

A photograph of several modern, multi-story office buildings with glass facades and horizontal architectural lines, set against a clear sky. Some trees are visible in the foreground.

Divulgação dos Resultados 4T21 e 2021

Teleconferência em Português

18 de fevereiro de 2022
11h00 (Brasília)
Telefone: 55 (11) 3181-8565
ou 55 (11) 4090-1621

Teleconferência em Inglês

18 de fevereiro de 2022
12h00 (Brasília)
Telefone: 55 (11) 3181-8565
ou 55 (11) 4090-1621
Tel. EUA: +1 412 717-9627
Toll Free EUA: +1 844 204-8942

Contato RI:

André Bergstein | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Gerente de RI
Vivian Regner | Coordenadora de RI

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

ÍNDICE

Destaques do 4T21 e 2021	3
Tabela de Destaques.....	7
Indicadores Financeiros.....	8
Receita Bruta.....	8
Receita Líquida	8
Despesas Gerais e Administrativas	9
EBITDA Ajustado.....	10
Resultado Financeiro	11
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	12
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	12
Endividamento e Disponibilidades	13
Tabela de Empréstimos.....	15
Indicadores Operacionais	16
Administração de Propriedades.....	16
Locações	17
Vacância do Portfólio	19
Inadimplência	21
Portfólio	22
Projetos em Desenvolvimento.....	23
Sustentabilidade de Longo Prazo	24
Mercado de Capitais.....	26
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	28
Balanco Patrimonial.....	29
Fluxo de Caixa.....	30

DESTAQUES DO 4T21 e 2021

BR Properties registra 14 mil m² de novas locações no quarto trimestre, totalizando 111 mil m² locados no ano

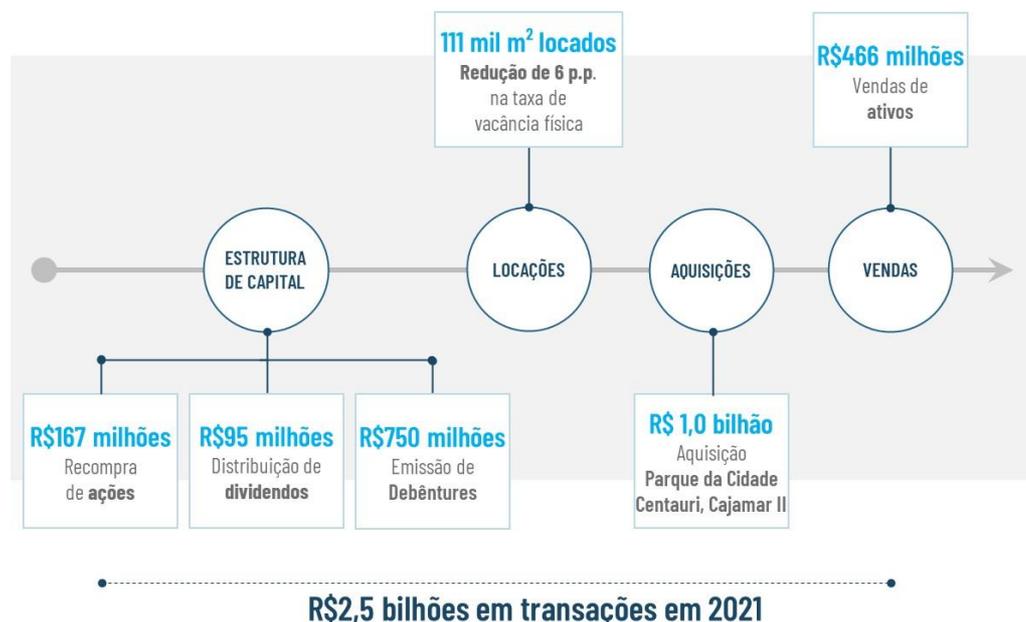
São Paulo, 17 de fevereiro de 2022 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T21 e ao exercício de 2021. Atualmente, a BR Properties possui 32 imóveis comerciais que totalizam 811 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 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).

Mensagem da Administração

A Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades – São Paulo e Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, destaca-se a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, buscando um contínuo processo de otimização de sua estrutura de capital, principalmente em momentos de cenários com maior volatilidade.

A BR Properties encerra o ano de 2021 registrando 111 mil m² de novas locações, atingindo 25,7% de taxa de vacância física, com redução de 6,0 pontos percentuais em relação a 2020. No lado de M&A, a BR Properties mostrou-se consistente nas aquisições e nas alienações de propriedades, chegando ao final do ano com portfólio concentrado em ativos AAA, e posicionando-se no mercado de galpões industriais e logísticos. Já no processo de otimização de estrutura de capital, a Companhia atuou de forma assertiva na Recompra de suas Ações e na distribuição de dividendos ao longo do ano, além de uma forte presença no mercado de capitais, com emissão de debêntures e negociações de dívidas, postergando amortizações e reforçando o caixa da Companhia.



Destaques do 4T21 e 2021

Locações

- Ao longo do 4T21, a BR Properties comercializou 13.852 m² de ABL em novas locações, totalizando 110.739 m² no ano. Além disso, em janeiro de 2022 foram locados mais 9.079 m² de ABL na Torre Paineira do Complexo Parque da Cidade.
- A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 27,2% e 25,7%, respectivamente. Considerando as locações de janeiro, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 25,9% e 24,2%. Desconsiderando os 101.926 m² adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%, respectivamente.
- O valor do aluguel médio por m² das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 4T21 apresentou um aumento nominal de 8,2% em relação ao 4T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio aumentou 2,1%.

M&A

- Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição das Torres Corporativas Paineira e, aproximadamente, 30% da Torre Corporativa Jatobá, com área bruta locável de 44.673 m² e 11.575 m² respectivamente, ambas localizadas no empreendimento “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832,5 milhões, representando R\$14.800 de valor de aquisição por m². Com essas aquisições, junto à primeira aquisição realizada em dezembro de 2020 (“Torre Corporativa B1 Aroeira”), a BR Properties passou a ser detentora de 101.926 m² de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.
- Em maio de 2021, a BR Properties adquiriu o “Galpão Centauri”, com área bruta locável de 62.765 m², localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), onde a Companhia já é proprietária de outros galpões. Assim, a BR Properties segue sua estratégia de reposicionamento no mercado de galpões industriais e logísticos, num momento de forte demanda por áreas logísticas. O preço total da aquisição foi de R\$ 156,5 milhões (equivalente a R\$ 2,5 mil/m²). O “Galpão Centauri” já encontra-se 100% pré-locado, e com habite-se.
- Em setembro de 2021, seguindo a mesma estratégia, a Companhia adquiriu terreno com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m² de área bruta locável (ABL). O terreno encontra-se em área adjacente ao “Projeto Cajamar I”, onde a BR Properties já é proprietária de um condomínio logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 149.525 m² e previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022. O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos (“Projeto Cajamar II”) que serão compostos por quatro galpões no total. O preço de aquisição do terreno é correspondente à obrigação de permuta de construção de 33% do Projeto Cajamar II, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10,0 milhões.
- Em abril de 2021, a Companhia concluiu a venda de 3 imóveis comerciais *non-core*: Souza Aranha I e II e Edifício Porto Alegre, totalizando 7.576 m², pelo valor total de R\$63,7 milhões.

- Em julho de 2021, a BR Properties concluiu a venda de 20% da fração ideal do imóvel “Complexo JK – Torre B”, localizado na cidade e estado de São Paulo. A alienação da fração ideal equivale a 6.126 m² de área bruta locável, pelo preço total de R\$ 184,7 milhões, ou R\$ 30.150 por m² de ABL, correspondente a um prêmio de 6% acima do valor registrado da propriedade.
- Em agosto de 2021, a BR Properties celebrou a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com ABL de 35.690 m², o qual faz parte do empreendimento “Projeto Cajamar I”, em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à, aproximadamente, 24% da área total locável do empreendimento de 149.525 m², e foi comercializada pelo preço total de R\$ 123,2 milhões, equivalente a R\$ 3.452 por m² de área bruta locável. Vale destacar que o custo total de desenvolvimento do empreendimento, incluindo o terreno, foi de R\$ 2.508 por m².
- Ainda no mesmo mês, a Companhia concluiu a venda do imóvel denominado “Galpão Tucano”, localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), com área bruta locável (ABL) de 31.718 m², pelo preço total de R\$94,0 milhões, 5% acima do valor registrado no balanço.
- A alienação dos Imóveis segue a estratégia desenhada pela Companhia nos últimos anos, visando, entre outros objetivos, reciclar parte de seu portfólio, além de manter continuamente o importante processo de otimização de sua estrutura de capital.

