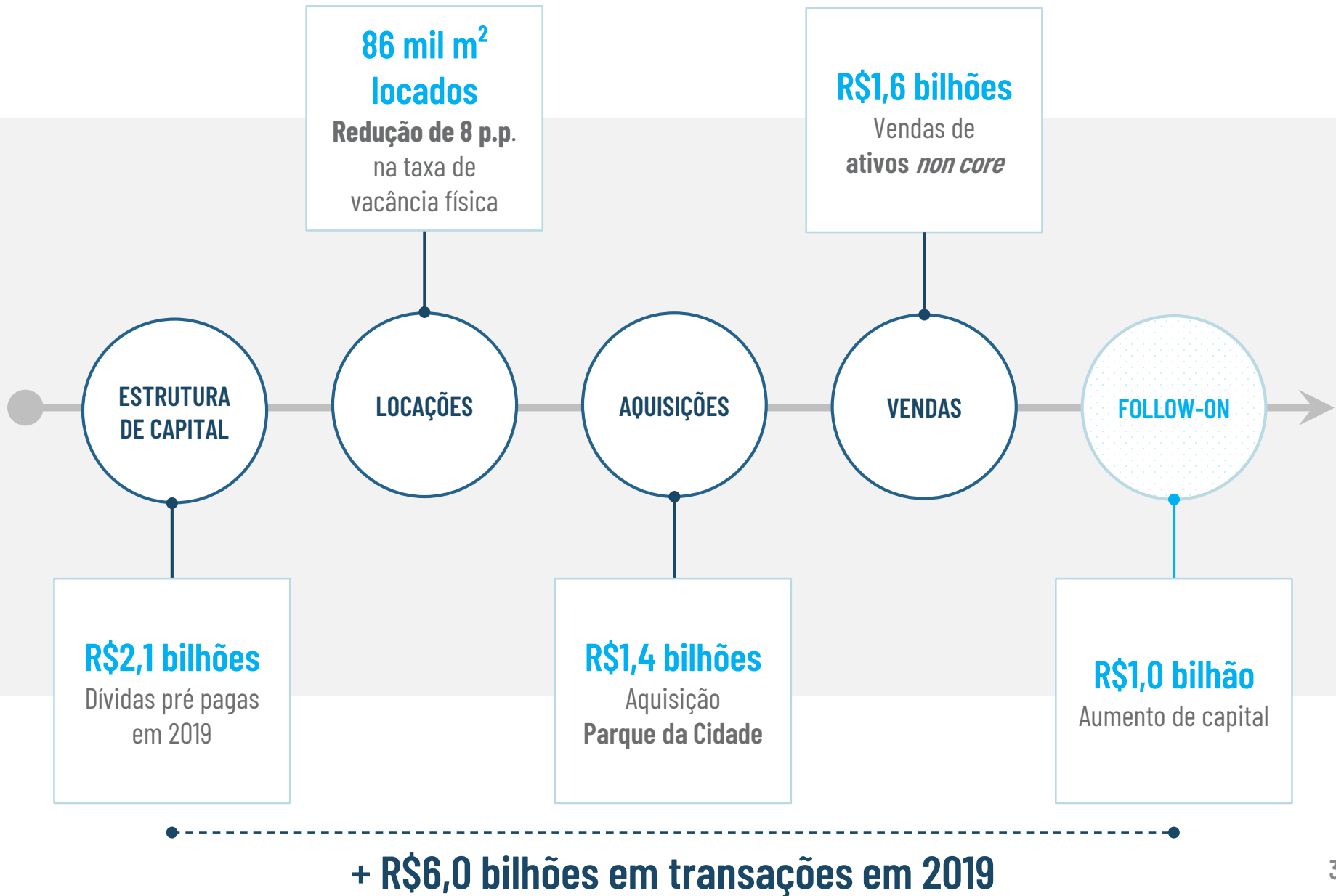


Teleconferência de Resultados 4T19 & 2019



1.

Destques & Portfólio



BR Properties encerra 2019 consolidando estratégias traçadas nos últimos anos: Aquisições, Venda de Ativos, Otimização da Estrutura de Capital e Locações.

✓ Locações

- Ao longo do 4T19, a Companhia comercializou 42.797 m² de ABL em novas locações, totalizando 85.617 m² no ano. Do total locado em 2019, 40.622 m² foram nas propriedades comerciais localizadas no Rio de Janeiro, 24.895 m² nas localizadas em São Paulo e 19.026 m² nos galpões industriais e logísticos, mostrando assim um excelente equilíbrio nas locações durante o ano, bem como a liquidez dos ativos do portfólio.
- O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 13,8% e 17,3%, respectivamente, apresentando no ano uma forte redução de 5,5 e 8,4 pontos percentuais, desempenho acima dos resultados de mercado. Essa performance demonstra a eficácia da estratégia de reciclagem desenhada pela Companhia, objetivando a concentração de seu portfólio em ativos AAA.

✓ M&A

- Em 2019, a Companhia adquiriu a totalidade das Torres Corporativas Aroeira e Paineira e, aproximadamente, 30% da Torre Corporativa Jatobá, as quais representam 101.864 m² de ABL em desenvolvimento, todas localizadas no empreendimento multiuso “Condomínio Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$1.362,1 milhões, representando R\$13.360 de valor de aquisição por m².
- Foi escriturado, em 2019, de forma definitiva o Terreno Cajamar. No final do ano, iniciaram-se as obras de terraplenagem e construção do Galpão, comprometendo um investimento de R\$275,0 milhões para a entrega de, aproximadamente, 150 mil m² de área logística no melhor endereço do país, Cajamar.
- Ao longo de 2019, a Companhia concluiu a venda de 15 imóveis comerciais non-core, os quais totalizavam 188.203 m² de ABL. O valor total das vendas foi de R\$1.586,7 milhões.
- Através da execução das transações acima, a BR Properties passa a concentrar seu portfolio em propriedades AAA, passando a ter atualmente 83% em valor de mercado nestes ativos. Considerando a inclusão do Parque de Cidade e do Galpão Cajamar a partir de 2021, à valores de aquisição, esse percentual em AAA passará a ser de 87%.

✓ Estrutura de Capital

- Dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, a BR Properties pré-pagou, extraordinariamente, ao longo do ano, R\$2.105,4 milhões em dívidas que carregavam um custo médio ponderado nos últimos 12 meses de 11,2% (CDI +6,5%). Ao final do ano, o custo médio efetivo da dívida era de 6,1%, redução de 3,6 pontos percentuais quando comparado ao ano anterior e de 2,6 pontos percentuais com relação ao trimestre anterior.
- A Companhia encerrou o ano com uma dívida líquida de R\$354,0 milhões e uma posição de caixa de R\$1.392,5 milhões.
- Em 21 de novembro, a Companhia concluiu a oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 400. Por meio da emissão de 84.375.000 novas ações ordinárias com preço por ação fixado em R\$12,50, a BR Properties captou o montante total de R\$1.054,7 milhões. Do volume total captado ao final de novembro, a BR Properties já utilizou parte dos recursos para amortização de dívida, para o início do desenvolvimento do Galpão Cajamar e continua com um pipeline ativo para potenciais aquisições e utilização dos recursos remanescentes.
- A Oferta também contribuiu fortemente para o aumento da liquidez das ações da Companhia, gerando incremento do free-float de 29% para 41%, enquanto o ADTV saltou de R\$6,9 milhões nos primeiros 9 meses do ano para R\$43,3 milhões em dezembro.
- A partir de todo o trabalho desenvolvido ao longo de 2019 em sua estrutura de capital, a Companhia chegou ao final do ano com indicadores de alavancagem extremamente confortáveis. Enquanto a relação entre sua dívida líquida e valor do seu portfolio (NLTV) atingiu 5% (contra 32% ao final de 2018), a razão entre a dívida líquida e o EBITDA passou de 8,1x ao final de 2018 para 1,3x ao final de 2019.

✓ Resultados Financeiros

- A BR Properties registrou em 2019 receita líquida de R\$379,3 milhões, representando uma redução de 10% em relação a 2018. É importante destacar que essas reduções se devem as vendas de ativos ocorridas ao longo de 2019.
- Em 2019, o EBITDA ajustado foi de R\$270,2 milhões, correspondendo a uma margem de 71%.
- A despesa financeira líquida ajustada em 2019 foi de R\$208,2 milhões, representando uma redução de 22% em relação a 2018. Este resultado é fruto da expressiva redução do custo médio da dívida da BR Properties ao longo do ano. Vale ressaltar que apenas parte da economia financeira está refletida nos resultados de 2019, uma vez que, aproximadamente, metade dos pré-pagamentos ocorreram no mês de dezembro.
- Assim como em anos anteriores, no último trimestre do ano a Companhia reavaliou suas propriedades, gerando um aumento de cerca de 10% no valor de seu portfólio.
- O Lucro Líquido registrado em 2019 foi de R\$311,4 milhões, um aumento nominal de R\$297,6 milhões em relação ao ano anterior.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) em 2019 de R\$56,8 milhões, com margem de 15%, correspondendo a um aumento de 39% quando comparado a 2018. No último trimestre do ano, a margem FFO atingiu 27%, refletindo parte dos esforços mencionados anteriormente.
- Como resultado do desempenho operacional e financeiro da BR Properties ao longo de 2019, suas ações tiveram uma apreciação de 77% no período, bem acima dos 32% apresentado pelo Ibovespa.

Principais Indicadores

BR Properties

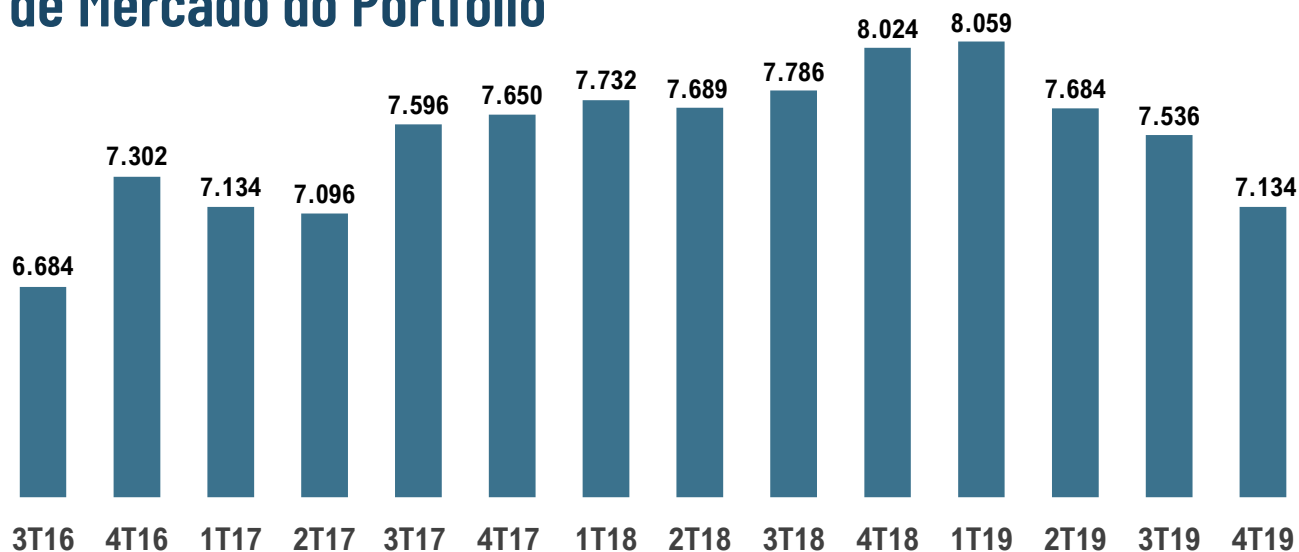
	4T18		4T19	
DÍVIDA LÍQUIDA	R\$ 2,6 bilhões	>	R\$ 0,4 bilhões	✓ - 86%
LTV LÍQUIDO	32%	>	5%	✓ -27 p.p.
DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA	8,1 x	>	1,3 x	✓ - 84%
VACÂNCIA FÍSICA	25,7%	>	17,3%	✓ -8,4 p.p.
CUSTO DA DÍVIDA	9,7%a.a.	>	6,1%a.a.	✓ -3,6 p.p.
FREE FLOAT	29%	>	41%	▲ 12 p.p.
PREÇO / AÇÃO	R\$ 8,20	>	R\$ 14,48	▲ 77%
ADTV	R\$ 10,5 milhões	>	R\$ 31,1 milhões	▲ 20mn/dia

