



Teleconferência de Resultados 2T20



1. COVID-19

A BR Properties vem adotando diversas medidas de prevenção para resguardar a saúde de seus colaboradores, fornecedores, locatários e parceiros, bem como a estabilidade de seu negócio.

- Assim como reportado no primeiro trimestre do ano, no 2T20, a Companhia continuou analisando seu portfólio de locatários a fim de entender necessidades extraordinárias do ponto de vista operacional, bem como possíveis impactos financeiros decorrentes da crise em cada um de seus clientes. No contexto da quarentena, aos locatários mais sensíveis ao seu impacto foram concedidos diferimentos de aluguéis, a serem pagos futuramente conforme acordado em cada situação. O volume de aluguéis diferidos no segundo trimestre correspondeu a apenas 5% da receita bruta da Companhia no período.
- A Companhia reforça ainda que, a partir da estratégia consolidada nos últimos anos, possui forte solidez financeira, alta liquidez, e portfólio resiliente para atravessar esse período desafiador. Informa também que está aderente à todas as suas obrigações, incluindo seus *covenants* financeiros.

Plano de Retomada

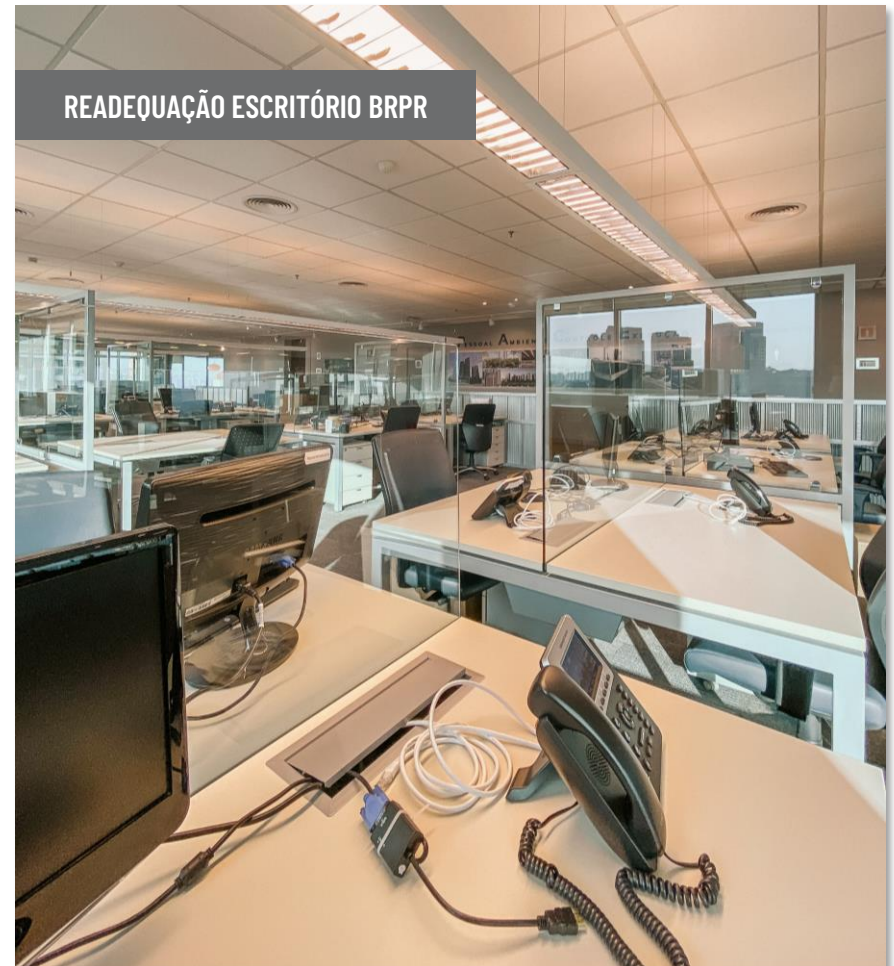
Condomínios

- Orientação aos visitantes sobre a obrigatoriedade de utilização do álcool gel disponibilizado após a passagem das catracas e da aferição de temperatura dos visitantes;
- Implantação de reconhecimento facial no acesso aos condomínios para que não seja necessária a utilização de crachás ou ter contato com cancelas. Além disso, o sistema de acesso confere a utilização de máscaras e afere a temperatura do visitante;
- Disponibilização de álcool gel em todas as cabines de elevadores;
- Intensificação da limpeza de crachás avulsos, botoeiras, catracas e cabines em geral;
- As operações dos condomínios foram ajustadas para refletir a ocupação efetiva de cada edifício, intensificando a limpeza de áreas comuns, adotando regime diferenciado de segurança e mantendo a operacionalidade do edifício;
- Comunicação constante de informações para todos os condomínios, via e-mail, telas de mídia nos prédios e APP BRPR3.

Plano de Retomada

Sede BR Properties

- Readequação da arquitetura do escritório a fim de garantir o distanciamento adequado entre os postos de trabalho;
- Instalação de divisórias de acrílico entre os postos de trabalho;
- Adoção de sensores *touchless* para a abertura de todas as portas do ambiente de trabalho;
- Disponibilização de máscaras, álcool gel e kit de limpeza para todos os funcionários;
- Intensificação da limpeza e novos treinamentos para a equipe;
- Adoção da forma de trabalho em rodízio, a fim de manter o baixo nível de ocupação do escritório.





2.

Destques & Portfólio

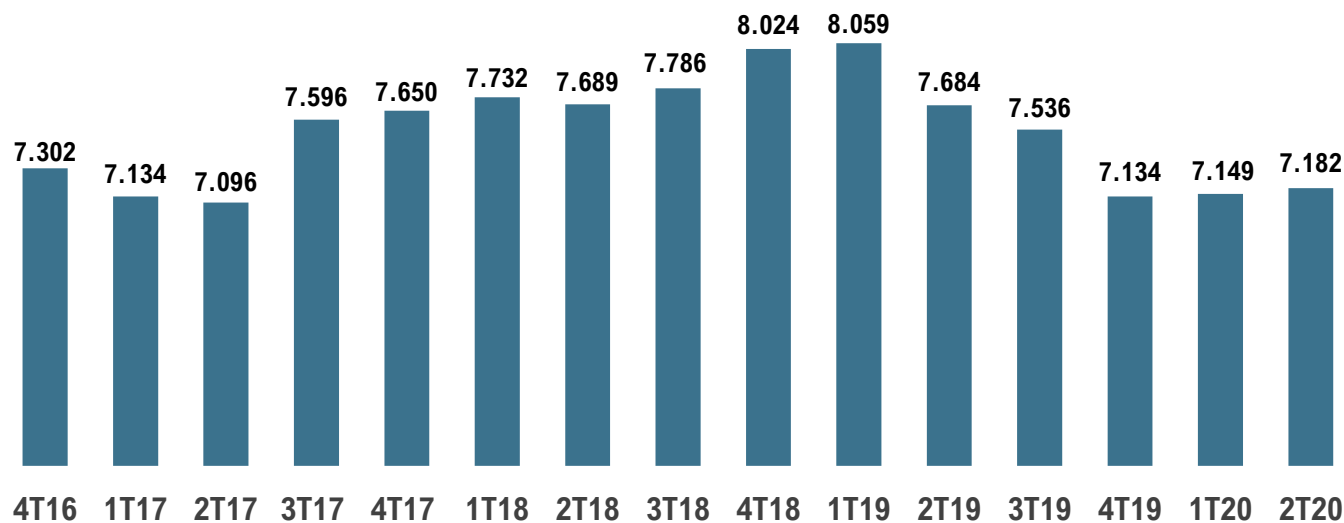
BR Properties registra R\$46 milhões de FFO no trimestre, com margem de 61%

Destaques do 2T20

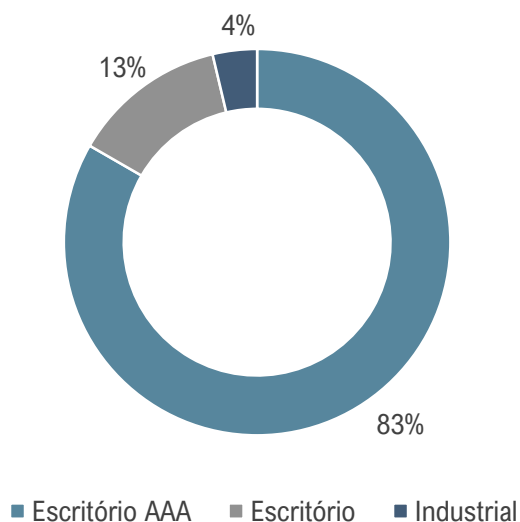
- A BR Properties registrou no segundo trimestre de 2020 receita líquida de R\$75,5 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 13% quando comparado ao 2T19, refletindo a forte redução das taxas de vacância no período.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$52,1 milhões no 2T20, representando um aumento de 18% quando comparado ao 2T19 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no trimestre foi de 69%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 2T20 foi de R\$5,6 milhões, representando uma redução de 92% em relação ao 2T19. Este resultado é fruto do trabalho desenvolvido nos últimos anos pela Companhia em sua estrutura de capital, a partir das vendas de propriedades non-core, aumento de capital e liquidação de um montante expressivo de sua dívida, proporcionando assim forte desalavancagem financeira. Ao mesmo tempo, a BR Properties conseguiu uma expressiva redução do custo médio de sua dívida, o que, associado à redução da taxa Selic, também trouxe relevante queda no custo nominal da dívida.
- O Lucro Líquido registrado no segundo trimestre do ano foi de R\$19,9 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 2T20 de R\$45,7 milhões. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$91,8 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$79,1 milhões quando comparado ao 6M19. A margem FFO atingiu 61%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$465,9 milhões e uma posição de caixa de R\$1.279,6 milhões.
- Por mais um trimestre, a BR Properties, dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, reduziu o spread médio em relação ao CDI do custo de sua dívida, atingindo menos da metade do custo nominal do mesmo período do ano anterior. Ao final do trimestre, o custo médio efetivo da dívida era de 3,7%, redução de 5,8 pontos percentuais quando comparado ao 2T19.

