



Divulgação dos Resultados 3T19

Teleconferência em Português

31 de outubro de 2019
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

31 de outubro de 2019
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 3T19 e Eventos Subsequentes	3
Tabela de Destaques.....	5
Indicadores Financeiros.....	7
Receita Bruta.....	7
Receita Líquida	7
Despesas Gerais e Administrativas	8
EBITDA Ajustado.....	9
Resultado Financeiro	10
Lucro (Prejuízo) Líquido	11
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	11
Endividamento e Disponibilidades	12
Tabela de Empréstimos.....	15
Indicadores Operacionais	16
Administração de Propriedades.....	16
Locações	17
Vacância do Portfólio	19
Inadimplência	20
Reciclagem do Portfólio	21
Portfólio	22
Portfólio <i>Built-to-Suit</i>	23
Projetos em Desenvolvimento.....	24
Mercado de Capitais.....	25
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	26
Balanço Patrimonial.....	27
Fluxo de Caixa.....	28

DESTAQUES DO 3T19 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra R\$20,5 milhões de FFO no trimestre, aumento nominal de R\$16,7 milhões em comparação ao trimestre anterior

São Paulo, 30 de outubro de 2019 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 3T19. Atualmente, a BR Properties possui 44 imóveis comerciais que totalizam 783 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 208 mil m² de ABL potencial. 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 3T19

- A BR Properties registrou no terceiro trimestre de 2019 receita líquida de R\$95,3 milhões, representando, na base de mesmas propriedades, um crescimento de 10% em relação ao trimestre anterior.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$70,0 milhões no 3T19, resultando em uma margem de 73%. Quando comparado ao trimestre anterior, na base de mesmas propriedades, o EBITDA ajustado cresceu 18%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 3T19 foi de R\$48,6 milhões, representando uma redução de 27% em relação ao 2T19. Com relação ao terceiro trimestre de 2018, a redução foi de 36%.
- O Lucro Líquido registrado no 3T19 foi de R\$25,6 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 3T19 de R\$20,5 milhões, com margem de 22%, correspondendo a um aumento nominal de R\$8,8 milhões com relação ao 3T18 e de R\$16,7 milhões em relação ao trimestre anterior.
- Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, além das amortizações ordinárias da Companhia, a BR Properties pré-pagou ao longo do terceiro trimestre do ano e no mês de outubro R\$166,5 milhões, que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 11,4% (CDI +5,7%). Ao longo do ano, foram pré-pagos pela Companhia R\$1.128,3 milhões em dívidas que tinham um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 10,1% (CDI +4,5%).
- A BR Properties fechou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.109,4 milhões e uma posição de caixa de R\$597,9 milhões. O custo médio efetivo da dívida nos últimos 12 meses foi de 8,7%, redução de 2,2 pontos percentuais quando comparado ao 3T18 e de, aproximadamente, um ponto percentual com relação ao trimestre anterior. A Companhia acredita ainda haver espaço para reduções no custo de sua dívida, através de refinanciamentos e pré-pagamentos de dívidas com custo mais alto.
- Ao longo do trimestre e no mês de outubro, a BR Properties comercializou 29.339 m² de ABL em novas locações.

- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 18,7% e 27,3%, respectivamente. Considerando as locações no mês de outubro, as taxas de vacância financeira e física reduziram para 17,7% e 26,1%, respectivamente.
- No 3T19, a Companhia finalizou a venda de 70% do imóvel comercial Edifício Barra da Tijuca. O valor total da transação foi de R\$184,8 milhões.

Eventos Subsequentes

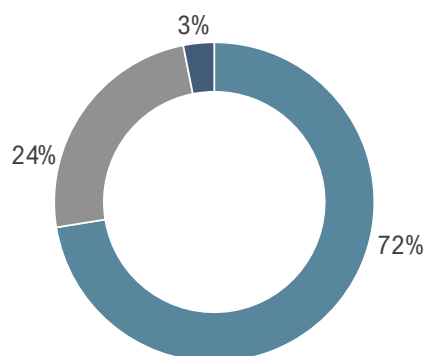
- Na primeira semana de outubro, a BR Properties finalizou a venda da totalidade do imóvel comercial Chucri Zaidan. O valor total da transação foi de R\$306,8 milhões.
- Após o fechamento do trimestre, em outubro, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando à aquisição da totalidade do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Paineira”, com área locável de 44.673 m², e de aproximadamente 30% do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Jatobá”, com área locável de 11.513 m², ambas localizadas no empreendimento “Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$766,1 milhões tendo sido pago, à título de sinal, o valor de R\$36,3 milhões e o saldo a ser pago na entrega definitiva da obra, com previsão para o segundo semestre de 2021.
- Ainda no mês de outubro, a BR Properties firmou proposta visando a aquisição de 50% do imóvel denominado “Edifício Faria Lima 4440”, localizado na cidade de São Paulo, pelo preço total de R\$ 310,7 milhões. A conclusão da transação está sujeita, dentre outras condições, a (i) aprovação pelos cotistas do fundo via Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, e (ii) conclusão satisfatória das diligências a serem realizadas e aprovadas pelos administradores da Companhia.

TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
Receita Líquida	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
Despesas Gerais e Administrativas	36.892	25.977	42%	95.261	79.954	19%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	13.818	12.669	9%	41.008	40.352	2%
EBITDA Ajustado	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
Margem EBITDA Ajustado	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.
Destaques Operacionais	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	597.313	636.414	-6%	597.313	636.414	-6%
- Escritórios (m²)	528.220	567.321	-7%	528.220	567.321	-7%
- Industrial (m²)	69.093	69.093	0%	69.093	69.093	0%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	207.794	207.794	0%	207.794	207.794	0%
- Escritórios (m²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	166.487	166.487	0%	166.487	166.487	0%
Vacância Financeira	18,7%	22,4%	-4 p.p.	18,7%	22,4%	-4 p.p.
Vacância Física	27,3%	28,0%	-1 p.p.	27,3%	28,0%	-1 p.p.

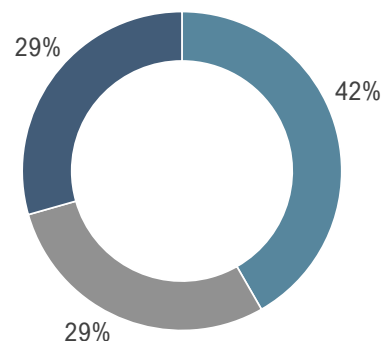
* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option e Impostos e Tributos

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial

PARQUE DA CIDADE

Ao longo do ano de 2019, a BR Properties celebrou Contratos de Compra e Venda visando a aquisição da totalidade das torres corporativas Aroeira e Paineira e de aproximadamente 30% da torre corporativa Jatobá, todas localizadas no empreendimento Condomínio Parque da Cidade, na cidade de São Paulo. A previsão de entregas das torres é para o segundo semestre de 2021 e o preço total da aquisição é de R\$1.362,1 milhões.

A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo, identificando oportunidades onde, através de sua gestão ativa das locações e da propriedade, a Companhia captura o potencial de seus ativos, gerando valor ao seu acionista.

O Condomínio Parque da Cidade será o principal e mais completo empreendimento multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, a BR Properties passará a ser detentora de 101.864 m² de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.



Tipo	Escritório AAA
Localização	Marginal - São Paulo
Data de Entrega	2021
Valor de Aquisição	R\$ 1.362,1 milhões
Sinal	R\$ 68,2 milhões
Saldo ¹	R\$ 1.293,9 milhões
ABL Total (m ²)	101.864
Valor de Aquisição por m ²	R\$ 13.360

¹ Valor a ser pago na conclusão e entrega do imóvel

Análise de Sensibilidade						
Preço de Aluguel Médio (R\$/m ²)	R\$ 100	R\$ 105	R\$ 110	R\$ 115	R\$ 120	R\$ 125
Cap Rate (%)	9,0%	9,4%	9,9%	10,3%	10,8%	11,2%

INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

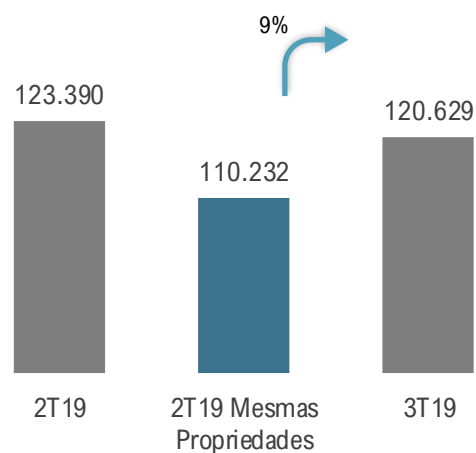
No terceiro trimestre de 2019, a receita bruta totalizou R\$120,6 milhões, representando uma redução de 2% em relação ao trimestre anterior. Considerando a mesma base de propriedades, a receita bruta apresentou um aumento de 9% no período.

- 93,9% ou R\$113,3 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 2,2% ou R\$2,7 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,9% ou R\$4,7 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

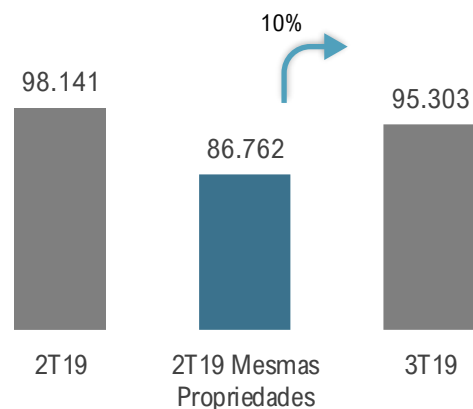
Receita Líquida

No trimestre, a receita líquida totalizou R\$95,3 milhões, representando uma redução de 3% em relação ao 2T19. Se considerarmos a receita das mesmas propriedades, a receita líquida aumentou em 10% sobre o trimestre anterior. Vale destacar que 22.202 m² de novas locações já contratadas ainda não foram contabilizadas nos resultados do 3T19.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

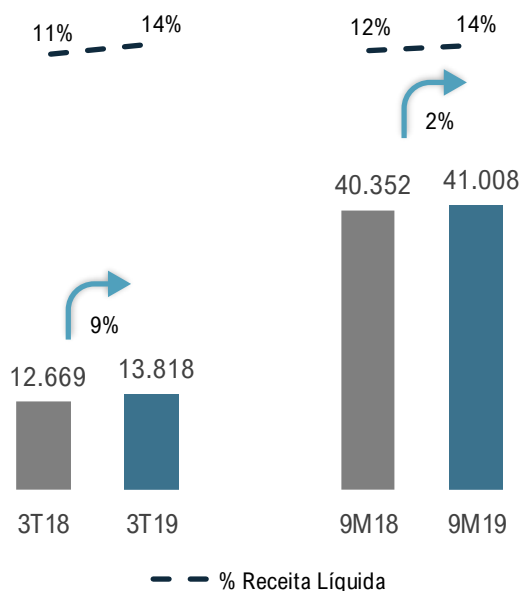
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP e impostos e tributos, alcançaram o montante, no trimestre, de R\$13,8 milhões, representando um aumento de 9% em relação ao 3T18. No acumulado do ano de 2019, essas despesas totalizaram R\$41,0 milhões, ficando praticamente estável em relação ao mesmo período do ano anterior.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(12)	SG&A	(36.892)	(25.977)	42%	(95.261)	(79.954)	19%
(13)	Despesas Operacionais	(5.420)	(5.208)	4%	(15.224)	(16.890)	-10%
(14)	Impostos e Tributos	(7.465)	2.768	-370%	(5.139)	7.735	-166%
(15)	Despesas com Pessoal ¹	(6.090)	(6.249)	-3%	(18.987)	(19.992)	-5%
(16)	Honorários da Administração ¹	(2.308)	(1.212)	90%	(6.797)	(3.470)	96%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.440)	(1.552)	-7%	(4.383)	(4.761)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(14.168)	(14.524)	-2%	(44.731)	(42.577)	5%
	SG&A Ajustado	(13.818)	(12.669)	9%	(41.008)	(40.352)	2%
(18)	(+) Despesas de Vacância	14.168	14.524	-2%	44.731	42.577	5%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) Impostos e Tributos	7.465	(2.768)	-370%	5.139	(7.735)	-166%
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	14%	11%	3 p.p.	14%	12%	2 p.p.

¹ O aumento na linha de "Honorários da Administração" se deve a reclassificação da despesa de bônus, anteriormente contabilizada na linha de "Despesas com Pessoal"

Evolução do G&A (R\$ mil)

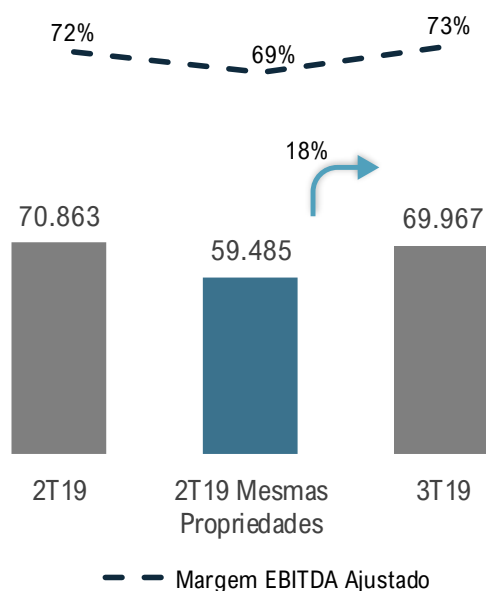


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou R\$70,0 milhões no 3T19, representando uma redução de 1% em relação ao 2T19. Assim como na receita líquida, é importante destacar que essa redução se deve, majoritariamente, às vendas de ativos ocorridas nos últimos 4 meses (Barra da Tijuca e Paulista). Desconsiderando o efeito das vendas, o EBITDA ajustado apresentou um aumento de 18% no mesmo período.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	896	2.121	-58%	4.304	6.292	-32%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Resultado Financeiro	59.005	101.750	-42%	203.604	311.170	-35%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(31)	EBITDA Ajustado	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.