Reciclagem de Portfólio 2019

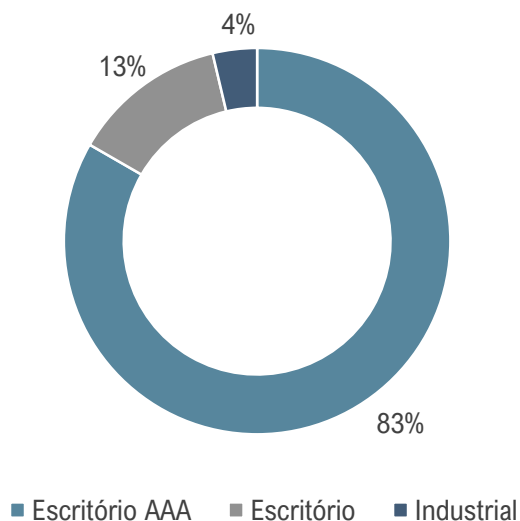
Data	Imóvel	Tipo	Localização	ABL (m²)	Valor Venda (R\$)
2T19	Ed. Paulista	Escritório	São Paulo	22.855	405.000.000
3T19	Ed. Barra da Tijuca (70%)	Escritório	Rio de Janeiro	16.247	184.800.000
4T19	Ed. Chucri Zaidan	Escritório AAA	São Paulo	21.906	306.807.831
4T19	Bolsa RJ	Escritório AAA	Rio de Janeiro	3.224	610.215.000
	Icomap	Escritório	Rio de Janeiro	9.164	
	São Pedro	Escritório	São Paulo	3.575	
	Vargas	Escritório	Rio de Janeiro	14.809	
	Ed. Comercial Indaiatuba	Escritório	Indaiatuba	11.335	
	Santo Antônio	Escritório	São Paulo	5.017	
	São José	Escritório	São Paulo	5.080	
	Alexandre Dumas	Escritório	São Paulo	6.889	
	Ouvidor 107	Escritório	Rio de Janeiro	6.284	
	CBOP - Ed. Jacarandá	Escritório	Barueri	31.954	
	RB 115	Escritório	Rio de Janeiro	11.516	
	Barra Funda	Escritório	São Paulo	11.384	
4T19	Ed. Barra da Tijuca (30%)	Escritório	Rio de Janeiro	6.963	79.885.540
Total				188.203	1.586.708.371

51% Vago

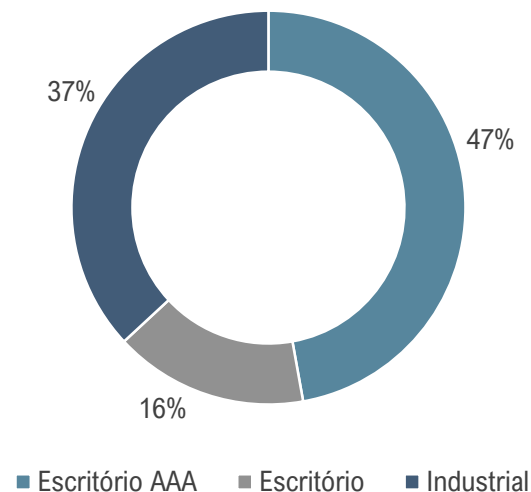
➤ Valor de Mercado do Portfólio



Composição do Portfólio (Valor)



Composição do Portfólio (ABL)

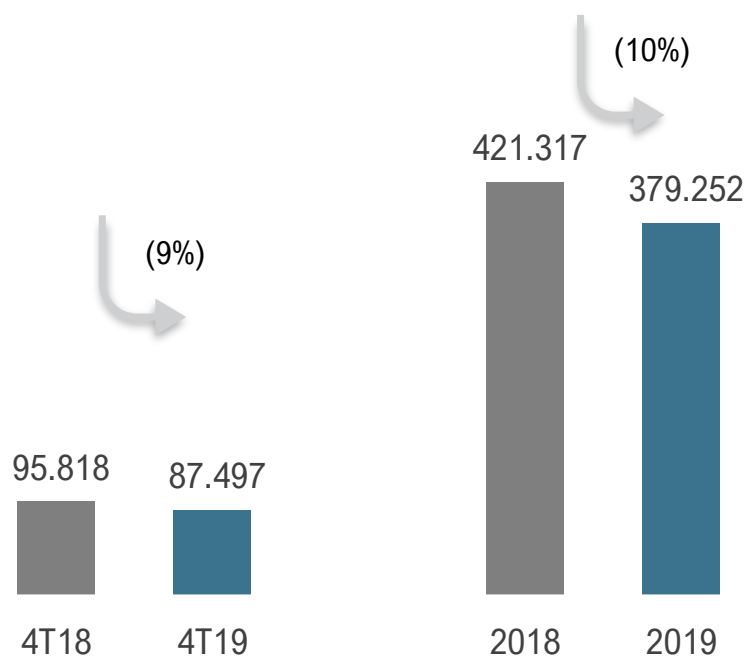




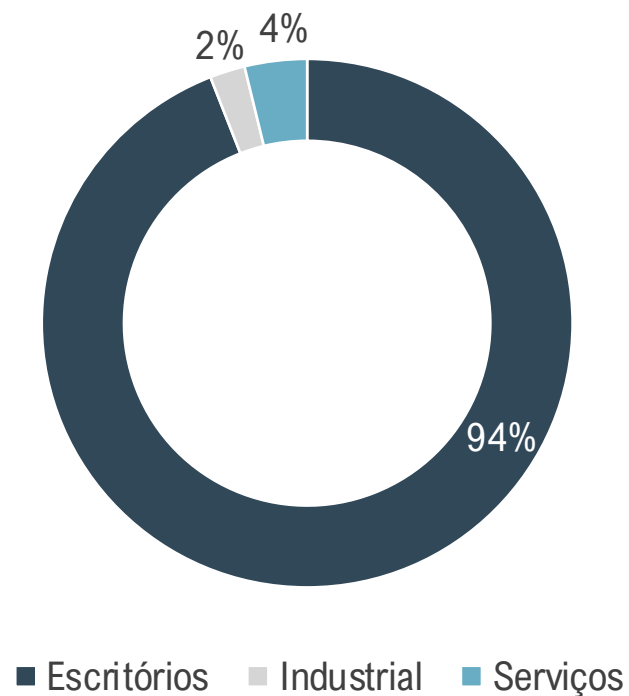
2.

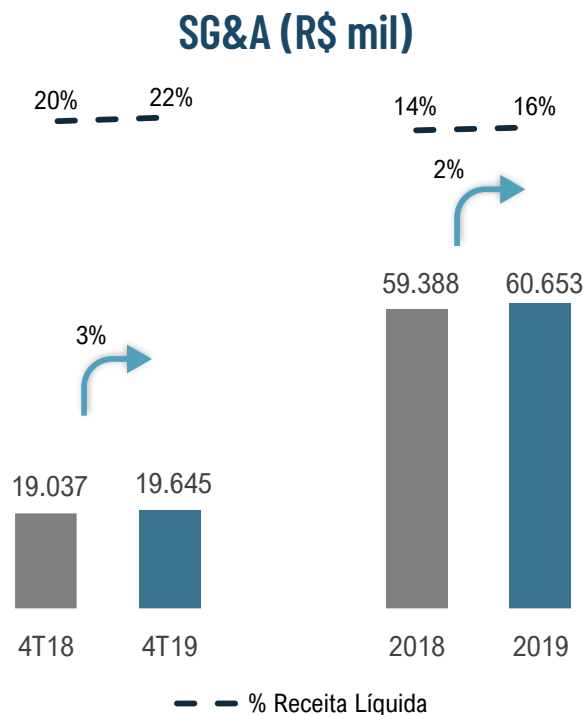
Destques Financeiros

Receita Líquida (R\$ mil)



Composição da Receita 2019

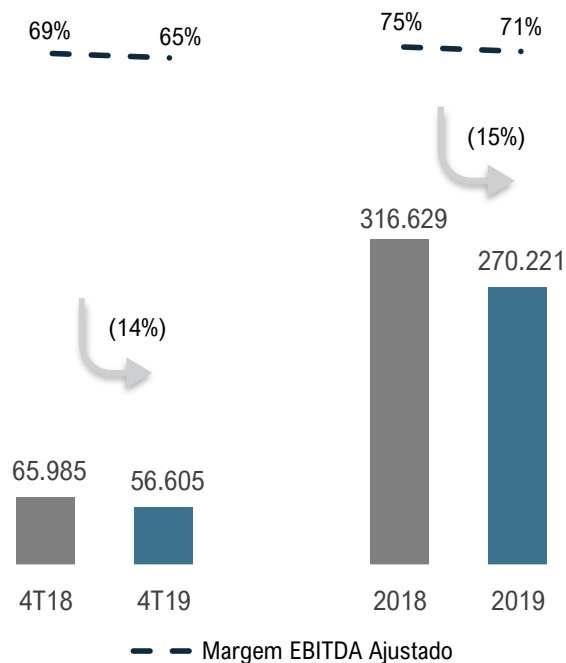




Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(12)	SG&A	(32.481)	(12.456)	161%	(127.742)	(92.410)	38%
(13)	Despesas Operacionais	(7.463)	13.294	-156%	(22.686)	(3.596)	531%
(14)	Impostos e Tributos	1.891	(5.615)	-134%	(3.248)	2.121	-253%
(15)	Despesas com Pessoal ¹	(7.879)	(3.898)	102%	(26.866)	(23.890)	12%
(16)	Honorários da Administração ¹	(4.303)	(1.181)	264%	(11.101)	(4.651)	139%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.440)	(1.552)	-7%	(5.824)	(6.313)	-8%
(18)	Despesas de Vacância	(13.286)	(13.504)	-2%	(58.017)	(56.081)	3%
	SG&A Ajustado	(19.645)	(19.037)	3%	(60.653)	(59.388)	2%
(18)	(+) Despesas de Vacância	13.286	13.504	-2%	58.017	56.081	3%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.891)	5.615	-134%	3.248	(2.121)	-253%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	22%	20%	3 p.p.	16%	14%	2 p.p.

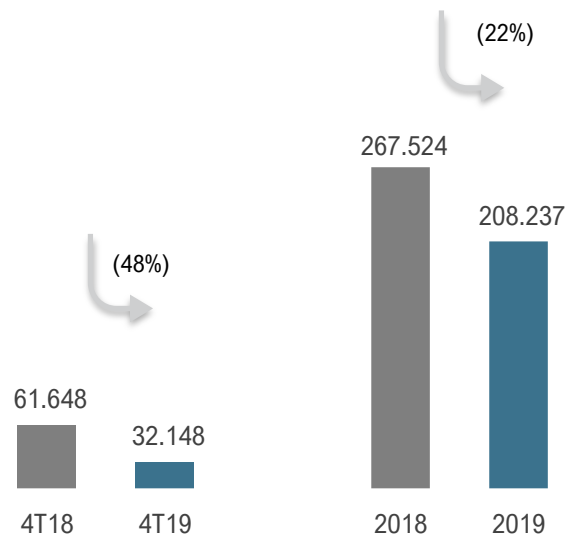
¹ O aumento nas linha de "Honorários da Administração" e "Despesa de Pessoal", quando comparado com o ano anterior, é explicado majoritariamente pela reversão de provisão de bônus de R\$3,8 milhões que reduziu essas despesas em de 2018, distorcendo assim essa comparação.

EBITDA Ajustado (R\$ mil)



Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	396.566	124.133	219%	311.352	13.705	2172%
(27)	(+) Impostos Diferidos	72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	36.799	2.074	1674%	41.103	8.366	391%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19)	(+) Resultado Financeiro	71.392	37.580	90%	274.996	348.750	-21%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13)	(+) Depreciação	149	134	11%	542	472	15%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(31)	EBITDA Ajustado	56.605	65.985	-14%	270.221	316.629	-15%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	65%	69%	-4 p.p.	71%	75%	-4 p.p.