Estrutura de Capital

- Em 20 de agosto de 2021, foi encerrado o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia (“Programa de Recompra 2020”) aprovado pelo Conselho de Administração no terceiro trimestre de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia no âmbito do Programa de Recompra 2020 foi de 10.994.600 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,63 por ação, representando 99,95% do Programa de Recompra 2020. As 17.350.586 ações ordinárias e escriturais, sem valor nominal, remanescentes em tesouraria após a conclusão do Programa, foram canceladas em 20 de agosto sem redução do valor do capital social.
- Em 22 de Agosto de 2021 um novo plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia foi aprovado. O Programa de Recompra 2021 vigorará até 19 de fevereiro de 2023, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 18.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. Até o encerramento de 2021, já haviam sido recompradas 10.105.800 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,58 por ação.
- Em conformidade com a nova Política de Dividendos, a Companhia distribuiu ao longo de 2021 o montante de R\$94,7 milhões em dividendos, equivalente a R\$0,196 por ação.
- A administração da BR Properties propôs a distribuição de dividendos no montante de R\$49,0 milhões, referentes ao exercício de 2021, conforme a nova Política de Dividendos. A distribuição está sujeita à aprovação na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 26 de abril de 2022.
- Em fevereiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,3% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.

- Em agosto, a Companhia concluiu a 17ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$350,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +1,85%. Os recursos foram destinados para reforço de caixa com vencimentos em 2025 e 2026. No mesmo mês, a BR Properties efetuou a repactuação da 10ª Emissão de Debêntures, postergando a amortização programada do mês de agosto, no valor de R\$ 175,0 milhões, para 2025, criando uma segunda tranche com um custo de CDI + 1,80% e amortizações em 2024 e 2025.

Resultados Financeiros

- A BR Properties registrou em 2021 receita líquida de R\$326,3 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 8% quando comparado a 2020.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$228,2 milhões em 2021, representando um aumento de 5% quando comparado ao ano de 2020 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no ano foi de 70%.
- A despesa financeira líquida ajustada em 2021 foi de R\$128,3 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$92,8 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é explicado pelo aumento na taxa básica de juros no período, e pela maior dívida líquida no período.
- O Lucro Líquido registrado em 2021 foi de R\$32,0 milhões, impactado pelo efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$ R\$66,5 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do período, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) em 2021 de R\$97,9 milhões, correspondendo a uma redução de 48% quando comparado a 2020. A margem FFO atingiu 30% no exercício.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.045,7 milhões e uma posição de caixa de R\$966,2 milhões.
- No final do ano, o custo médio efetivo nominal da dívida era de 11,7% (CDI + 2,3%).

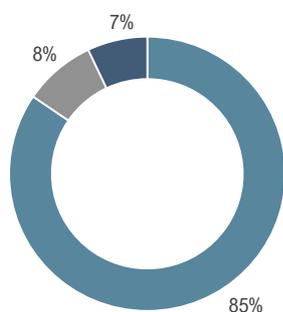
TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
Receita Líquida	81.869	83.486	-2%	326.331	313.588	4%
Despesas Gerais e Administrativas	30.662	25.680	19%	108.376	97.365	11%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.327	14.644	-2%	57.662	60.620	-5%
EBITDA Ajustado	53.791	63.503	-15%	228.183	227.905	0%
Margem EBITDA Ajustado	66%	76%	-10 p.p.	70%	73%	-3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	8.617	48.936	-82%	97.937	189.445	-48%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	11%	59%	-48 p.p.	30%	60%	-30 p.p.
Destques Operacionais	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	587.328	513.722	14%	587.328	513.722	14%
- Escritórios (m²)	477.203	434.645	10%	477.203	434.645	10%
- Industrial (m²)	110.125	79.077	39%	110.125	79.077	39%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	223.819	280.005	-20%	223.819	280.005	-20%
- Escritórios (m²)	41.307	97.493	-58%	41.307	97.493	-58%
- Industrial (m²)	182.512	182.512	0%	182.512	182.512	0%
Vacância Financeira ¹	14,6%	21,4%	-7 p.p.	14,6%	21,4%	-7 p.p.
Vacância Física ¹	14,8%	21,2%	-6 p.p.	14,8%	21,2%	-6 p.p.

* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Impostos e Tributos e Provisão para Devedores Duvidosos

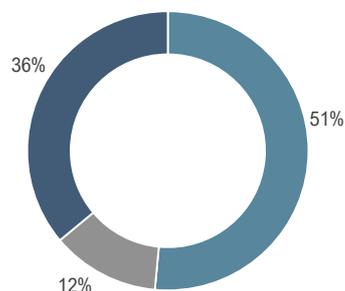
¹ Não considera as recentes aquisições das torres no Complexo Parque da Cidade. Considerando as torres no Complexo Parque da Cidade, as vacâncias financeiras e físicas foram de 27,2 e 25,7%, respectivamente.

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

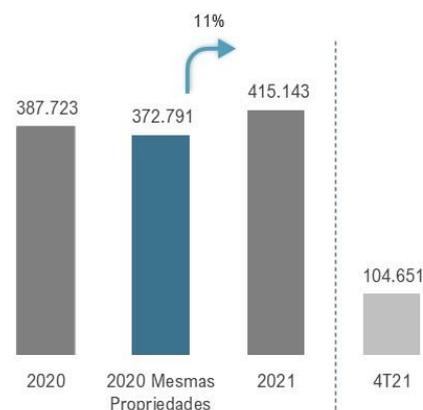
No quarto trimestre de 2021, a receita bruta totalizou R\$104,7 milhões, enquanto no ano de 2021, a receita bruta alcançou R\$415,1 milhões, representando um aumento de 7% em relação ao ano anterior. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita bruta do ano aumentou em 11%.

- 92,6% ou R\$384,6 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,5% ou R\$14,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,9% ou R\$16,0 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

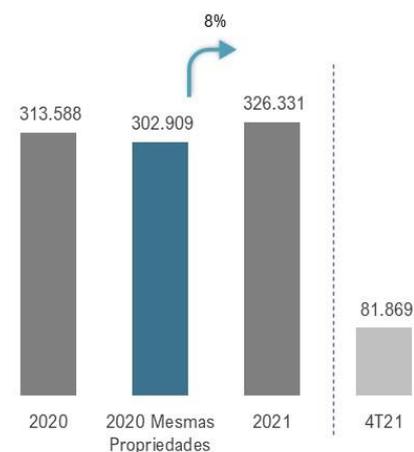
Receita Líquida

No 4T21, a receita líquida foi de R\$81,9 milhões, correspondendo, na mesma base de propriedades, a um aumento de 5% quando comparada ao 4T20. Já no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$326,3 milhões, representando um aumento de 4% em relação a 2020. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 8% em 2021.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



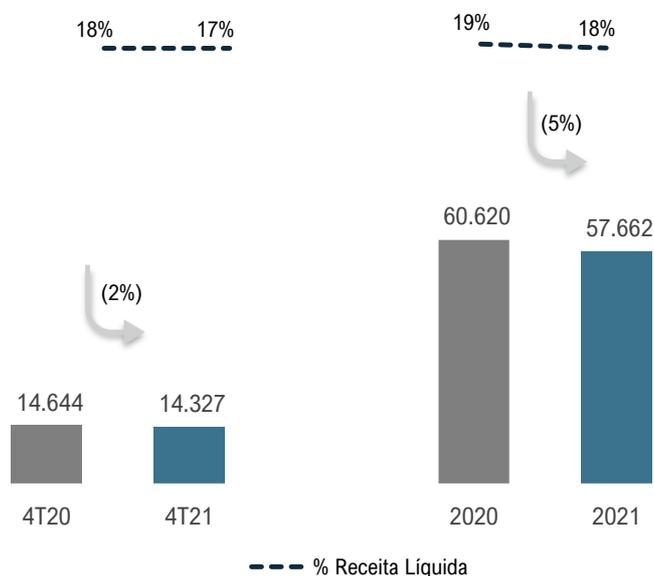
INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos, alcançaram o montante de R\$57,7 milhões em 2021, representando uma redução de 5% relação a 2020, apesar da inflação registrada no período. Essas reduções demonstram o comprometimento em manter altos níveis de eficiência operacional apresentados historicamente pela Companhia, apesar da inflação, medida pelo IPCA, ter alcançado 10,06% nos últimos 12 meses.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(12)	SG&A	(30.662)	(25.680)	19%	(108.376)	(97.365)	11%
(13)	Despesas Operacionais	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	357%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.661)	(6.952)	-4%	(27.357)	(27.291)	0%
(16)	Honorários da Administração	(2.770)	(3.107)	-11%	(10.302)	(12.000)	-14%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.083)	(2.318)	-10%	(8.495)	(5.807)	46%
(18)	Despesas de Vacância	(15.983)	(7.836)	104%	(52.487)	(33.186)	58%
	SG&A Ajustado	(14.327)	(14.644)	-2%	(57.662)	(60.620)	-5%
(18)	(+) Despesas de Vacância	15.983	7.836	104%	52.487	33.186	58%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.730)	881	-296%	(10.268)	(2.248)	357%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	-	-	n/a	-	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	17%	18%	0 p.p.	18%	19%	-2 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