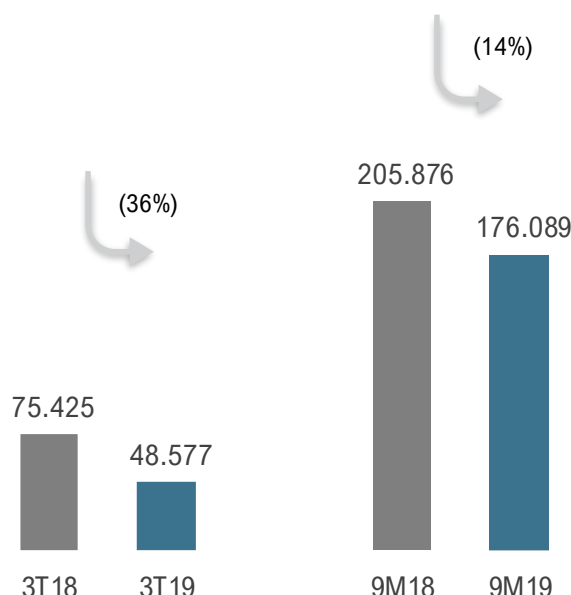
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

Excluindo os efeitos não recorrentes, a despesa financeira líquida ajustada no 3T19 foi de R\$48,6 milhões, representando uma redução de 36% em relação ao 3T18. Com relação ao resultado acumulado no ano, o 9M19 apresentou redução de 14% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Esse resultado reflete 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, e com perspectiva de novas reduções, conforme projeções de mercado. Além da gestão sobre a dívida existente, cabe destacar que grande parte dos recursos provenientes das últimas alienações de propriedades vem sendo utilizado na amortização de dívidas, reduzindo assim a dívida bruta da companhia.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



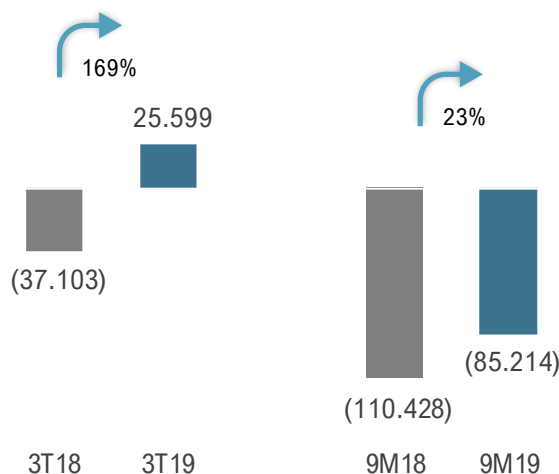
Resultado Financeiro	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
Receitas Financeiras	14.844	22.353	-34%	68.297	73.074	-7%
Aplicações Financeiras	10.972	18.640	-41%	32.777	61.075	-46%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(53)	n/a	-	115	n/a
Variação Cambial	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Outros	246	243	1%	1.782	618	189%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.627	3.524	3%	13.626	11.266	21%
Despesas Financeiras	(73.849)	(124.102)	-40%	(271.901)	(384.244)	-29%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(65.509)	(95.816)	-32%	(253.134)	(275.410)	-8%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(8.129)	(1.710)	375%	(11.713)	29.596	-140%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	3.529	n/a	(5.044)	(4.473)	13%
Variação Cambial	-	(28.089)	n/a	-	(130.533)	n/a
Outros	(211)	(2.016)	-90%	(2.010)	(3.424)	-41%
Despesa Financeira Líquida	(59.005)	(101.750)	-42%	(203.604)	(311.170)	-35%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	-	n/a	(20.112)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	-	28.089	n/a	-	130.533	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	53	n/a	-	(115)	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(3.529)	n/a	5.044	4.473	13%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(48.577)	(75.425)	-36%	(176.089)	(205.876)	-14%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

Como já descrito no relatório, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$25,6 milhões no 3T19. No acumulado do ano, a Companhia apresentou prejuízo líquido de R\$85,2 milhões. Esse resultado dos 9M19 é explicado, majoritariamente, pelo efeito não caixa negativo de R\$138,3 milhões referentes a reversão do imposto diferido sobre a variação cambial na recompra do Bônus Perpétuo denominado em dólares, no primeiro trimestre do ano.

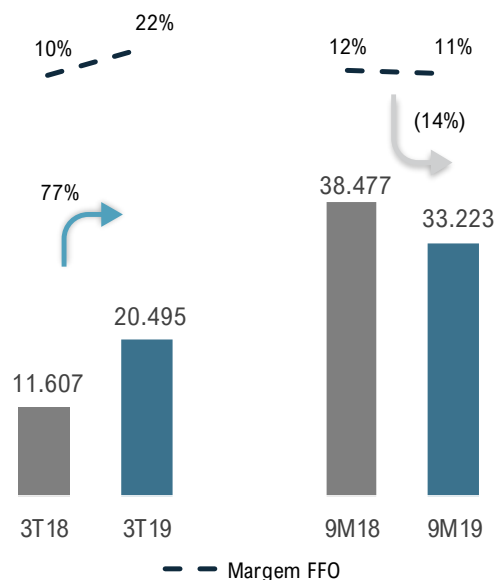
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$20,5 milhões no trimestre, representando um acréscimo de 77% quando comparado ao 3T18, com margem FFO de 22%. Quando comparado ao trimestre anterior, o FFO aumentou nominalmente em R\$16,7 milhões. Esse expressivo aumento no FFO é resultado, não só do incremento de receita oriundo das novas locações, mas também da gestão ativa da Companhia sobre seus passivos, reduzindo suas despesas financeiras.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	28.089	n/a	(20.112)	130.533	-115%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(3.476)	n/a	5.044	4.358	16%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

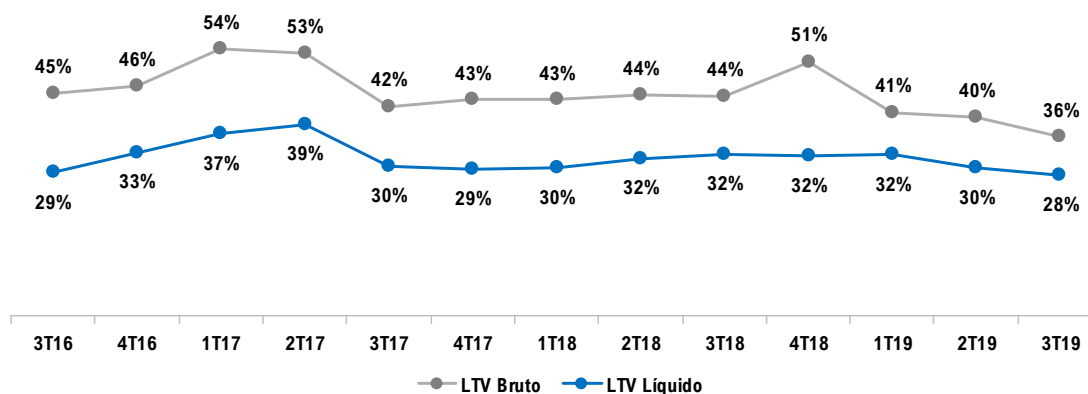
Endividamento	3T19	2T19	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	262.040	377.729	-31%
Empréstimos e Financiamentos	244.417	342.571	-29%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(22.284)	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	39.908	35.158	14%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.445.268	2.684.067	-9%
Empréstimos e Financiamentos	2.004.900	2.205.618	-9%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(23.183)	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	463.552	478.449	-3%
Dívida Bruta	2.707.308	3.061.796	-12%
Caixa e Equivalentes de Caixa	504.465	782.673	-36%
Caixa Restrito	93.431	-	n/a
Dívida Líquida	2.109.412	2.279.124	-7%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.536.480	7.684.341	-2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	36%	40%	-4 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	28%	30%	-2 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	7,5x	7,6x	-1%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,2x	1,1x	4%
Prazo Médio (anos)	6,2	6,0	2%
Dívida Quirografária / Dívida Total	31%	27%	4 p.p.

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

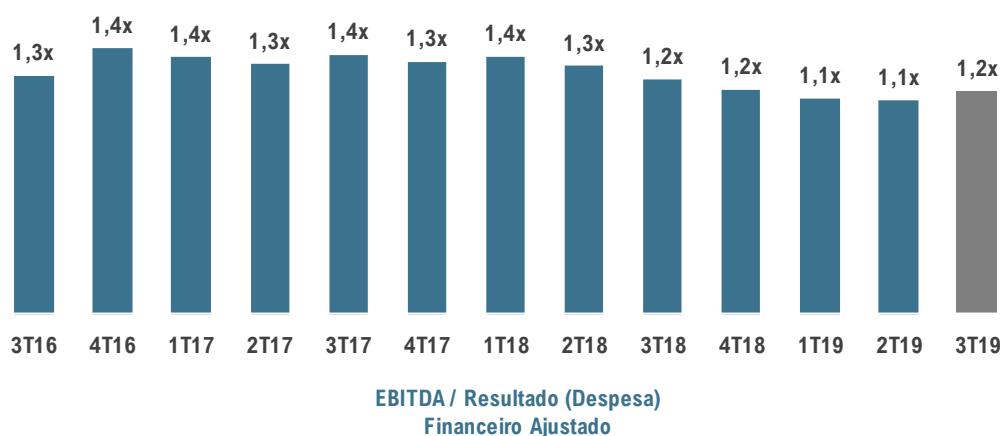
Como já mencionado, a Companhia concluiu, na primeira semana de outubro, a venda da totalidade do imóvel comercial Chucri Zaidan pelo preço total de R\$306,8 milhões. A alienação faz parte da estratégia da Companhia de reciclar parte de seu portfólio, trabalho que já vem sendo implementado desde 2017. Além de concentrar seu portfólio em propriedades de alto padrão, nas regiões foco de atuação da Companhia, a reciclagem afeta positivamente a alavancagem financeira da BR Properties.

INDICADORES FINANCEIROS

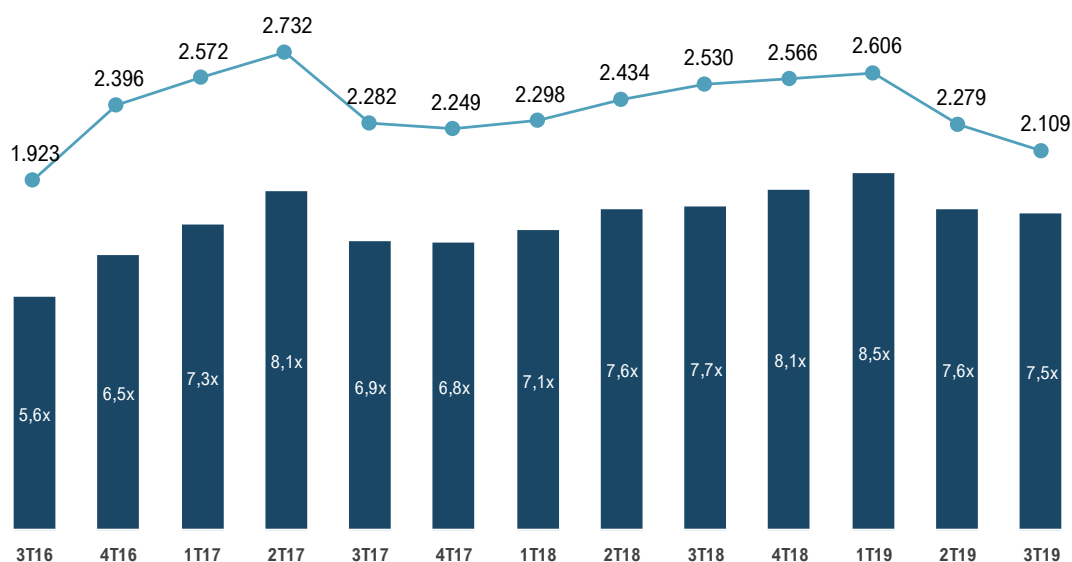
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

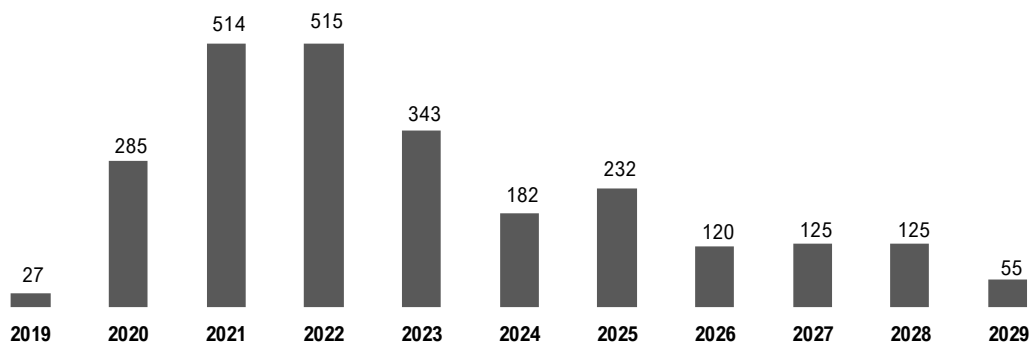


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

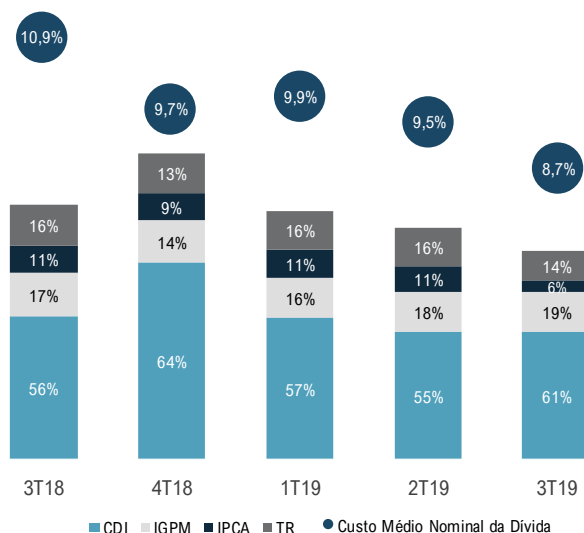


INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)

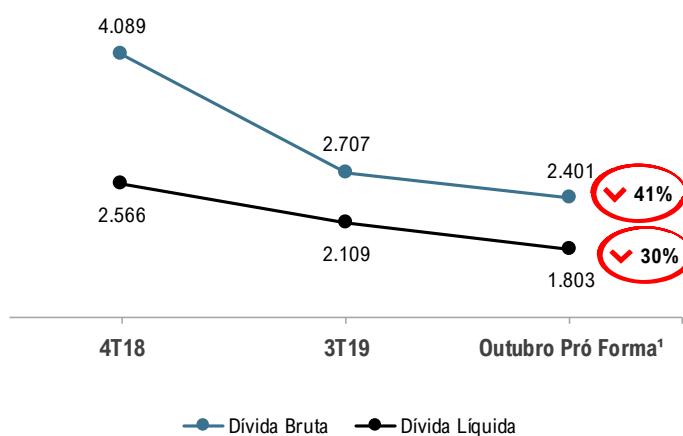


Perfil e Custo Médio da Dívida



Redução da Dívida

Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, além das amortizações ordinárias da Companhia, a BR Properties pré-pagou ao longo do terceiro trimestre do ano e no mês de outubro R\$166,5 milhões, que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 11,4% (CDI + 5,7%). Considerando as iniciativas de melhoria na estrutura de capital da Companhia, nos últimos 9 meses do ano, a dívida bruta da BR Properties reduziu nominalmente em R\$1.689,0 milhões e sua dívida líquida em R\$763,1 milhões.



¹ Considera o efeito da venda do Chucrí Zaidan

INDICADORES FINANCEIROS

Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T19	Saldo 2T19
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	22.882	22.518
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.801	8.661
Jundiá	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	34.940	34.383
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	15.402	15.156
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	30.481	29.995
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.028	7.900
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	7.207	7.092
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	9.747	9.592
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.288	2.252
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.823	8.682
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.523	2.483
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	4.648	4.574
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	3.179	3.129
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	748	736
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	2.072	2.039
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	18.764	18.466
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	14.425	14.195
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	8.715	8.576
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	10.741	10.570
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 meses	16/06/24	20.417	20.092
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 meses	08/06/24	9.058	9.249
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 meses	04/09/21	2.568	2.854
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 meses	07/07/22	35.290	35.770
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	05/03/20	1.343	1.997
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 meses	12/05/20	-	3.016
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 meses	16/12/21	80.318	88.271
BRPR 56	CRI	Mercado de Capitais	IGPM	9,50%	183 meses	07/03/21	50.673	49.583
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	28/06/25	-	85.479
BR Properties (holding)	Debêntures - 1ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	5,85%	84 meses	15/07/19	-	181.943
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 meses	20/12/25	-	30.662
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 meses	13/05/27	21.670	21.169
Complexo JK - Bloco B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.224	138.207
Complexo JK - Bloco B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	138.224	138.207
Chucri Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 meses	23/12/28	96.290	98.660
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	113.029	114.641
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	128.092	129.247
BR Properties (holding)	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.618	25.849
BR Properties (holding)	Debêntures - 8ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	20/12/21	255.081	250.449
BR Properties (holding)	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.288	50.316
BR Properties (holding)	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	351.981	358.583
BR Properties (holding)	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	245.640	241.737
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.135	70.159
BR Properties (holding)	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.586	135.589
Passeio Corporate	Obrigação por Aquisição	Opportunity FII	IGPM	7,00%	144 meses	15/11/28	489.900	493.567
Total							2.786.690	3.099.184

INDICADORES OPERACIONAIS

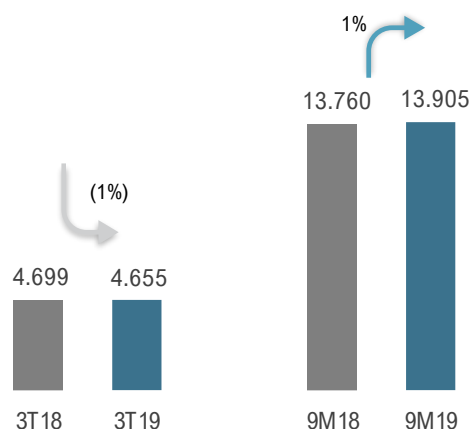
Administração de Propriedades

Parte fundamental da estratégia da Companhia, a administração proativa dos imóveis do portfólio é feita através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da BR Properties focada na valorização dos ativos, na redução de custos de operação e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários.

Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o terceiro trimestre do ano com uma receita de R\$4,7 milhões, uma redução de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 26 propriedades comerciais, sendo 26 imóveis de escritório.

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	11.516	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Barueri
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	45.577	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	29.539	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.501	Brasília
Passeio Corporate	4	81.423	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	53.892	São Paulo
Alphaville	1	9.292	Barueri
TOTAL	26	451.995	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

A BR Properties possui estrutura própria de gestão das locações e revisões dos contratos de locação. A responsabilidade 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 do Ed. Ventura Leste, o valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 3T19 apresentou um aumento nominal de 1,3% em relação ao 3T18. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 0,9%, apesar da deflação no período.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	3T19 x 2T19 ²
Escritório	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	0,9%
Industrial	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	2,7%
Total	1,7%	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%	0,9%
IPCA	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	0,3%
IGP-M	11,6%	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%	-0,3%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 7% x 93%)	11,4%	11,9%	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	3,3%	-0,2%

* 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

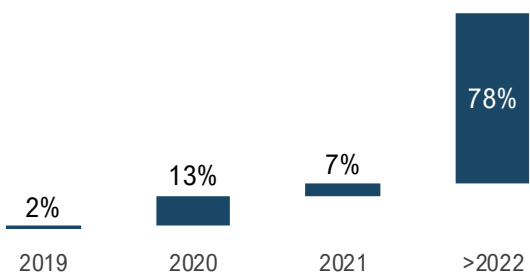
¹ IPCA e Outros

² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás no Ventura - Torre Leste

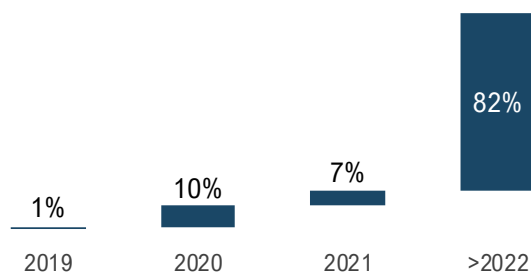
INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação

Receita (%)

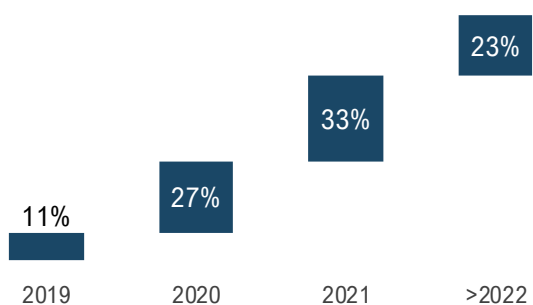


Área Bruta Locável (%)

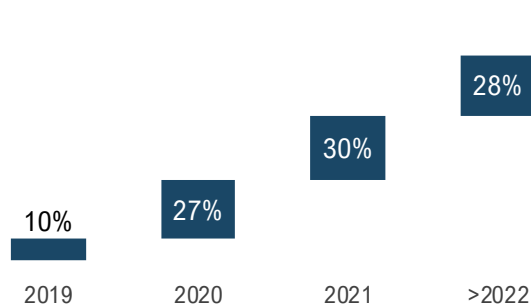


Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação

Receita (%)



Área Bruta Locável (%)



Prazo Médio dos Contratos Existentes

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

INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Embora a métrica seja relevante para a companhia, ela não reflete fielmente a perda de receita gerada pela vacância, pois não considera o valor de aluguel que poderia ser cobrado em tais áreas. A vacância financeira é utilizada justamente para sanar tal distorção. 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 foi perdida devido à vacância do portfólio.

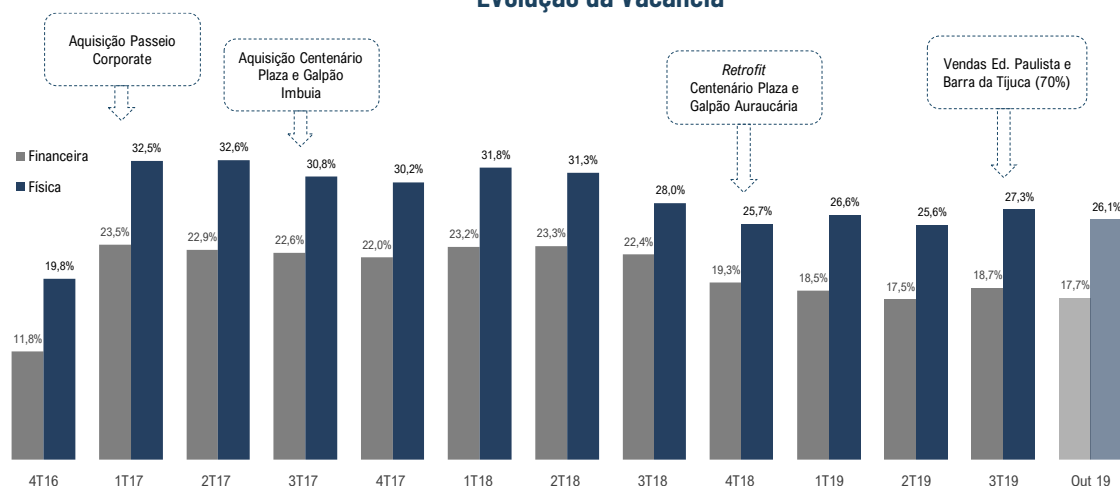
Em continuidade ao observado na primeira metade do ano, o terceiro trimestre continuou apresentando reflexos positivos na retomada do mercado imobiliário brasileiro. Os mercados de escritórios corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro registraram, novamente, números positivos de absorção líquida no trimestre, resultando na queda da taxa de vacância das regiões dessas cidades onde nossas propriedades estão concentradas. Na capital paulista, a taxa de vacância registrada ao fim do período é a menor desde 2014. Este cenário, combinado ao baixo volume de nova oferta previsto para a cidade nos próximos anos, cria um ambiente favorável a pressão nos preços de aluguéis no médio e longo prazo. No mercado carioca, foi possível observar um grande volume de locações no período, registrando o maior volume de absorção líquida no ano, resultado da intensificação do movimento de flight-to-quality na cidade.

Durante o 3T19 e no mês de outubro, a Companhia registrou um expressivo volume de novas locações, totalizando 29.339 m². No acumulado do ano, a BR Properties comercializou 49.528 m². Além das locações realizadas em julho, já anunciadas na divulgação dos resultados do 2T19, os principais destaques do período foram 6.062 m² locados no Edifício Plaza Centenário (São Paulo) e 2.789 m² locados no Edifício Manchete (Rio de Janeiro).

Além dos 6.762 m² rescindidos pela Petrobrás no Edifício Ventura Leste já divulgados anteriormente, foram contabilizados no período 15.732 m² de áreas rescindidas no portfólio da Companhia. Este volume é majoritariamente explicado pela devolução de 9.425 m² de ABL pela Redecard no Edifício Jacarandá em Alphaville e 2.866 m² de ABL pela Brose no Galpão Imbuia em Jarinú.

Considerando as movimentações acima, a BR Properties fechou o mês de outubro com taxas de vacância financeira e física de 17,7% e 26,1%, respectivamente.

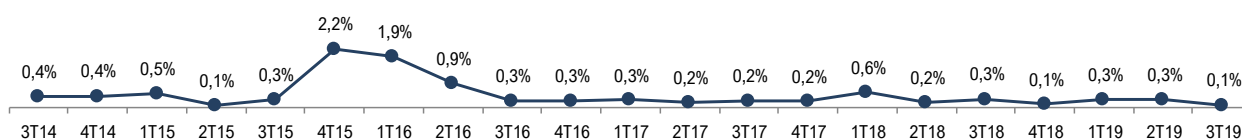
Evolução da Vacância



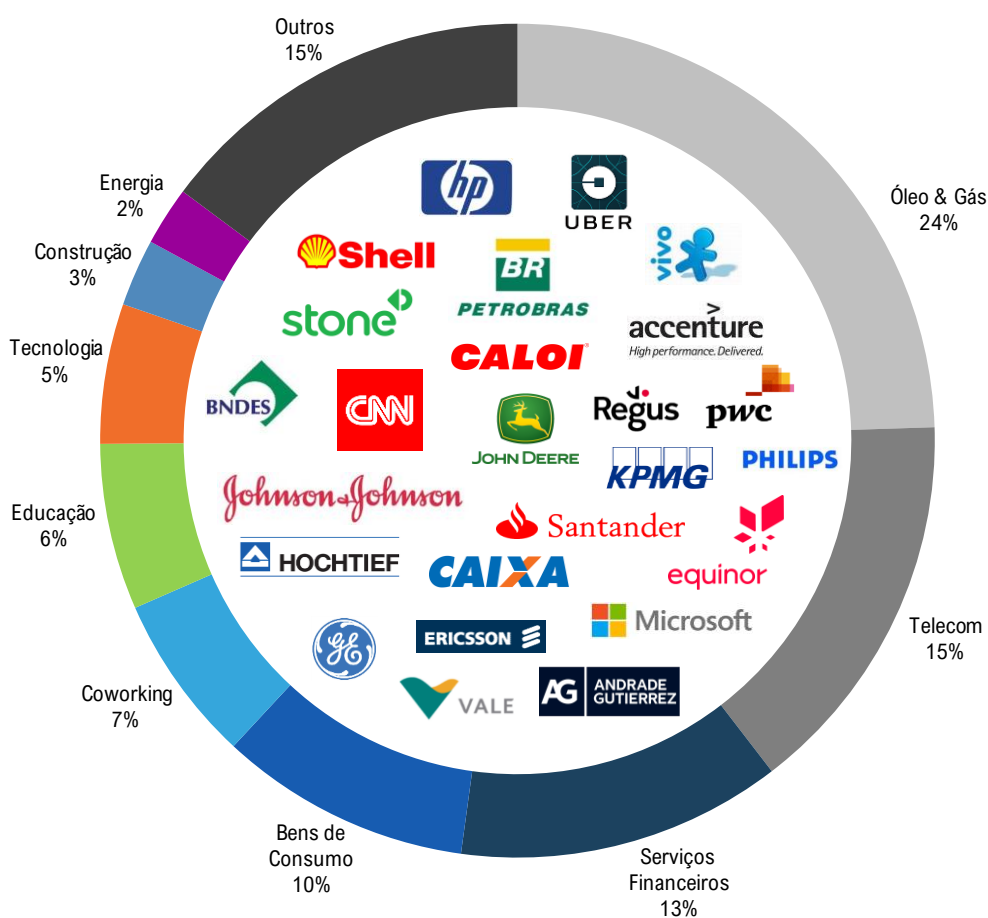
INDICADORES OPERACIONAIS

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 3T19 a inadimplência foi de 0,1%.



Principais locatários



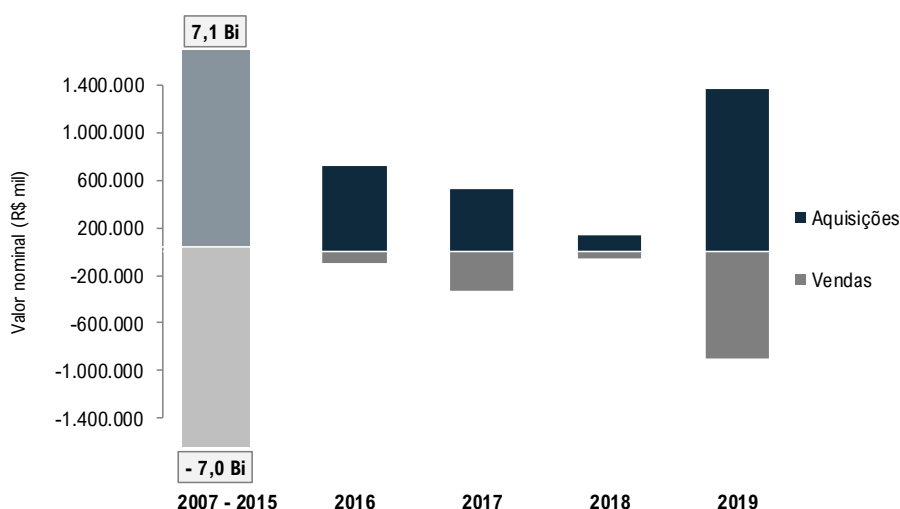
RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

A BR Properties é uma das empresas mais ativas em atividades de compra e venda de imóveis comerciais do setor imobiliário. Ao longo dos últimos anos, já tivemos, entre aquisições e alienações, 245 propriedades transacionadas. A estratégia da Companhia consiste na aquisição de imóveis de qualidade e estrategicamente localizados em regiões consolidadas de São Paulo e Rio de Janeiro com grande potencial de valorização. Adotando um modelo de negócios completo e integrado, pautado na capacidade diferenciada de locação e operação dos ativos, a Companhia busca maximizar seus retornos em um horizonte de médio e longo prazo.

Neste contexto, faz parte da estratégia da BR Properties buscar reciclar parte de seu portfólio, observando flutuações de mercado, com intuito de criação de valor. Neste exercício, até o mês de outubro, foram concluídas as vendas dos edifícios Paulista, Barra da Tijuca (70%) e Chucri Zaidan pelo valor total de R\$896,6 milhões. Além disso, a Companhia continua com um *pipeline* de vendas ativo, a fim de encontrar as melhores oportunidades para a reciclagem do seu portfólio, bem como para a otimização de sua estrutura de capital.

Ainda em 2019, a BR Properties adquiriu 102 mil m² em torres corporativas no Condomínio Parque da Cidade pelo valor total de R\$ 1.362,1 milhões. A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo.