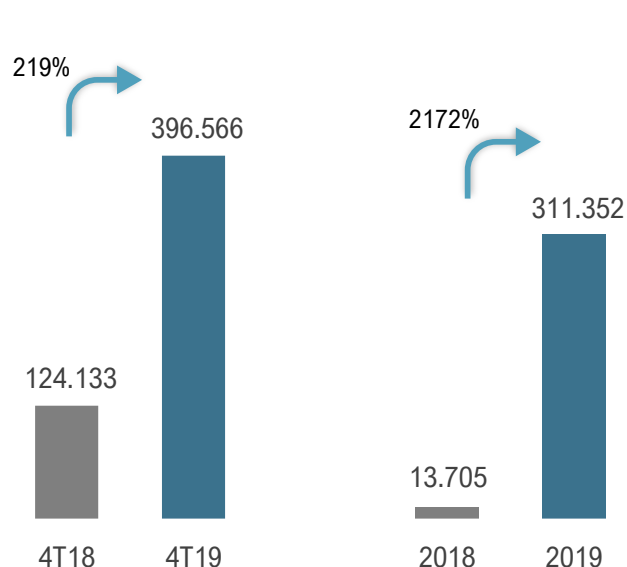
Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



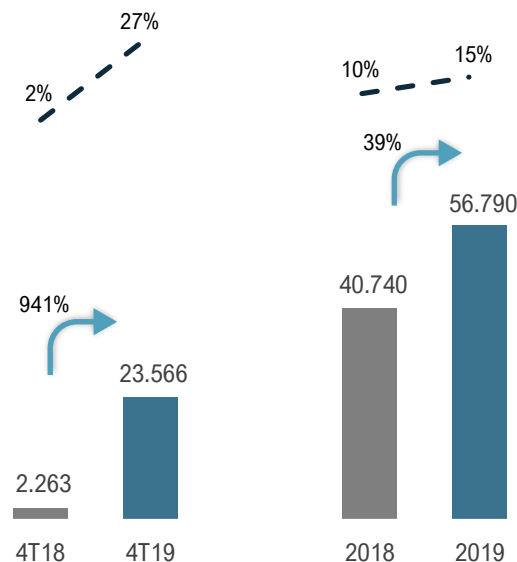
Resultado Financeiro	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
Receitas Financeiras	20.398	28.997	-30%	88.696	102.072	-13%
Aplicações Financeiras	14.445	10.164	42%	47.223	71.239	-34%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	9.623	n/a	-	9.738	n/a
Variação Cambial	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Outros	386	539	-28%	2.168	1.156	88%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	5.567	8.672	-36%	19.192	19.938	-4%
Despesas Financeiras	(91.790)	(66.577)	38%	(363.692)	(450.821)	-19%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(75.975)	(91.867)	-17%	(329.109)	(367.277)	-10%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(15.459)	(1.970)	685%	(27.171)	27.627	-198%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	4.449	n/a	(5.044)	(24)	20550%
Variação Cambial	-	23.807	n/a	-	(106.725)	n/a
Outros	(356)	(997)	-64%	(2.367)	(4.421)	-46%
Despesa Financeira Líquida	(71.392)	(37.580)	90%	(274.996)	(348.750)	-21%
(-) Ganhos Não-caixa na Variação Cambial	-	-	n/a	(20.112)	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Variação Cambial	-	(23.807)	n/a	-	106.725	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(9.623)	n/a	-	(9.738)	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(4.449)	n/a	5.044	24	20550%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	15.459	1.970	685%	27.171	(27.627)	-198%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	13.771	2.462	459%	24.529	2.462	896%
(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Dívidas)	10.015	-	n/a	10.015	-	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	9.380	n/a	20.112	9.380	114%
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(32.148)	(61.648)	-48%	(208.237)	(267.524)	-22%

Lucro Líquido Ajustado (FFO)

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



— — Margem FFO

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	396.566	124.133	219%	311.352	13.705	2172%
(27)	(+) Impostos Diferidos	72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	35.909	-	n/a	35.909	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	(23.807)	n/a	(20.112)	106.725	-119%
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	(14.072)	n/a	5.044	(9.714)	-152%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	15.459	1.970	685%	27.171	(27.627)	-198%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	13.771	2.462	459%	24.529	2.462	896%
(19)	(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Dívidas)	10.015	-	n/a	10.015	-	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	9.380	n/a	20.112	9.380	114%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13)	(+) Depreciação	149	134	11%	542	472	15%
(13)	(-) Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	23.566	2.263	941%	56.790	40.740	39%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	27%	2%	25 p.p.	15%	10%	5 p.p.

Endividamento	4T19	3T19	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	217.631	262.040	-17%
Empréstimos e Financiamentos	249.623	244.417	2%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(31.992)	(22.284)	44%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	-	39.908	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.528.870	2.445.268	-37%
Empréstimos e Financiamentos	1.551.175	2.004.900	-23%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(36.190)	(23.183)	56%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	13.886	463.552	-97%
Dívida Bruta	1.746.502	2.707.308	-35%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.265.430	504.465	151%
Caixa Restrito	127.049	93.431	36%
Dívida Líquida	354.023	2.109.412	-83%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.133.661	7.536.480	-5%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	24%	36%	-12 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	5%	28%	-23 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	1,3x	7,5x	-83%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,3x	1,2x	10%
Prazo Médio (anos)	5,4	6,2	-12%
Dívida Quirografária / Dívida Total	48%	31%	17 p.p.

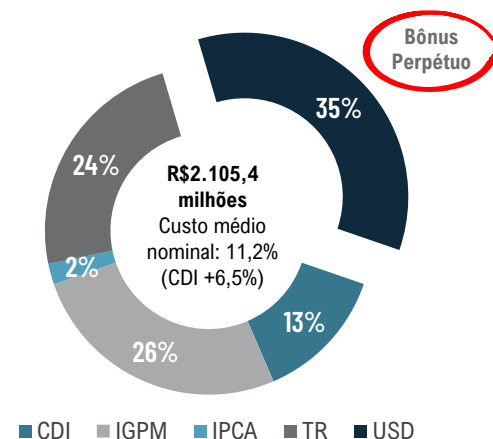
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

> Gestão de Passivos

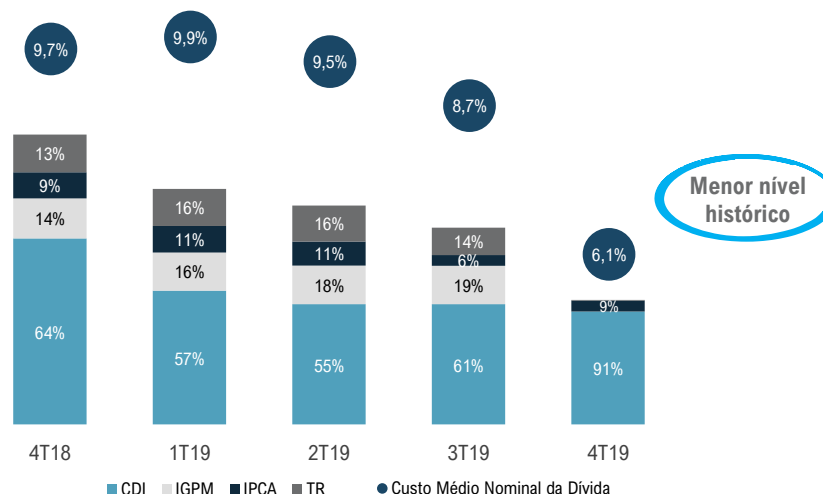
Dívidas Amortizadas

Data	Dívidas Pagas 2019	Índice	Cupom	Saldo (R\$ mil)
1T19	Bônus Perpétuo	USD	10,29%	733.388
2T19	CRI Vale	IPCA	10,82%	42.766
2T19	Debêntures - 12ª Emissão	CDI	1,70%	182.989
3T19	Ouvidor 107	TR	9,60%	2.738
3T19	Ed. Paulista	TR	9,50%	84.581
3T19	CD Anhanguera	TR	9,50%	30.370
3T19 / 4T19	CRI Vivo	IGPM	9,50%	63.883
4T19	Chucri Zaidan	CDI	1,65%	96.370
4T19	Alexandre Dumas	TR	9,60%	1.133
4T19	Vargas II	TR	11,25%	19.629
4T19	TR Itau	TR	9,83%	285.332
4T19	Manchete	TR	9,50%	75.217
4T19	Passeio Corporate	IGPM	7,00%	486.999
8,25%				2.105.394

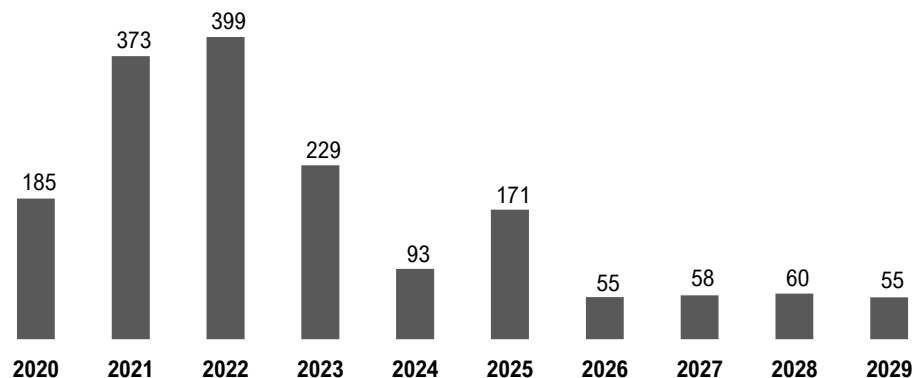
Breakdown dívidas pré-pagas



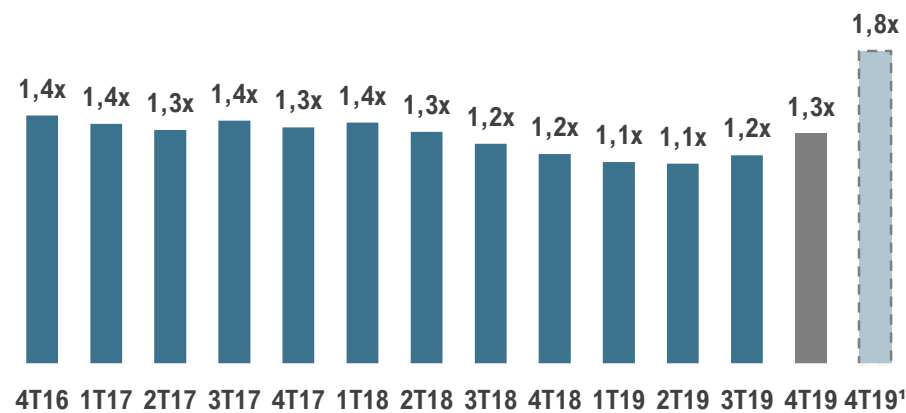
Perfil e Custo Médio da Dívida



Cronograma de Amortização (R\$ milhões)



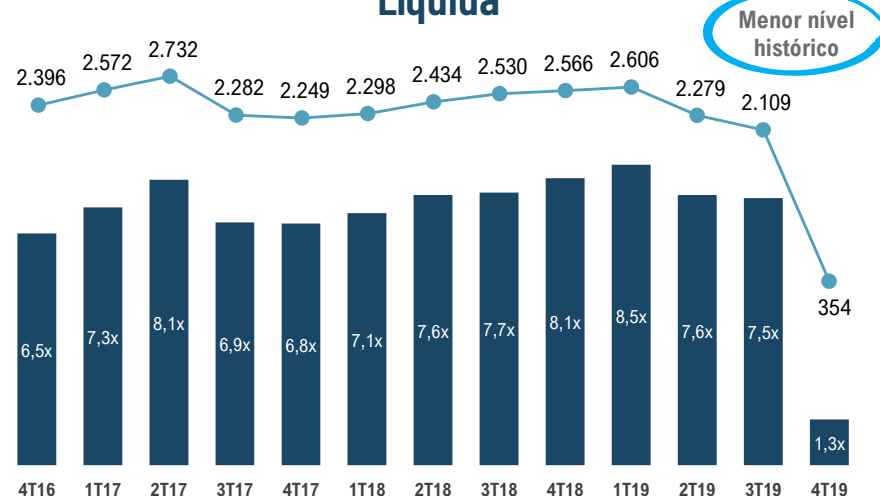
Cobertura de Juros (x)



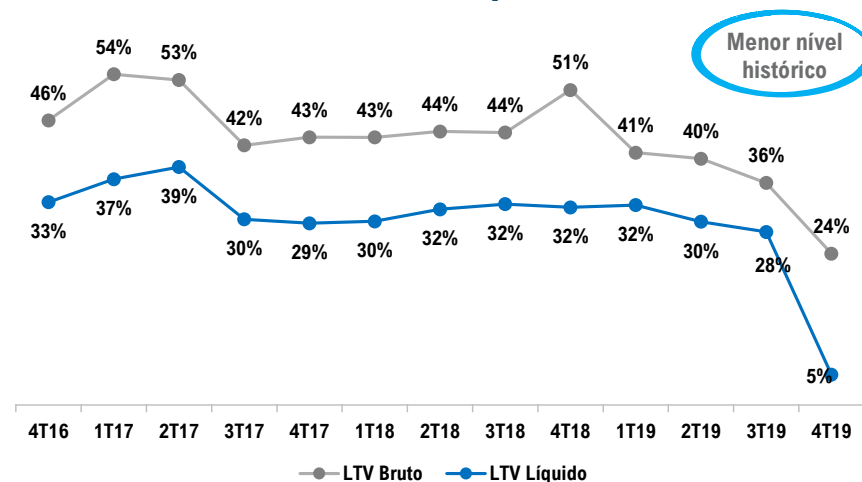
EBITDA / Resultado (Despesa)
Financeiro Ajustado

¹4T19 anualizado

Dívida Líquida / EBITDA Ajustado (x) vs Dívida Líquida



LTV: Bruto e Líquido (%)





3.