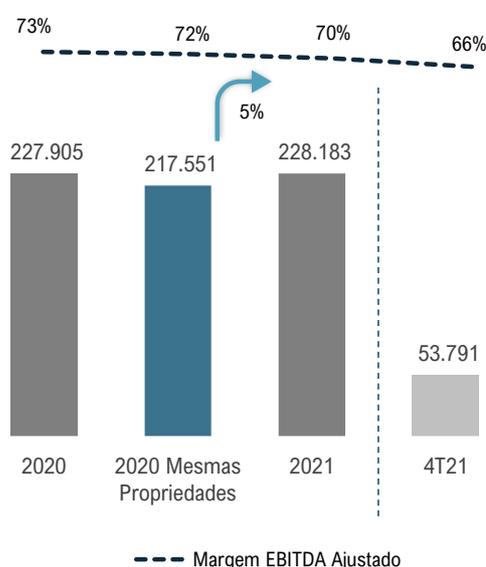


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no ano R\$228,2 milhões, representando estabilidade em relação ao ano de 2020. Assim como nas receitas bruta e líquida, é importante destacar que essa redução se deve às vendas de ativos ocorridas ao longo do ano de 2021. Desconsiderando o efeito das vendas, o EBITDA ajustado apresentou um aumento de 5% no mesmo período.

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



Composição do EBITDA Ajustado

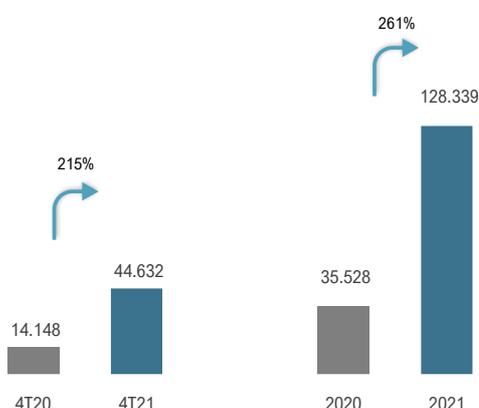
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	(7.142)	419	-1805%	1.906	2.932	-35%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(+) Resultado Financeiro	46.036	14.148	225%	129.744	36.487	256%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(31)	EBITDA Ajustado	53.791	63.503	-15%	228.183	227.905	0,1%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	66%	76%	-10 p.p.	70%	73%	-3 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada em 2021 foi de R\$128,3 milhões, representando um aumento nominal de R\$92,8 em relação ao ano anterior. Esse resultado é majoritariamente explicado pelo aumento na taxa SELIC entre março e dezembro de 2021, (2% para 9,25% a.a.), pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, realizada por R\$1.497,4 milhões no início do ano, e pelo investimentos nos Galpões Cajamar e Centauri.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
Receitas Financeiras	24.907	16.715	49%	69.183	72.647	-5%
Aplicações Financeiras	19.947	12.880	55%	45.692	51.444	-11%
Outros	576	281	105%	4.119	2.834	45%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	4.384	3.553	23%	19.372	18.369	5%
Despesas Financeiras	(70.943)	(30.863)	130%	(198.927)	(109.134)	82%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(65.830)	(30.016)	119%	(189.159)	(106.237)	78%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.404)	-	n/a	(1.404)	(455)	208%
Outros	(3.709)	(847)	338%	(8.364)	(2.441)	243%
Despesa Financeira Líquida	(46.036)	(14.148)	225%	(129.744)	(36.487)	256%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(44.632)	(14.148)	215%	(128.339)	(35.528)	261%

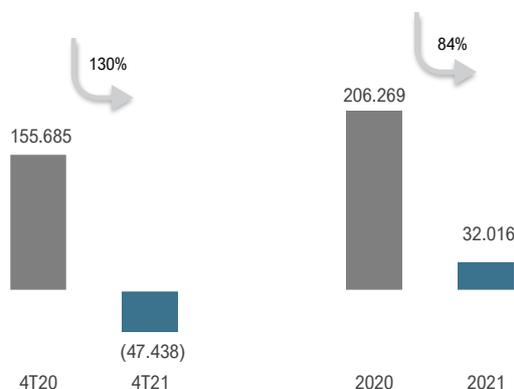
INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$47,4 milhões no 4T21, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$ R\$66,5 milhões. No cenário macroeconômico brasileiro temos inflação e juros em alta, gastos públicos elevados, eleições presidenciais em outubro e a quarta onda de Covid-19. Todos esses fatores, postos sob avaliação da CB Richard Ellis, impactaram na precificação de ativos da BR Properties.

Em 2021, a Companhia registrou lucro líquido de R\$32,0 milhões, representando uma redução de 84% quando comparado ao ano anterior.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

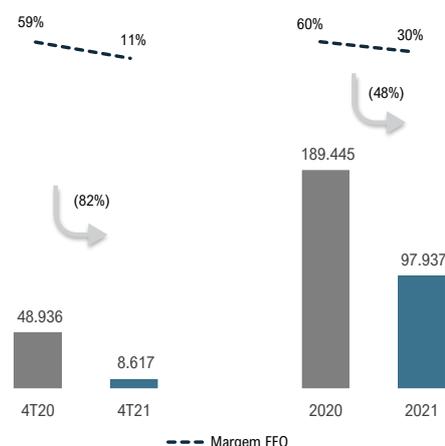


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$8,6 milhões no trimestre, correspondendo a uma redução de 82% quando comparado ao quarto trimestre de 2020. A margem FFO atingiu 11%. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$97,9 milhões, uma redução 48% em relação a 2020, com margem FFO de 30%.

A redução no FFO é justificada majoritariamente pelo aumento da despesa financeira líquida em razão do aumento na taxa SELIC no período, pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, e aos investimentos nos Galpões Cajamar e Centauri.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	(7.683)	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(29)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	8.617	48.936	-82%	97.937	189.445	-48%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	11%	59%	-48 p.p.	30%	60%	-30 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	4T21	3T21	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	555.122	464.724	19%
Empréstimos e Financiamentos	473.537	324.213	46%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	81.585	140.511	-42%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.456.734	2.627.653	-7%
Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	2.610.785	-7%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	16.173	16.868	-4%
Dívida Bruta	3.011.856	3.092.377	-3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	949.424	1.110.739	-15%
Caixa Restrito	6.074	6.013	1%
Contas a receber na venda de PPI	10.674	44.673	-76%
Dívida Líquida	2.045.684	1.930.952	6%
Valor do Portfólio Imobiliário	9.040.541	9.007.434	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	33%	34%	-1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	23%	21%	2 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	9,0x	8,1x	10%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,8x	2,4x	-27%
Prazo Médio (anos)	4,2	4,5	-6%
Dívida Quirografária / Dívida Total	42%	41%	1 p.p.

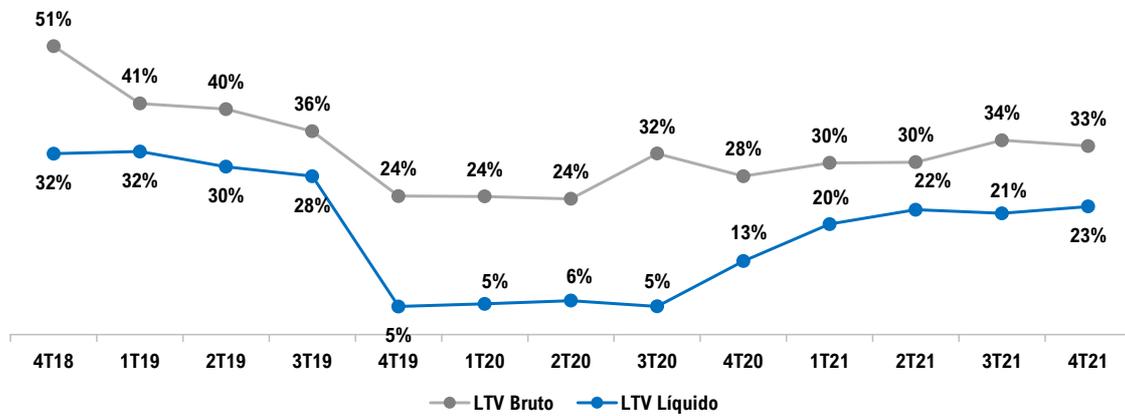
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Como já mencionado, a Companhia concluiu entre dezembro de 2020 e janeiro de 2021 a aquisição de 102 mil m² em áreas de escritórios no Complexo Parque da Cidade, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$1.497,4 milhões. Além disso, em maio de 2021, a BR Properties adquiriu o edifício comercial em desenvolvimento denominado “Galpão Centauri”, por R\$156,5 milhões. As aquisições fazem parte da estratégia da Companhia de concentrar seu portfólio em propriedades AAA, nas regiões foco de atuação da BR Properties, em ativos com alto potencial de valorização, considerando seus preços de aquisição *versus* os valores das últimas transações de mercado.