Histórico de Investimentos e Desinvestimentos (R\$ mil)



PORTFÓLIO

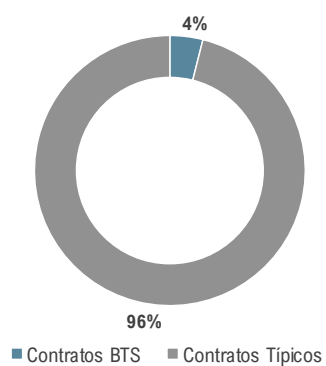
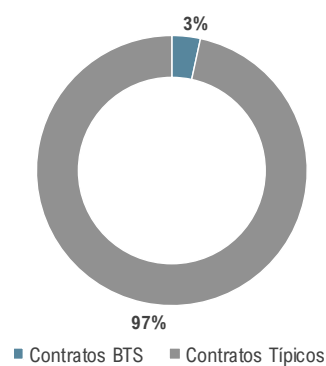
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Escritório	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Escritório	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan¹	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Escritório	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	6.963
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
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	45.577
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	81.423
Complexo Centenário Plaza²	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
Sub-total Escritório					36	528.220
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.719
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.388
Sub-total Industrial					3	69.093
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
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	133.500
Sub-total Terrenos					6	207.794
Total					45	805.107

¹ Imóvel foi vendido no mês de outubro

² 15.117 m² encontram-se em Retrofit

PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

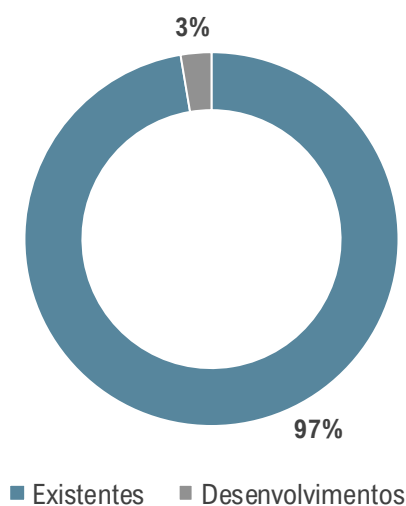
Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	6.963
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			20.316

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	72.984	100%	4T19
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	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	São Paulo / SP	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
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	133.500	n/a	0%	n/a

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

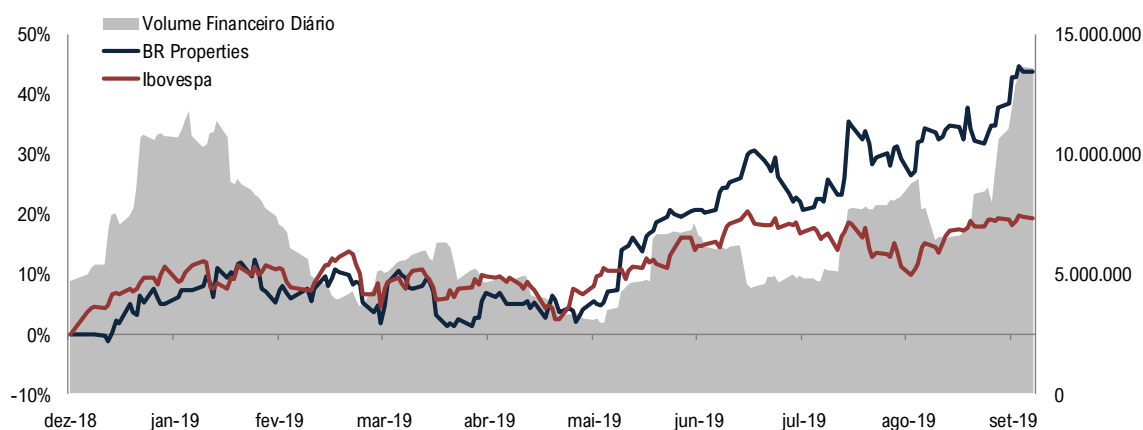


MERCADO DE CAPITAIS

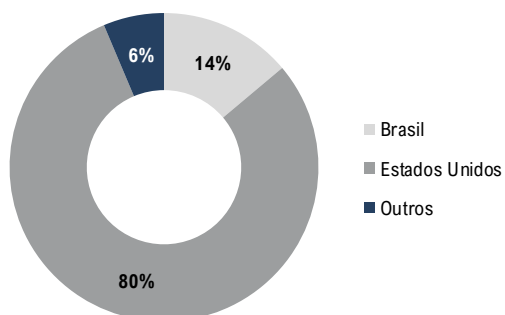
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da BM&F Bovespa, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
Número total de ações	407.135.283	407.135.283	0%	407.135.283	407.135.283	0%
Free Float (%)	29%	29%	0 p.p.	29%	29%	0 p.p.
Preço da ação (média do período)	10,68	8,88	20%	9,48	8,88	7%
Preço da ação (final do período)	11,79	7,65	54%	11,79	7,65	54%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.800	3.115	54%	4.800	3.115	54%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	8,30	3,93	111%	6,94	5,77	20%
Volume de ações médio diário	768.971	438.538	75%	729.842	644.710	13%
Número de negociações médio diário	2.407	1.039	132%	2.157	1.801	20%

Desempenho BRPR3 - 9M19



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,6%
IMOB	2,9%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,08%

DRE

Conta	DRE	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(1)	Receita Bruta	120.629	134.631	-10%	365.889	388.164	-6%
(2)	Receita de Locação	115.975	129.933	-11%	351.985	374.404	-6%
(3)	Escritórios	113.277	127.660	-11%	344.120	368.950	-7%
(4)	Industrial	2.698	2.273	19%	7.865	5.454	44%
(5)	Receita de Serviços	4.655	4.699	-1%	13.905	13.760	1%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(25.326)	(21.175)	20%	(74.135)	(62.665)	18%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.844)	(10.825)	-18%	(27.235)	(30.360)	-10%
(8)	Abatimentos	(16.482)	(10.350)	59%	(46.900)	(32.305)	45%
(9)	Receita Líquida	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(36.892)	(25.977)	42%	(95.261)	(79.954)	19%
(13)	Despesas Operacionais	(5.420)	(5.208)	4%	(15.224)	(16.890)	-10%
(14)	Impostos e Tributos	(7.465)	2.768	-370%	(5.139)	7.735	-166%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.090)	(6.249)	-3%	(18.987)	(19.992)	-5%
(16)	Honorários da Administração	(2.308)	(1.212)	90%	(6.797)	(3.470)	96%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.440)	(1.552)	-7%	(4.383)	(4.761)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(14.168)	(14.524)	-2%	(44.731)	(42.577)	5%
(19)	Resultado Financeiro	(59.005)	(101.750)	-42%	(203.604)	(311.170)	-35%
(20)	Receitas Financeiras	14.844	22.353	-34%	68.297	73.074	-7%
(21)	Despesas Financeiras	(73.849)	(124.102)	-40%	(271.901)	(384.244)	-29%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(10.978)	22	-51099%	(24.514)	15	-167296%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	23.070	-	n/a	25.898	1.554	1567%
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	11.499	(14.249)	-181%	(5.727)	(64.056)	-91%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(896)	(2.121)	-58%	(4.304)	(6.292)	-32%
(27)	Impostos Diferidos	14.996	(20.733)	-172%	(75.183)	(40.079)	88%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	896	2.121	-58%	4.304	6.292	-32%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Resultado Financeiro	59.005	101.750	-42%	203.604	311.170	-35%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(31)	EBITDA Ajustado	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T19	3T18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	28.089	n/a	(20.112)	130.533	-115%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(3.476)	n/a	5.044	4.358	16%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas (Reestruturação Societária)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciação	133	122	9%	393	338	16%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2019	30/06/2019	var %
Ativo Circulante	664.157	933.099	-29%
Caixa e Equivalentes de Caixa	504.465	782.673	-36%
Contas a Receber	53.067	68.058	-22%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	5.451	4.777	14%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	62.881	61.187	3%
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-	n/a
Outros Valores a Receber	38.293	16.404	133%
Ativo Não Circulante	8.620.212	8.655.732	0%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	2.269	2.274	0%
Tributos a Recuperar	224.088	224.088	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	287.397	175.827	63%
Imobilizado de uso	15.136	14.360	5%
Propriedades para Investimento	7.536.480	7.684.341	-2%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	9.284.369	9.588.831	-3%

PASSIVO	30/09/2019	30/06/2019	var %
Passivo Circulante	313.753	414.637	-24%
Empréstimos e Financiamentos	244.417	342.571	-29%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	13.825	22.145	-38%
Impostos e Contribuições a Recolher	1.981	2.689	-26%
IR e CS Correntes	2.426	2.584	-6%
Provisão para gratificação a empregados	5.573	3.645	53%
Obrigações Trabalhistas	3.349	3.199	5%
Dividendos a Pagar	0	0	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	39.908	35.158	14%
Outros débitos e valores a pagar	2.275	2.646	-14%
Passivo Não Circulante	3.179.590	3.410.207	-7%
IR e CS Diferidos	710.274	725.276	-2%
Empréstimos e Financiamentos	2.004.900	2.205.618	-9%
Provisão para Contingências	864	864	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	463.552	478.449	-3%
Outros Passivos Não Circulantes	-	-	n/a
Patrimônio Líquido	5.791.027	5.763.987	0%
Capital Social	3.314.457	3.314.457	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(61.756)	(61.756)	0%
Reservas de Capital	2.311.359	2.309.918	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(85.214)	(110.813)	-23%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	312.182	312.182	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.284.369	9.588.831	-3%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M19	9M18
Caixa Líquido Atividades Operacionais	191.734	275.169
Caixa Gerado nas Operações	198.829	252.112
Resultado antes de Tributação	(5.727)	(64.058)
Depreciação e Amortização	7.210	8.924
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(25.898)	(1.554)
Linearização das Receitas de Aluguel	(13.582)	(8.930)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	214.882	266.050
MTM Juros do Bônus Perpétuo	654	(115)
MTM do Swap	4.391	4.473
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	(20.112)	130.533
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	19.808	(15.607)
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(7.506)	(37.993)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	11.713	(29.596)
Plano de Opção de Compra de Ações	4.383	4.761
Resultados apurados na venda de investimentos	15.217	-
Outros	(6.604)	(4.776)
Variações nos Ativos e Passivos	(7.095)	23.057
Contas a Receber de Clientes	18.256	7.258
Impostos a Recuperar	3.336	2.025
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(10.488)	10.990
Contas a Pagar	(6.553)	11.154
Impostos e Contribuições	(3.841)	(2.676)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(7.035)	(4.606)
Outros passivos	(770)	(1.088)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	702.225	280.658
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	466.337	57.000
Aquisição de Imobilizado	(2.756)	(1.161)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(119.196)	(149.060)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	447.318	373.879
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(89.478)	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(1.471.033)	(377.385)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	(65.792)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	400.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(1.454.168)	(681.446)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	17.780	15.282
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	(29.082)	-
Recompra de Ações	1.491	(25.742)
Custos de Transação	(7.054)	(19.687)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(577.074)	178.442
Disponibilidades		
No início do exercício	1.016.826	125.015
No final do exercício	439.752	303.457



Earnings Release 3Q19

Conference Call (English)

October 31st, 2019
12:00 PM (Brazil Time)
Tel NY: 1 646 843 6054
Tel: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Conference Call (Portuguese)

October 31st, 2019
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

3Q19 Highlights and Subsequent Events	3
Table of Highlights	5
Financial Indicators	7
Gross Revenues	7
Net Revenues	7
SG&A	8
Adjusted EBITDA.....	9
Financial Results	10
Net Income (Loss).....	11
Adjusted Net Income (FFO).....	11
Indebtedness and Cash Position.....	12
Table of Loans.....	15
Operating Indicators	16
Property Management	16
Property Leasing	17
Portfolio Vacancy	19
Portfolio Delinquency.....	20
Portfolio Recycling	21
Portfolio.....	22
Built-to-Suit Portfolio... ..	23
Projects under Construction / to be Developed	24
Capital Markets.....	25
Income Statement.....	26
Balance Sheet	27
Cash Flow Statement	28

3Q19 HIGHLIGHTS AND SUBSEQUENT EVENTS

BR Properties' FFO reached R\$20.5 million in the quarter, a nominal increase of R\$16.7 million when compared to 2Q19

São Paulo, October 30th, 2019 – BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), one of the largest commercial properties company in Brazil, announces today its 3Q19 Earnings Release. Currently, BR Properties holds 44 commercial properties, totaling 783 thousand sqm of Gross Leasable Area (GLA), of which 6 are sites for future development represented by 208 thousand sqm of potential GLA. 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).

3Q19 Highlights

- BR Properties registered net revenues of R\$95.3 million in the third quarter of 2019, representing on a same asset base an increase of 10% over the last quarter.
- 3Q19 adjusted EBITDA was R\$70.0 million, with a margin of 73%. When compared to the previous quarter, on a same asset base, adjusted EBITDA increased 18%.
- The adjusted net financial expenses recorded R\$48.6 million in the quarter, down 27% from 2Q19. Compared to the third quarter of 2018, the reduction was 36%.
- BR Properties registered a net income of R\$25.6 million in 3Q19.
- Adjusted Net Income (FFO) for the quarter, excluding non-cash and non-recurring effects, was R\$20.5 million, with a margin of 22%, representing a nominal increase of R\$8.8 million over 3Q18 and R\$16.7 million when compared to the previous quarter.
- As part of the continuous improvement in the Company's liability management, in addition to its ordinary amortizations, BR Properties prepaid R\$166.5 million during 3Q19 and October. These debts had an average weighted cost of 11.4% (CDI +5.7%) over the last 12 months. Throughout the year, the Company prepaid R\$1,128.3 million in debt that had an average cost in the last 12 months of 10.1% (CDI +4.5%).
- BR Properties closed the quarter with a net debt of R\$2,109.4 million and a cash position of R\$597.9 million. The average effective cost of debt in the last twelve months was 8.7%, a decrease of 220 bps and 100 bps when compared to 3Q18 and 2Q19, respectively. The Company believes there is still room for further reductions in its cost of debt through refinancing and prepaying its most expensive debts.
- Throughout the quarter and in October, BR Properties signed 29,339 sqm of GLA in new lease agreements.
- BR Properties closed the quarter with consolidated financial and physical vacancy rates of 18.7% and 27.3%, respectively. Considering the new leases signed in October, financial and physical vacancy rates reduced to 17.7% and 26.1%, respectively.

- In the quarter, the Company concluded the sale of 70% of the commercial property Barra da Tijuca. The total amount of the transaction was R\$184.8 million.

Subsequent Events

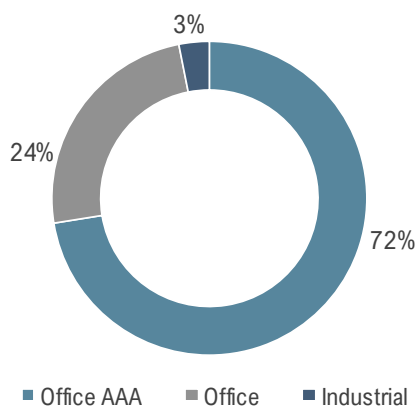
- In early October, BR Properties concluded the sale of the commercial property Chucrí Zaidan. The total amount of the transaction was R\$306.8 million.
- Following the end of the quarter, in October, the Company entered into a Sale and Purchase Agreement (SPA) aiming the acquisition of the totality of the commercial property under development to be denominated “Torre Paineira”, with GLA of 44, 673 sqm and, approximately, 30% of the commercial property under construction, to be denominated “Torre Jatobá”, with GLA of 11,513 sqm, both located in the real estate development known as “Condomínio Parque da Cidade”, in the city of São Paulo. The total price of the acquisition is R\$766.1 million, with a down payment of R\$36.3 million and the balance to be paid at the completion of the properties’ developments, which is expected to happen by the second semester of 2021.
- In October, BR Properties signed a proposal aiming the acquisition of 50% of the commercial building denominated “Edifício Faria Lima 4440”, located at the city of São Paulo, for the total amount of R\$ 310.7 million. The conclusion of the transaction is subject to, among other conditions: (i) the approval of the fund quota holders and (ii) the satisfactory conclusion of the due diligence to be performed and approved by the Company’s management (Officers and Board of Directors).

TABLE OF HIGHLIGHTS

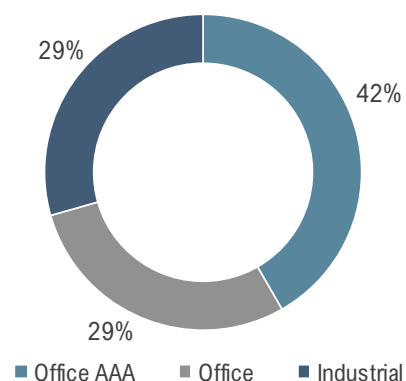
Financial Highlights	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
Net Revenues	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
General and Administrative Expenses	36.892	25.977	42%	95.261	79.954	19%
General and Administrative Expenses (Adjusted)*	13.818	12.669	9%	41.008	40.352	2%
Adjusted EBITDA	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
Adjusted EBITDA Margin	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.
Net Income (Loss)	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
Adjusted Net Income (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.
Operating Highlights	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
GLA Current Portfolio (sqm)	597.313	636.414	-6%	597.313	636.414	-6%
- Office (sqm)	528.220	567.321	-7%	528.220	567.321	-7%
- Industrial (sqm)	69.093	69.093	0%	69.093	69.093	0%
GLA Properties Under Development and Landbanks	207.794	207.794	0%	207.794	207.794	0%
- Office (sqm)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (sqm)	166.487	166.487	0%	166.487	166.487	0%
Financial Vacancy	18,7%	22,4%	-4 p.p.	18,7%	22,4%	-4 p.p.
Physical Vacancy	27,3%	28,0%	-1 p.p.	27,3%	28,0%	-1 p.p.