- No 2T20, a Companhia emitiu a 14ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$250,0 milhões, com prazo de vencimento de 3 anos e custo de 137% do CDI (CDI +0,8%). Os recursos foram destinados ao resgate da 8ª Emissão de Debêntures com vencimentos em 2020 e 2021. Desta forma, a BR Properties alonga o prazo de suas dívidas, restando apenas R\$50,8 milhões em amortizações para o ano de 2020.
- Ao longo do trimestre e no mês de julho, a Companhia comercializou 6.116 m² de ABL em novas locações, enquanto as rescisões totalizaram 3.349 m², resultando em uma absorção líquida positiva de 2.767 m² para a Companhia no período. No consolidado do ano, o volume de novas locações foi de 17.020 m².
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 19,5% e 19,2%, respectivamente.
- Ainda no trimestre, a Companhia encerrou o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia em razão da aquisição do número total de ações aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 17 de março de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia foi de 4.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,81 por ação.

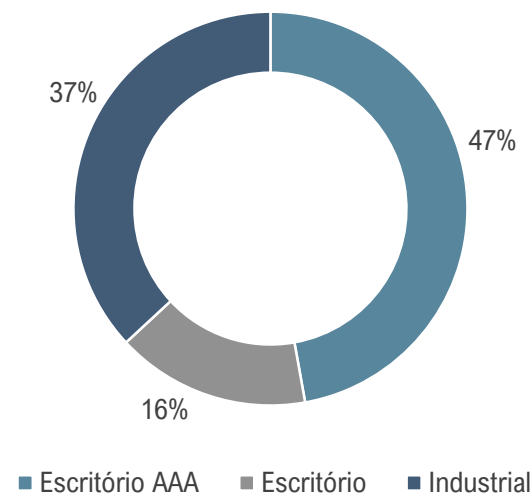
➤ Valor de Mercado do Portfólio



Composição do Portfólio (Valor)



Composição do Portfólio (ABL)



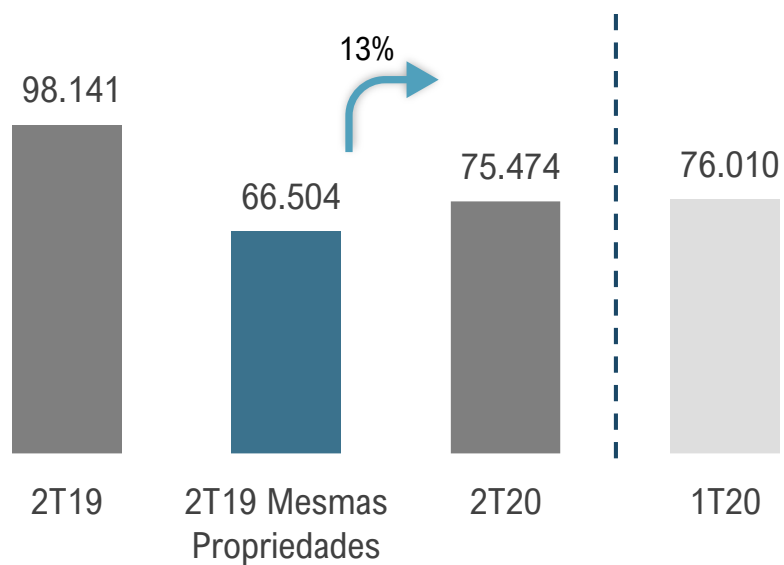




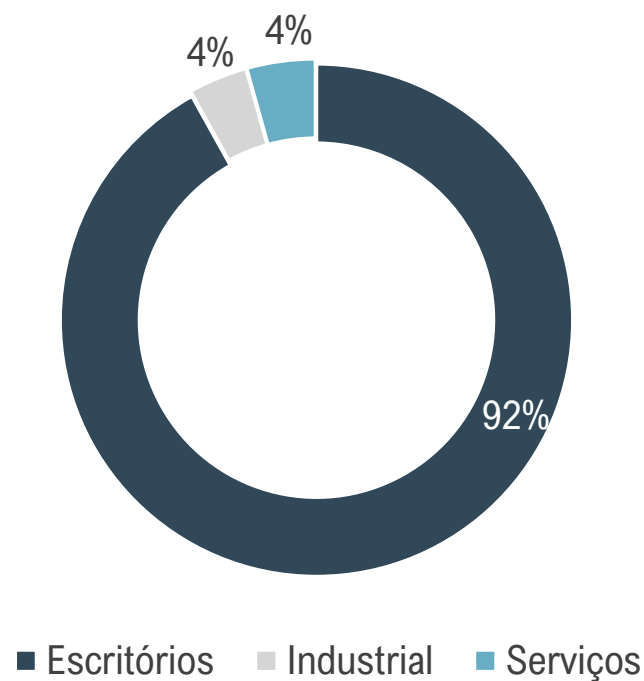
3.

Destques Financeiros

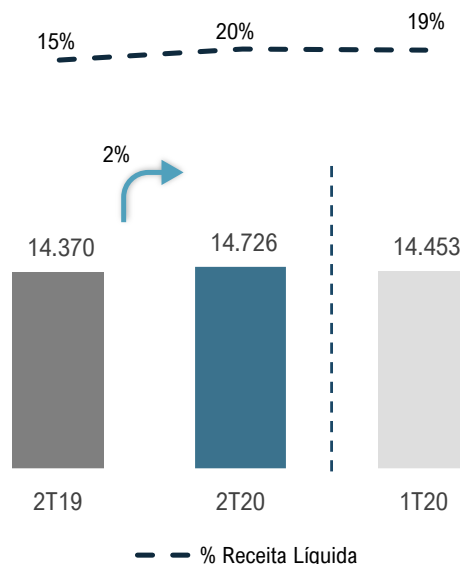
Receita Líquida (R\$ mil)



Composição da Receita 2T20

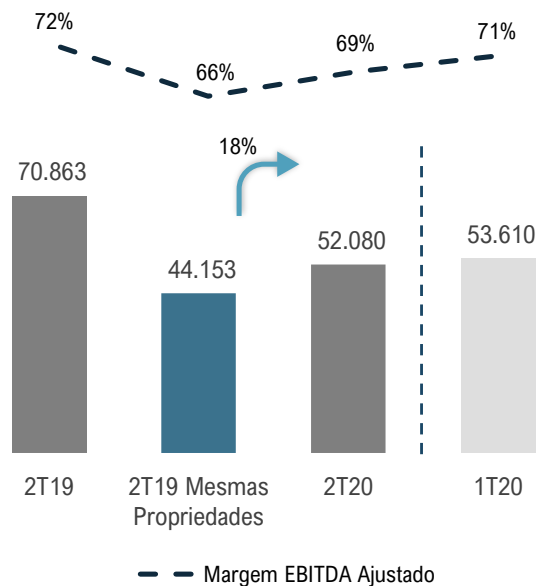


SG&A (R\$ mil)



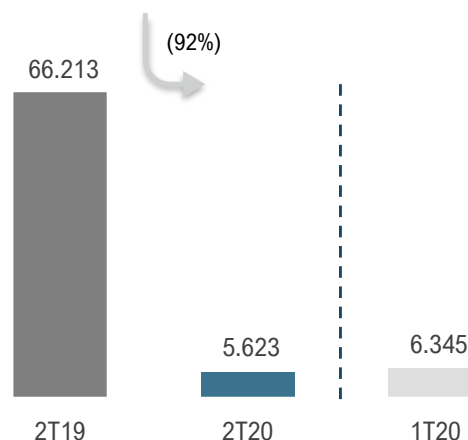
Conta	Despesas Gerais e Administrativas	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(12)	SG&A	(24.099)	(29.788)	-19%	(47.299)	(58.369)	-19%
(13)	Despesas Operacionais	(7.278)	(5.391)	35%	(11.900)	(9.804)	21%
(14)	Impostos e Tributos	1.689	1.351	25%	3.348	2.327	44%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.705)	(6.700)	0%	(13.690)	(12.897)	6%
(16)	Honorários da Administração	(2.980)	(2.279)	31%	(5.826)	(4.490)	30%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(552)	(1.425)	-61%	(1.190)	(2.943)	-60%
(18)	Despesas de Vacância	(8.273)	(15.345)	-46%	(18.041)	(30.563)	-41%
	SG&A Ajustado	(14.726)	(14.370)	2%	(29.179)	(27.190)	7%
(18)	(+) Despesas de Vacância	8.273	15.345	-46%	18.041	30.563	-41%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.689)	(1.351)	25%	(3.348)	(2.327)	44%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	2.237	-	n/a	2.237	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	20%	15%	5 p.p.	19%	14%	5 p.p.