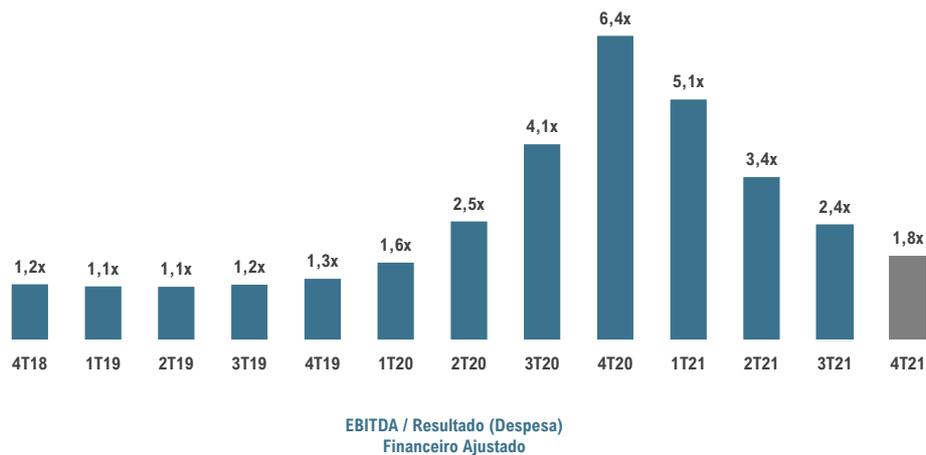
O aumento temporário no índice “Dívida Líquida/EBITDA” se deve ao desembolso de caixa relativo a estas aquisições, somadas aos investimentos nos Galpões Cajamar, sem a correspondente geração de receita até o momento. Cabe lembrar que do total detido pela BR Properties no Complexo Parque da Cidade, 30,1 mil m² já se encontram locados, e, também, que o Galpão Centauri já se encontra 100% pré-locado, e com habite-se.

INDICADORES FINANCEIROS

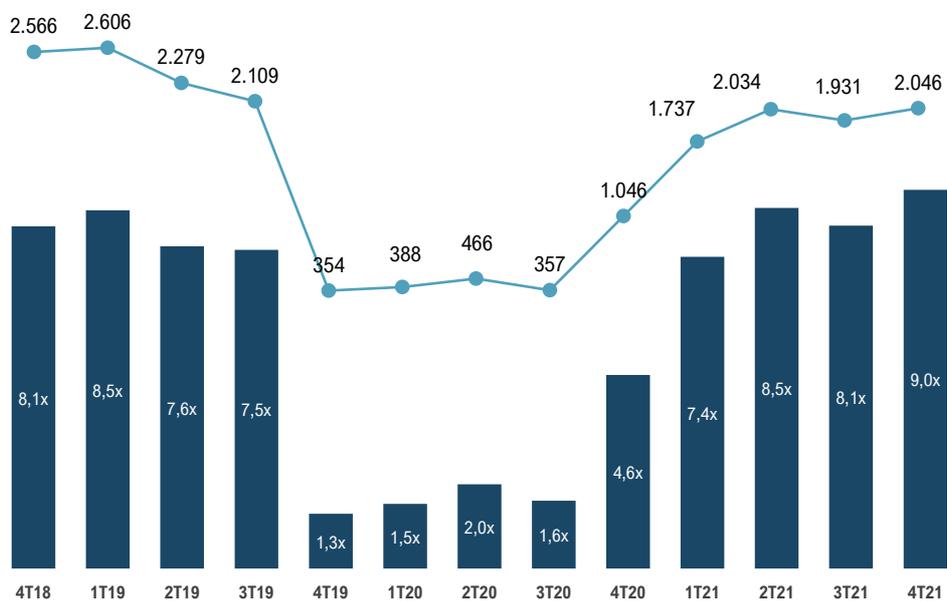
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

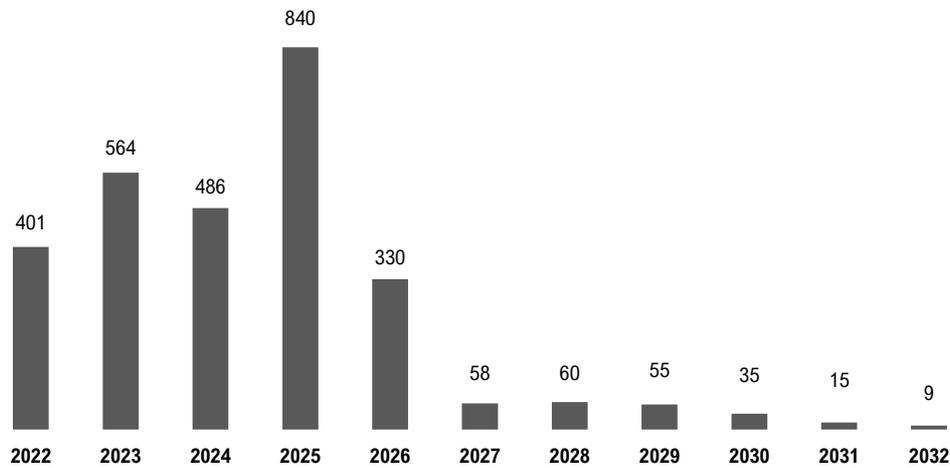


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Perfil e Custo Médio da Dívida

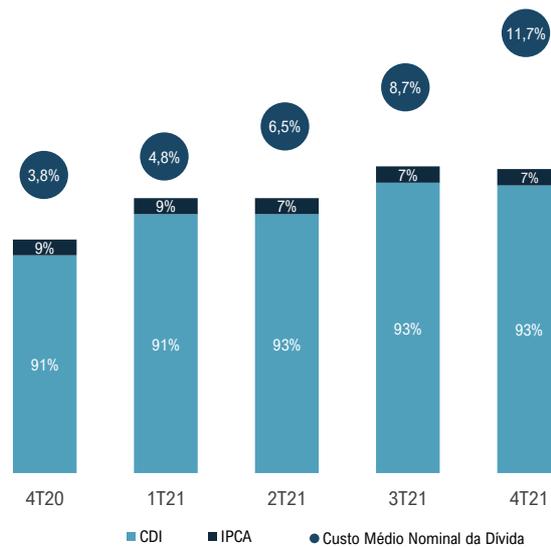


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T21	Saldo 3T21
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	125.459	128.275
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	125.459	128.275
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	96.978	98.801
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	131.714	129.723
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	26.343	25.945
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	-	-
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	179.920	175.975
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	48 meses	30/08/25	180.120	176.076
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	242.553	244.014
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	-	37.637
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.718	37.637
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.324	70.173
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.951	135.659
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	01/04/23	256.246	256.889
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	556.847	554.791
BR Properties	Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	60 meses	25/01/26	407.551	405.433
BR Properties	Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	60 meses	10/08/26	360.987	352.838
Total							2.934.170	2.958.142

INDICADORES OPERACIONAIS

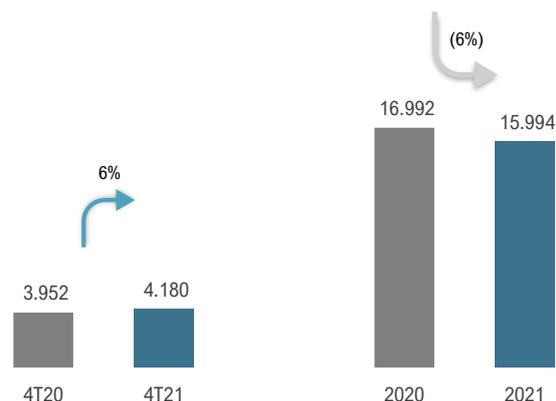
Administração de Propriedades

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 quarto trimestre do ano com uma receita de R\$4,2 milhões, um aumento de 6% quando comparada ao 4T20. Já no acumulado de 2021, essa receita foi de R\$16,0 milhões, representando uma redução de 6% em relação a 2020. A redução é explicada pela venda de ativos administrados pela BRPR A ao longo de 2021.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 21 propriedades comerciais, sendo 21 imóveis de escritório.