Destaques Operacionais

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	4T19 x 3T19 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%	4,1%	1,0%
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%	4,1%	0,4%
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%	4,1%	1,0%
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%	4,3%	1,8%
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%	7,3%	3,1%
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%	7,1%	3,0%

* 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

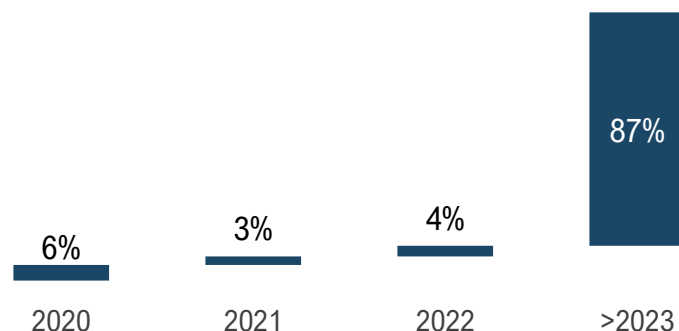
¹ IPCA e Outros

² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

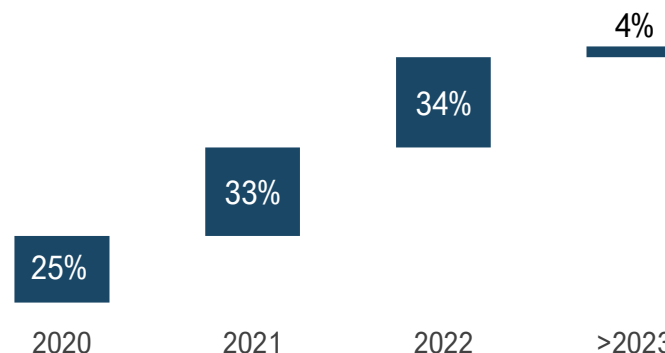
Duration dos Contratos de Locação

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,0 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,4 anos

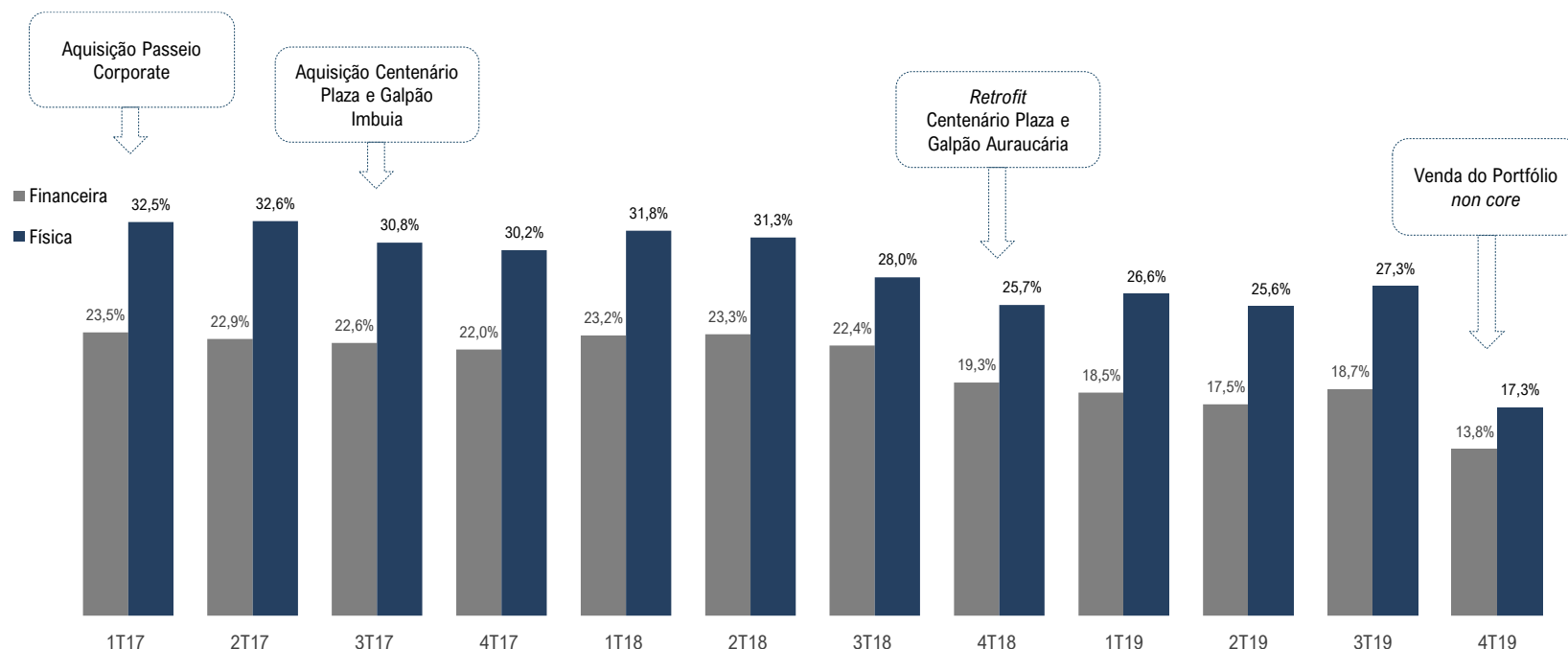
Cronograma de Vencimento (% Receita)



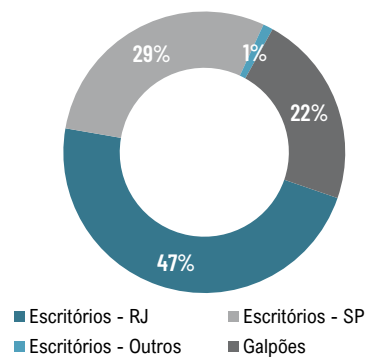
Cronograma de Revisional (% Receita)



Evolução da Vacância



Breakdown locações 2019

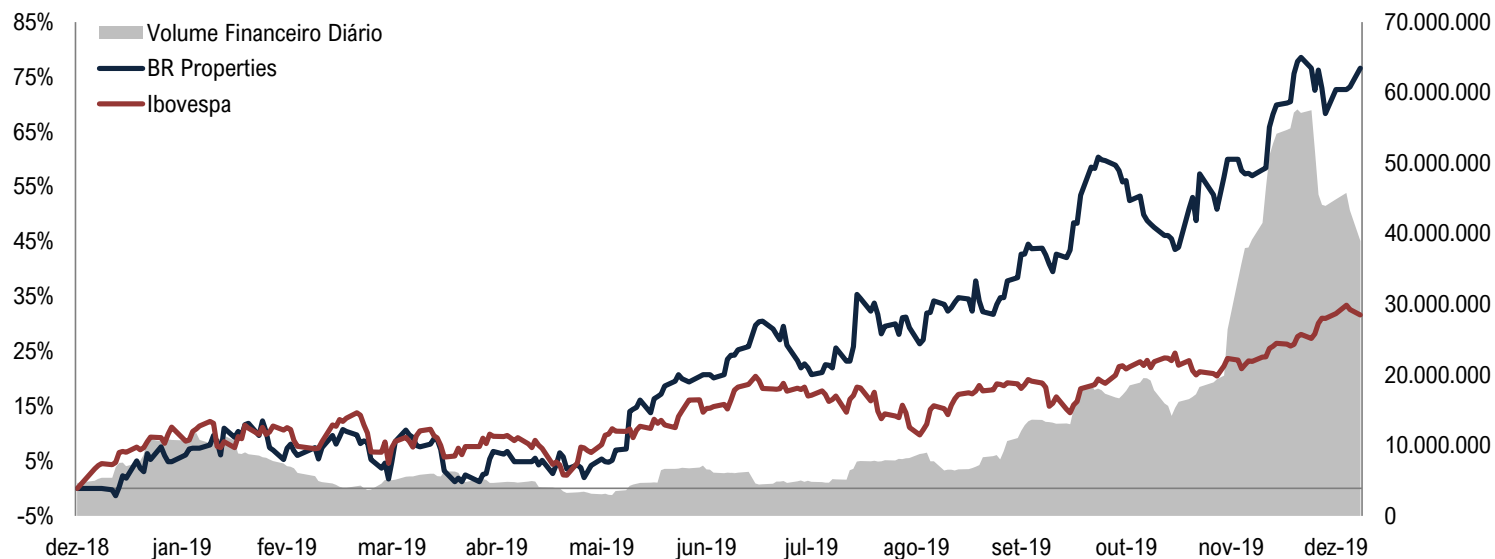




4.

Mercado de Capitais

Desempenho BRPR3 - 2019



Performance da Ação (BRPR3)	4T19	4T18	var %	2019	2018	var %
Número total de ações	491.510.283	407.135.283	21%	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	41%	29%	12 p.p.	41%	29%	12 p.p.
Preço da ação (média do período)	12,94	7,74	67%	10,33	8,69	19%
Preço da ação (final do período)	14,48	8,20	77%	14,48	8,20	77%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	7.117	3.339	113%	7.117	3.339	113%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	31,11	10,53	196%	12,88	6,91	86%
Volume de ações médio diário	2.380.610	1.470.844	62%	1.135.878	843.656	35%
Número de negociações médio diário	6.078	2.081	192%	3.121	1.868	67%