EBITDA Ajustado (R\$ mil)



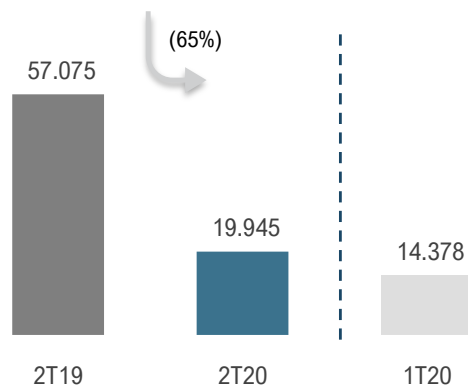
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	793	873	-9%	1.907	3.408	-44%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(2.827)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Resultado Financeiro	5.623	76.401	-93%	12.926	144.599	-91%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciação	153	131	17%	315	260	21%
(31)	EBITDA Ajustado	52.080	70.863	-27%	105.690	143.649	-26%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	69%	72%	-3 p.p.	70%	73%	-3 p.p.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)

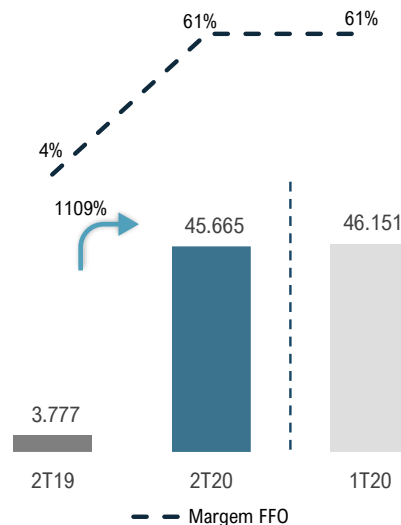


Resultado Financeiro	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
Receitas Financeiras	16.630	17.255	-4%	39.236	53.453	-27%
Aplicações Financeiras	11.539	10.244	13%	27.651	21.806	27%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
Variação Cambial	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Outros	1.607	1.130	42%	2.310	1.537	50%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.483	5.881	-41%	9.274	9.998	-7%
Despesas Financeiras	(22.252)	(93.656)	-76%	(52.161)	(198.052)	-74%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(21.829)	(91.570)	-76%	(51.132)	(187.625)	-73%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	(1.729)	n/a	(455)	(3.584)	-87%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	(5.044)	n/a
Variação Cambial	-	-	n/a	-	-	n/a
Outros	(423)	(357)	19%	(574)	(1.799)	-68%
Despesa Financeira Líquida	(5.623)	(76.401)	-93%	(12.926)	(144.599)	-91%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.729	n/a	455	3.584	-87%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	8.459	n/a	503	8.459	-94%
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(5.623)	(66.213)	-92%	(11.967)	(127.512)	-91%

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)

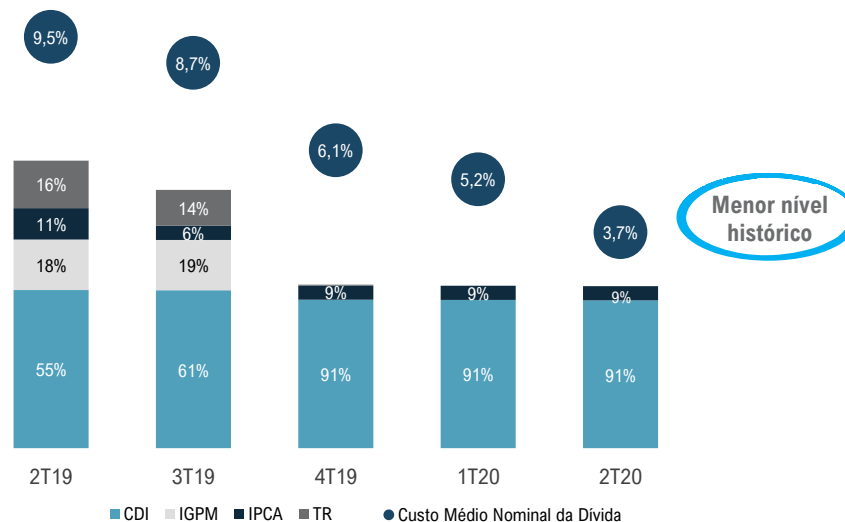


Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Impostos Diferidos	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	(2.827)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.729	n/a	455	3.584	-87%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	8.459	n/a	503	8.459	
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciação	153	131	17%	315	260	21%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	45.665	3.777	1109%	91.815	12.728	621%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	61%	4%	57 p.p.	61%	6%	55 p.p.

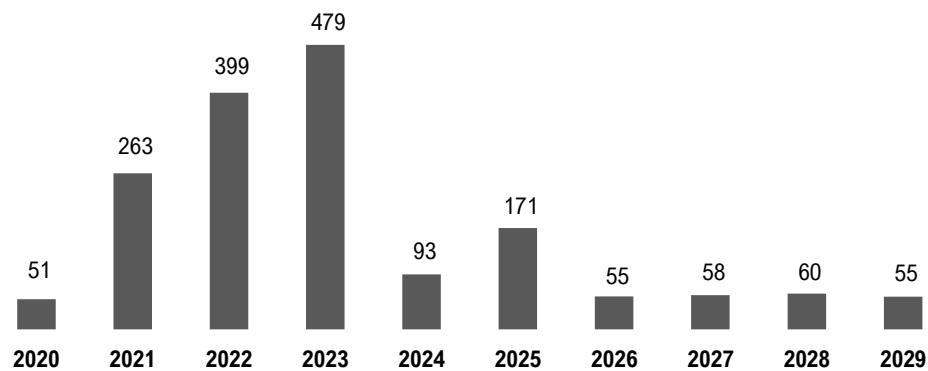
Endividamento	2T20	1T20	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	85.303	223.065	-62%
Empréstimos e Financiamentos	120.889	256.982	-53%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(35.586)	(33.917)	5%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	-	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.660.211	1.521.965	9%
Empréstimos e Financiamentos	1.638.740	1.507.974	9%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	21.471	13.991	53%
Dívida Bruta	1.745.514	1.745.030	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.255.717	1.228.238	2%
Caixa Restrito	23.910	128.485	-81%
Dívida Líquida	465.886	388.307	20%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.182.455	7.149.113	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	24%	24%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	6%	5%	1 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	2,0x	1,5x	30%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	2,5x	1,6x	53%
Prazo Médio (anos)	5,3	5,1	3%
Dívida Quirografária / Dívida Total	48%	48%	0 p.p.

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

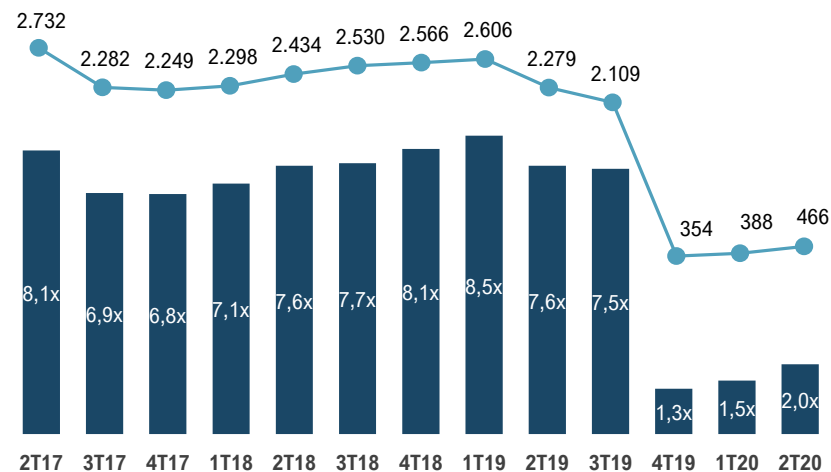
Perfil e Custo Médio da Dívida



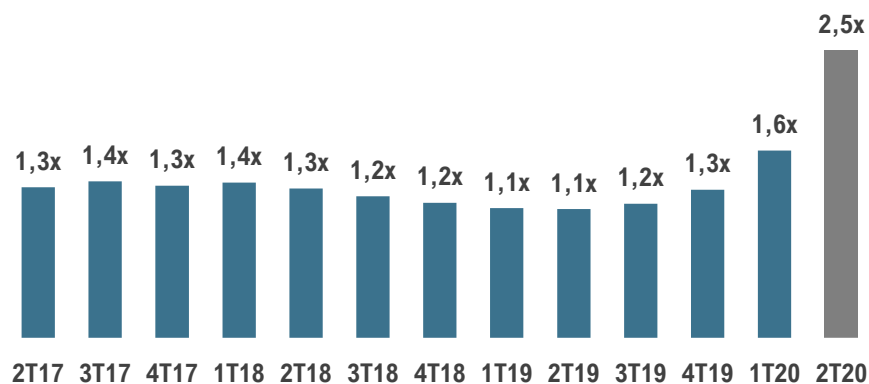
Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado (x) vs Dívida Líquida