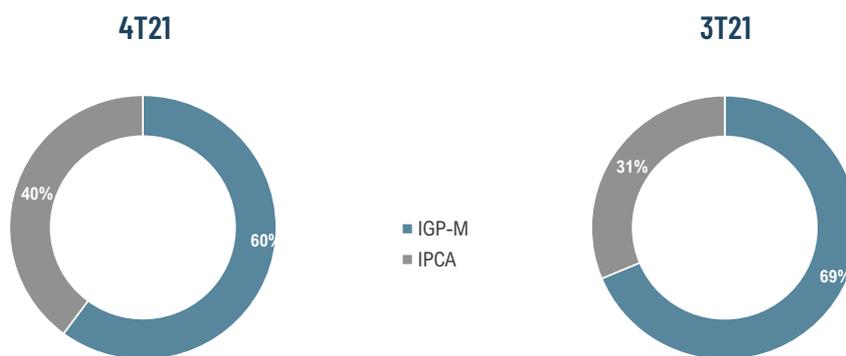
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	24.455	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passo Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	61.393	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira e Jatobá	3	101.926	São Paulo
TOTAL	21	463.575	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

A BR Properties possui estrutura própria de gestão das locações e revisões dos contratos de locação. Uma das responsabilidades dos profissionais que atuam nessa área é a de antecipar eventuais movimentos de vacância e promover substituições preventivas. Todos os processos de negociação e revisão dos contratos de locação são executados diretamente por essa equipe.

Índices de Reajuste de Aluguéis



Aluguel / m² / Mês - Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 4T21 apresentou um aumento nominal de 8,2% em relação ao 4T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio aumentou 2,1%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	4T21 x 3T21
Escritório	3,2%	2,1%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	8,2%	2,0%
Industrial	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	11,4%	9,2%
Total	3,3%	2,3%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	2,8%	4,9%	12,1%	7,0%	7,7%	8,2%	2,1%
IPCA	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	10,1%	3,0%
IGP-M	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	24,9%	17,8%	1,5%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 40% x 60%)	8,0%	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	6,7%	16,2%	20,7%	26,3%	29,2%	20,3%	15,4%	2,1%

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

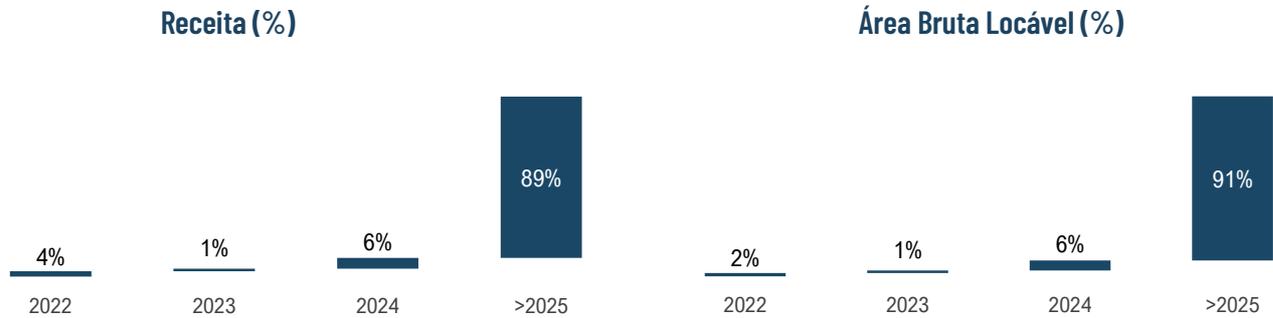
* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

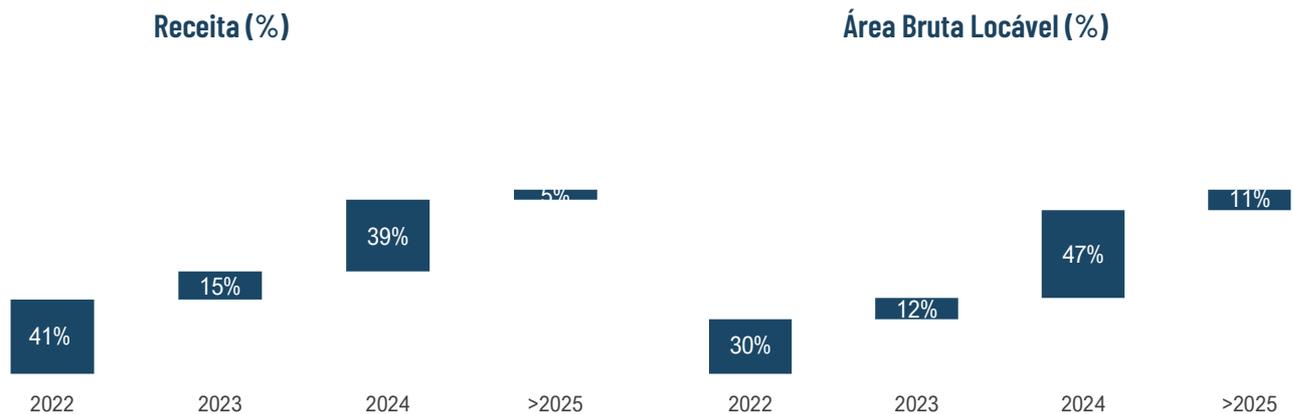
¹ IPCA e Outros

INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	7,7 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,3 anos

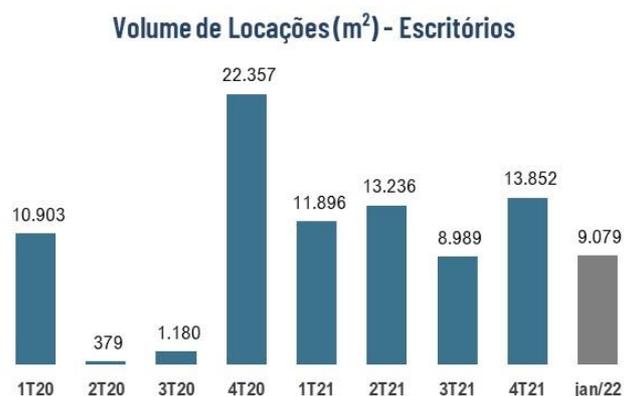
INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado na área vaga e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial do aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que pode ser acrescentada ao reduzir a vacância do portfólio.

O ano de 2021 foi marcado pela intensificação do movimento de flight-to-quality tanto na cidade de São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Empresas nacionais e multinacionais buscam posicionar-se em espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de layouts modernos em seus escritórios, e que tragam ainda mais flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população. Mesmo em um cenário de incertezas, cabe destacar que a absorção do mercado AAA é positiva pelo segundo trimestre seguido e também positiva no acumulado do ano de 2021, segundo dados da CBRE, comprovando a tendência de movimentação das empresas de médio e grande porte.

Como pode ser observado no gráfico ao lado, o início da pandemia em 2020 e as incertezas daquele momento impactaram fortemente o volume de novas locações contratadas pela Companhia em seus escritórios entre o 2T20 e 3T20. Entretanto, ao final de 2020, as perspectivas mais positivas possibilitaram a retomada das contratações. O volume de novas locações em escritórios feito pela BR Properties em 2021, superou o volume total de locações em 2020. No total do exercício, foram locados 47.974 m² versus 34.819 m² no ano anterior, um volume 38% maior, destacando-se a boa distribuição dos volumes de locação entre São Paulo e Rio de Janeiro.



Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor registraram mínimas históricas no primeiro trimestre de 2021, atingindo 5,1%. Uma vez que a demanda atual pelos galpões é impulsionada, principalmente pelos setores de e-commerce e transporte e logística, os ativos localizados até 60 km da cidade de São Paulo tendem a ter maior procura.

Ao longo do 4T21 a BR Properties comercializou 13.853 m² de ABL em novas locações, totalizando 110.739 m² no acumulado do ano. Adicionalmente, no mês de janeiro de 2022, já foram locados outros 9.079 m² de ABL. Cabe destacar que, do volume total locado entre o 4T21 e o mês de janeiro, 10.563 m² foram locados no Complexo Parque da Cidade, 8.646 m² correspondem à locação do Edifício Brasília, 2.680 m² às locações no Complexo Centenário Plaza, e o restante correspondem à locações pulverizadas na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro. No mesmo período, foram contabilizados apenas 1.249 m² em rescisões.

