28)	Income (loss) before Minority Interest	14.378	(167.888)	-109%
(29)	Minority Interest	-	-	n/a
(30)	Net Income (loss)	14.378	(167.888)	-109%

Account	Adjusted EBITDA Composition	1Q20	1Q19	var %
(30)	Net Income (loss)	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Deferred Taxes	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	1.114	2.535	-56%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Financial Result	7.303	68.198	-89%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	638	1.518	-58%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring <i>ITBI</i> - (Non-Recurring)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciation	162	129	25%
(31)	Adjusted EBITDA	53.610	72.786	-26%
(32)	Adjusted EBITDA Margin	71%	74%	-3 p.p.

Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	1Q20	1Q19	var %
(30)	Net Income (loss)	14.378	(167.888)	-109%
(27)	(+) Deferred Taxes	31.128	163.246	-81%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	-	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	(1.113)	3.638	-131%
(19)	(+) Non-cash Gains/Losses on Exchange Rate Variation	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	5.044	n/a
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	455	1.855	-75%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	503	-	n/a
(19)	(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	20.112	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	638	1.518	-58%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring <i>ITBI</i> - (Non-Recurring)	-	1.409	n/a
(13)	(+) Depreciation	162	129	25%
(33)	Adjusted Net Income (FFO)	46.151	8.952	416%
(34)	Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	61%	9%	52 p.p.

BALANCE SHEET

ASSETS	03/31/2020	12/31/2019	var %
Current Assets	1.473.325	1.502.457	-2%
Cash and Cash Equivalents	1.228.238	1.265.430	-3%
Accounts Receivable	36.235	33.353	9%
MTM on Derivatives	-	-	n/a
Properties Available for Sale	-	-	n/a
Pre-paid Expenses	5.594	4.513	24%
Anticipated Taxes / Recoverable Taxes	22.823	22.532	1%
Other Accounts Receivable	180.436	176.629	2%
Non-Current Assets	8.449.139	8.443.828	0%
Judicial Deposits	-	-	n/a
Deferred Income and Social Contribution taxes	2.271	2.265	0%
Recoverable Taxes	245.870	244.586	1%
Other non-current Assets	480.072	492.122	-2%
Equipment	16.971	16.353	4%
Investment Properties	7.149.113	7.133.661	0%
Intangible Assets	554.842	554.842	0%
Total Assets	9.922.464	9.946.286	0%
LIABILITIES	03/31/2020	12/31/2019	var %
Current Liabilities	286.250	309.084	-7%
Loans and Financing	256.982	249.623	3%
Derivative Instruments	-	-	n/a
Suppliers	16.696	20.691	-19%
Tax Liabilities	1.541	2.686	-43%
Taxes Payable	1.114	17.031	-93%
Provision for Salaries and Employee Contributions	2.925	11.200	-74%
Labor Obligations	2.794	2.643	6%
Dividends Payable	0	0	n/a
Payables for acquisition of Real Estate	0	0	n/a
Other Accounts Payable	4.198	5.209	-19%
Non-Current Liabilities	2.421.720	2.433.127	0%
Deferred Income and Social Contribution taxes	813.803	782.669	4%
Loans and Financing	1.507.974	1.551.175	-3%
Provision for Contingencies	73.324	72.769	1%
Payables for acquisition of Real Estate	13.991	13.886	1%
Other Non-Current Liabilities	12.628	12.628	0%
Shareholders Equity	7.214.493	7.204.075	0%
Shareholder Capital	4.369.144	4.369.144	0%
Shareholder Capital to be paid in	-	-	n/a
(-) Issuance Expenses	(101.402)	(101.402)	0%
Capital Reserve	2.308.839	2.312.799	0%
Net income (Loss) for the period	14.378	(0)	n/a
Additional Proposed Dividend Payment	-	-	n/a
Profit Reserves	623.534	623.534	0%
Minority Interest	-	-	n/a
Total Liabilities	9.922.464	9.946.286	0%

CASH FLOW STATEMENT

Consolidated Cash Flows	1Q20	1Q19
Cash Flow from Operating Activities	12.648	92.713
Cash Flow from Operations	51.082	74.603
Income (loss) before taxes	46.620	(2.107)
Depreciation and Amortization	2.148	2.365
Property Fair Market Value	-	-
Straight Line Rent	(20.578)	(2.514)
Interest and Monetary Variation on Loans and Financing	26.492	73.777
Interest on Perpetual Bond MTM	-	654
MTM on Swap	-	4.391
Minority Interest	-	-
Net Exchange Rate Variations	-	(20.112)
Losses (Gains) on Derivative Instruments	-	19.808
Investment Earnings	(508)	(3.662)
Financial Result on Debt Renegotiation	455	1.855
Stock Option Plan	638	1.518
Results on Sale of Investments	-	-
Other	(4.185)	(1.370)
Variations in Assets and Liabilities	(38.433)	18.110
Accounts Receivable	(3.865)	17.797
Recoverable Taxes	806	(887)
Advances for Acquisition of Real Estate	-	-
Properties Available for Sale	-	-
Other Assets	(453)	4.599
Payables	(3.996)	5.639
Provision for Salaries and Employee Contributions	(18.176)	(900)
Provision for Employee and Management Bonuses	(11.263)	(7.737)
Other Liabilities	(1.487)	(400)
Cash Flow from Investment Activities	82.616	275.321
Net Proceeds from Sale of Assets	-	-
Fixed Asset Purchases	(779)	(1.106)
Reductions in Fixed Assets	-	-
Acquisition of Investment Properties	(17.045)	(64.778)
Net cash from Incorporation	100.441	341.205
Changes in Ownership Interests in Subsidiaries	-	-
Cash Flow from Financing Activities	(32.362)	(868.851)
Capital Increase	-	-
Gain and Loss from Sale of Shares	-	-
Costs from Equity Raising	-	-
Dividends Paid	-	-
New loans and financing	-	-
Payment of Loans and Financing	(27.765)	(803.101)
Receivables on Gains with Financial Instruments	-	17.780
Payables on Losses with Financial Instruments	-	(29.082)
Stock Buyback	(4.598)	-
Transaction costs	-	(6.897)
Payables for Acquisition of Real Estate	-	(47.551)
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	62.902	(500.819)
Cash Balance		
At the beginning of the period	1.165.337	1.016.826
At the end of the period	1.228.239	516.007