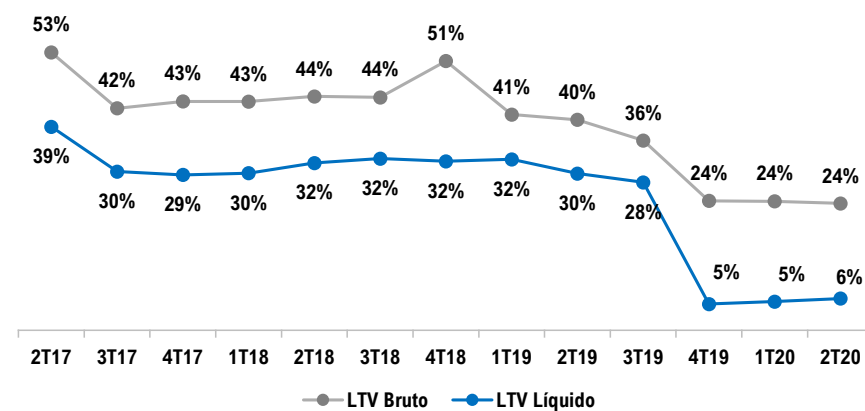


Cobertura de Juros (x)



EBITDA / Resultado (Despesa)
Financeiro Ajustado

LTV: Bruto e Líquido (%)





4. Destaques Operacionais

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	2T20 ²	2T20 x 1T20
Escritório	-0,3%	-4,4%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	0,7%
Industrial	10,6%	10,6%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-1,3%
Total	0,0%	-4,0%	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	0,6%
IPCA	8,5%	6,3%	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	-0,4%
IGP-M	10,7%	7,2%	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	2,7%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 12% x 88%)	10,6%	7,1%	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	6,7%	2,3%

* Comparação entre: o aluguel médio da mesma propriedade no período atual vs o aluguel médio da mesma propriedade em igual período do ano passado

* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

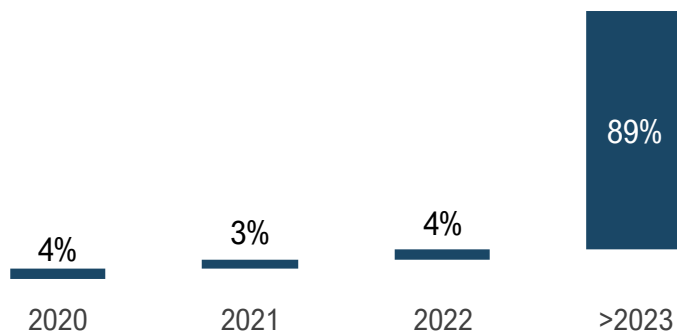
¹ IPCA e Outros

² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

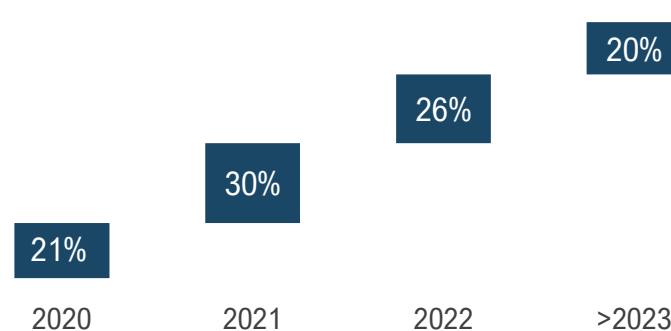
Duration dos Contratos de Locação

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

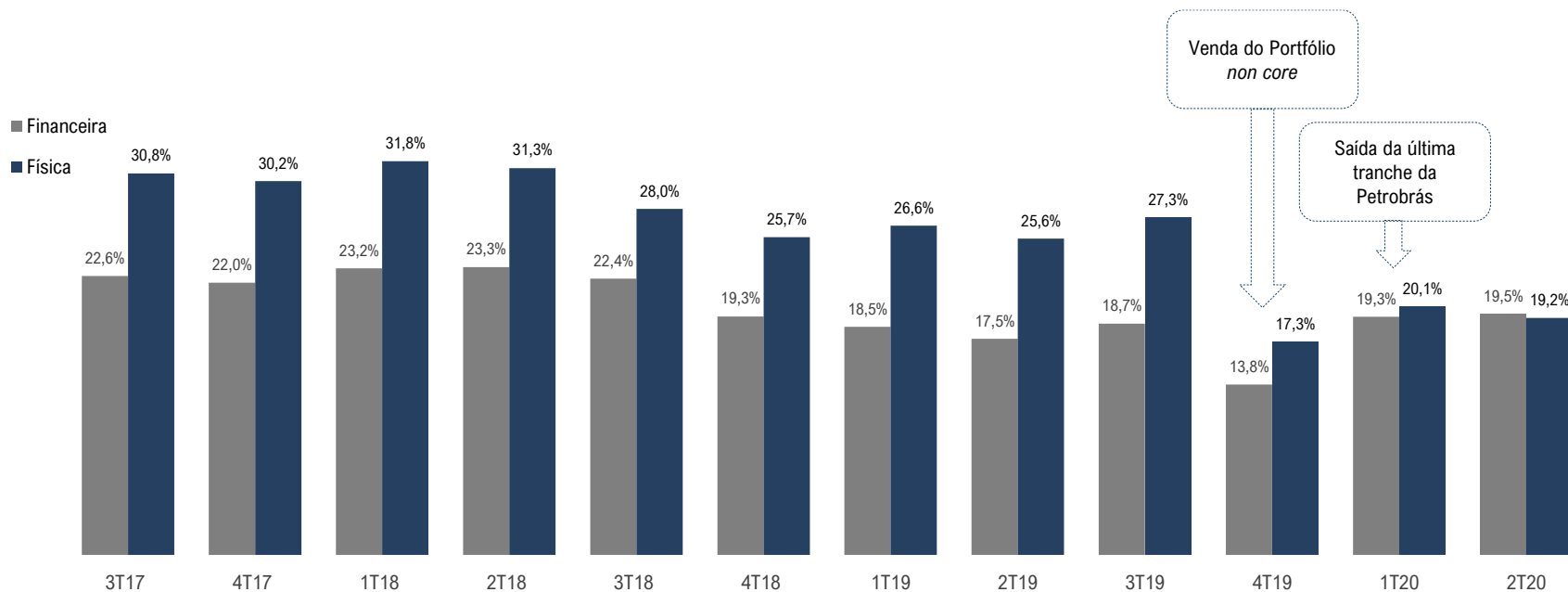
Cronograma de Vencimento (% Receita)



Cronograma de Revisional (% Receita)



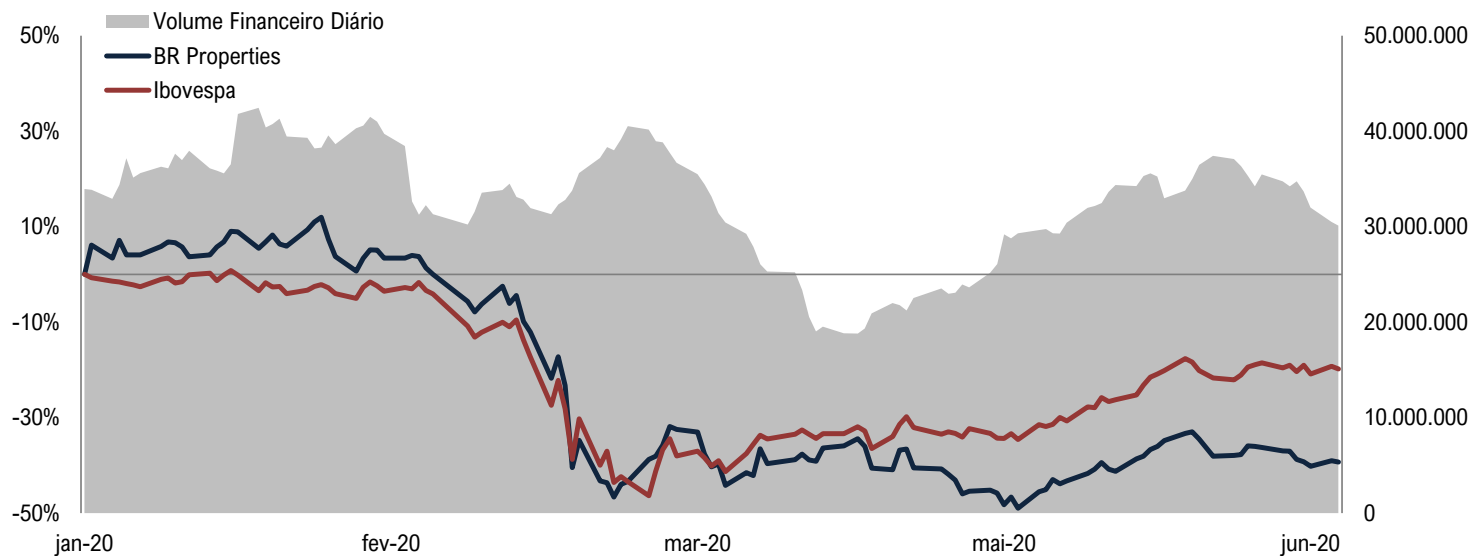
Evolução da Vacância





5. Mercado de Capitais

Desempenho BRPR3 – 6M20



Performance da Ação (BRPR3)	2T20	2T19	var %	6M20	6M19	var %
Número total de ações	491.510.283	407.135.283	21%	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	40%	29%	11 p.p.	40%	29%	11 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,84	8,93	-1%	11,24	8,84	27%
Preço da ação (final do período)	8,92	9,85	-9%	8,92	9,85	-9%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.384	4.010	9%	4.384	4.010	9%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	28,46	4,88	484%	32,33	6,21	420%
Volume de ações médio diário	3.241.911	544.021	496%	3.017.743	708.995	326%
Número de negociações médio diário	9.256	1.601	478%	9.165	2.024	353%

Relação com Investidores

Contatos do RI

André Bergstein
CFO e DRI

Gabriel Barcelos
Gerente de RI

Marina Motta
Analista de RI

Fone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

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

Ticker: BRPR3

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building features a complex, angular design with large glass panels and prominent blue structural elements that curve around the building's facade. The interior lights are on, and the sky is a clear, deep blue.