Relação com Investidores

Contatos do RI

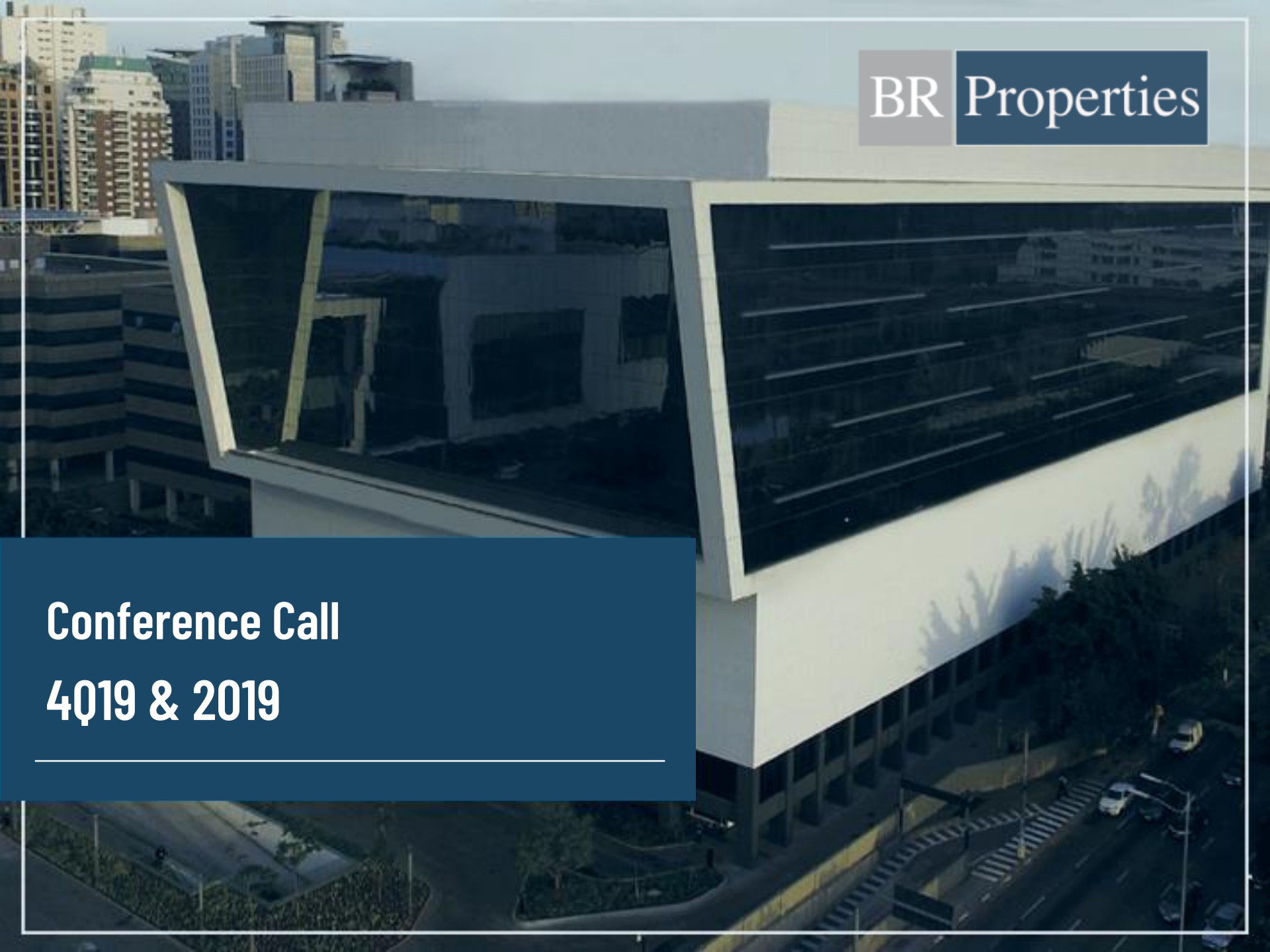
André Bergstein
CFO e DRI

Gabriel Barcelos
Gerente de RI

Marina Motta
Analista de RI

Fone: (55 11) 3201-1000
Email: ri@brpr.com.br

Ticker: BRPR3



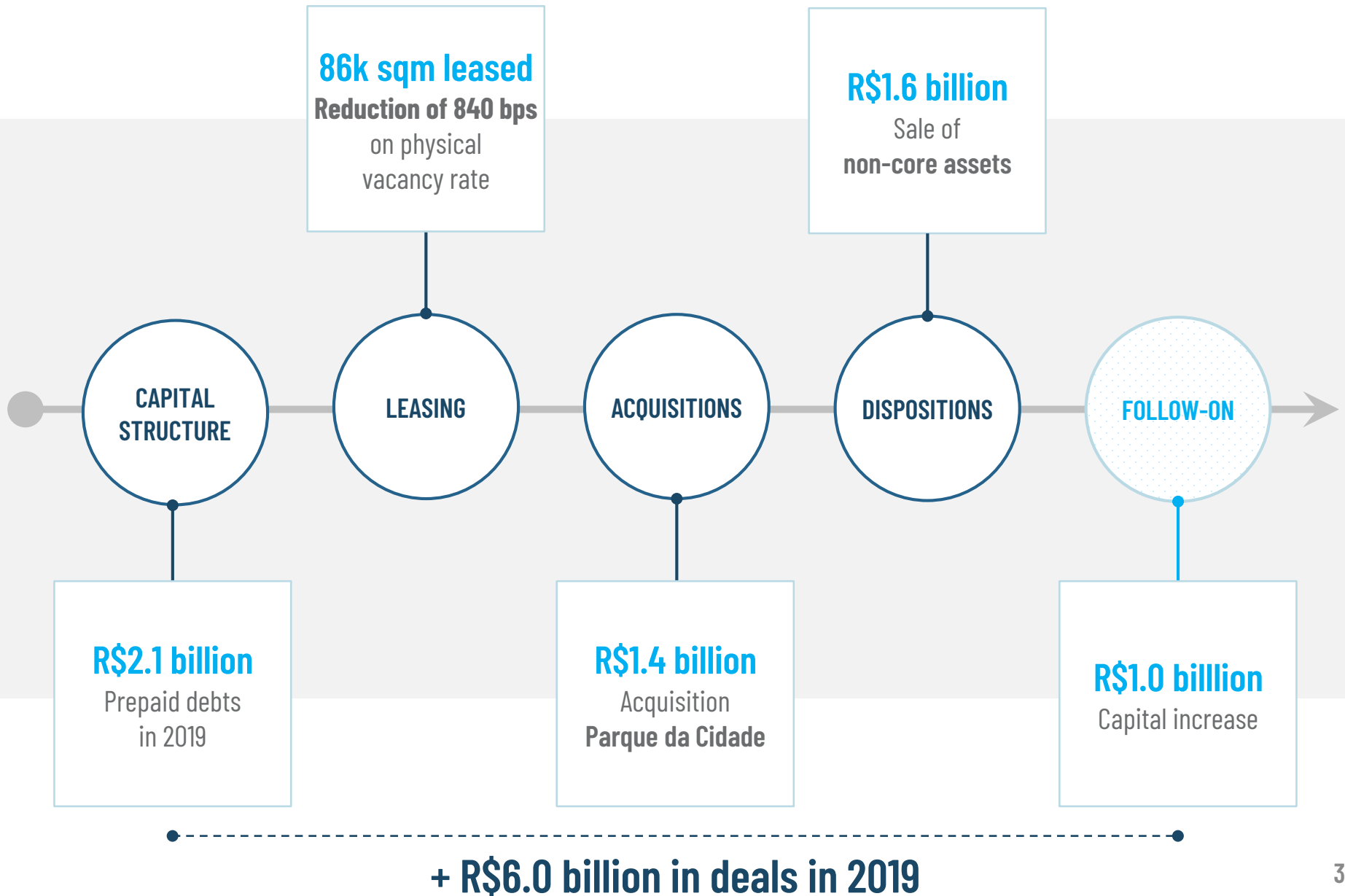
BR Properties

**Conference Call
4Q19 & 2019**



1. Highlights & Portfolio

Milestones 2019



BR Properties closes 2019 accomplishing the recent years' strategy: Acquisitions, Sale of Assets, Capital Structure Optimization and Leasing Activity.

✓ Leasing

- During 4Q19, the Company signed 42,797 sqm of GLA in new lease agreements, totaling 85,617 sqm in the year. Of the total area leased in 2019, 40,622 sqm were signed in commercial properties located in Rio de Janeiro, 24,895 sqm signed in properties located in São Paulo and 19,026 sqm signed in logistic and industrial warehouses, thus showing an excellent equilibrium in the leasing activity during the year as well as the portfolio's liquidity.
- BR Properties' portfolio ended the quarter with consolidated financial and physical vacancy rates of 13.8% and 17.3%, respectively, presenting a sharp reduction of 550 bps and 840 bps year-over-year, a higher than market average performance. This achievement reveals the great outcome of the recycling strategy designed by the Company, aiming the portfolio concentration in AAA assets.

✓ M&A

- In 2019, the Company acquired the totality of the commercial properties "Torre Aroeira" and "Torre Paineira" and, approximately, 30% of "Torre Jatobá", which represent 101,864 sqm of GLA under development, located in a multipurpose real estate development known as "Condomínio Parque da Cidade", in the city of São Paulo. The total amount of the acquisition is R\$1,362.1 million, representing R\$13,360 in acquisition price per sqm.
- BR Properties concluded the acquisition of Cajamar's landbank in 2019 and, at the end of the year, the site's earthmoving and the warehouse's construction has begun. The total CAPEX required for the delivery of, approximately, 150 thousand m² of logistics area is R\$275 million. Cajamar is Brazil's most highly sought-after logistics submarket.
- Over 2019, the Company concluded the sale of 15 non-core commercial properties, which totaled 188,203 sqm of GLA. The total value of the sale was R\$1,586.7 million.
- Through the completion of the transactions described above, BR Properties has concentrated its portfolio in AAA properties, which now represents, in market value 83% of the Company's portfolio. Including Parque da Cidade and Galpão Cajamar, at acquisition prices, from 2021 on, the AAA ratio will reach 87%.

✓ Capital Structure

- As part of the continuous improvement in the Company's liability management, BR Properties extraordinarily prepaid R\$2,105.4 million during the year. These debts had an average weighted cost of 11.2% (CDI +6.5%) over the last 12 months. By the end of 2019, the average effective cost of debt was 6.1%, representing a reduction of 360 bps year-over-year and of 260 bps quarter-over-quarter.
- BR Properties closed the quarter with a net debt of R\$354.0 million and a cash position of R\$1,392.5 million.
- On November 21, the Company concluded its public offering of primary public distribution with restricted placement efforts, pursuant the CVM Rule No. 400. By issuing newly 84,375,00 common shares with a price per share set at R\$12.50, the Company raised the total amount of R\$1.054,7 million. Regarding the use of proceeds raised at the end of November, BR Properties has already partially used it to prepay debts, to initiate the development of Galpão Cajamar and it is still actively looking for M&A opportunities.
- The Offer has strongly contributed to increase the liquidity of the Company's shares, resulting in a free-float enhancement from 29% to 41%, meanwhile the ADTV increased from R\$6.9 million in 9M19 to R\$43.3 million in December.
- Based on all efforts carried out through 2019 in its capital structure, the Company reached the end of the year with extremely comfortable leverage indicators. While its Net Loan-to-Value (NLTV) reached 5% (from 32% at the end of 2018), the net debt-to-EBITDA ratio went from 8.1x at the end of 2018 to 1.3x at the end of 2019.

✓ Financial Results

- BR Properties registered net revenues of R\$379.3 million in 2019, representing a decrease of 10% over 2018. It is important to highlight that these reductions are explained by the sale of assets that occurred throughout 2019.
- In 2019, adjusted EBITDA reached R\$270.2 million, with a margin of 71%.
- The adjusted net financial expenses recorded R\$208.2 million in 2019, representing a 22% reduction when compared to 2018. This result is the outcome of a strong reduction in the Company's average debt cost throughout 2019. It is worth mentioning that the financial economy has reflected partially in this years' result, since approximately half of the prepayments occurred in December.
- In December 2019, the Company's portfolio underwent a full appraisal by CB Richard Ellis (CBRE). Considering the same properties base as of 2018, our consolidated portfolio appreciated approximately 10% year-over-year.
- BR Properties registered a net income of R\$ 311.4 million in 2019, representing a nominal increase of R\$297.6 million when compared to the previous year.
- Adjusted Net Income (FFO) for the year, excluding non-cash and non-recurring effects, was R\$56.8 million, with a margin of 15%, representing an increase of 39% over 2018. In the last quarter of the year, FFO margin was 27%, reflecting part of the Company's effort previously mentioned.
- As a result of BR Properties' operational and financial performance throughout 2019, its shares appreciated 77% in the period, surpassing the Ibovespa appreciation of 32%.

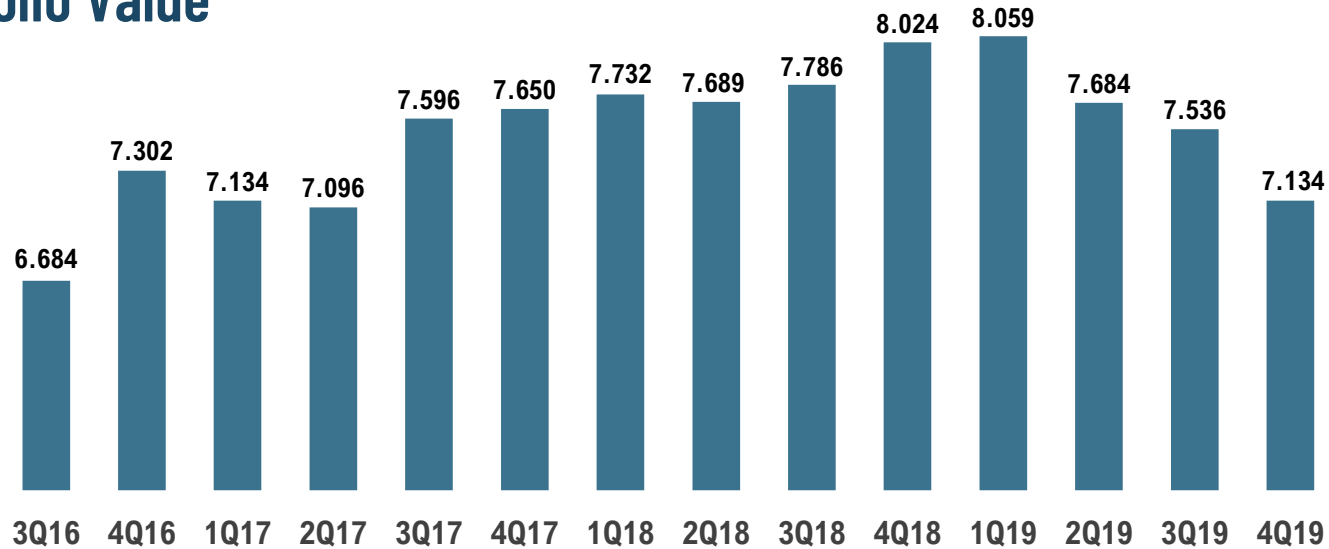
	4Q18		4Q19	
NET DEBT	R\$ 2.6 billion	>	R\$ 0.4 billion	✓ - 86%
NET LTV	32%	>	5%	✓ -27 p.p.
NET DEBT / EBITDA	8.1 x	>	1.3 x	✓ - 84%
PHYSICAL VACANCY	25.7%	>	17.3%	✓ -8,4 p.p.
DEBT COST	9.7%a.a.	>	6.1%a.a.	✓ -3,6 p.p.
FREE FLOAT	29%	>	41%	▲ 12 p.p.
PRICE / SHARE	R\$ 8.20	>	R\$ 14.48	▲ 77%
ADTV	R\$ 10.5 million	>	R\$ 31.1 milhões	▲ 20mn/day

