

A photograph of several modern, multi-story office buildings with glass facades and horizontal architectural lines. The buildings are set against a clear blue sky. In the foreground, there are some young trees and a paved walkway.

# Divulgação dos Resultados 1T22

---

## Teleconferência em Português

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

## Teleconferência em Inglês

06 de maio 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** | Diretor Financeiro e RI  
**Vivian Regner** | Coordenadora de RI

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

## ÍNDICE

Destaques do 1T22.....	3
Tabela de Destaques.....	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida .....	6
Despesas Gerais e Administrativas .....	7
EBITDA Ajustado.....	8
Despesa Financeira Líquida Ajustada .....	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	10
Endividamento e Disponibilidades .....	11
Tabela de Empréstimos.....	13
Indicadores Operacionais .....	14
Administração de Propriedades.....	14
Locações .....	15
Vacância do Portfólio .....	17
Inadimplência .....	19
Portfólio .....	20
Projetos em Desenvolvimento.....	21
Sustentabilidade de Longo Prazo .....	22
Mercado de Capitais.....	24
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	26
Balanco Patrimonial.....	27
Fluxo de Caixa.....	28

## DESTAQUES DO 1T22

BR Properties registra 11 mil m<sup>2</sup> de novas locações no início de 2022

**São Paulo, 05 de maio 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 primeiro trimestre de 2022. Atualmente, a BR Properties possui 32 imóveis comerciais que totalizam 811 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m<sup>2</sup> de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem a Lei das S/A e as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Destaques do 1T22

- A BR Properties registrou no primeiro trimestre de 2022 receita líquida de R\$83,1 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 10% quando comparado ao 1T21.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$54,1 milhões no 1T22, representando uma redução de 1% quando comparado ao 1T21 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no trimestre foi de 65%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 1T22 foi de R\$55,0 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$37,7 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é explicado pelo aumento na taxa básica de juros no período.
- A Companhia registrou no primeiro trimestre do ano Prejuízo Líquido de R\$30,7 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 1T22 de R\$1,3 milhões negativos, correspondendo a uma redução de 103% quando comparado ao 1T21. A margem FFO foi de -2% no trimestre.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.135,3 milhões e uma posição de caixa de R\$861,4 milhões.
- No 1T22, o custo médio efetivo nominal da dívida era de 14,3% (CDI + 2,4%), aumento de 9,5 pontos percentuais quando comparado ao 1T21.
- O valor do aluguel médio por m<sup>2</sup> das mesmas propriedades do portfólio cresceu 4,9% nos últimos 12 meses. Se comparado ao trimestre anterior, o crescimento foi de 3,7%.
- Ao longo do 1T22 e no mês de abril, a BR Properties comercializou 10.905 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações. Cabe destacar que, do volume total locado no período, 9.079 m<sup>2</sup> correspondem à locação na Torre Paineira do Complexo Parque da Cidade.
- A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 25,3% e 24,7%, respectivamente.

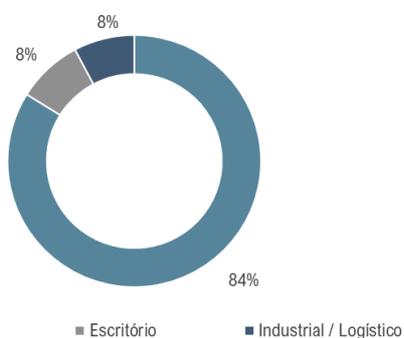
- Em 7 de abril, foram pagos os dividendos no valor de R\$7,6 milhões - R\$0,016 por ação - com base no exercício social de 2021.
- Adicionalmente, conforme a política de dividendos da Companhia, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, a distribuição de dividendos no montante de R\$41,4 milhões - R\$0,089 por ação – a serem pagos em três parcelas iguais em 30 de junho, 30 de setembro e 20 de dezembro de 2022.
- Em janeiro de 2022 foi instalado o Comitê de Auditoria, órgão permanente de assessoramento do Conselho de Administração, de acordo com o artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado da B3. O Comitê de Auditoria é composto por três membros, sendo dois deles membros independentes do Conselho de Administração, e uma nova conselheira independente (Maria Helena Cardoso Figueira), com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.
- Adicionalmente, em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, a Companhia aprovou, em decorrência das novas regras do novo regulamento do Novo Mercado da B3, adaptações em seu Estatuto Social, ampliando a governança corporativa com seus acionistas e o mercado em geral.