* Excluding Vacancy Expenses, SOP - LTIP and Taxes

Portfolio - Market Value



Portfolio - GLA



PARQUE DA CIDADE

Throughout 2019, BR Properties entered into Purchase and Sale Agreements aiming the acquisition of the totality of the commercial properties Aroeira and Paineira and approximately 30% of the commercial property Jatobá, all located in the real estate development known as “Condomínio Parque da Cidade”, in the city of São Paulo. The total price of the acquisition is R\$1,362.1 million, and the completion of the properties developments is expected to happen by the second semester of 2021.

This transaction is part of the Company’s strategy to reinforce its “Triple A” portfolio in the main regions of São Paulo, identifying opportunities where, through its pro-active leasing and property management, the Company can seize the whole potential of its assets, generating value to its shareholder.

The “Condomínio Parque da Cidade” will be the main multipurpose venture in São Paulo, comprised of one office suites tower, five corporate office towers, two residential towers, one shopping mall and one luxury hotel, all connected to a linear park. With these acquisitions, BR Properties will own 101,864 sqm of GLA in the above-mentioned complex.



Type	Office AAA
Location	Marginal - São Paulo
Delivery Date	2021
Acquisition Value	R\$1,362.1 million
Down payment	R\$ 68.2 million
Balance ¹	R\$ 1,293.9 million
Total GLA (sqm)	101,864
Acquisition Price per sqm	R\$ 13,360

¹ To be paid at the completion of the properties

Cap Rate Sensitivity						
Average Rent Price (R\$/sqm/month)	R\$ 100	R\$ 105	R\$ 110	R\$ 115	R\$ 120	R\$ 125
Cap Rate (%)	9,0%	9,4%	9,9%	10,3%	10,8%	11,2%

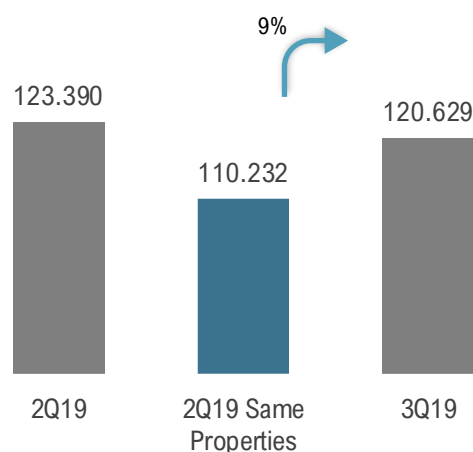
FINANCIAL INDICATORS

Gross Revenues

Gross revenues reached R\$120.6 million in 3Q19, representing a reduction of 2% over the previous quarter. If considering the same properties, gross revenues increased by 9% in the period.

- 93.9%, or R\$113.3 million, resulted from office lease revenues;
- 2.2%, or R\$2.7 million, resulted from lease revenues from warehouses;
- 3.9%, or R\$4.7 million, resulted from property management fees;

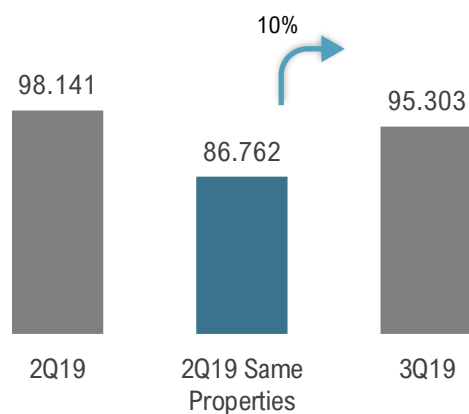
Gross Revenues (R\$ k)



Net Revenues

3Q19 net revenues reached R\$95.3 million, a decrease of 3% in comparison to 2Q19. Disregarding the effect of asset sales in the last quarter, net revenues increase by 10%. It is also worth mentioning that revenues from the new lease agreements totaling 22,202 sqm of GLA already signed was not registered in 3Q19 results.

Net Revenues (R\$ k)



FINANCIAL INDICATORS

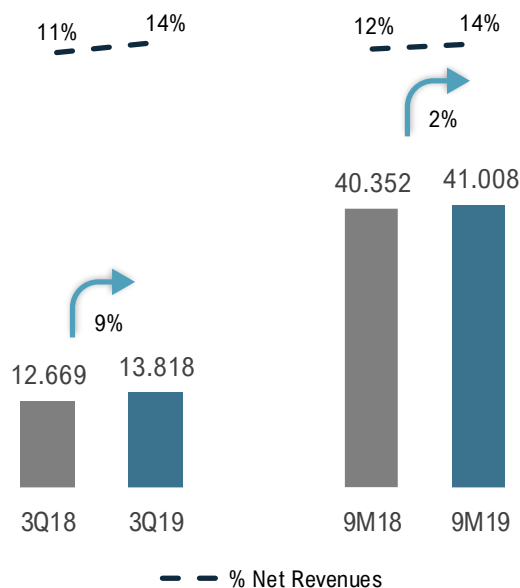
General Administrative Expenses

General and administrative expenses, excluding vacancy expenses, stock options – LTIP and taxes, totaled, in the quarter, R\$13.8 million, representing an increase of 9% in comparison to 3Q18. Year-to-date, these expenses amounted to R\$41.0 million, remaining nearly stable when compared to the same period of the previous year.

Account	General and Administrative Expenses	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
(12)	SG&A	(36.892)	(25.977)	42%	(95.261)	(79.954)	19%
(13)	Operating Expenses	(5.420)	(5.208)	4%	(15.224)	(16.890)	-10%
(14)	Taxes	(7.465)	2.768	-370%	(5.139)	7.735	-166%
(15)	Personnel Expenses ¹	(6.090)	(6.249)	-3%	(18.987)	(19.992)	-5%
(16)	Management Fees ¹	(2.308)	(1.212)	90%	(6.797)	(3.470)	96%
(17)	Stock Options / LTIP	(1.440)	(1.552)	-7%	(4.383)	(4.761)	-8%
(18)	Vacancy Expenses	(14.168)	(14.524)	-2%	(44.731)	(42.577)	5%
	Adjusted SG&A	(13.818)	(12.669)	9%	(41.008)	(40.352)	2%
(18)	(+) Vacancy Expenses	14.168	14.524	-2%	44.731	42.577	5%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) Taxes	7.465	(2.768)	-370%	5.139	(7.735)	-166%
	Percentage: G&A / Net Revenues	14%	11%	3 p.p.	14%	12%	2 p.p.

¹ The increase in "Management Fees" is explained by a reclassification of bonus expenses, previously accounted for "Personnel Expenses"

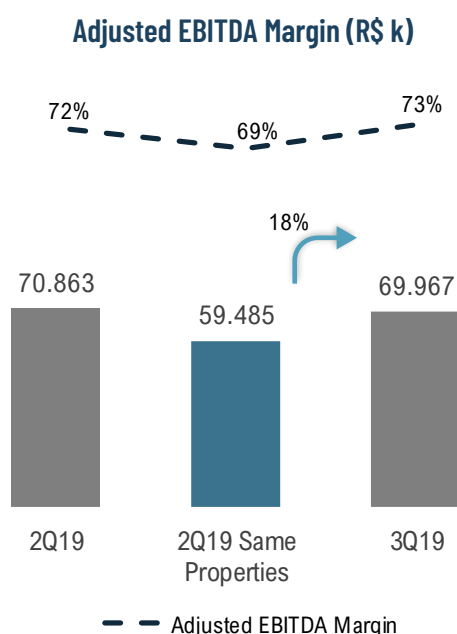
G&A (R\$ k)



FINANCIAL INDICATORS

Adjusted EBITDA

Adjusted EBITDA, excluding the non-cash effects of the stock option plan and non-recurring expenses, reached R\$70.0 million in 3Q19, representing a decrease of 1% in relation to 2Q19. As in net revenues, it is important to highlight that this reduction is mainly explained by asset sales in the last four months (Paulista and Barra da Tijuca). Disregarding the effect of asset sales, adjusted EBITDA increase by 18% over the previous period.



Adjusted EBITDA Composition

Account	Adjusted EBITDA Composition	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
(28)	Net Income (loss)	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Deferred Taxes	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	896	2.121	-58%	4.304	6.292	-32%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Financial Result	59.005	101.750	-42%	203.604	311.170	-35%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring / ITBI - (Non-Recurring)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciation	133	122	9%	393	338	16%
(31)	Adjusted EBITDA	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
(32)	Adjusted EBITDA Margin	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.

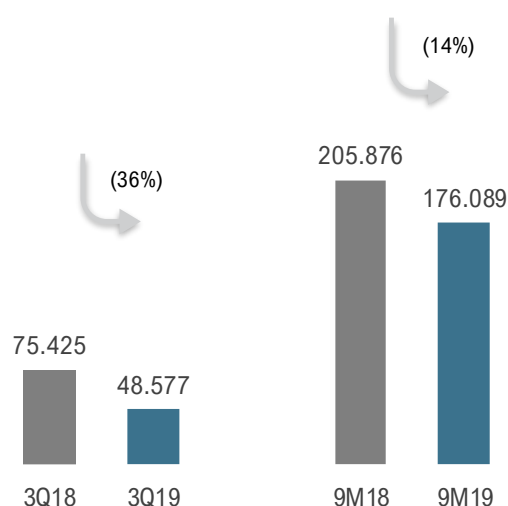
FINANCIAL INDICATORS

Adjusted Net Financial Expenses

Excluding non-recurring effects, adjusted net financial expenses totaled R\$48.6 million in 3Q19, down 36% from 3Q18. In relation to 9M19, adjusted financial results decreased by 14% when compared to the same period of the previous year.

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, with an outlook for further reductions, according to market projections. In addition to liability management, it is important to mention that most part of the proceeds from the latest disposals of assets has been used to redeem debt, thus reducing the Company's gross debt.

Adjusted Net Financial Expenses (R\$ k)

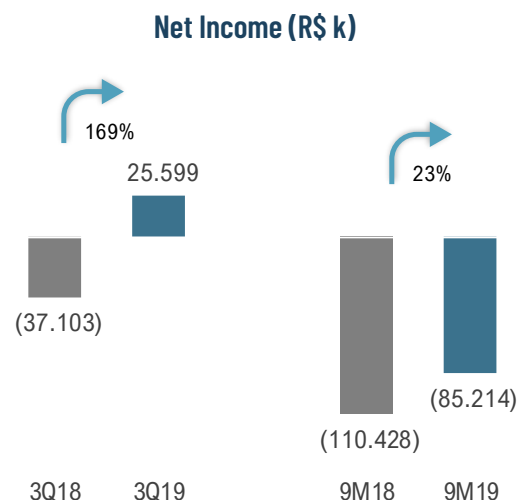


Financial Results	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
Financial Income	14.844	22.353	-34%	68.297	73.074	-7%
Return on Cash Reserves	10.972	18.640	-41%	32.777	61.075	-46%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	(53)	n/a	-	115	n/a
Exchange Rate Variation	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Other	246	243	1%	1.782	618	189%
Monetary Adjustment of Tax Credits	3.627	3.524	3%	13.626	11.266	21%
Financial Expenses	(73.849)	(124.102)	-40%	(271.901)	(384.244)	-29%
Interest Expense on Company Debt	(65.509)	(95.816)	-32%	(253.134)	(275.410)	-8%
Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	(8.129)	(1.710)	375%	(11.713)	29.596	-140%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	3.529	n/a	(5.044)	(4.473)	13%
Exchange Rate Variation	-	(28.089)	n/a	-	(130.533)	n/a
Other	(211)	(2.016)	-90%	(2.010)	(3.424)	-41%
Net Financial Expenses	(59.005)	(101.750)	-42%	(203.604)	(311.170)	-35%
(-) Non-cash Gains on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	(20.112)	-	n/a
(+) Non-cash Losses on Exchange Rate Variation	-	28.089	n/a	-	130.533	n/a
(-) Non-cash Gains (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	53	n/a	-	(115)	n/a
(+) Non-cash Losses (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	(3.529)	n/a	5.044	4.473	13%
(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Adjusted Net Financial Expenses	(48.577)	(75.425)	-36%	(176.089)	(205.876)	-14%

FINANCIAL INDICATORS

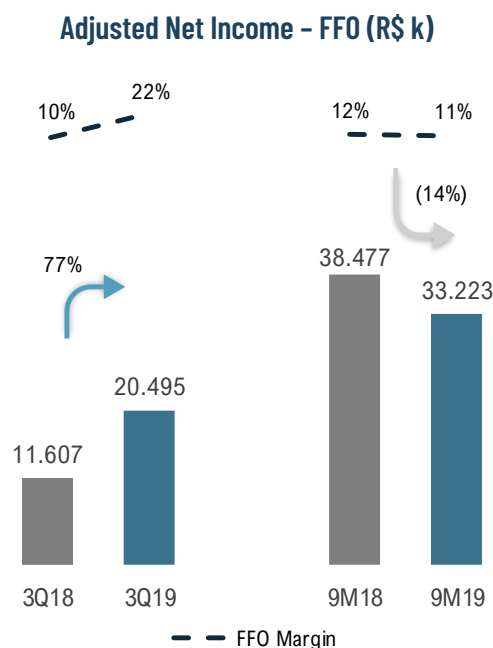
Net Income

As already described in this report, the Company registered a net income of R\$25.6 million in 3Q19. Year-to-date, BR Properties posted a net loss of R\$85.2 million. This 9M19 result is mainly impacted by the negative non-cash effects from the deferred tax reversal of R\$138.3 million, related to the FX variation in the repurchase of the dollar-denominated perpetual debt in the first quarter of the year.



Adjusted Net Income (FFO)

Adjusted Net Income (FFO) totaled R\$20.5 million in the quarter, representing an increase of 77% relative to 3Q18, with FFO margin of 22%. When compared to the previous quarter, FFO increased nominally by R\$16.7 million. The significant growth in FFO results not only from the gain in revenues from new lease agreements, but also from the Company's active management of its liabilities, reducing its financial expenses.



Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)			3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
(30) Net Income (loss)				25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27) (+) Deferred Taxes				(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26) (+) Income Taxes on Property Sales				-	-	n/a	-	-	n/a
(24) (-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties				-	-	n/a	-	-	n/a
(23) (-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties				(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22) (+) Other Operating Income/Expense				10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19) (+) Non-cash Gains/Losses on Exchange Rate Variation				-	28.089	n/a	(20.112)	130.533	-115%
(19) (+) Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)				-	(3.476)	n/a	5.044	4.358	16%
(19) (-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)				8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(19) (+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)				2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(19) (+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)				-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17) (+) Stock Options / LTIP				1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14) (+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)				9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13) (+) Depreciation				133	122	9%	393	338	16%
(33) Adjusted Net Income (FFO)				20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
(34) Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)				22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.