BR Properties

Conference Call 2020



1. COVID-19

BR Properties has been adopting several preventive measures to safeguard the health of its employees, suppliers, tenants and partners, as well as the stability of its business.

- As reported in the first quarter of the year, in 2Q20, the Company has continually analyzed its tenant portfolio to understand extraordinary needs from an operational point of view, as well as likely financial impacts following the crisis in each of its clients. During the quarantine, for those tenants, which the Company understood as the most sensitive and fragile to the impacts of the quarantine, the rents were deferred to be paid later as agreed on a case basis. The total volume of rent-relief represents only 5% of the Company's gross revenues in the period.
- The Company also reinforces that, based on the strategy consolidated in recent years, it is financially stable, has high liquidity, and a resilient portfolio to cope with this challenging time. The Company further informs that it has been complying with all its obligations, including its financial covenants.

Offices' Re-occupancy Protocol

Property Management

- Guidance to visitors on the mandatory use of hand sanitizer available after passing the turnstiles and also mandatory temperature and symptoms screening of visitors;
- Implementation of facial recognition in the condominiums access so that the use of badges or contact with turnstiles is not necessary. In addition, the access system checks the use of face coverings and screen the visitor's temperature;
- Availability of hand sanitizer in all lift cabins;
- Intensive cleaning of individual badges, buttonholes, turnstiles and lift cabins in general;
- The operation of Property management has been adjusted to reflect the active occupancy of each building, intensifying the cleaning of common areas, adopting a differentiated security regime and maintaining the building's operation;
- Continuous reporting of information to all properties, via e-mail, media screens in properties, and BRPR3 App.

Offices' Re-occupany Protocol

BR Properties' Headquarters

- Redesign of workplace layout in order to guarantee socially distanced desks;
- Plexyglass panels between each workstation;
- Contactless devices to open all doors in the work plan;
- BR Properties supplied its employees with masks, hand sanitizer and a cleaning kit to be used at the office;
- Cleaning is intensified and extensive guidance is being given to employees to raise its awareness;
- Adoption of rotating shifts for the workforce regime to maintain low occupancy levels in the office.





2.

Highlights & Portfolio

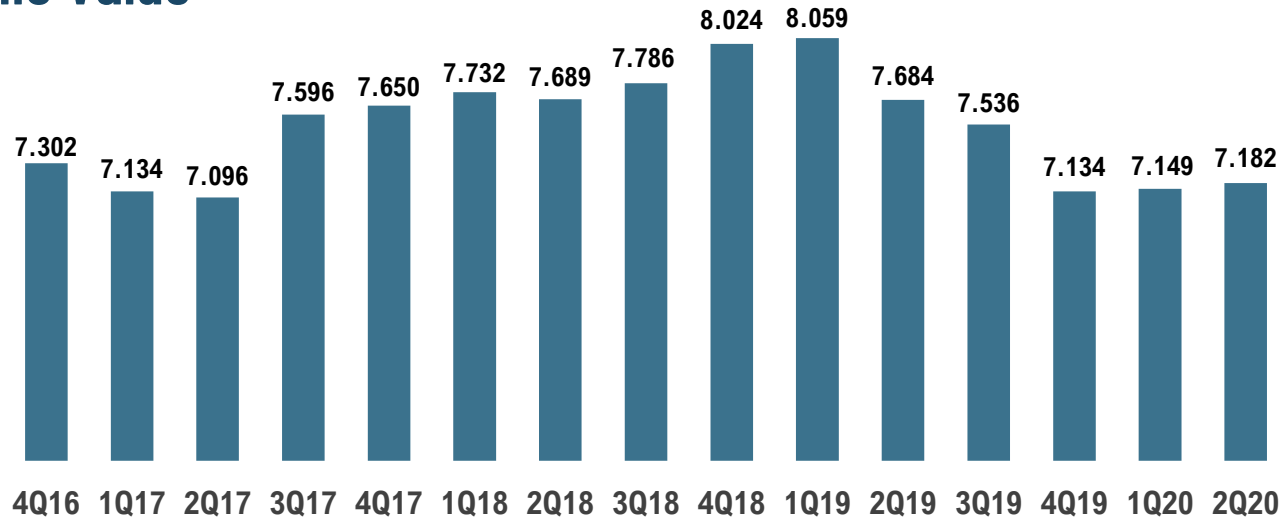
BR Properties registered R\$46 million of FFO in the quarter, with a margin of 61%

2Q20 Highlights

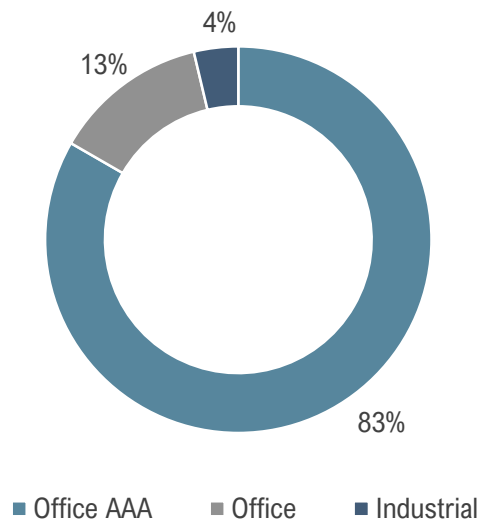
- BR Properties registered net revenues of R\$75.5 million in 2Q20, representing an increase of 13% when compared to same properties as of 2Q19, reflecting the strong reduction in vacancy rates in the period.
- In 2Q20, adjusted EBITDA reached R\$52.1 million, an increase of 18% in relation to 2Q19' same properties. Margin EBITDA in the quarter reached 69%.
- The adjusted net financial expenses recorded R\$5.6 million in 2Q20, representing a 92% reduction when compared to 2Q19. This result is the outcome of the Company's work on its capital structure in the last years, through the sale of non-core properties, capital increase and a strong reduction in its debt, thus providing a sharp financial deleveraging. Concurrently, BR Properties managed to reduce its debt cost significantly, which, coupled with the reduction in the Selic rate, brought an even greater drop on BR Properties debt's average cost.
- BR Properties registered a net income of R\$19.9 million in the second quarter of 2020.
- Adjusted Net Income (FFO) for 2Q20, excluding non-cash and non-recurring effects, was R\$45.7 million. Year-to-date, FFO totaled R\$91.8 million, representing a nominal increase of R\$79.1 million when compared to 6M19. FFO margin was 61%, the highest level ever recorded in the Company.
- BR Properties closed the quarter with a net debt of R\$465.9 million and a cash position of R\$1,279.6 million.
- As part of the continuous improvement in the Company's liability management, BR Properties reduced the average CDI-spread of its Debt once more, reaching less than half of 2Q19' debt cost. At the end of the quarter, the average effective cost of Debt was 3.7%, representing a reduction of 580 bps year-over-year.

- In 2Q20, the Company issued its 14th Debenture Issuance of R\$250.0 million, unsecured, with a 3 years maturity and a cost of 137% of CDI (CDI +0.8%). The proceeds were used to redeem the 8th Debenture maturing in 2020 and 2021. Thus, BR Properties extends the average term of its debts, leaving only R\$50.8 million in amortization for 2020.
- During 2Q20 and in July, the Company signed 6,116 sqm of GLA in new lease agreements, while rescissions totaled 3,349 of GLA. Thus, net absorption for the period was positive in 2,767 sqm. Year-to-date, new lease agreements has totaled 17,020 sqm of GLA.
- BR Properties' portfolio ended the quarter with consolidated financial and physical vacancy rates of 19.5% and 19.2%, respectively.
- Yet in the quarter, the Company ended its Share Buyback Program, due to the acquisition of the totality of shares approved at the Board of Directors Meeting held on March 17, 2020. The Company repurchased 4,000,000 common shares, which were acquired at an average purchase price of R\$8.81 per share.