A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 27,2% e 25,7%, respectivamente. Considerando as locações de janeiro, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 25,9% e 24,2%. Desconsiderando os 101.926 m² adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância

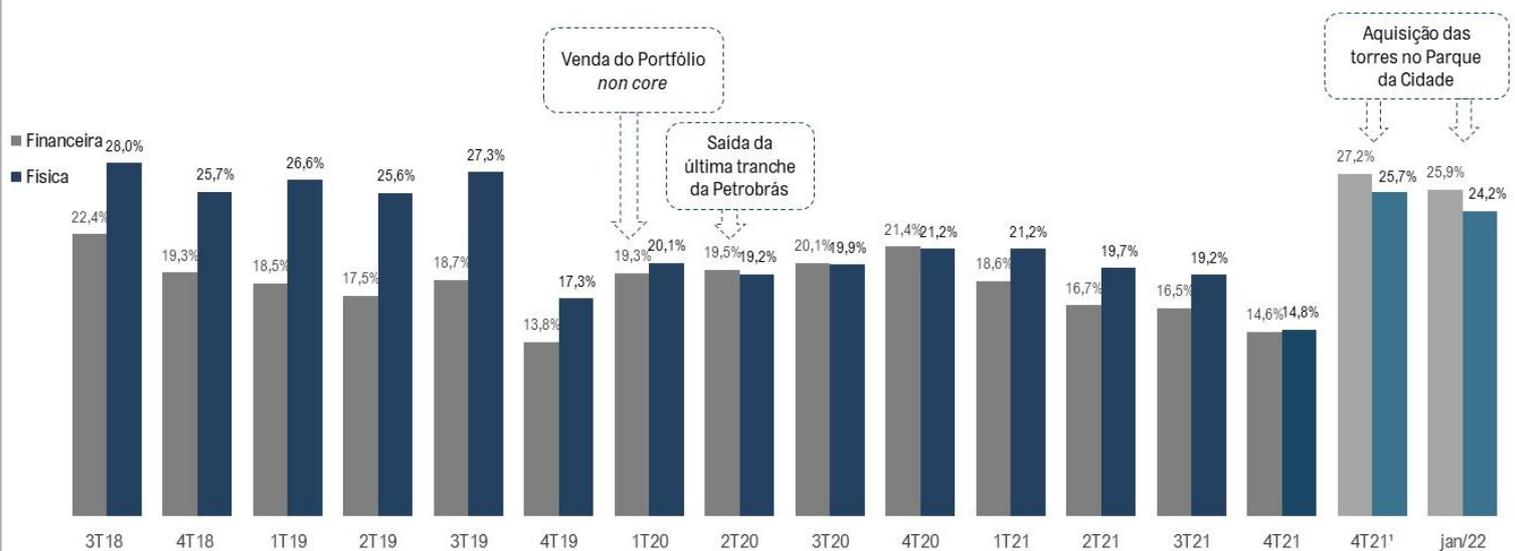
financeira e física são de 14,6% e 14,8%, respectivamente, representando queda de 6,7 e 6,4 pontos percentuais, respectivamente em relação ao 4T20.

A taxa de vacância física para escritórios foi de 31,0% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 2,9%, já considerando o Galpão Centauri (63 mil m²), 100% locado.



Ainda, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Dessa forma, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

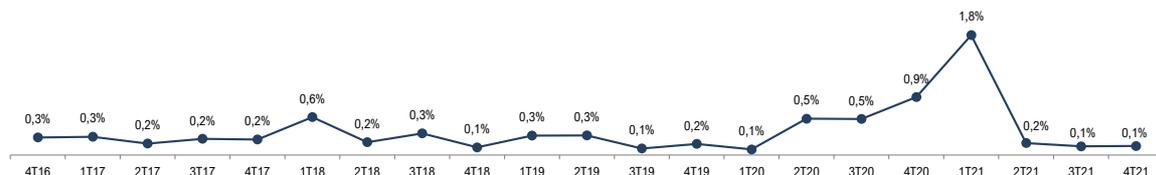
Evolução da Vacância



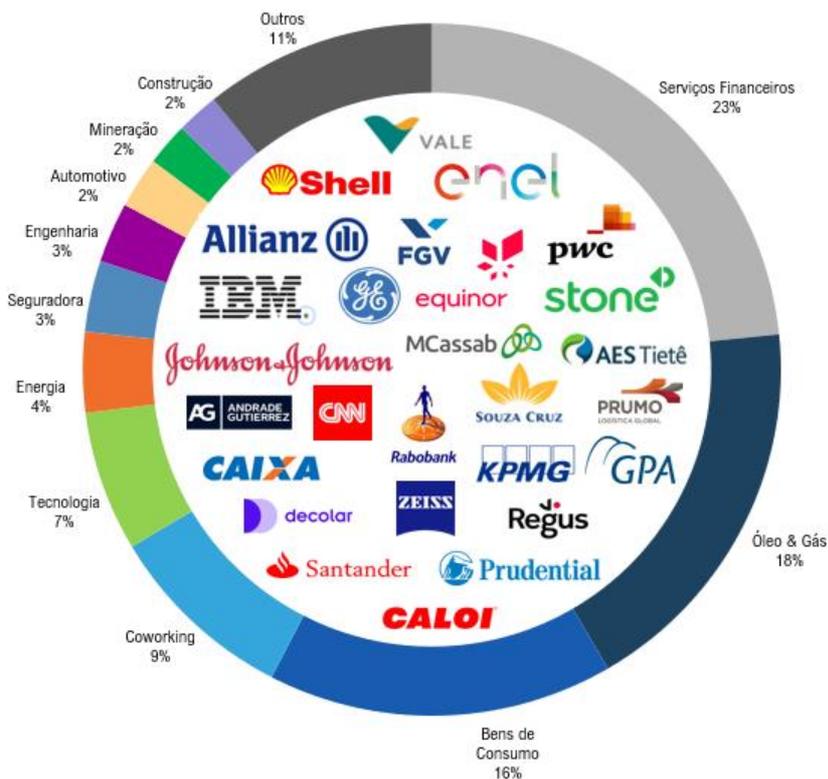
INDICADORES OPERACIONAIS

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 4T21, a inadimplência foi de 0,1%.



Principais locatários



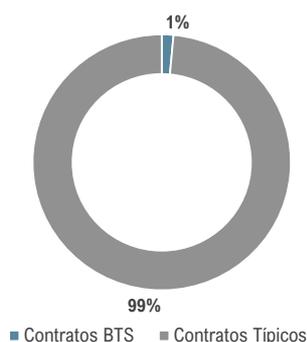
PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	46.887
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	24.455
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira e Jatobá	Escritório AAA	São Paulo	SP	16/12/20	3	101.926
Sub-total Escritório					22	477.203
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	25/05/20	1	62.765
Sub-total Industrial					4	110.125
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					6	223.819
Total					32	811.147

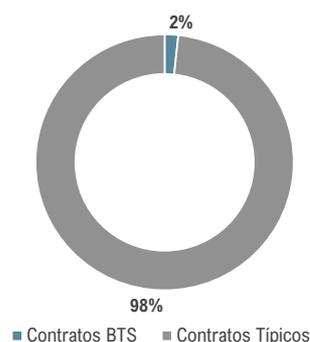
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)

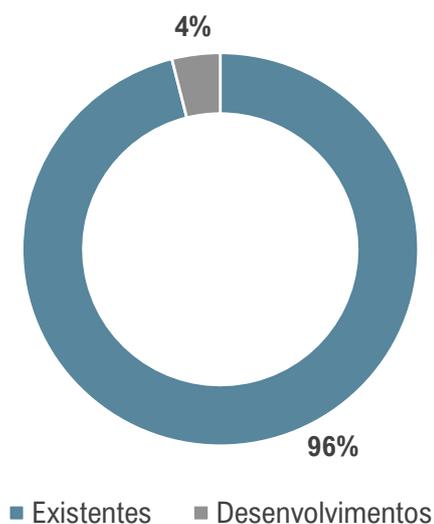


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m ²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	311.048	64%	2T22
Galpão Centauri	Industrial	Terreno	Jarinu / SP	62.765	156.504	72%	1T22
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	São Paulo / SP	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

Cronograma de Capex	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22 E	2T22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	13.317	48.083	59.639	73.497	39.418
Galpão Centauri	-	-	-	-	-	55.905	19.463	38.011	38.011	5.114
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	69.222	67.546	97.650	111.508	44.532

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



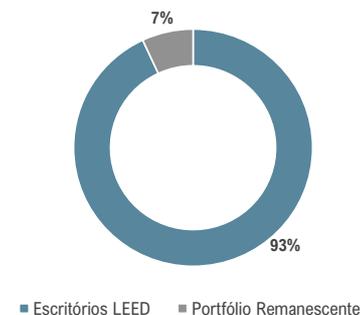
ESG E INICIATIVAS DE SUSTENTABILIDADE DE LONGO PRAZO

Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico a BR Properties. Durante os últimos 15 anos, a Companhia sempre procurou atingir melhores práticas nos campos ambiental, social e de governança e, mais recentemente, alinhada com as demandas de todos os seus stakeholders, a Companhia vem trabalhando ativamente na comunicação, divulgação e aprimoramento de sua estratégia e objetivos com quesitos ESG. O compromisso e as ações da BR Properties acerca do tema estão completamente alinhados com a metodologia de relatórios sustentáveis da Global Reporting Initiative (GRI Standards), GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) e relacionados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS"), adotados pelas Nações Unidas. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia fez uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e parte da estratégia inclui a estruturação de uma agenda qualitativa e divulgação de um relatório completo ESG em 2022.