2019 Portfolio Recycling

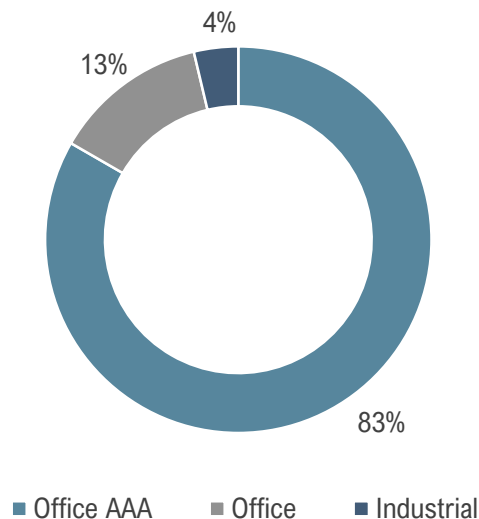
Date	Property	Type	Location	GLA (sqm)	Value (R\$)
2Q19	Ed. Paulista	Office	São Paulo	22.855	405.000.000
3Q19	Ed. Barra da Tijuca (70%)	Office	Rio de Janeiro	16.247	184.800.000
4Q19	Ed. Chucri Zaidan	AAA Office	São Paulo	21.906	306.807.831
4Q19	Bolsa RJ	AAA Office	Rio de Janeiro	3.224	610.215.000
	Icomap	Office	Rio de Janeiro	9.164	
	São Pedro	Office	São Paulo	3.575	
	Vargas	Office	Rio de Janeiro	14.809	
	Ed. Comercial Indaiatuba	Office	Indaiatuba	11.335	
	Santo Antônio	Office	São Paulo	5.017	
	São José	Office	São Paulo	5.080	
	Alexandre Dumas	Office	São Paulo	6.889	
	Ouvidor 107	Office	Rio de Janeiro	6.284	
	CBOP - Ed. Jacarandá	Office	Barueri	31.954	
	RB 115	Office	Rio de Janeiro	11.516	
	Barra Funda	Office	São Paulo	11.384	
4Q19	Ed. Barra da Tijuca (30%)	Office	Rio de Janeiro	6.963	79.885.540
				188.203	1.586.708.371

51% Vacant

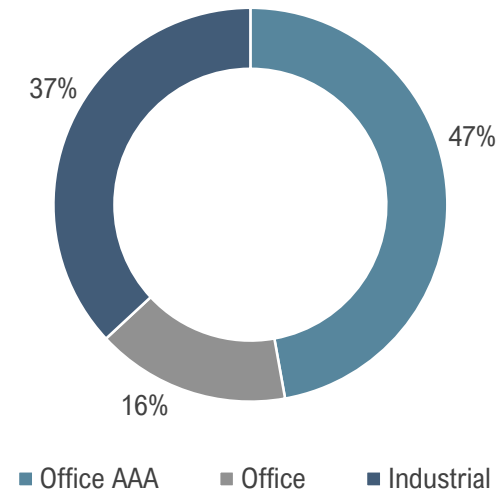
> Portfolio Value



Portfolio Breakdown (Value)



Portfolio Breakdown (GLA)

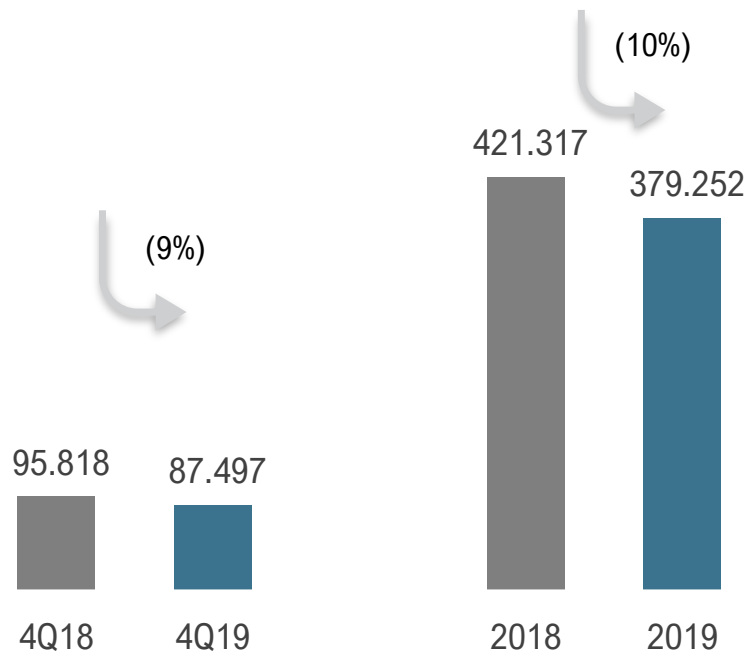




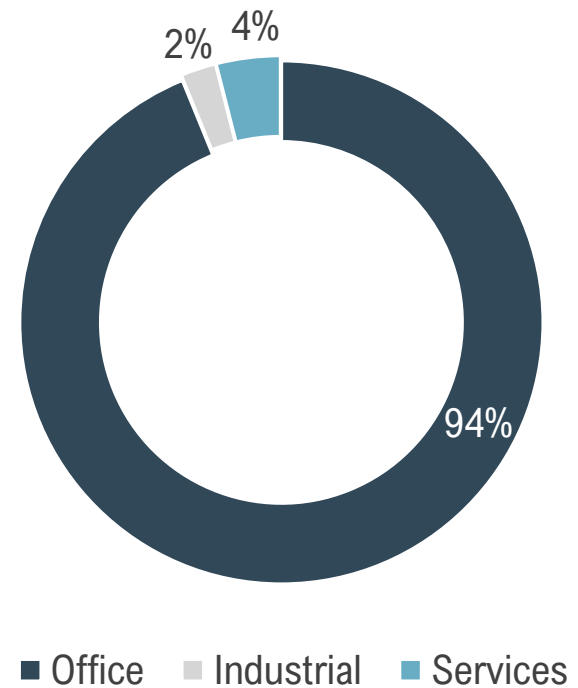
2.

Financial Highlights

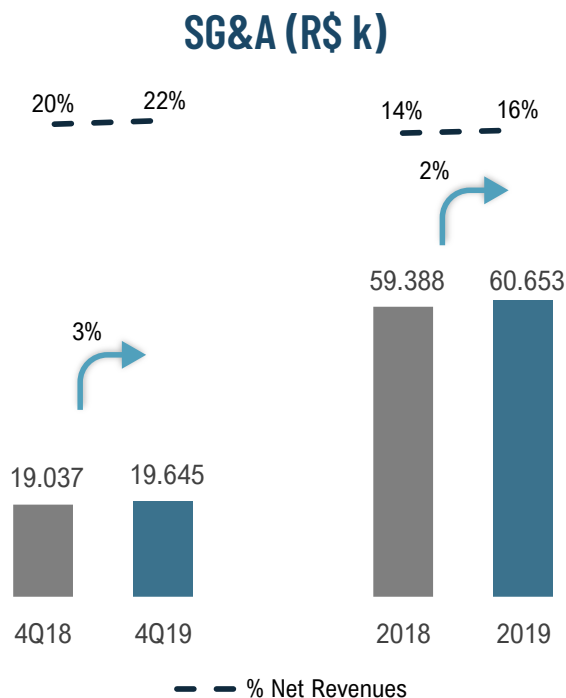
Net Revenues (R\$ k)



2019 Revenues Breakdown



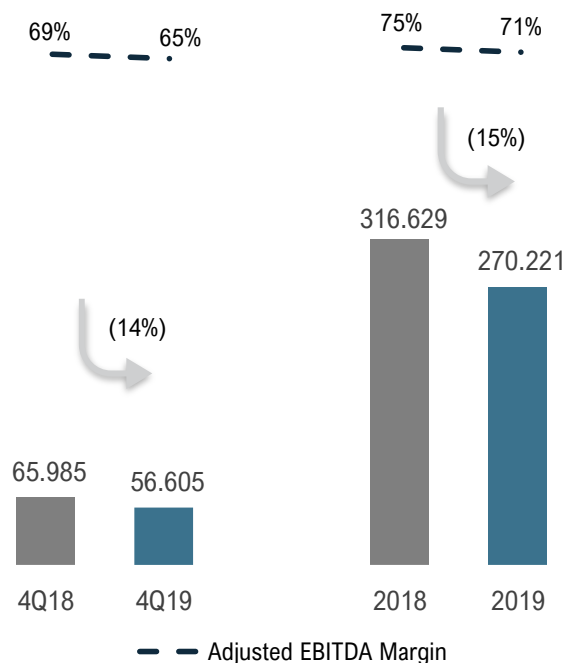
General and Administrative Expenses



Account	General and Administrative Expenses	4Q19	4Q18	var %	2019	2018	var %
(12)	SG&A	(32.481)	(12.456)	161%	(127.742)	(92.410)	38%
(13)	Operating Expenses	(7.463)	13.294	-156%	(22.686)	(3.596)	531%
(14)	Taxes	1.891	(5.615)	-134%	(3.248)	2.121	-253%
(15)	Personnel Expenses ¹	(7.879)	(3.898)	102%	(26.866)	(23.890)	12%
(16)	Management Fees ¹	(4.303)	(1.181)	264%	(11.101)	(4.651)	139%
(17)	Stock Options / LTIP	(1.440)	(1.552)	-7%	(5.824)	(6.313)	-8%
(18)	Vacancy Expenses	(13.286)	(13.504)	-2%	(58.017)	(56.081)	3%
	Adjusted SG&A	(19.645)	(19.037)	3%	(60.653)	(59.388)	2%
(18)	(+) Vacancy Expenses	13.286	13.504	-2%	58.017	56.081	3%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) Taxes	(1.891)	5.615	-134%	3.248	(2.121)	-253%
(13)	(-) Reversal of Provision (One Properties Contingency)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
	Percentage: G&A / Net Revenues	22%	20%	3 p.p.	16%	14%	2 p.p.

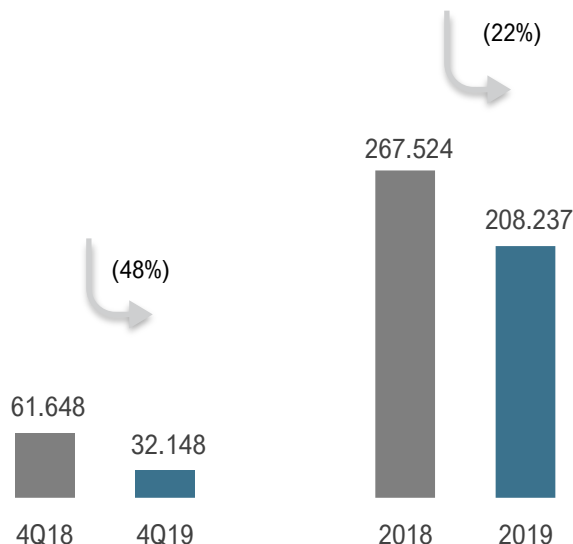
¹ The increase in "Management Fees" and "Personal Expenses", when compared to the previous year, is mainly explained by a R\$3.8 million reversal of bonus provision in 2018, which reduced these expenses this year, thus distorting this comparison.

Adjusted EBITDA (R\$ k)



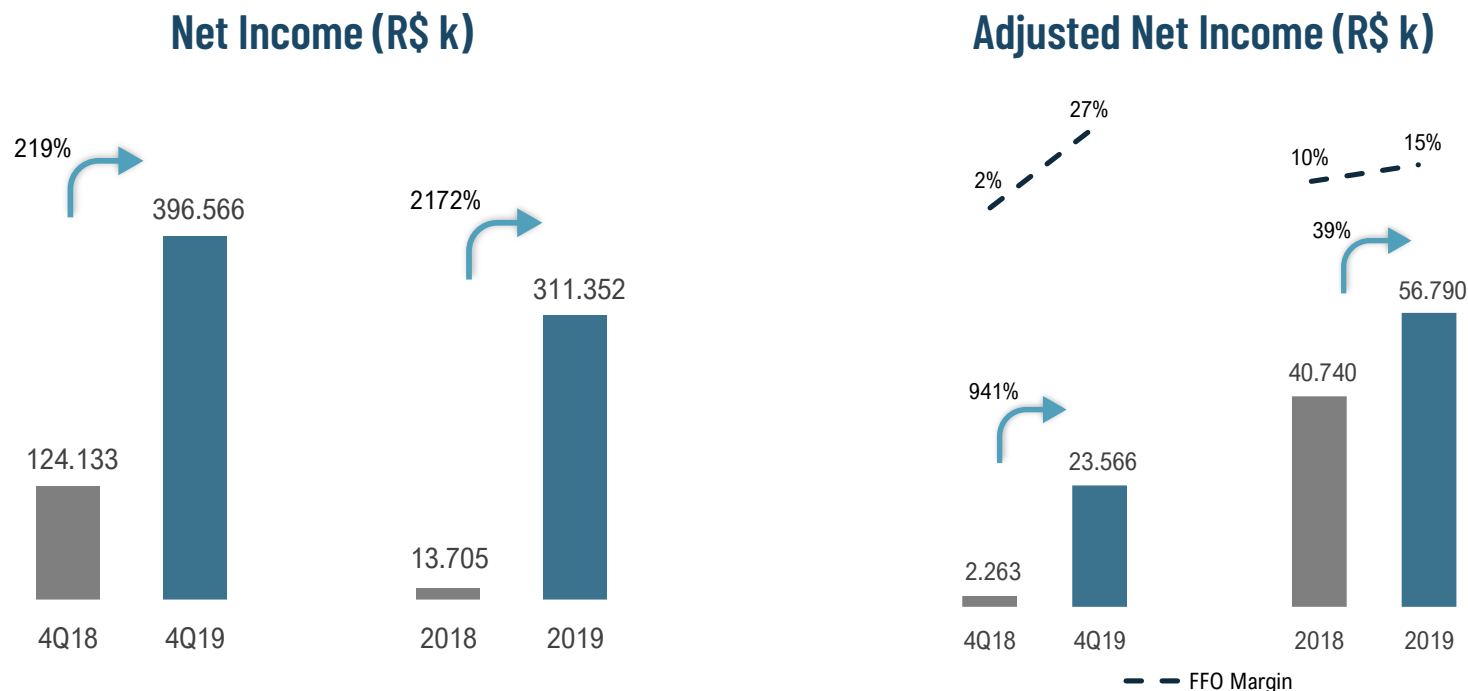
Account	Adjusted EBITDA Composition	4Q19	4Q18	var %	2019	2018	var %
(28)	Net Income (loss)	396.566	124.133	219%	311.352	13.705	2172%
(27)	(+) Deferred Taxes	72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	36.799	2.074	1674%	41.103	8.366	391%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19)	(+) Financial Result	71.392	37.580	90%	274.996	348.750	-21%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring / ITBI - (Non-Recurring)	-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13)	(+) Depreciation	149	134	11%	542	472	15%
(13)	(-) Reversal of Provision (One Properties Contingency)	-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(31)	Adjusted EBITDA	56.605	65.985	-14%	270.221	316.629	-15%
(32)	Adjusted EBITDA Margin	65%	69%	-4 p.p.	71%	75%	-4 p.p.