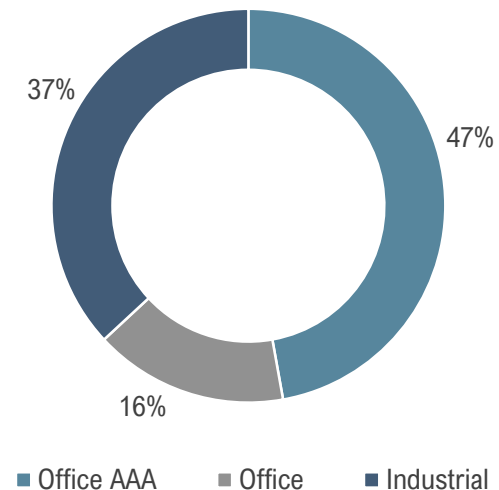
➤ Portfolio Value



Portfolio Breakdown (Value)



Portfolio Breakdown (GLA)



Cajamar Warehouse

BR Properties

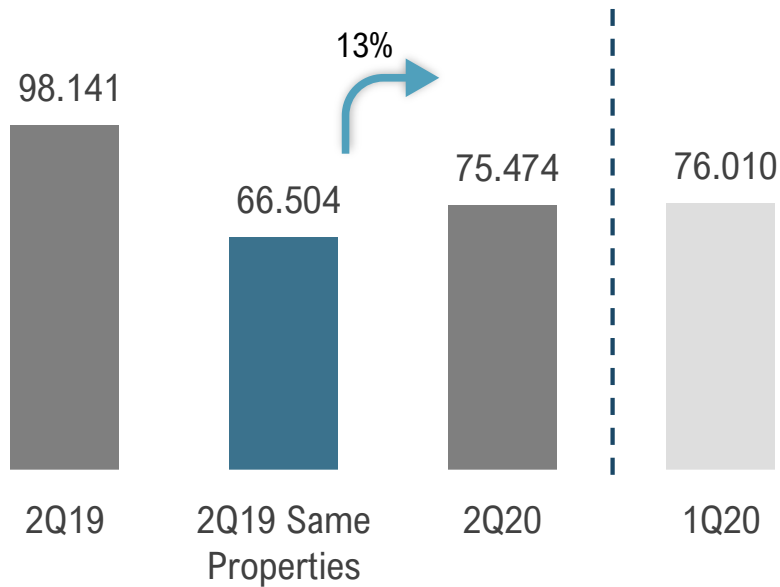




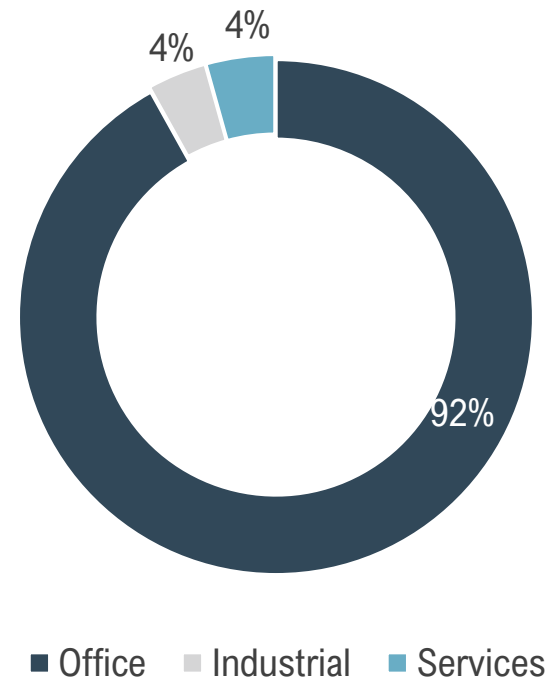
3.

Financial Highlights

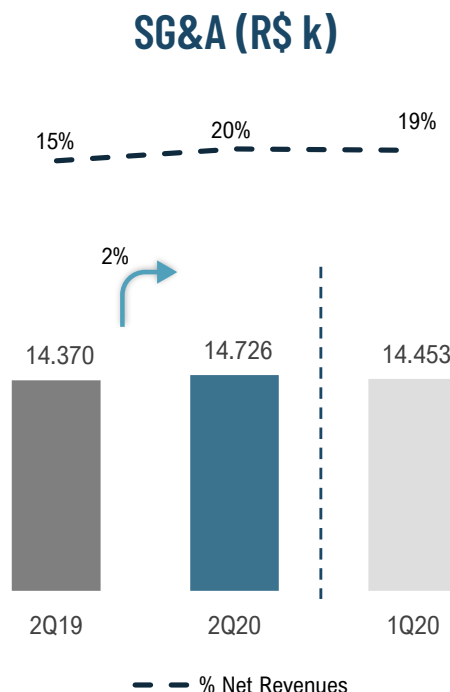
Net Revenues (R\$ k)



2Q20 Revenues Breakdown

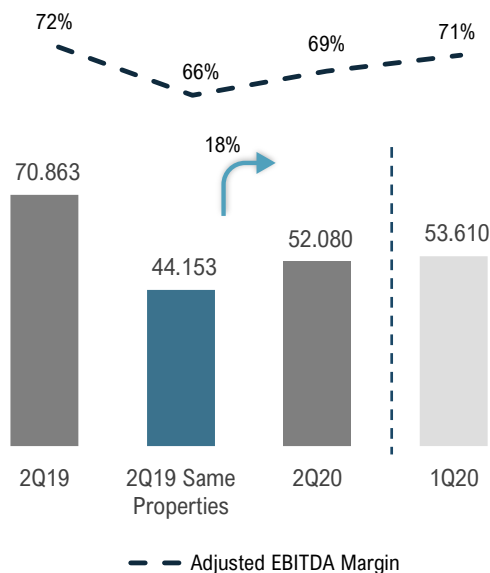


General and Administrative Expenses



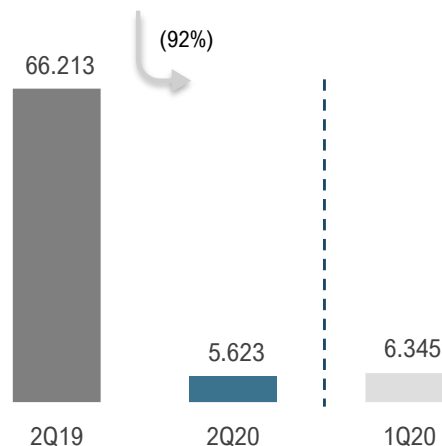
Account	General and Administrative Expenses	2Q20	2Q19	var %	6M20	6M19	var %
(12)	SG&A	(24.099)	(29.788)	-19%	(47.299)	(58.369)	-19%
(13)	Operating Expenses	(7.278)	(5.391)	35%	(11.900)	(9.804)	21%
(14)	Taxes	1.689	1.351	25%	3.348	2.327	44%
(15)	Personnel Expenses	(6.705)	(6.700)	0%	(13.690)	(12.897)	6%
(16)	Management Fees	(2.980)	(2.279)	31%	(5.826)	(4.490)	30%
(17)	Stock Options / LTIP	(552)	(1.425)	-61%	(1.190)	(2.943)	-60%
(18)	Vacancy Expenses	(8.273)	(15.345)	-46%	(18.041)	(30.563)	-41%
	Adjusted SG&A	(14.726)	(14.370)	2%	(29.179)	(27.190)	7%
(18)	(+) Vacancy Expenses	8.273	15.345	-46%	18.041	30.563	-41%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) Taxes	(1.689)	(1.351)	25%	(3.348)	(2.327)	44%
(13)	(+) Allowance for Doubtful Accounts	2.237	-	n/a	2.237	-	n/a
	Percentage: G&A / Net Revenues	20%	15%	5 p.p.	19%	14%	5 p.p.

Adjusted EBITDA (R\$ k)



Account	Adjusted EBITDA Composition	2Q20	2Q19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Net Income (loss)	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Deferred Taxes	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	793	873	-9%	1.907	3.408	-44%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	(2.827)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Financial Result	5.623	76.401	-93%	12.926	144.599	-91%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring / ITBI - (Non-Recurring)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciation	153	131	17%	315	260	21%
(31)	Adjusted EBITDA	52.080	70.863	-27%	105.690	143.649	-26%
(32)	Adjusted EBITDA Margin	69%	72%	-3 p.p.	70%	73%	-3 p.p.

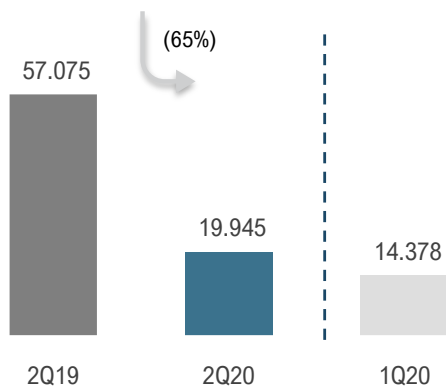
Adjusted Net Financial Expenses (R\$ k)



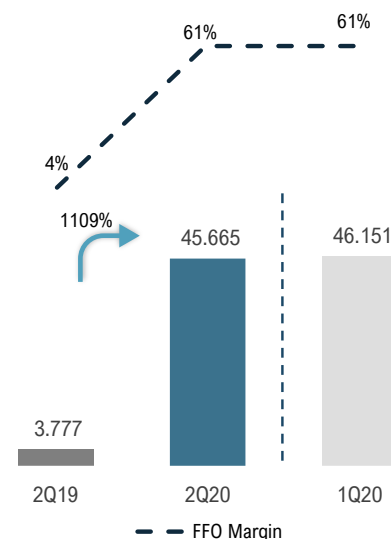
Financial Results	2Q20	2Q19	var %	6M20	6M19	var %
Financial Income	16.630	17.255	-4%	39.236	53.453	-27%
Return on Cash Reserves	11.539	10.244	13%	27.651	21.806	27%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	-	n/a
Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Other	1.607	1.130	42%	2.310	1.537	50%
Monetary Adjustment of Tax Credits	3.483	5.881	-41%	9.274	9.998	-7%
Financial Expenses	(22.252)	(93.656)	-76%	(52.161)	(198.052)	-74%
Interest Expense on Company Debt	(21.829)	(91.570)	-76%	(51.132)	(187.625)	-73%
Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	(1.729)	n/a	(455)	(3.584)	-87%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	(5.044)	n/a
Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	-	n/a
Other	(423)	(357)	19%	(574)	(1.799)	-68%
Net Financial Expenses	(5.623)	(76.401)	-93%	(12.926)	(144.599)	-91%
(-) Non-cash Gains on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(+) Non-cash Losses on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Non-cash Gains (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Non-cash Losses (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	1.729	n/a	455	3.584	-87%
(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	8.459	n/a	503	8.459	-94%
(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Adjusted Net Financial Expenses	(5.623)	(66.213)	-92%	(11.967)	(127.512)	-91%