FINANCIAL INDICATORS

Indebtedness and Cash

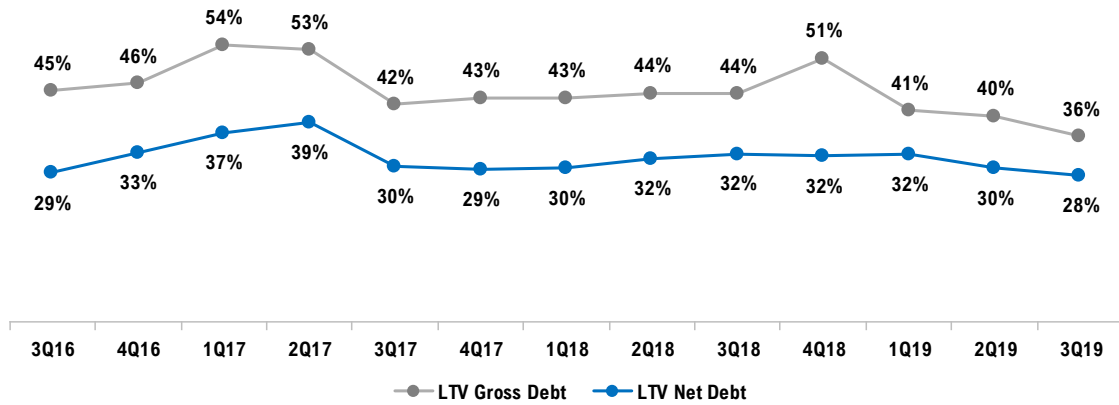
Indebtedness	3Q19	2Q19	var %
Short Term Loans and Financing	262.040	377.729	-31%
Loans and Financing	244.417	342.571	-29%
Creditary Rights (Barra da Tijuca Sale)	(22.284)	-	n/a
Payables for acquisition of Real Estate	39.908	35.158	14%
Long Term Loans and Financing	2.445.268	2.684.067	-9%
Loans and Financing	2.004.900	2.205.618	-9%
Creditary Rights (Barra da Tijuca Sale)	(23.183)	-	n/a
Payables for acquisition of Real Estate	463.552	478.449	-3%
Gross Debt	2.707.308	3.061.796	-12%
Cash and Cash Equivalents	504.465	782.673	-36%
Escrow Account	93.431	-	n/a
Net Debt	2.109.412	2.279.124	-7%
Portfolio Value	7.536.480	7.684.341	-2%
Gross Loan to Value	36%	40%	-4 p.p.
Net Loan to Value	28%	30%	-2 p.p.
Net Debt/EBITDA	7,5x	7,6x	-1%
Adjusted EBITDA / Adjusted Financial Results ¹	1,2x	1,1x	4%
Average Term (years)	6,2	6,0	2%
Unsecured Debt / Total Debt	31%	27%	4 p.p.

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

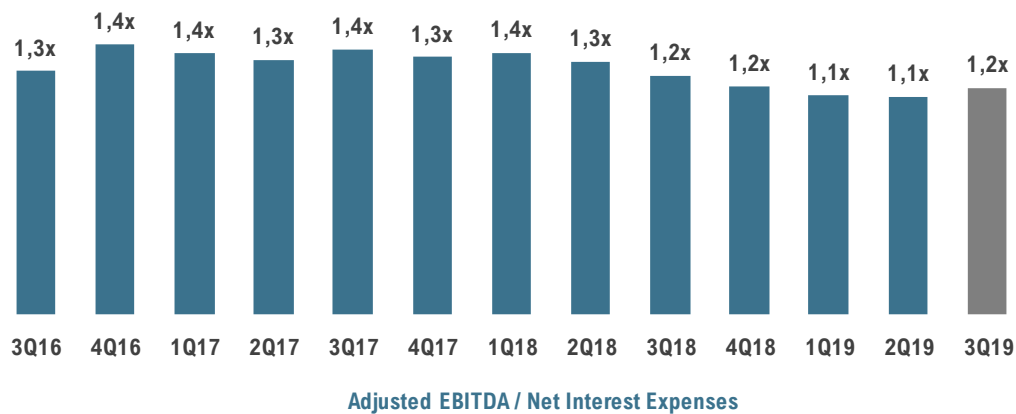
As previously mentioned, the Company concluded, in early October, the sale of the commercial property Chucri Zaidan for a total price of R\$306.8 million. The divestment is part of the Company's strategy of recycling part of its portfolio, which has been taking place since 2017. Besides concentrating its portfolio in high quality properties and in selected markets, recycling positively affects BR Properties' financial leverage.

FINANCIAL INDICATORS

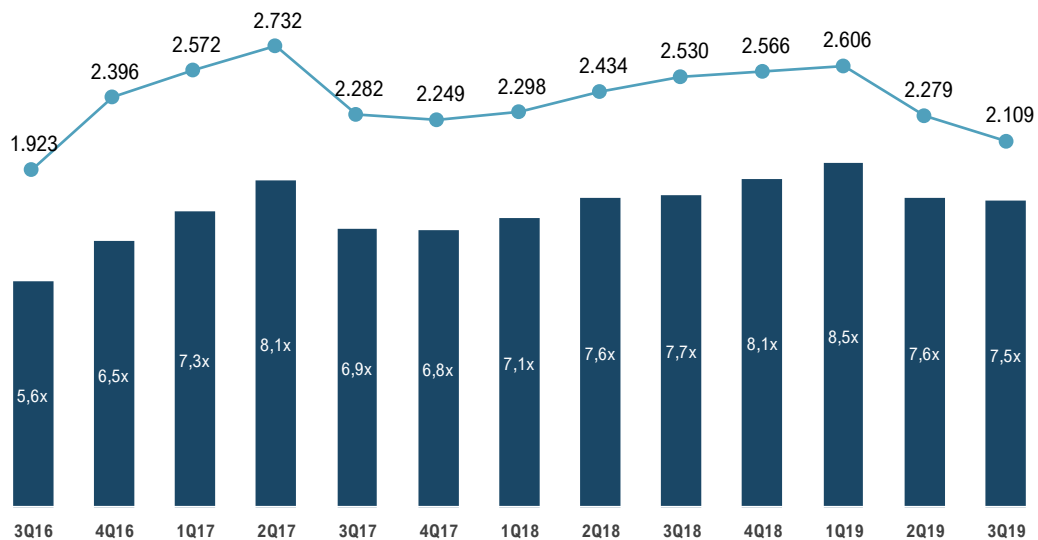
Gross LTV (Gross Debt/Portfolio Value) & Net LTV (Net Debt/Portfolio Value)



Interest Coverage

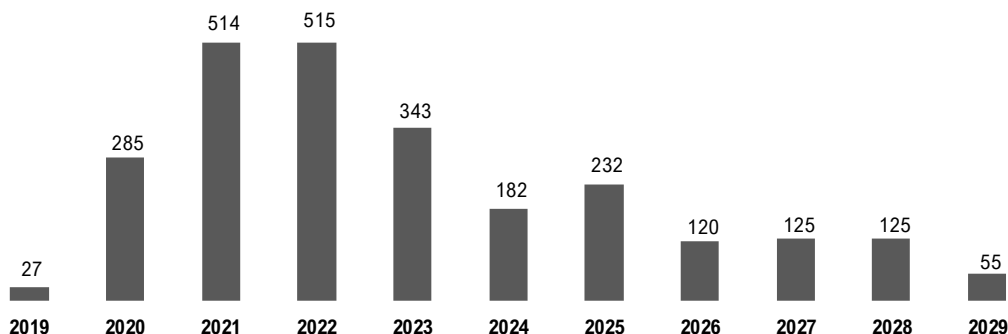


Net Debt / Adjusted EBITDA vs. Net Debt

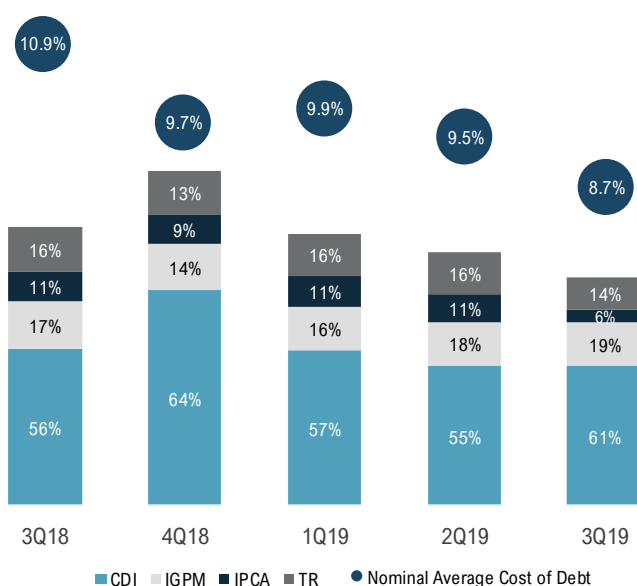


FINANCIAL INDICATORS

Debt Amortization Schedule (R\$ MI)

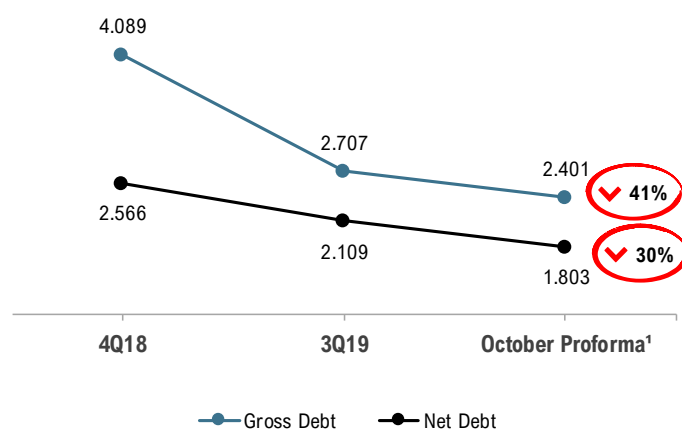


Debt Profile



Liability Management

As part of the continuous improvement in the Company's liability management, in addition its ordinary amortizations, BR Properties prepaid R\$166.5 million during 3Q19 and October. These debts had an average weighted cost of 11.4% (CDI +5.7%) over the last 12 months. Considering the Company's capital structure improvement initiatives, in the last 9 months, BR Properties' gross debt and net debt nominally reduced by R\$1,689.0 million and R\$763.1 million, respectively.



¹ Includes the effect of the sale of Chucui Zaidan

FINANCIAL INDICATORS

Table of Loans

Loans	Type	Institution	Index	Coupon	Term	Maturity	3Q19 Balance	2Q19 Balance
BP Itapevi	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	22.882	22.518
Piraporinha	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	8.801	8.661
Jundiaí	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	34.940	34.383
Alphaville	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	15.402	15.156
Henrique Schaumann	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	30.481	29.995
Bolsa RJ	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	8.028	7.900
Galpão Ind. Araucária	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	7.207	7.092
Joaquim Floriano	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	9.747	9.592
Paulista Park	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	2.288	2.252
Paulista Plaza	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	8.823	8.682
Isabela	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	2.523	2.483
Olympic	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	4.648	4.574
Midas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	3.179	3.129
Network	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	748	736
Number One	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	2.072	2.039
Celebration	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	18.764	18.466
Athenas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	14.425	14.195
Ed. Vargas	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	8.715	8.576
São Pedro	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	10.741	10.570
Cond. Ind. São José dos Campos	CCB	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,90%	120 months	16/06/24	20.417	20.092
Cond. Ind. Itapevi	CDC	Itaú BBA/ Unibanco	TR	9,40%	120 months	08/06/24	9.058	9.249
Galpão Ind. Sorocaba	CCI	CIBRASEC	TR	10,15%	156 months	04/09/21	2.568	2.854
TNU	CCI	Brazilian Securities	TR	9,40%	144 months	07/07/22	35.290	35.770
Alexandre Dumas	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 months	05/03/20	1.343	1.997
Ouvidor 107	CCI	CIBRASEC	TR	9,60%	120 months	12/05/20	-	3.016
Manchete	CCI	RB Capital	TR	9,50%	120 months	16/12/21	80.318	88.271
BRPR 56	CRI	Capital Markets	IGPM	9,50%	183 months	07/03/21	50.673	49.583
Ed. Paulista	CDC	Santander	TR	9,50%	144 months	28/06/25	-	85.479
BR Properties (holding)	Debentures - 1st Issuance	Capital Markets	IPCA	5,85%	84 months	15/07/19	-	181.943
CD Anhanguera	CDC	Santander	TR	9,50%	144 months	20/12/25	-	30.662
Vargas II	CCB	Itaú BBA	TR	11,25%	144 months	13/05/27	21.670	21.169
JK Complex - Tower B ¹	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 months	31/08/28	138.224	138.207
JK Complex - Tower B ²	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 months	31/08/28	138.224	138.207
Chucrí Zaidan	CCI	RB Capital	CDI	1,65%	144 months	23/12/28	96.290	98.660
BR Properties (holding)	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	CDI	1,55%	144 months	14/07/29	113.029	114.641
BR Properties (holding)	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	180 months	14/07/32	128.092	129.247
BR Properties (holding)	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	180 months	14/07/32	25.618	25.849
BR Properties (holding)	Debentures - 8th Issuance	Capital Markets	CDI	121,50%	48 months	20/12/21	255.081	250.449
BR Properties (holding)	Debentures - 9th Issuance	Capital Markets	CDI	0,70%	60 months	28/02/23	50.288	50.316
BR Properties (holding)	Debentures - 10th Issuance	Capital Markets	CDI	121,50%	48 months	30/08/22	351.981	358.583
BR Properties (holding)	Debentures - 11th Issuance	Capital Markets	CDI	101,00%	60 months	16/11/23	245.640	241.737
BR Properties (holding)	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	24 months	13/12/20	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	36 months	13/12/21	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	48 months	13/12/22	37.617	37.629
BR Properties (holding)	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	84 months	13/12/25	70.135	70.159
BR Properties (holding)	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	83 months	13/11/25	135.586	135.589
Passeio Corporate	Payables for acquisition of Real Estate	Opportunity Fil	IGPM	7,00%	144 months	15/11/28	489.900	493.567
Total							2.786.690	3.099.184

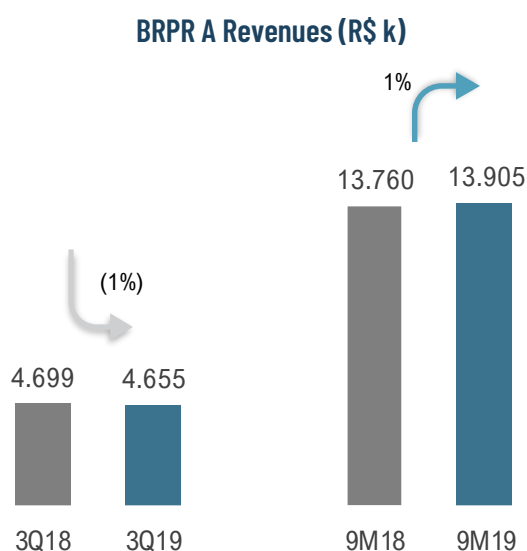
OPERATIONAL INDICATORS

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 3Q19, BRPR A's revenues totaled R\$4.7 million, representing a decrease of 1% over the same period of previous year.



Properties under Management

BRPR A currently manages 26 properties, all of them office buildings.

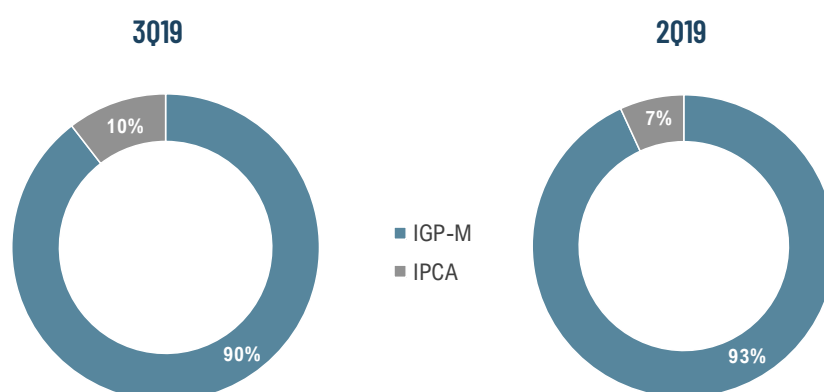
Managed Properties	Nº	GLA	City
Ed. Manchete	1	23.591	Rio de Janeiro
Glória	1	8.436	Rio de Janeiro
Santo Antonio	1	5.017	São Paulo
São José	1	5.080	São Paulo
Icomap	1	9.164	Rio de Janeiro
Vargas	1	14.809	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.667	São Paulo
Ouvidor	1	6.284	Rio de Janeiro
TNU	1	27.931	São Paulo
RB 115	1	11.516	Rio de Janeiro
Ed. Comercial Indaiatuba	1	11.335	Indaiatuba
Ed. Jacarandá	1	31.954	Barueri
Ed. Ventura - West Tower	1	42.986	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - East Tower	1	45.577	Rio de Janeiro
JK Complex - Tower B	1	29.539	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.501	Brasília
Passeio Corporate	4	81.423	Rio de Janeiro
Centenário Plaza Complex	2	53.892	São Paulo
Alphaville	1	9.292	Barueri
TOTAL	26	451.995	

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 – East Tower, the rent price/sqm/month of the same properties had a 1.3% nominal increase in 3Q19, relative to 3Q18. If compared to the previous quarter, the average rent of the same properties increased by 0.9%, despite deflation in the period.