Adjusted Net Financial Expenses (R\$ k)



Financial Results	4Q19	4Q18	var %	2019	2018	var %
Financial Income	20.398	28.997	-30%	88.696	102.072	-13%
Return on Cash Reserves	14.445	10.164	42%	47.223	71.239	-34%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	9.623	n/a	-	9.738	n/a
Exchange Rate Variation	-	-	n/a	20.112	-	n/a
Other	386	539	-28%	2.168	1.156	88%
Monetary Adjustment of Tax Credits	5.567	8.672	-36%	19.192	19.938	-4%
Financial Expenses	(91.790)	(66.577)	38%	(363.692)	(450.821)	-19%
Interest Expense on Company Debt	(75.975)	(91.867)	-17%	(329.109)	(367.277)	-10%
Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	(15.459)	(1.970)	685%	(27.171)	27.627	-198%
Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	4.449	n/a	(5.044)	(24)	20550%
Exchange Rate Variation	-	23.807	n/a	-	(106.725)	n/a
Other	(356)	(997)	-64%	(2.367)	(4.421)	-46%
Net Financial Expenses	(71.392)	(37.580)	90%	(274.996)	(348.750)	-21%
(-) Non-cash Gains on Exchange Rate Variation	-	-	n/a	(20.112)	-	n/a
(+) Non-cash Losses on Exchange Rate Variation	-	(23.807)	n/a	-	106.725	n/a
(-) Non-cash Gains (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	(9.623)	n/a	-	(9.738)	n/a
(+) Non-cash Losses (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)	-	(4.449)	n/a	5.044	24	20550%
(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	15.459	1.970	685%	27.171	(27.627)	-198%
(+) Debt Prepayment Fee	13.771	2.462	459%	24.529	2.462	896%
(+) Write-off of Deferred Financing Costs (Debt Prepayment)	10.015	-	n/a	10.015	-	n/a
(+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)	-	9.380	n/a	20.112	9.380	n/a
Adjusted Net Financial Expenses	(32.148)	(61.648)	-48%	(208.237)	(267.524)	-22%

Adjusted Net Income (FFO)



Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)			4Q19	4Q18	var %	2019	2018	var %
(30) Net Income (loss)				396.566	124.133	219%	311.352	13.705	2172%
(27) (+) Deferred Taxes				72.399	109.156	-34%	147.582	149.235	-1%
(26) (+) Income Taxes on Property Sales				35.909	-	n/a	35.909	-	n/a
(24) (-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties				(570.996)	(198.507)	188%	(570.996)	(198.507)	188%
(23) (-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties				-	-	n/a	(25.898)	(1.554)	1567%
(22) (+) Other Operating Income/Expense				48.856	8.928	447%	73.370	8.913	723%
(19) (+) Non-cash Gains/Losses on Exchange Rate Variation				-	(23.807)	n/a	(20.112)	106.725	-119%
(19) (+) Non-cash Variations (MTM - Perpetual Bond Swap and Interest)				-	(14.072)	n/a	5.044	(9.714)	-152%
(19) (-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida				15.459	1.970	685%	27.171	(27.627)	-198%
(19) (+) Debt Prepayment Fee				13.771	2.462	459%	24.529	2.462	896%
(19) (+) Write-off of Deferred Financing Costs (Debt Prepayment)				10.015	-	n/a	10.015	-	n/a
(19) (+) Hedge Expense (NDF - Perpetual Bond Repurchase)				-	9.380	n/a	20.112	9.380	114%
(17) (+) Stock Options / LTIP				1.440	1.552	-7%	5.824	6.313	-8%
(14) (+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)				-	8.188	n/a	12.346	8.188	51%
(13) (+) Depreciation				149	134	11%	542	472	15%
(13) (-) Reversal of Provision (One Properties Contingency)				-	(27.252)	n/a	-	(27.252)	n/a
(33) Adjusted Net Income (FFO)				23.566	2.263	941%	56.790	40.740	39%
(34) Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)				27%	2%	25 p.p.	15%	10%	5 p.p.

Indebtedness	4Q19	3Q19	var %
Short Term Loans and Financing	217.631	262.040	-17%
Loans and Financing	249.623	244.417	2%
Creditory Rights (Barra da Tijuca Sale)	(31.992)	(22.284)	44%
Payables for acquisition of Real Estate	-	39.908	n/a
Long Term Loans and Financing	1.528.870	2.445.268	-37%
Loans and Financing	1.551.175	2.004.900	-23%
Creditory Rights (Barra da Tijuca Sale)	(36.190)	(23.183)	n/a
Payables for acquisition of Real Estate	13.886	463.552	-97%
Gross Debt	1.746.502	2.707.308	-35%
Cash and Cash Equivalents	1.265.430	504.465	151%
Escrow Account	127.049	93.431	36%
Net Debt	354.023	2.109.412	-83%
Portfolio Value	7.133.661	7.536.480	-5%
Gross Loan to Value	24%	36%	-12 p.p.
Net Loan to Value	5%	28%	-23 p.p.
Net Debt/EBITDA	1,3x	7,5x	-83%
Adjusted EBITDA / Adjusted Financial Results ¹	1,3x	1,2x	10%
Average Term (years)	5,4	6,2	-12%
Unsecured Debt / Total Debt	48%	31%	17 p.p.

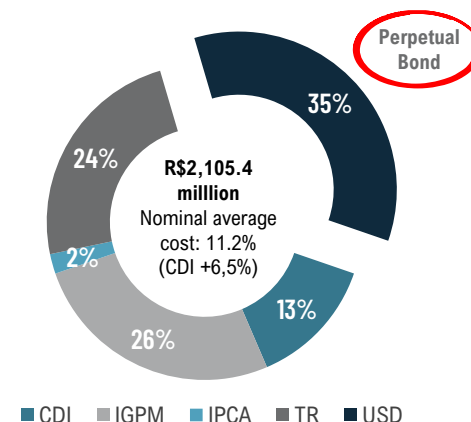
¹ Considering Adjusted Financial Results and Adjusted EBITDA (Last 12 months)

➤ Liability Management

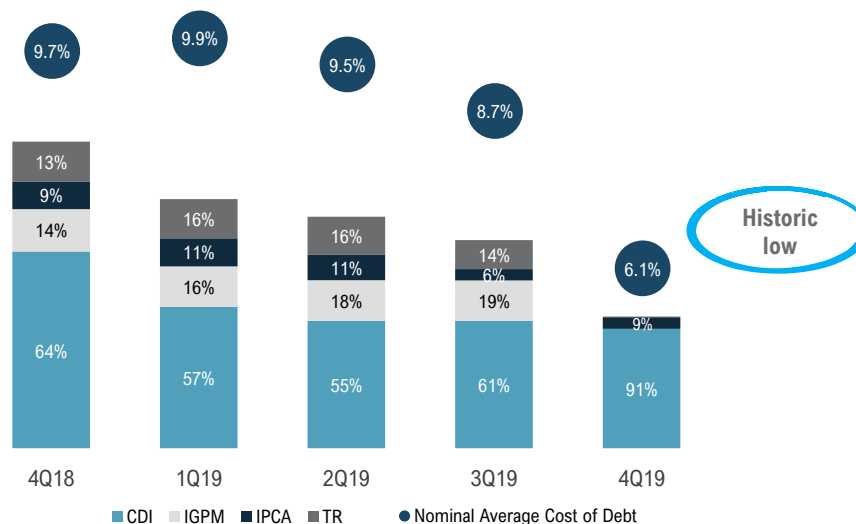
Amortized Debt

Date	2019 Prepaid Debts	Index	Coupon	Balance (R\$ k)
1Q19	Perpetual Bond	USD	10,29%	733.388
2Q19	CRI Vale	IPCA	10,82%	42.766
2Q19	Debêntures - 12ª Emissão	CDI	1,70%	182.989
3Q19	Ouvidor 107	TR	9,60%	2.738
3Q19	Ed. Paulista	TR	9,50%	84.581
3Q19	CD Anhanguera	TR	9,50%	30.370
3Q19/4Q19	CRI Vivo	IGPM	9,50%	63.883
4Q19	Chucri Zaidan	CDI	1,65%	96.370
4Q19	Alexandre Dumas	TR	9,60%	1.133
4Q19	Vargas II	TR	11,25%	19.629
4Q19	TR Itau	TR	9,83%	285.332
4Q19	Manchete	TR	9,50%	75.217
4Q19	Passeio Corporate	IGPM	7,00%	486.999
8,25%				2.105.394

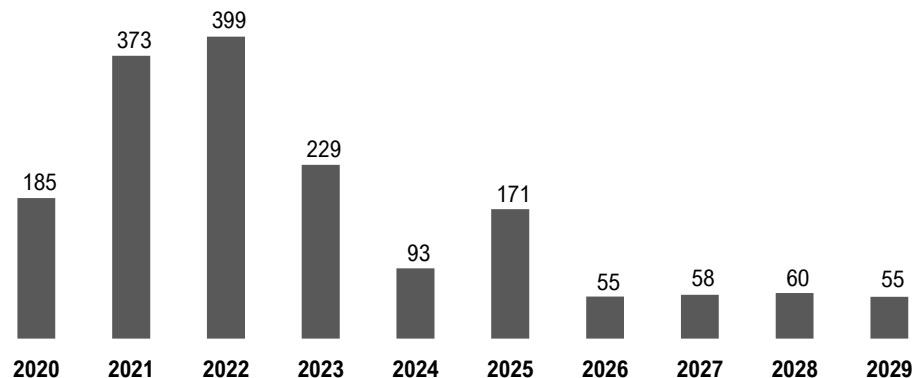
Breakdown prepaid debts



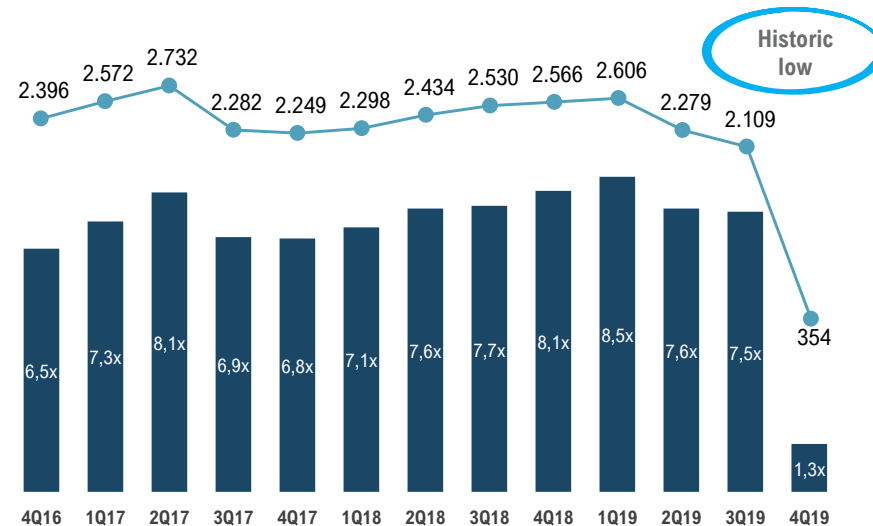
Debt Profile



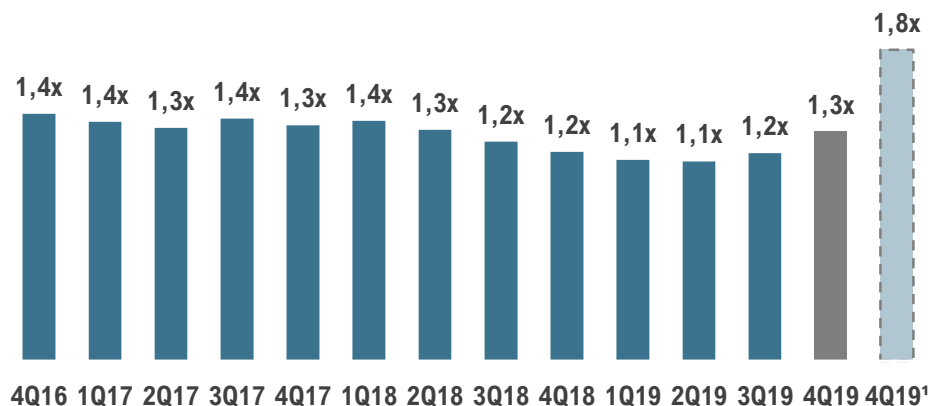
Amortization Schedule (R\$ million)