Ambiental

No quesito ambiental, a BR Properties é uma das fundadoras do GBC Brasil e parceira ativa da associação. A Companhia, aliada à sua subsidiária BRPR A, busca constantemente reduzir o impacto ambiental de suas propriedades. Atualmente, no portfólio da Companhia, 10 propriedades possuem a certificação LEED Ouro e outros 4 prédios do portfólio possuem certificação LEED Prata. Além disso, vale ressaltar que para o desenvolvimento do Galpão Cajamar, a Companhia busca atingir também a certificação LEED Ouro para o empreendimento, adequando todos os processos e práticas para a construção e operação.

% Receita de Propriedades LEED



Em setembro de 2021, a Torre Nações Unidas recebeu a certificação LEED v4 Building Operations and Maintenance. A equipe da BRPR A foi a responsável por idealizar e colocar em prática os processos para a conquista do novo certificado em mais um dos ativos da Companhia. Algumas das ações realizadas no TNU para a conquista do certificado foram a instalação de medidores de energia, em linha com a estratégia de redução de consumo, controle de descarte de resíduos, instalação de sistema de tratamento de água, além de melhorias na pintura, com tinta de alto desempenho, e paisagismo.

A BR Properties também mantém sua parceria com a cooperativa YouGreen, a qual é responsável pela gestão de resíduos de 4 prédios em São Paulo, e deseja expandir os seus serviços para o Rio de Janeiro. Segundo medição da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos resíduos realizados pela cooperativa, no mês de dezembro, a Companhia evitou os seguintes impactos:

Impactos Evitados

- Emissão de 206 toneladas de GEE (CO₂eq)
- Consumo de 8,6 m³ de água
- Consumo de 462 MWh de energia
- 2.137 unidades de árvores preservadas

Governança

Do ponto de vista de Governança, a Companhia está listada no seguimento do Novo Mercado da B3, desde seu IPO em 2010. Além disso, desde 2018 a BR Properties vem estabelecendo novas políticas e comitês responsáveis a dar suporte à sua estrutura de governança corporativa.

Na segunda quinzena de outubro foi realizado o treinamento de Compliance anual da Companhia, desenvolvido em parceria com o escritório de advocacia Stocche Forbes. Nesse treinamento, foram repassados os documentos que norteiam o nosso Programa de Integridade (Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Terrorismo), de forma a consolidar conceitos e disseminar a cultura de Compliance entre todos os colaboradores da BR Properties e BRPR A.

Em 26 de Novembro de 2021 foi realizado o treinamento anual de Lei Geral de Proteção de Dados em parceria com o escritório de advocacia Motta Fernandes. Nesse treinamento foram abordadas as penalidades que poderão ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados a qualquer agente de tratamento de dados, com destaque para as penalidades e sanções da lei 13.709/18 (LGPD). Também foram apresentadas as principais condições constantes das nossas políticas. Dessa forma, o time da BR Properties e BRPR A se mantém atualizado e treinado para minimizar todo e qualquer risco atrelado à LGPD, gerado pelas atividades sociais da Companhia.

Social

Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas da Companhia, desde 2017 a Companhia instituiu o “Comitê de Pessoas” e em 2018 a BR Properties obteve a Certificação WELL para a sua sede.

A parceria com a empresa Guiaderodas possibilita a adequação de todos os nossos ativos aos mais diversos requisitos de acessibilidade.

Em 2020, fomos certificados como *Great Place to Work*, avaliação da consultoria GPTW, a qual avalia os resultados por meio de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação.

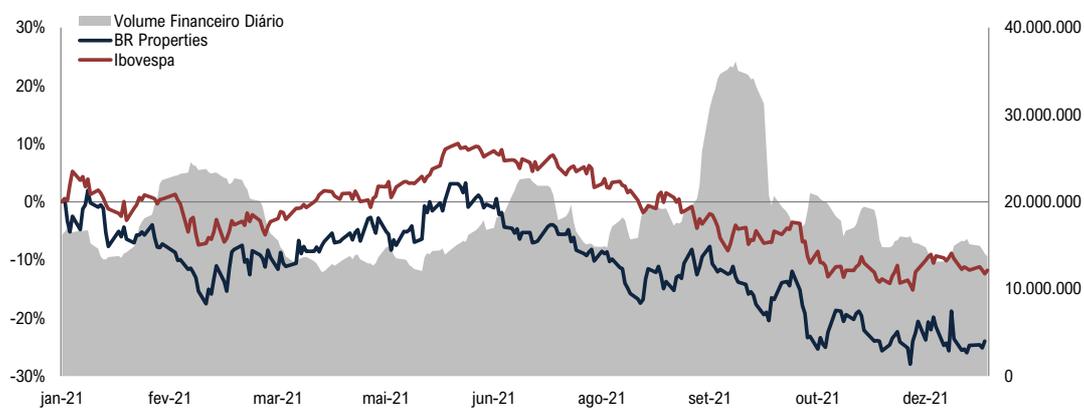
Além do resultado Ambiental referente à parceria com a YouGreen, outro resultado de igual magnitude é o impacto causado por este projeto nos coletores de lixo e material reciclável, aumentando sua renda média em, aproximadamente, 49% em relação ao salário mínimo atual, e contribuindo para uma melhoria na qualidade de vida desta população.

MERCADO DE CAPITAIS

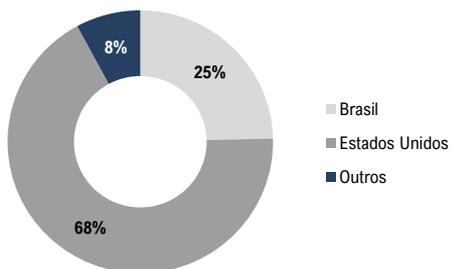
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
Número total de ações	474.159.697	491.510.283	-4%	474.159.697	491.510.283	-4%
Free Float (%)	37%	40%	-3 p.p.	37%	40%	-3 p.p.
Preço da ação (média do período)	7,55	9,85	-23%	8,57	10,42	-18%
Preço da ação (final do período)	7,31	9,90	-26%	7,31	9,90	-26%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.466	4.866	-29%	3.466	4.866	-29%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	16,00	27,43	-42%	18,16	29,75	-39%
Volume de ações médio diário	2.119.702	2.839.356	-25%	2.131.655	2.935.262	-27%
Número de negociações médio diário	5.138	7.718	-33%	5.674	8.665	-35%