Rent / Sqm / Month Same Properties *	1Q16	2Q16	3Q16	4Q16	1Q17	2Q17	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19 ²	3Q19 x 2Q19 ²
Office	1,8%	3,6%	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	0,9%
Industrial	0,2%	10,8%	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	2,7%
Total	1,7%	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%	0,9%
IPCA (Inflation Indicator)	9,4%	8,8%	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	0,3%
IGP-M (Inflation Indicator)	11,6%	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%	-0,3%
Weighted Average:																
IPCA¹ x IGP-M (~ 7% x 93%)	11,4%	11,9%	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	3,3%	-0,2%

* 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

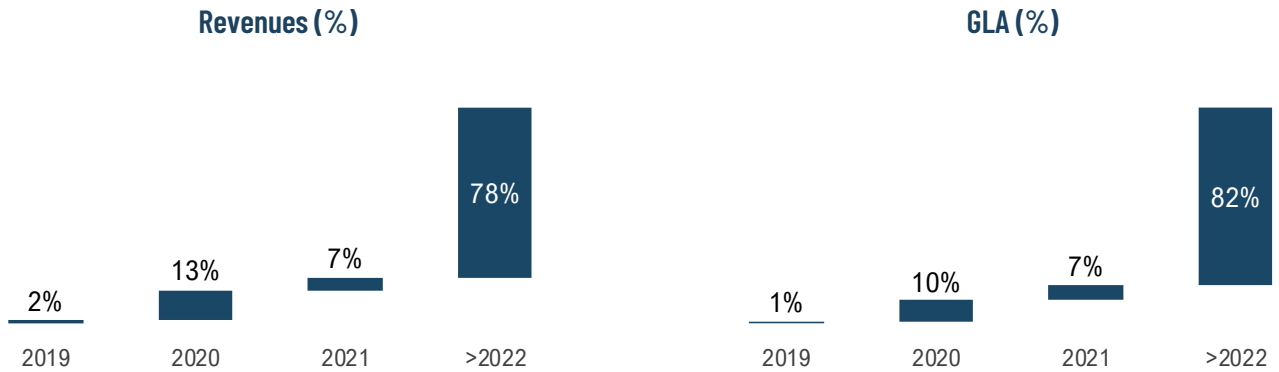
* In nominal terms

¹ IPCA and Other

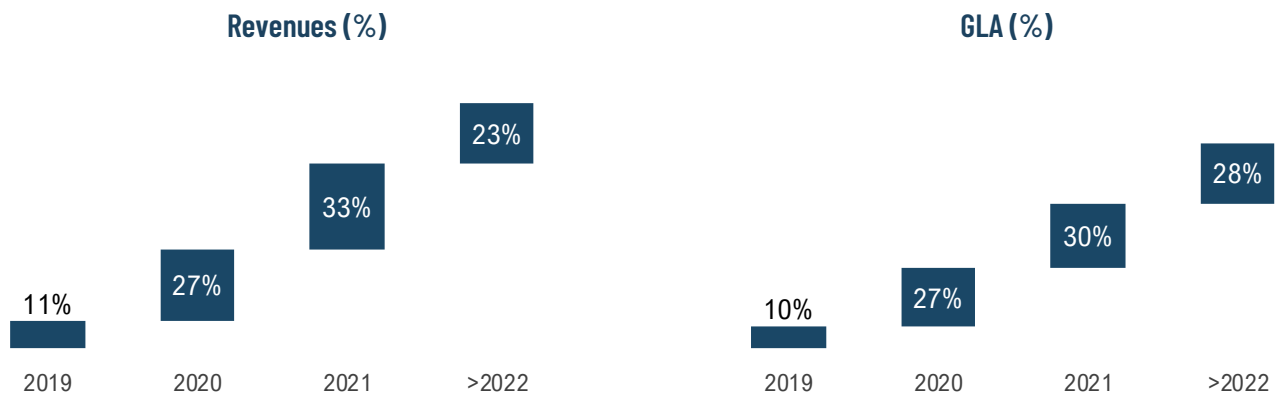
² Disregarding the effect of Petrobras departure of Ventura - East Tower

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	6.7 Years
Built-to-Suit Contracts	2.7 Years

OPERATIONAL INDICATORS

Portfolio Vacancy

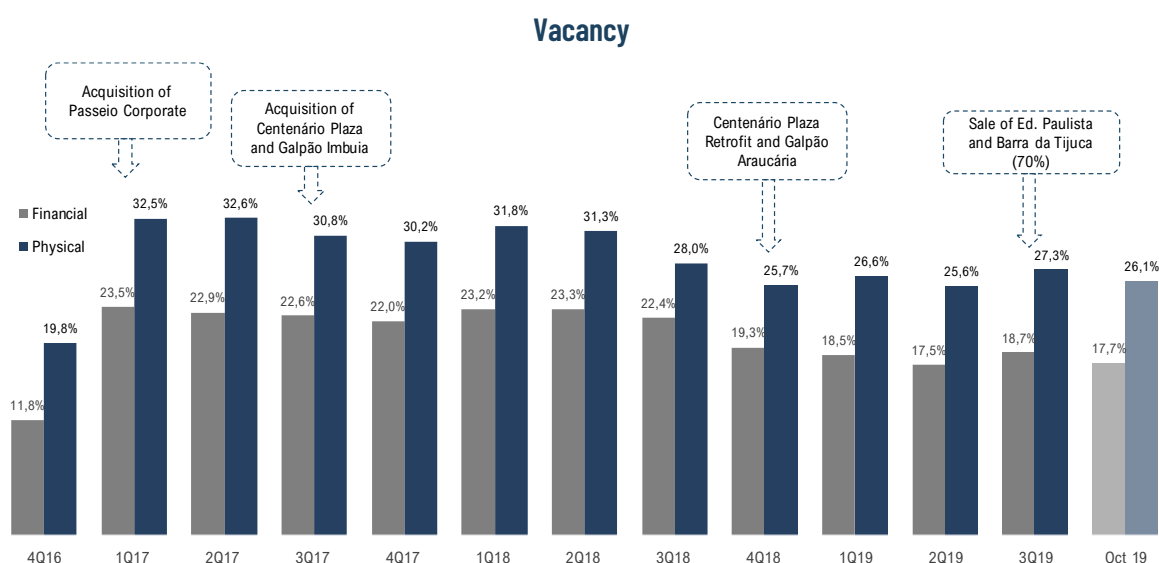
Physical vacancy is estimated by dividing the total vacant area by the total GLA of the portfolio. This metric does not accurately reflect the revenue loss generated by the vacant areas in the portfolio, because it does not reflect the potential rent for which the vacant areas could be leased. Financial vacancy is utilized specifically to remedy such distortions. Financial vacancy is calculated by multiplying the average rent per sqm which could be charged in the buildings and their respective vacant areas, divided by the potential gross revenues of the portfolio.

Following what was observed in the first half of the year, the third quarter continued to have a positive impact on the recovery of the Brazilian real estate sector. Both São Paulo and Rio de Janeiro commercial properties' markets recorded another quarter with positive net absorptions, resulting lower vacancy rates in the main regions of these cities, where our properties are concentrated. In São Paulo capital, vacancy rate at the end of the quarter registered its lowest level since 2014. This scenario combined with a low volume of new supply expected for the city in the coming years, creates a propitious environment for increasing rent prices in the mid and long term. In Rio de Janeiro capital, there was a significant volume of new lease agreements in the period. The city recorded the highest volume of net absorption of 2019, as a result of the intensification of the flight-to-quality movement in the city.

During the quarter and in October, the Company registered a significant volume of new lease agreements totaling 29,339 sqm of GLA. Year-to-date, BR Properties signed 49,528 sqm of GLA in new lease agreements. Besides the July contracts already reported in 2Q19 results, the main highlights of the period were 6,062 sqm leased at Plaza Centenário building (São Paulo) and 2,789 sqm leased at Manchete building (Rio de Janeiro).

Apart from the already disclosed Petrobras departure of 6,762 sqm of GLA at Ventura – East Tower, contract cancellations accounted for 15,732 sqm of GLA in the Company's portfolio. This volume is mainly explained by the early termination of 9,425 sqm of GLA by Redecard at Jacarandá building in Alphaville and 2,866 sqm of GLA by Brose at Imbuia Warehouse in Jarinú.

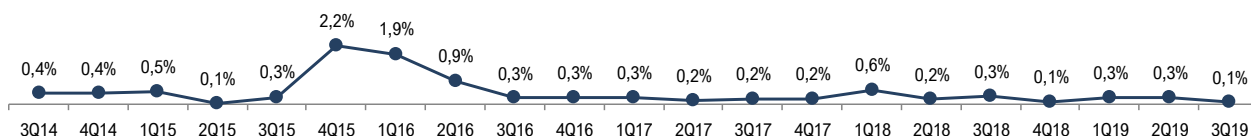
BR Properties closed October with financial and physical vacancy rates of 17.7% and 26.1%, respectively.



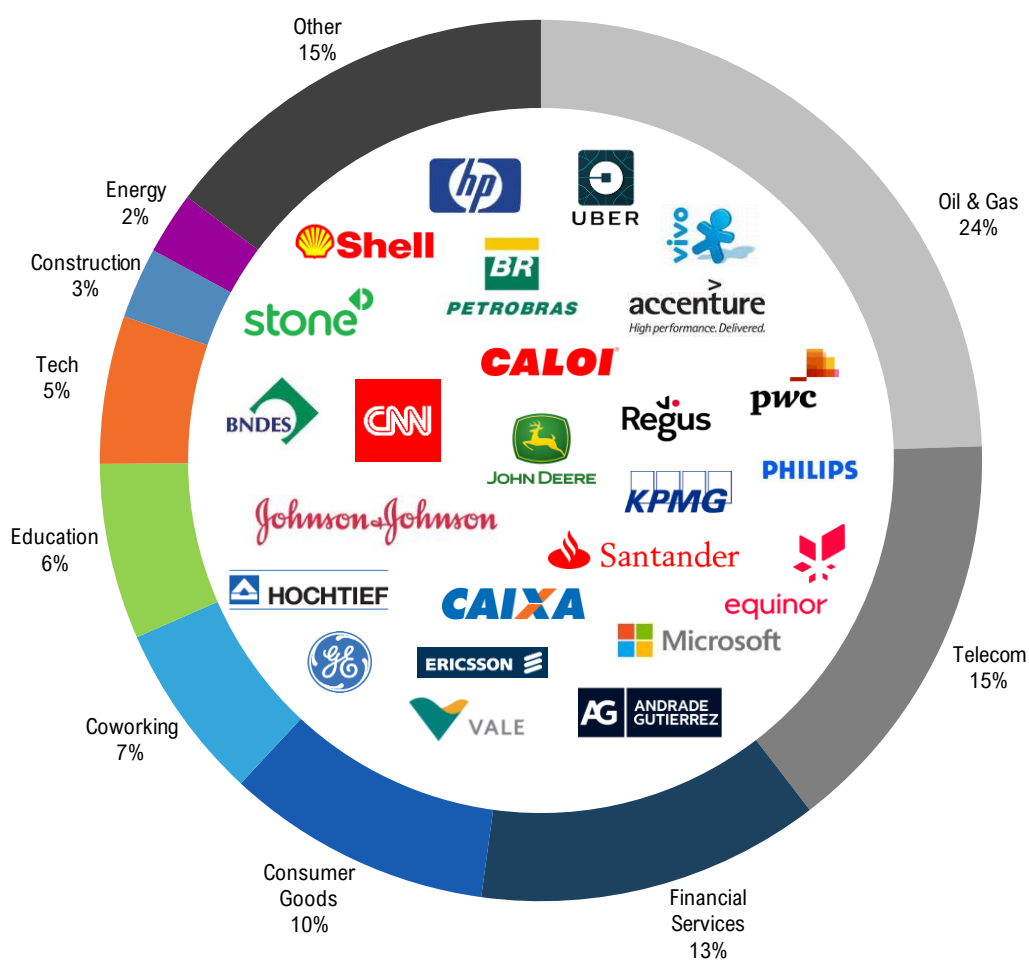
OPERATIONAL INDICATORS

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 3Q19 the delinquency rate was 0.1%.



Largest Tenants



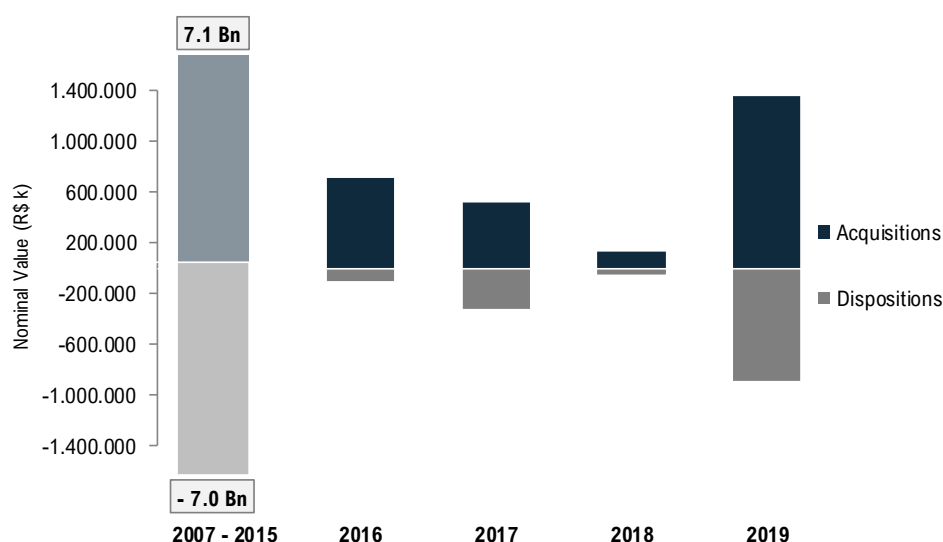
PORTFOLIO RECYCLING

BR Properties is one of the most active companies buying and selling assets in the Brazilian real estate sector. Over the years, we have had, among acquisitions and disposals, 245 traded properties. BR Properties' strategy consists of investing in the highest quality buildings strategically located in the main regions of São Paulo and Rio de Janeiro, where it can maximize its value creation. By adopting a complete and integrated business model, which focuses on a differentiated capability for leasing and for property management, the Company is committed to mid and long-term high yield returns.

In this context, it is part of the Company's strategy to recycle part of its portfolio being astute in market timing for investment decisions by acquiring properties in times of opportunity, retrofitting properties and selling assets at attractive prices, resulting in continuous portfolio refreshment. In the nine months of 2019, BR Properties concluded the sales of Paulista, Barra da Tijuca (70%) and Chucrí Zaidan buildings for the total amount of R\$896.6 million. Therefore, the Company maintains an active sales pipeline, targeting the best opportunities to recycle its portfolio, as well as optimizing its capital structure.

Also, in 2019, BR Properties acquired 102 thousand sqm of corporate towers at "Condomínio Parque da Cidade" for the total amount of R\$1,362.1 million. The acquisition of these properties is in line with the Company's strategy of consolidating its portfolio of "Triple A" assets, located in the central regions of São Paulo.