## TABELA DE DESTAQUES

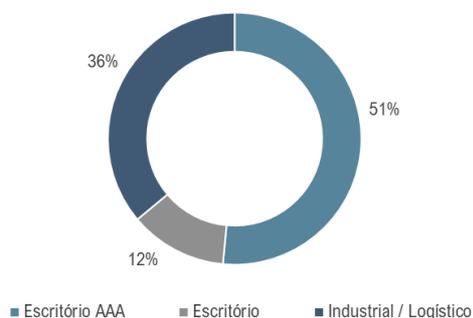
Destques Financeiros	1T22	1T21	var %
Receita Líquida	83.090	82.348	1%
Despesas Gerais e Administrativas	30.980	23.671	31%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	15.352	14.230	8%
EBITDA Ajustado	54.136	61.138	-11%
Margem EBITDA Ajustado	65%	74%	-9 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(30.712)	13.426	-329%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	(1.337)	43.490	-103%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	-2%	53%	-55 p.p.
Destques Operacionais	1T22	1T21	var %
<b>ABL Portfólio Atual (m<sup>2</sup>)</b>	<b>587.328</b>	<b>562.394</b>	4%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	477.203	483.317	-1%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	110.125	79.077	39%
<b>ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos</b>	<b>223.819</b>	<b>223.819</b>	0%
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	41.307	41.307	0%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	182.512	182.512	0%
Vacância Financeira	25,3%	31,1%	-6 p.p.
Vacância Física	24,7%	32,2%	-8 p.p.

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

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

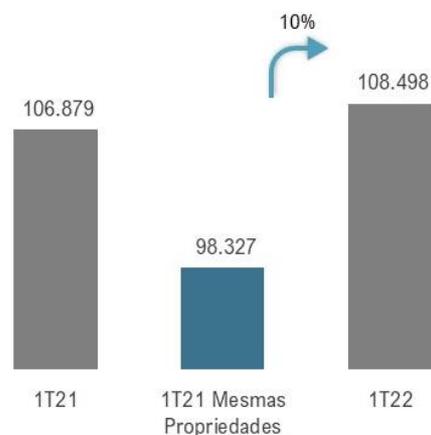
No primeiro trimestre de 2022, a receita bruta totalizou R\$108,5 milhões, representando um aumento de 2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita bruta do trimestre aumentou em 10%.

- 93,7% ou R\$101,7 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 2,5% ou R\$2,7 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,8% ou R\$4,1 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

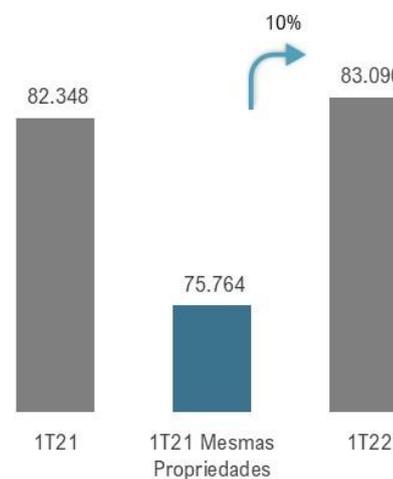
### Receita Líquida

No 1T22, a receita líquida foi de R\$83,1 milhões, correspondendo, na mesma base de propriedades, a um aumento de 10% quando comparada ao 1T21. Vale destacar que 19.987 m<sup>2</sup> de novas locações já contratadas para escritórios, além dos 62,8 mil m<sup>2</sup> do Galpão Centauri, começarão a gerar receita apenas a partir do segundo trimestre.

### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



### Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



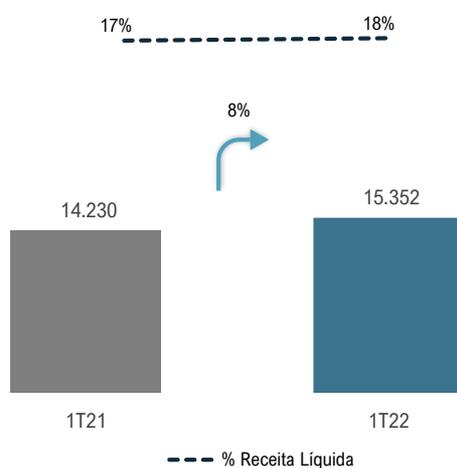
## INDICADORES FINANCEIROS

## 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\$15,4 milhões no 1T22, representando um aumento de 8% quando comparada ao mesmo período do ano anterior, variação inferior à inflação medida no mesmo período.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	1T22	1T21	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(30.980)</b>	<b>(23.671)</b>	<b>31%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.223)	(4.516)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	1.863	2.402	-22%
(15)	Despesas com Pessoal	(7.993)	(6.866)	16%
(16)	Honorários da Administração	(3.135)	(2.849)	10%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.742)	(2.268)	-23%
(18)	Despesas de Vacância	(15.748)	(9.575)	64%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(15.352)</b>	<b>(14.230)</b>	<b>8%</b>
(18)	(+) Despesas de Vacância	15.748	9.575	64%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.742	2.268	-23%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.863)	(2.402)	-22%
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>18%</b>	<b>17%</b>	<b>1 p.p.</b>

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

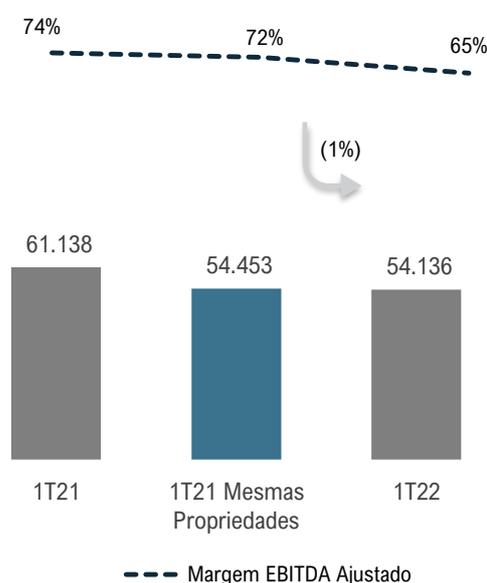


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$54,1 milhões, representando uma redução de 11% em relação ao primeiro trimestre de 2021. 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 uma queda de 1% no mesmo período. A Margem EBITDA no trimestre foi de 65%.

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



## Composição do EBITDA Ajustado

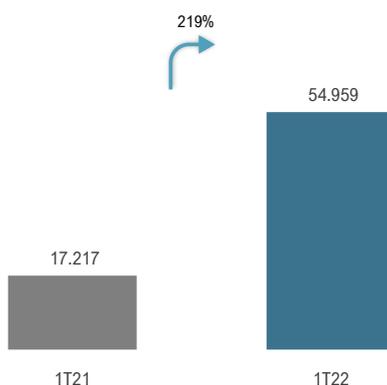
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T22	1T21	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(30.712)</b>	<b>13.426</b>	<b>-329%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	29.352	11.875	147%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	514	431	19%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	3.282	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.908)	12.447	-115%
(19)	(+) Resultado Financeiro	54.865	17.217	219%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.742	2.268	-23%
(13)	(+) Depreciação	284	192	48%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>54.136</b>	<b>61.138</b>	<b>-11%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>65%</b>	<b>74%</b>	<b>-9 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada no 1T22 foi de R\$55,0 milhões, representando um aumento nominal de R\$37,7 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é explicado pelo aumento na taxa SELIC desde março de 2021 (2% para 11,75% a.a. em março de 2022).

## Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



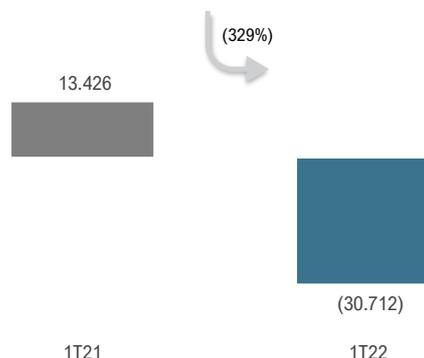
Resultado Financeiro	1T22	1T21	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>31.266</b>	<b>17.992</b>	<b>74%</b>
Aplicações Financeiras	23.147	6.870	237%
Outros	578	2.486	-77%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	7.541	8.636	-13%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(86.131)</b>	<b>(35.209)</b>	<b>145%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(83.354)	(32.541)	156%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	94	-	n/a
Outros	(2.871)	(2.668)	8%
<b>Despesa Financeira Líquida</b>	<b>(54.865)</b>	<b>(17.217)</b>	<b>219%</b>
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(94)	-	n/a
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a
<b>Despesa Financeira Líquida Ajustada</b>	<b>(54.959)</b>	<b>(17.217)</b>	<b>219%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$30,7 milhões no 1T22. No mesmo período do ano anterior foi registrado lucro líquido de R\$13,4 milhões, redução de 329%.

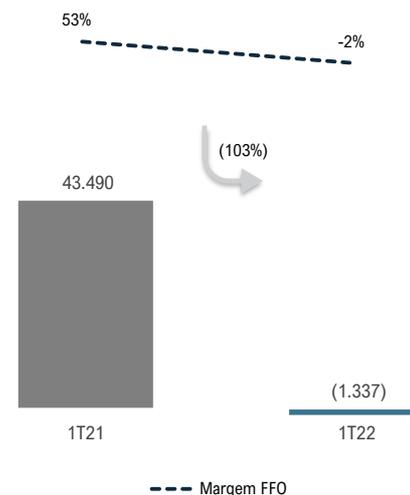
## Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$1,3 milhões negativos no trimestre, correspondendo a uma redução de 103% quando comparado ao primeiro trimestre de 2021. A margem FFO atingiu -2%. Como já explicado anteriormente, essa redução é explicada majoritariamente pelo aumento na taxa SELIC no período.

## Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T22	1T21	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(30.712)</b>	<b>13.426</b>	<b>-329%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	29.352	11.875	147%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	3.282	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(1.908)	12.447	-115%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(94)	-	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.742	2.268	-23%
(13)	(+) Depreciação	284	192	48%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>(1.337)</b>	<b>43.490</b>	<b>-103%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>-2%</b>	<b>53%</b>	<b>-55 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	1T22	4T21	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>579.633</b>	<b>555.122</b>	<b>4%</b>
Empréstimos e Financiamentos	513.745	473.537	8%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	65.888	81.585	-19%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.417.091</b>	<b>2.456.734</b>	<b>-2%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.401.102	2.440.562	-2%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	15.989	16.173	-1%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.996.723</b>	<b>3.011.856</b>	<b>-1%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	844.304	949.424	-11%
Caixa Restrito	6.218	6.074	2%
Contas a receber na venda de PPI	10.919	10.674	2%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.135.282</b>	<b>2.045.684</b>	<b>4%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	9.125.420	9.040.541	1%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	33%	33%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	23%	23%	0 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	9,7x	9,0x	8%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado <sup>1</sup>	1,3x	1,8x	-25%
Prazo Médio (anos)	4,0	4,2	-5%
<b>Dívida Quirografária / Dívida Total</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>	<b>0 p.p.</b>