Net Debt / Adjusted EBITDA (x) vs Net Debt



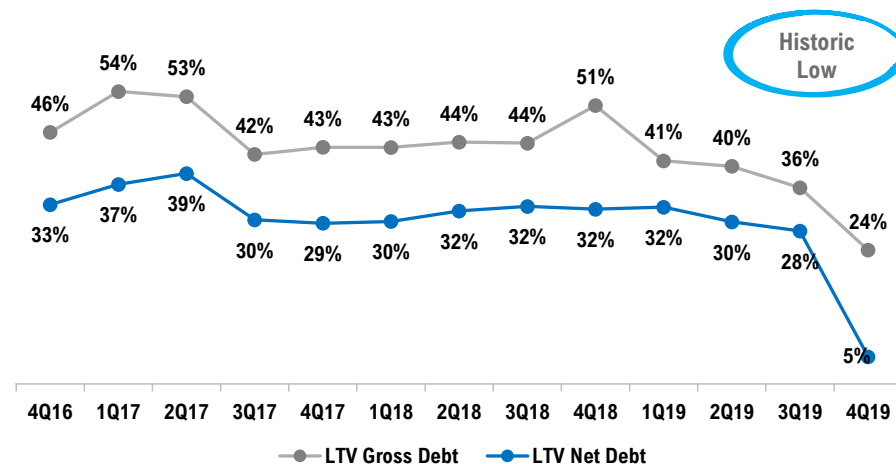
Interest Rate Coverage (x)



Adjusted EBITDA / Net Interest Expenses

¹4Q19 annualized

LTV: Gross and Net (%)





3.

Operational Highlights

Rent / Sqm / Month – Same Properties

Rent / Sqm / Month Same Properties *	1Q16	2Q16	3Q16	4Q16	1Q17	2Q17	3Q17	4Q17	1Q18	2Q18	3Q18	4Q18	1Q19	2Q19	3Q19 ²	4Q19 ²	4Q19 x 3Q19 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%	4,1%	1,0%
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%	4,1%	0,4%
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%	4,1%	1,0%
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%	4,3%	1,8%
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%	7,3%	3,1%
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%	7,1%	3,0%

* 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

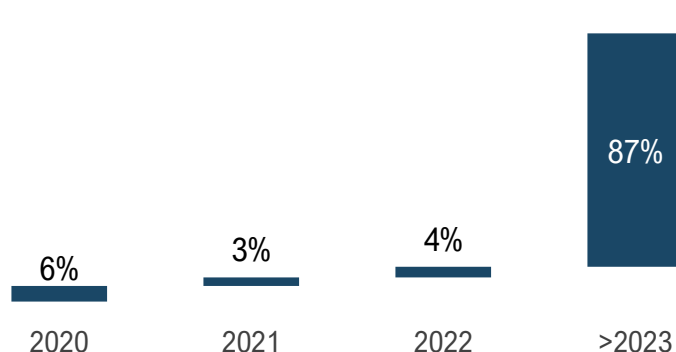
¹ IPCA and Other

² Disregarding the effect of Petrobras departure of Ventura Towers

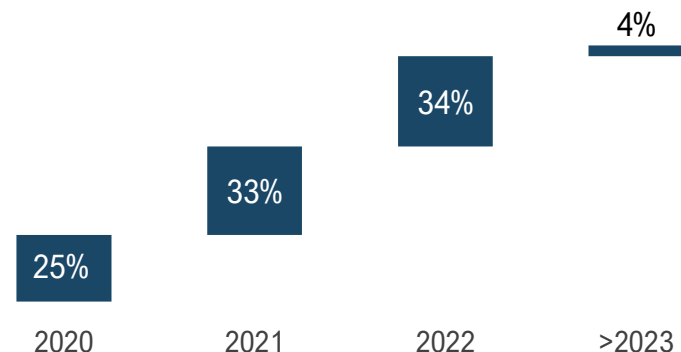
Lease Contracts Average Duration

Existing Lease Contracts	Current Average Duration
All Contracts	8.0 Years
Built-to-Suit Contracts	3.4 Years

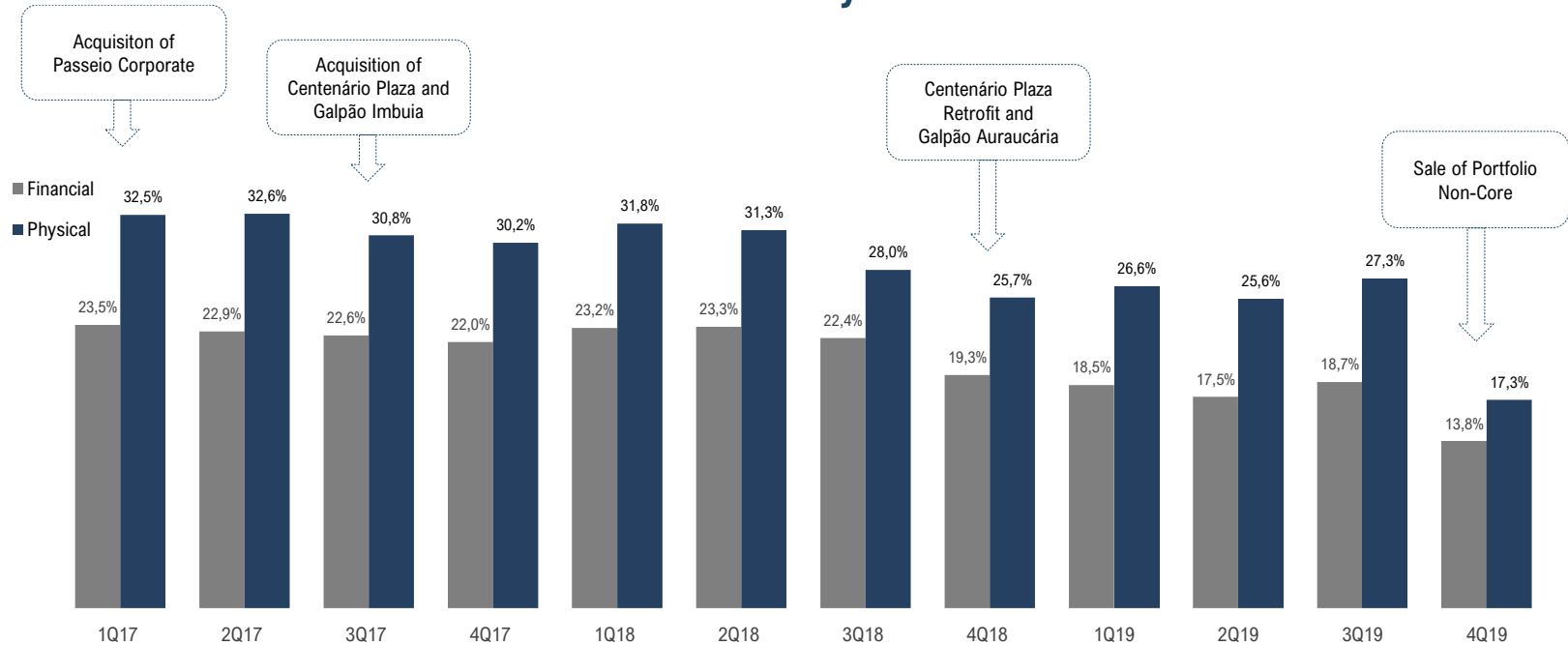
Expiration Schedule (% Revenues)



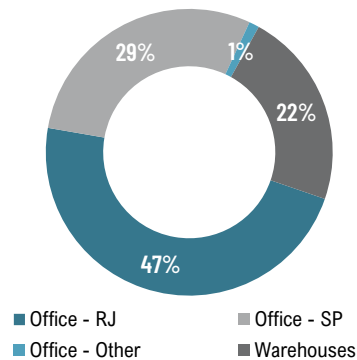
3rd Year Alignment Schedule (% Revenues)



Vacancy



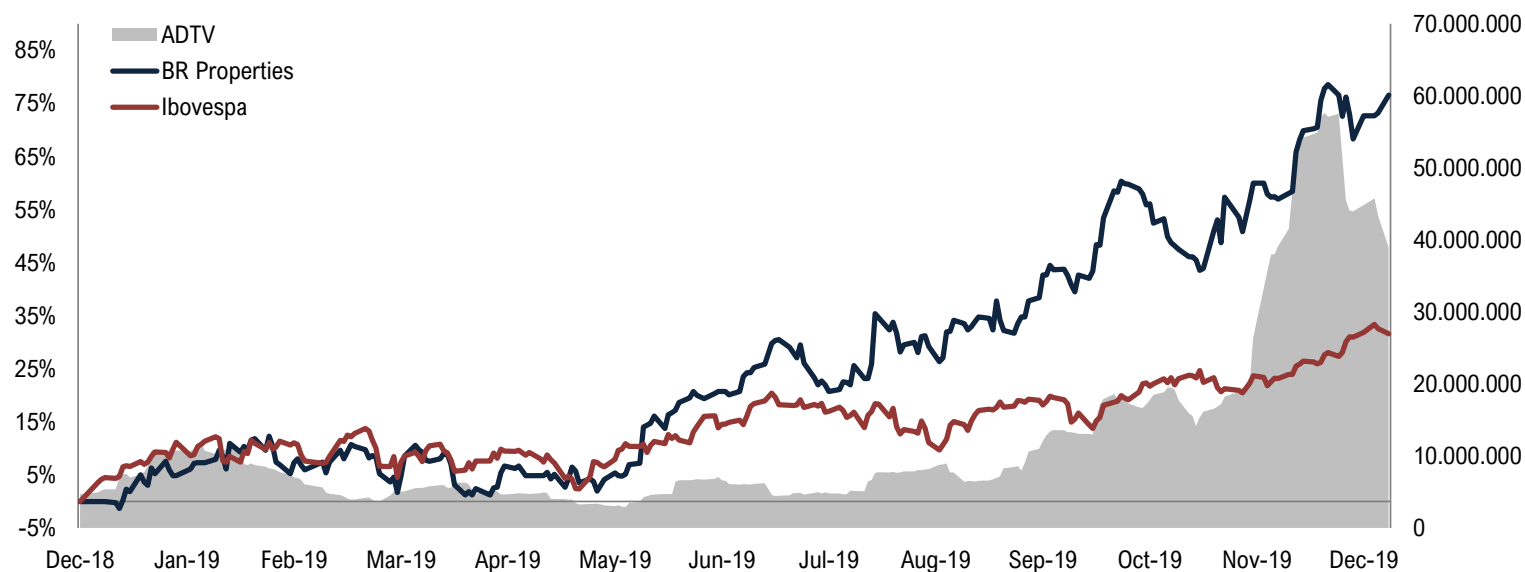
Breakdown 2019 new leases





4. Capital Markets

Performance BRPR3 – 2019



Stock Performance (BRPR3)	4Q19	4Q18	var %	2019	2019	var %
Total Number of Shares	491.510.283	407.135.283	21%	491.510.283	407.135.283	21%
Free Float (%)	41%	29%	12 p.p.	41%	29%	12 p.p.
Stock Price (average for the period)	12,94	7,74	67%	10,33	8,69	19%
Stock Price (end of period)	14,48	8,20	77%	14,48	8,20	77%
Market Cap end of period (R\$ million)	7.117	3.339	113%	7.117	3.339	113%
Average Daily Trading Volume (R\$ million)	31,11	10,53	196%	12,88	6,91	86%
Average Daily Traded Shares	2.380.610	1.470.844	62%	1.135.878	843.656	35%
Average Daily negotiations	6.078	2.081	192%	3.121	1.868	67%

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

Ticker: BRPR3