Acquisition/Disposition History (R\$ k)



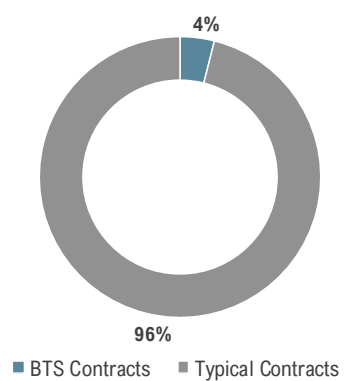
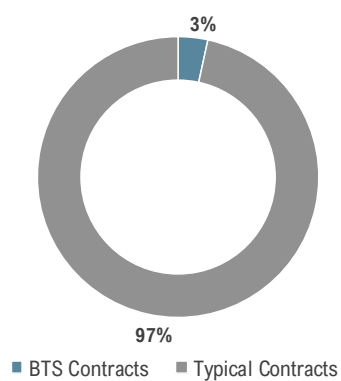
PORTFÓLIO

Property	Type	City	State	Acquisition Date	Nº of Properties	Owned GLA (sqm)
Panamérica Park	Office	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.667
Glória	Office	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	8.436
Alphaville	Office	Barueri	SP	31/07/07	1	9.292
Bolsa RJ	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	27/08/07	1	3.224
Icomap	Office	Rio de Janeiro	RJ	12/09/07	1	9.164
São Pedro	Office	São Paulo	SP	28/09/07	1	3.575
Vargas	Office	Rio de Janeiro	RJ	28/09/07	1	14.809
Ed. Comercial Indaiatuba	Office	Indaiatuba	SP	20/12/07	1	11.335
Santo Antônio	Office	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.017
São José	Office	São Paulo	SP	17/01/08	1	5.080
Souza Aranha	Office	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.329
Alexandre Dumas	Office	São Paulo	SP	03/12/09	1	6.889
Ouvidor 107	Office	Rio de Janeiro	RJ	10/12/09	1	6.284
TNU	Office	São Paulo	SP	16/03/10	1	27.931
CBOP - Ed. Jacarandá	Office	Barueri	SP	12/04/10	1	31.954
RB 115	Office	Rio de Janeiro	RJ	02/06/10	1	11.516
Ed. Manchete	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.591
Ed. Ventura - West Tower	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	42.986
Águas Claras	Office	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Chucri Zaidan ¹	Office AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	21.906
Barra Funda	Office	São Paulo	SP	29/03/12	1	11.384
Barra da Tijuca	Office	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	6.963
Brasília	Office	Brasília	DF	29/03/12	1	15.501
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	45.577
Panamérica Green Park I	Office	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.583
JK Complex - Tower B	Office AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	29.539
Souza Aranha II	Office	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.019
Passeio Corporate	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	81.423
Centenário Plaza Complex ²	Office AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	53.892
Sub-total Office					36	528.220
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.986
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.719
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.388
Sub-total Industrial					3	69.093
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 Pintuba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	133.500
Sub-total Landbanks					6	207.794
Total					45	805.107

¹ The building was sold in October² 15,117 sqm under Retrofit

BUILT-TO-SUIT (BTS) PORTFOLIO

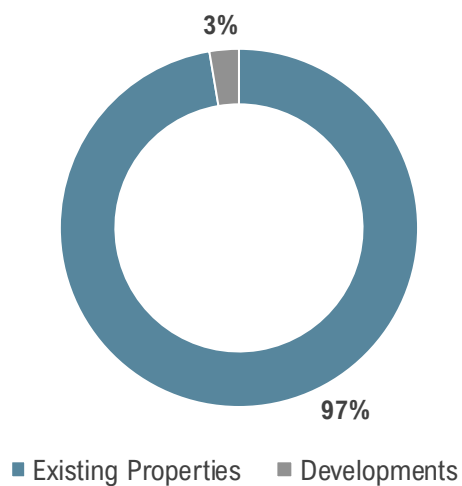
Property	City	Region (CBRE)	Owned GLA (sqm)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	6.963
Porto Alegre	Porto Alegre	n/a	4.421
Total			20.316

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
Centenário Plaza Complex	AAA Office	Retrofit	São Paulo / SP	53.892	72.984	100%	4Q19
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
Galpão Cajamar	Industrial	Landbank	São Paulo / SP	133.500	n/a	0%	n/a

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

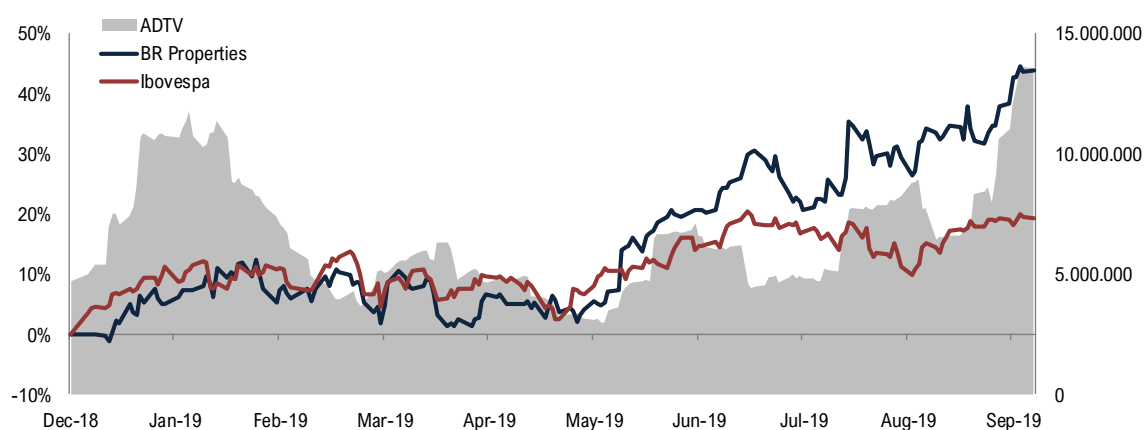


CAPITAL MARKETS

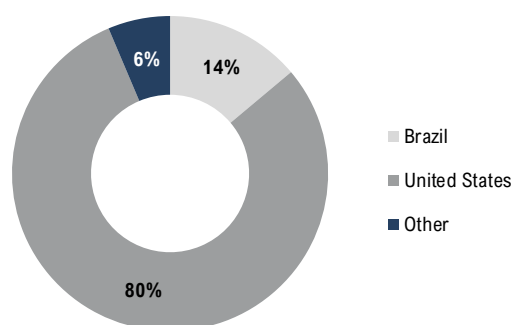
BR Properties' common stock is traded on the Novo Mercado listing segment of the São Paulo Stock Exchange (BM&FBOVESPA) under the ticker BRPR3.

Stock Performance (BRPR3)	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
Total Number of Shares	407.135.283	407.135.283	0%	407.135.283	407.135.283	0%
Free Float (%)	29%	29%	0 p.p.	29%	29%	0 p.p.
Stock Price (average for the period)	10,68	8,88	20%	9,48	8,88	7%
Stock Price (end of period)	11,79	7,65	54%	11,79	7,65	54%
Market Cap end of period (R\$ million)	4.800	3.115	54%	4.800	3.115	54%
Average Daily Trading Volume (R\$ million)	8,30	3,93	111%	6,94	5,77	20%
Average Daily Traded Shares	768.971	438.538	75%	729.842	644.710	13%
Average Daily negotiations	2.407	1.039	132%	2.157	1.801	20%

Performance BRPR3 - 9M19



Shareholder Base Distribution



Index

Index	Weight BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,6%
IMOB	2,9%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,08%

INCOME STATEMENT

Account	Income Statement	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
(1)	Gross Revenues	120.629	134.631	-10%	365.889	388.164	-6%
(2)	Leasing	115.975	129.933	-11%	351.985	374.404	-6%
(3)	Office	113.277	127.660	-11%	344.120	368.950	-7%
(4)	Industrial	2.698	2.273	19%	7.865	5.454	44%
(5)	Services Rendered	4.655	4.699	-1%	13.905	13.760	1%
(6)	Deductions from Gross Revenues	(25.326)	(21.175)	20%	(74.135)	(62.665)	18%
(7)	Taxes (PIS/Cofins and ISS)	(8.844)	(10.825)	-18%	(27.235)	(30.360)	-10%
(8)	Deductions	(16.482)	(10.350)	59%	(46.900)	(32.305)	45%
(9)	Net Revenues	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
(10)	Cost of Leased Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Gross Profit	95.303	113.456	-16%	291.754	325.499	-10%
(12)	General and Administrative Expenses	(36.892)	(25.977)	42%	(95.261)	(79.954)	19%
(13)	Operating Expenses	(5.420)	(5.208)	4%	(15.224)	(16.890)	-10%
(14)	Taxes	(7.465)	2.768	-370%	(5.139)	7.735	-166%
(15)	Personnel Expenses	(6.090)	(6.249)	-3%	(18.987)	(19.992)	-5%
(16)	Management Fees	(2.308)	(1.212)	90%	(6.797)	(3.470)	96%
(17)	Stock Options / LTIP	(1.440)	(1.552)	-7%	(4.383)	(4.761)	-8%
(18)	Vacancy Expenses	(14.168)	(14.524)	-2%	(44.731)	(42.577)	5%
(19)	Financial Result	(59.005)	(101.750)	-42%	(203.604)	(311.170)	-35%
(20)	Financial Income	14.844	22.353	-34%	68.297	73.074	-7%
(21)	Financial Expenses	(73.849)	(124.102)	-40%	(271.901)	(384.244)	-29%
(22)	Other Operating Income/Expense	(10.978)	22	-51099%	(24.514)	15	-167296%
(23)	Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	23.070	-	n/a	25.898	1.554	1567%
(24)	Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(25)	Income (loss) before taxes	11.499	(14.249)	-181%	(5.727)	(64.056)	-91%
(26)	Income and Social Contribution taxes	(896)	(2.121)	-58%	(4.304)	(6.292)	-32%
(27)	Deferred taxes	14.996	(20.733)	-172%	(75.183)	(40.079)	88%
(28)	Income (loss) before Minority Interest	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(29)	Minority Interest	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Net Income (loss)	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%

Account	Adjusted EBITDA Composition	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
(28)	Net Income (loss)	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Deferred Taxes	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	896	2.121	-58%	4.304	6.292	-32%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Financial Result	59.005	101.750	-42%	203.604	311.170	-35%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciation	133	122	9%	393	338	16%
(31)	Adjusted EBITDA	69.967	89.153	-22%	213.616	250.645	-15%
(32)	Adjusted EBITDA Margin	73%	79%	-6 p.p.	73%	77%	-4 p.p.

Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	3Q19	3Q18	var %	9M19	9M18	var %
(30)	Net Income (loss)	25.599	(37.103)	-169%	(85.214)	(110.428)	-23%
(27)	(+) Deferred Taxes	(14.996)	20.733	-172%	75.183	40.079	88%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	(23.070)	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	10.978	(22)	-51099%	24.514	(15)	-167296%
(19)	(+) Non-cash Gains/Losses on Exchange Rate Variation	-	28.089	n/a	(20.112)	130.533	-115%
(19)	(+) Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	(3.476)	n/a	5.044	4.358	16%
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	8.129	1.710	375%	11.713	(29.596)	-140%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	2.299	-	n/a	10.758	-	n/a
(19)	(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	-	n/a	20.112	-	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	1.440	1.552	-7%	4.383	4.761	-8%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	9.982	-	n/a	12.346	-	n/a
(13)	(+) Depreciation	133	122	9%	393	338	16%
(33)	Adjusted Net Income (FFO)	20.495	11.607	77%	33.223	38.477	-14%
(34)	Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	22%	10%	12 p.p.	11%	12%	-1 p.p.

BALANCE SHEET

ASSETS	09/30/2019	06/30/2019	var %
Current Assets	664.157	933.099	-29%
Cash and Cash Equivalents	504.465	782.673	-36%
Accounts Receivable	53.067	68.058	-22%
MTM on Derivatives	-	-	n/a
Properties Available for Sale	-	-	n/a
Pre-paid Expenses	5.451	4.777	14%
Anticipated Taxes / Recoverable Taxes	62.881	61.187	3%
Advances for Acquisition of Real Estate	-	-	n/a
Other Accounts Receivable	38.293	16.404	133%
Non-Current Assets	8.620.212	8.655.732	0%
Judicial Deposits	-	-	n/a
Deferred Income and Social Contribution taxes	2.269	2.274	0%
Recoverable Taxes	224.088	224.088	0%
Other non-current Assets	287.397	175.827	63%
Equipment	15.136	14.360	5%
Investment Properties	7.536.480	7.684.341	-2%
Intangible Assets	554.842	554.842	0%
Total Assets	9.284.369	9.588.831	-3%
LIABILITIES	09/30/2019	06/30/2019	var %
Current Liabilities	313.753	414.637	-24%
Loans and Financing	244.417	342.571	-29%
Derivative Instruments	-	-	n/a
Suppliers	13.825	22.145	-38%
Tax Liabilities	1.981	2.689	-26%
Taxes Payable	2.426	2.584	-6%
Provision for Salaries and Employee Contributions	5.573	3.645	53%
Labor Obligations	3.349	3.199	5%
Dividends Payable	0	0	0%
Payables for acquisition of Real Estate	39.908	35.158	14%
Other Accounts Payable	2.275	2.646	-14%
Non-Current Liabilities	3.179.590	3.410.207	-7%
Deferred Income and Social Contribution taxes	710.274	725.276	-2%
Loans and Financing	2.004.900	2.205.618	-9%
Provision for Contingencies	864	864	0%
Payables for acquisition of Real Estate	463.552	478.449	-3%
Other Non-Current Liabilities	-	-	n/a
Shareholders Equity	5.791.027	5.763.987	0%
Shareholder Capital	3.314.457	3.314.457	0%
Shareholder Capital to be paid in	-	-	n/a
(-) Issuance Expenses	(61.756)	(61.756)	0%
Capital Reserve	2.311.359	2.309.918	0%
Net income (Loss) for the period	(85.214)	(110.813)	-23%
Additional Proposed Dividend Payment	-	-	n/a
Profit Reserves	312.182	312.182	0%
Minority Interest	-	-	n/a
Total Liabilities	9.284.369	9.588.831	-3%

CASH FLOW STATEMENT

Consolidated Cash Flows	9M19	9M18
Cash Flow from Operating Activities	191.734	275.169
Cash Flow from Operations	198.829	252.112
Income (loss) before taxes	(5.727)	(64.058)
Depreciation and Amortization	7.210	8.924
Property Fair Market Value	(25.898)	(1.554)
Straight Line Rent	(13.582)	(8.930)
Interest and Monetary Variation on Loans and Financing	214.882	266.050
Interest on Perpetual Bond MTM	654	(115)
MTM on Swap	4.391	4.473
Minority Interest	-	-
Net Exchange Rate Variations	(20.112)	130.533
Losses (Gains) on Derivative Instruments	19.808	(15.607)
Investment Earnings	(7.506)	(37.993)
Financial Result on Debt Renegotiation	11.713	(29.596)
Stock Option Plan	4.383	4.761
Results on Sale of Investments	15.217	-
Other	(6.604)	(4.776)
Variations in Assets and Liabilities	(7.095)	23.057
Accounts Receivable	18.256	7.258
Recoverable Taxes	3.336	2.025
Advances for Acquisition of Real Estate	-	-
Properties Available for Sale	-	-
Other Assets	(10.488)	10.990
Payables	(6.553)	11.154
Provision for Salaries and Employee Contributions	(3.841)	(2.676)
Provision for Employee and Management Bonuses	(7.035)	(4.606)
Other Liabilities	(770)	(1.088)
Cash Flow from Investment Activities	702.225	280.658
Net Proceeds from Sale of Assets	466.337	57.000
Fixed Asset Purchases	(2.756)	(1.161)
Reductions in Fixed Assets	-	-
Acquisition of Investment Properties	(119.196)	(149.060)
Net cash from Incorporation	447.318	373.879
Changes in Ownership Interests in Subsidiaries	-	-
Payables for Acquisition of Real Estate	(89.478)	-
Cash Flow from Financing Activities	(1.471.033)	(377.385)
Capital Increase	-	-
Gain and Loss from Sale of Shares	-	-
Costs from Equity Raising	-	-
Dividends Paid	-	(65.792)
New loans and financing	-	400.000
Payment of Loans and Financing	(1.454.168)	(681.446)
Receivables on Gains with Financial Instruments	17.780	15.282
Payables on Losses with Financial Instruments	(29.082)	-
Stock Buyback	1.491	(25.742)
Transaction costs	(7.054)	(19.687)
Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	(577.074)	178.442
Cash Balance		
At the beginning of the period	1.016.826	125.015
At the end of the period	439.752	303.457