Adjusted Net Income (FFO)

Net Income (R\$ k)



Adjusted Net Income (R\$ k)

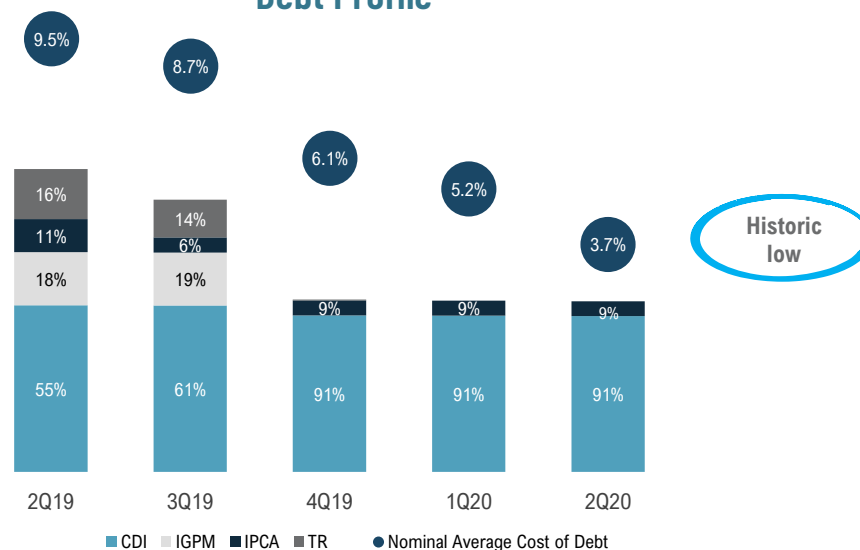


Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	2Q20	2Q19	var %	6M20	6M19	var %
(30)	Net Income (loss)	19.945	57.075	-65%	34.323	(110.813)	-131%
(27)	(+) Deferred Taxes	25.922	(73.066)	-135%	57.050	90.180	-37%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	(2.827)	n/a	-	(2.827)	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	(908)	9.898	-109%	(2.021)	13.535	-115%
(19)	(+) Non-cash Gains/Losses on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	1.729	n/a	455	3.584	-87%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	8.459	n/a	503	8.459	-94%
(19)	(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	552	1.425	-61%	1.190	2.943	-60%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	-	954	n/a	-	2.364	n/a
(13)	(+) Depreciation	153	131	17%	315	260	21%
(33)	Adjusted Net Income (FFO)	45.665	3.777	1109%	91.815	12.728	621%
(34)	Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	61%	4%	57 p.p.	61%	6%	55 p.p.

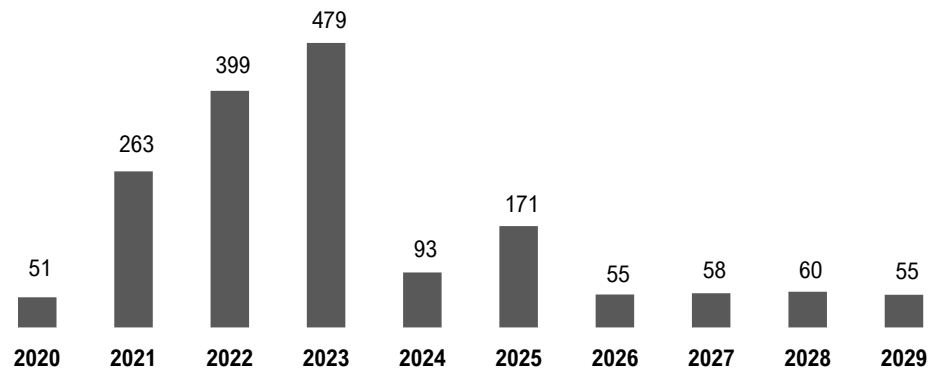
Indebtedness	2Q20	1Q20	var %
Short Term Loans and Financing	85.303	223.065	-62%
Loans and Financing	120.889	256.982	-53%
Creditary Rights (Barra da Tijuca Sale)	(35.586)	(33.917)	5%
Payables for acquisition of Real Estate	-	-	n/a
Long Term Loans and Financing	1.660.211	1.521.965	9%
Loans and Financing	1.638.740	1.507.974	9%
Creditary Rights (Barra da Tijuca Sale)	-	-	n/a
Payables for acquisition of Real Estate	21.471	13.991	53%
Gross Debt	1.745.514	1.745.030	0%
Cash and Cash Equivalents	1.255.717	1.228.238	2%
Escrow Account	23.910	128.485	-81%
Net Debt	465.886	388.307	20%
Portfolio Value	7.182.455	7.149.113	0%
Gross Loan to Value	24%	24%	0 p.p.
Net Loan to Value	6%	5%	1 p.p.
Net Debt/EBITDA	2,0x	1,5x	30%
Adjusted EBITDA / Adjusted Financial Results ¹	2,5x	1,6x	53%
Average Term (years)	5,3	5,1	3%
Unsecured Debt / Total Debt	48%	48%	0 p.p.

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

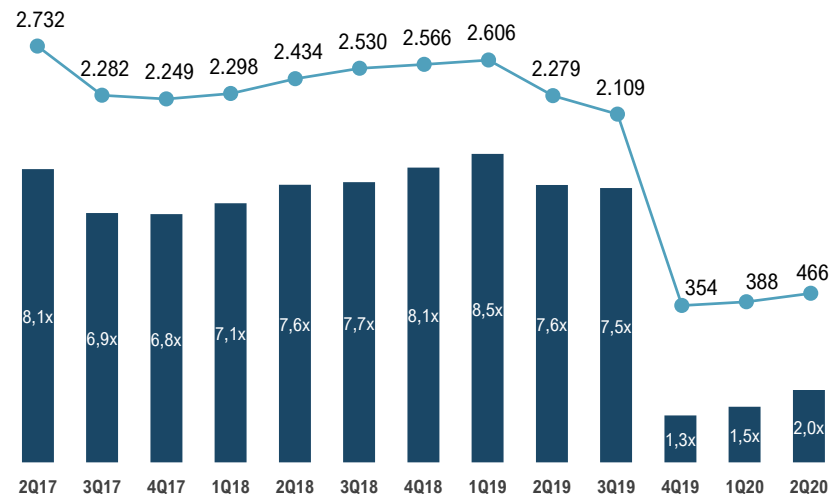
Debt Profile



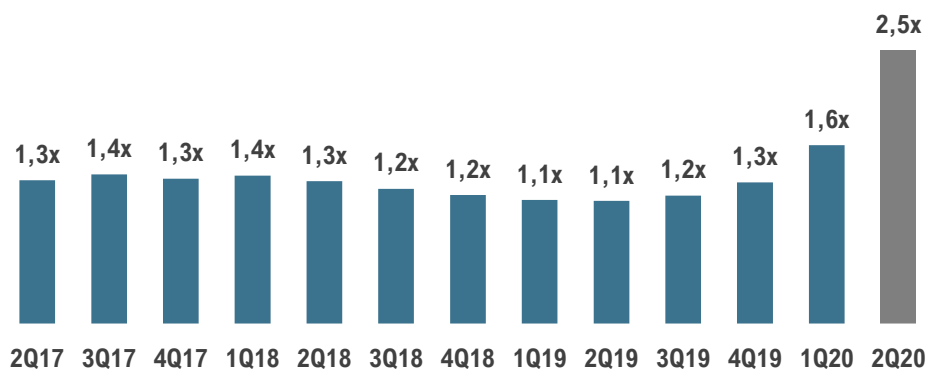
Amortization Schedule (R\$ million)



Net Debt / Adjusted EBITDA (x) vs Net Debt

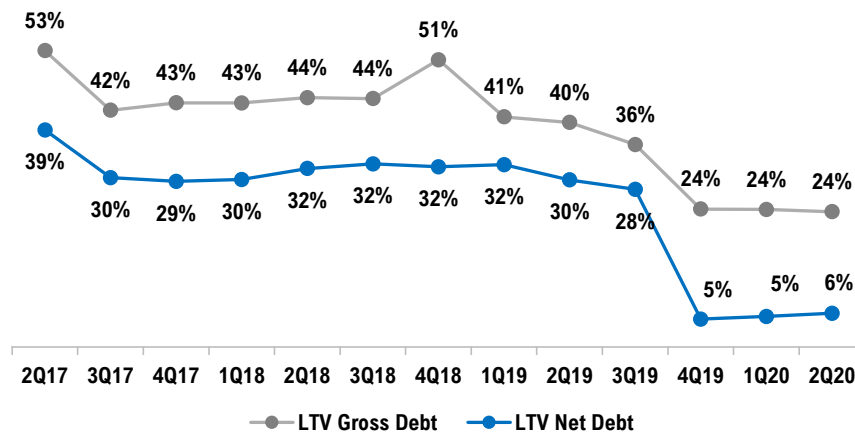


Interest Rate Coverage (x)