Desempenho BRPR3 - 2021



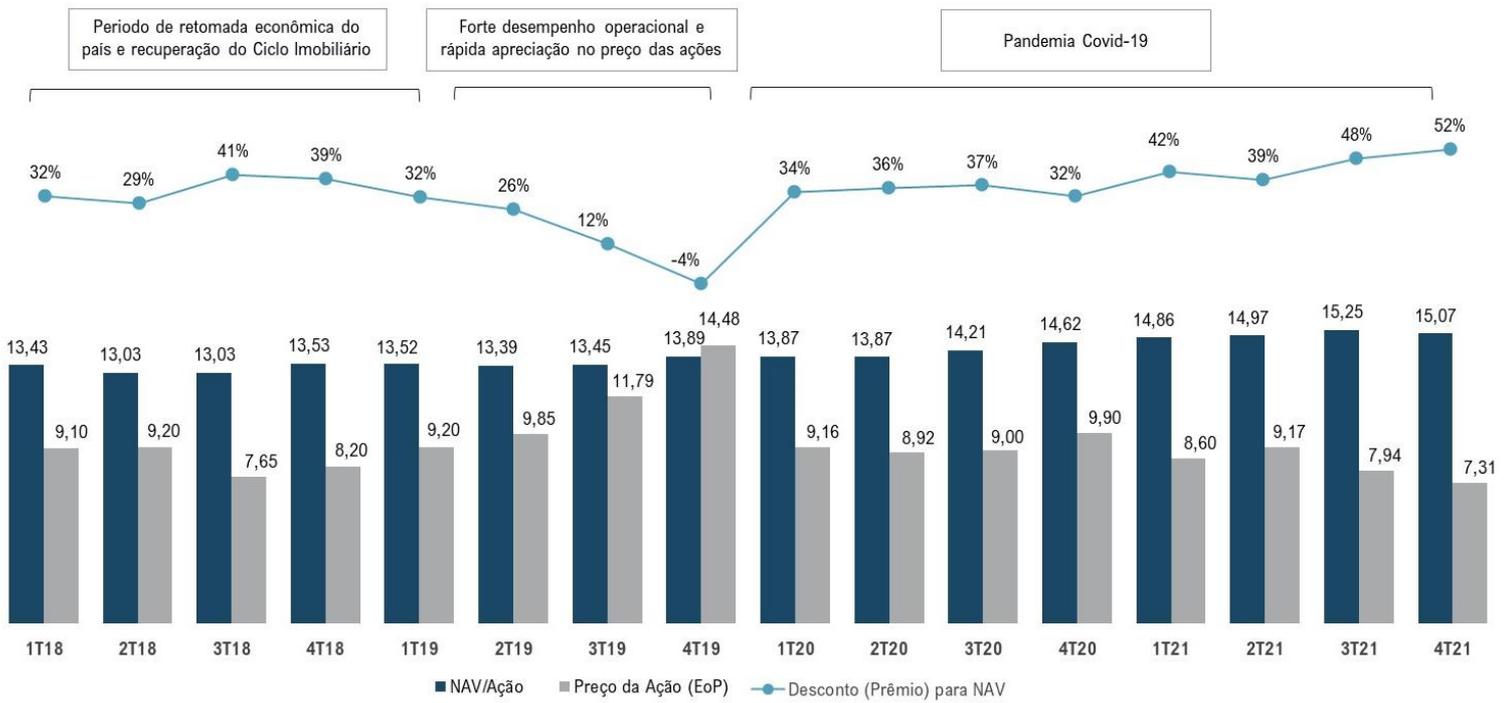
Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,4%
IMOB	3,1%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,1%

Desconto (Prêmio) para NAV



DRE

Conta	DRE	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(1)	Receita Bruta	104.651	103.403	1%	415.143	387.723	7%
(2)	Receita de Locação	100.472	99.452	1%	399.148	370.731	8%
(3)	Escritórios	97.953	95.660	2%	384.610	356.600	8%
(4)	Industrial	2.519	3.792	-34%	14.538	14.130	3%
(5)	Receita de Serviços	4.180	3.952	6%	15.994	16.992	-6%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(22.782)	(19.917)	14%	(88.812)	(74.134)	20%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.986)	(7.367)	8%	(30.309)	(25.031)	21%
(8)	Abatimentos	(14.797)	(12.550)	18%	(58.503)	(49.104)	19%
(9)	Receita Líquida	81.869	83.486	-1,9%	326.331	313.588	4%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	81.869	83.486	-2%	326.331	313.588	4%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(30.662)	(25.680)	19%	(108.376)	(97.365)	11%
(13)	Despesas Operacionais	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	357%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.661)	(6.952)	-4%	(27.357)	(27.291)	0%
(16)	Honorários da Administração	(2.770)	(3.107)	-11%	(10.302)	(12.000)	-14%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.083)	(2.318)	-10%	(8.495)	(5.807)	46%
(18)	Despesas de Vacância	(15.983)	(7.836)	104%	(52.487)	(33.186)	58%
(19)	Resultado Financeiro	(46.036)	(14.148)	225%	(129.744)	(36.487)	256%
(20)	Receitas Financeiras	24.907	16.715	49%	69.183	72.647	-5%
(21)	Despesas Financeiras	(70.943)	(30.863)	130%	(198.927)	(109.134)	82%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(2.851)	121	-2457%	(23.419)	1.028	-2377%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(66.497)	139.883	-148%	(14.204)	139.883	-110%
(25)	Resultado antes de Tributação	(64.177)	183.662	-135%	50.588	320.648	-84%
(26)	Provisão para IR e CSLL	7.142	(419)	-1805%	(1.906)	(2.932)	-35%
(27)	Impostos Diferidos	9.597	(27.558)	-135%	(16.666)	(111.447)	-85%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	(7.142)	419	-1805%	1.906	2.932	-35%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(+) Resultado Financeiro	46.036	14.148	225%	129.744	36.487	256%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(31)	EBITDA Ajustado	53.791	63.503	-15%	228.183	227.905	0,1%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	66%	76%	-10 p.p.	70%	73%	-3 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	(7.683)	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(29)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	-100%	-	5.014	-100%
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	8.617	48.936	-82%	97.937	189.445	-48%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	11%	59%	-48 p.p.	30%	60%	-30 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2021	30/09/2021	var %
Ativo Circulante	1.064.043	1.254.043	-15%
Caixa e Equivalentes de Caixa	949.424	1.110.739	-15%
Contas a Receber	58.167	51.215	14%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	13.520	15.209	-11%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	23.378	21.367	9%
Outros Valores a Receber	19.555	55.514	-65%
Ativo Não Circulante	10.219.855	10.193.263	0%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	418	418	0%
Tributos a Recuperar	251.445	252.632	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	356.905	361.431	-1%
Imobilizado de uso	15.703	16.507	-5%
Propriedades para Investimento	9.040.541	9.007.434	0,4%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	11.283.899	11.447.306	-1%

PASSIVO	31/12/2021	30/09/2021	var %
Passivo Circulante	683.414	616.363	11%
Empréstimos e Financiamentos	473.537	324.213	46%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	28.605	31.274	-9%
Impostos e Contribuições a Recolher	10.702	13.935	-23%
IR e CS Correntes	442	8.669	-95%
Provisão para gratificação a empregados	9.800	7.942	23%
Obrigações Trabalhistas	3.101	3.731	-17%
Dividendos a Pagar	7.604	23.684	-68%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	81.585	140.511	-42%
Outros débitos e valores a pagar	68.039	62.404	9%
Passivo Não Circulante	3.498.786	3.676.287	-5%
IR e CS Diferidos	908.935	918.533	-1%
Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	2.610.785	-7%
Provisão para Contingências	115.900	110.252	5%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	16.173	16.868	-4%
Outros Passivos Não Circulantes	17.216	19.849	-13%
Patrimônio Líquido	7.101.698	7.154.657	-1%
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.600)	(101.600)	0%
Reservas de Capital	2.203.396	2.201.313	0%
(-) Ações em Tesouraria	(86.734)	(86.734)	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	-	79.454	-100%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	717.492	693.079	4%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	11.283.899	11.447.306	-1%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2021	2020
Caixa Líquido Atividades Operacionais	286.707	179.794
Caixa Gerado nas Operações	251.519	213.909
Resultado antes de Tributação	50.587	320.648
Depreciação e Amortização	14.721	9.976
Valor Justo das Propriedades para Investimento	14.204	(139.883)
Linearização das Receitas de Aluguel	(29.634)	(62.937)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	175.253	93.375
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	(508)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	1.404	455
Plano de Opção de Compra de Ações	8.495	5.807
Resultados apurados na venda de investimentos	6.015	-
Outros	10.474	(13.024)
Variações nos Ativos e Passivos	35.188	(34.115)
Contas a Receber de Clientes	(14.087)	(9.812)
Impostos a Recuperar	(1.587)	5.656
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	65.949	24.429
Contas a Pagar	1.816	(18.105)
Impostos e Contribuições	(4.774)	(20.321)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(11.569)	(11.143)
Outros passivos	(560)	(4.819)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(619.155)	(540.690)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	453.758	137.556
Aquisição de Imobilizado	(3.960)	(5.423)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(352.466)	(770.890)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	111.463	100.441
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(827.950)	(2.374)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	192.901	284.531
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	(198)
Dividendos Pagos	(94.723)	(42.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	750.000	800.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(289.630)	(416.891)
Recompra de Ações	(167.244)	(45.360)
Custos de Transação	(9.104)	(11.020)
Alienação de Ações em Tesouraria para Exercício de Opções	3.602	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(139.547)	(76.365)
Disponibilidades		
No início do exercício	1.088.972	1.165.337
No final do exercício	949.425	1.088.972