Adjusted EBITDA / Net Interest Expenses

LTV: Gross and Net (%)





4. Operational Highlights

Rent / Sqm / Month – Same Properties

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

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

* Considering only rent prices of leased areas

* In nominal terms

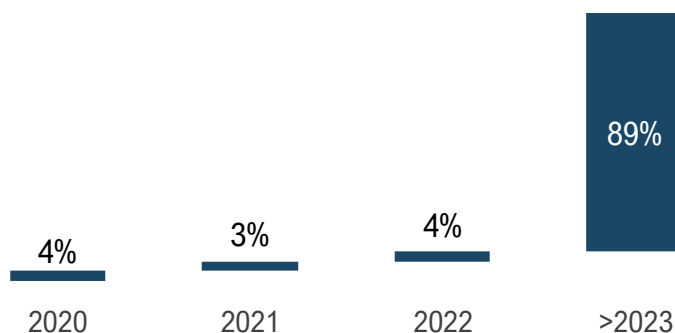
¹ IPCA and Other

² Disregarding the effect of Petrobras departure of Ventura Towers

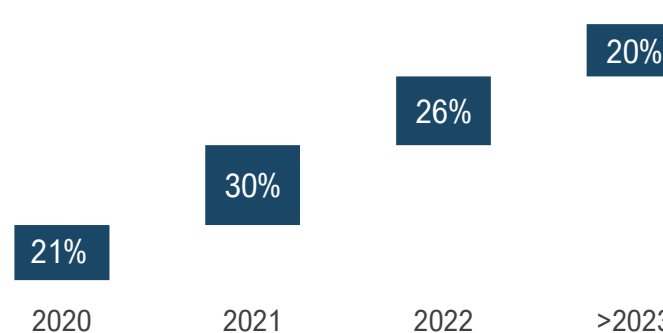
Lease Contracts Average Duration

Existing Lease Contracts	Current Average Duration
All Contracts	7.9 Years
Built-to-Suit Contracts	2.9 Years

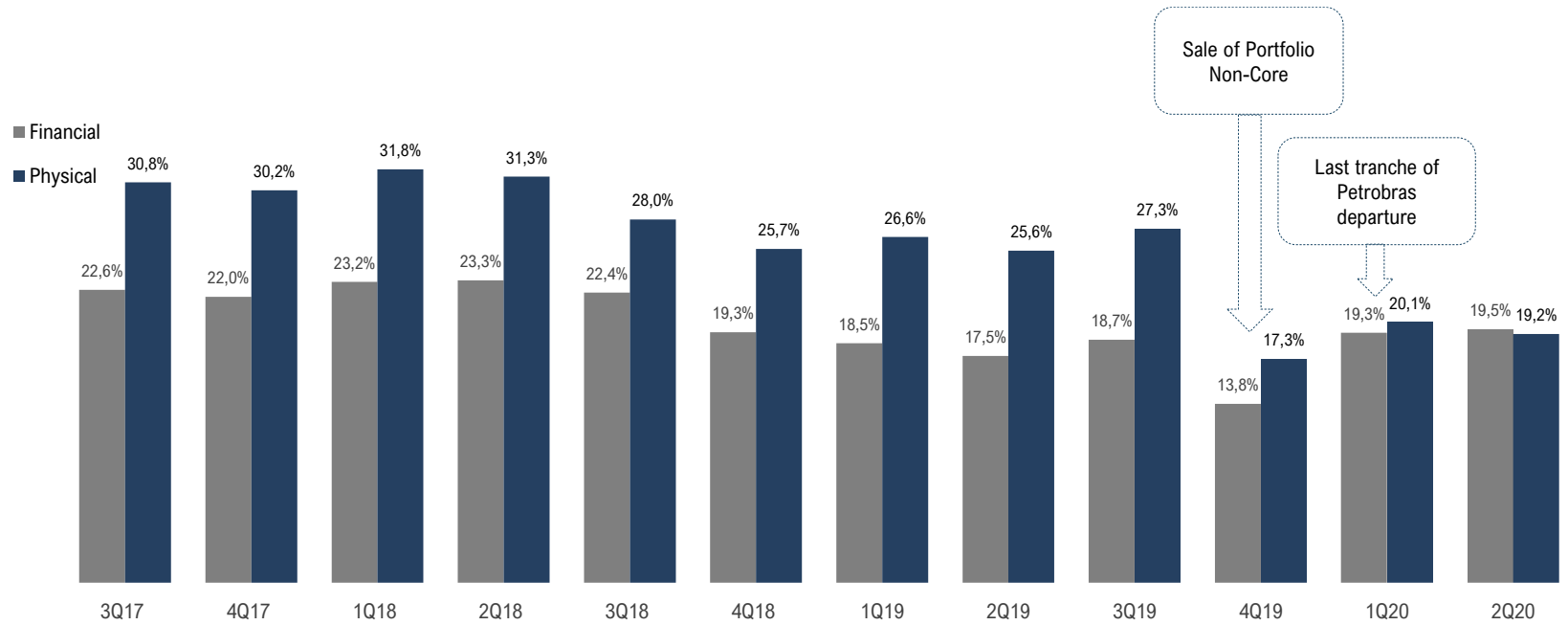
Expiration Schedule (% Revenues)



3rd Year Alignment Schedule (% Revenues)



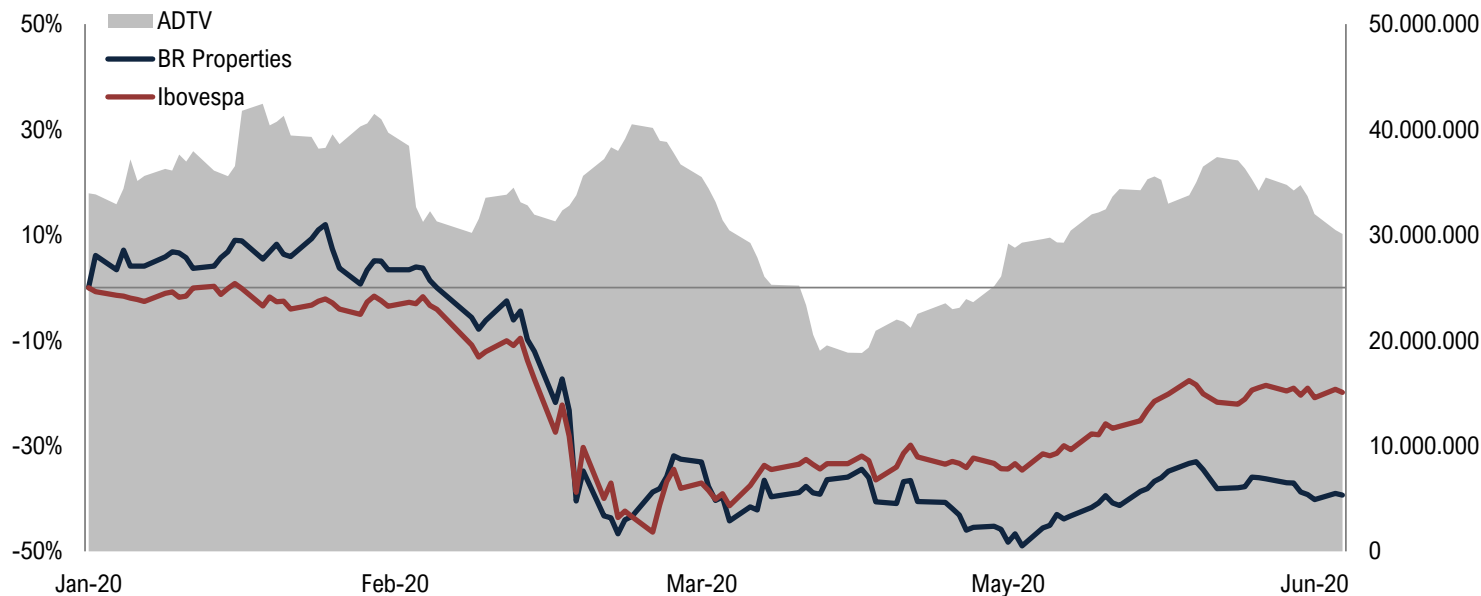
Vacancy





5. Capital Markets

Performance BRPR3 – 6M20



Stock Performance (BRPR3)	2Q20	2Q19	var %	6M20	6M19	var %
Total Number of Shares	491.510.283	407.135.283	21%	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	40%	29%	11 p.p.	40%	29%	11 p.p.
Stock Price (average for the period)	8,84	8,93	-1%	11,24	8,84	27%
Stock Price (end of period)	8,92	9,85	-9%	8,92	9,85	-9%
Market Cap end of period (R\$ million)	4.384	4.010	9%	4.384	4.010	9%
Average Daily Trading Volume (R\$ million)	28,46	4,88	484%	32,33	6,21	420%
Average Daily Traded Shares	3.241.911	544.021	496%	3.017.743	708.995	326%
Average Daily negotiations	9.256	1.601	478%	9.165	2.024	353%

IR Team

André Bergstein

CFO and Investor Relations Officer

Gabriel Barcelos

Investor Relations Manager

Marina Motta

Investor Relations Analyst

Phone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

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

Ticker: BRPR3