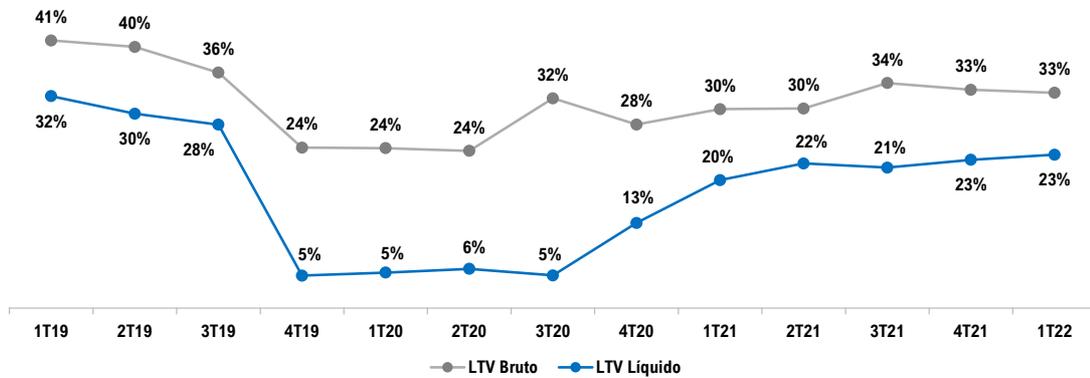
<sup>1</sup> Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Como já mencionado, a Companhia concluiu entre dezembro de 2020 e janeiro de 2021 a aquisição de 102 mil m<sup>2</sup> 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, 32 mil m<sup>2</sup> já se encontram locados, e, também, que o Galpão Centauri já se encontra 100% locado, com geração de receita a partir do 2T22.

## INDICADORES FINANCEIROS

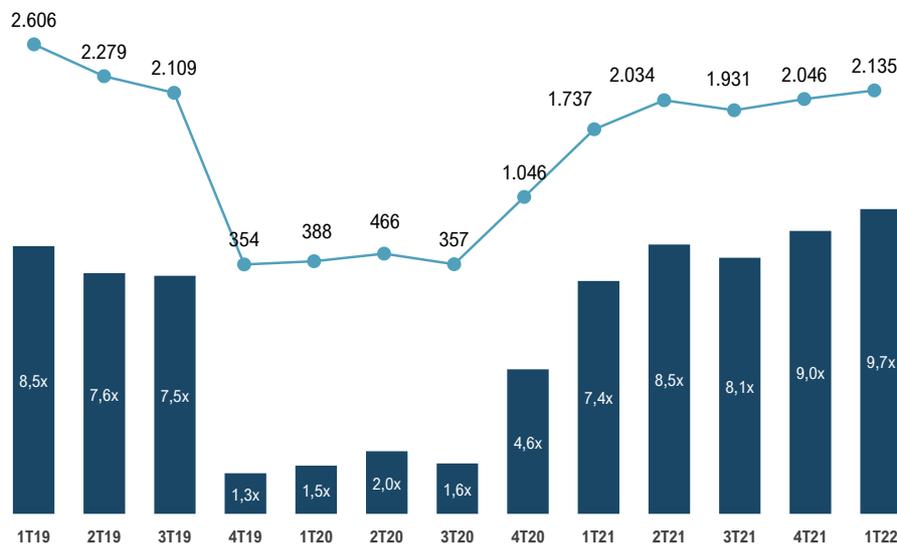
### LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



### Cobertura de Juros

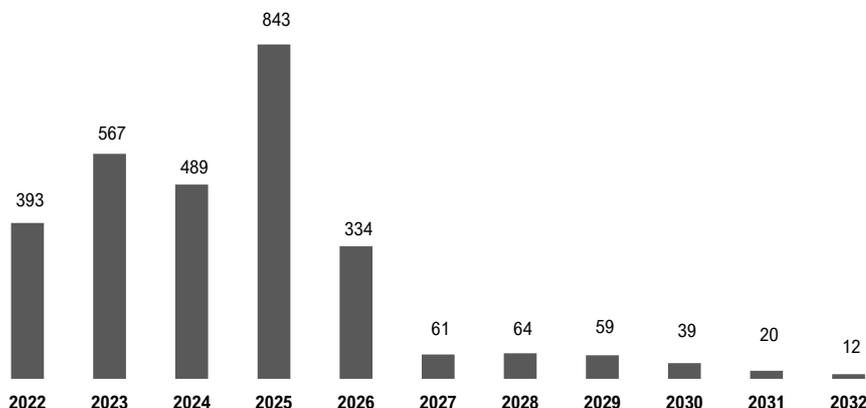


### Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

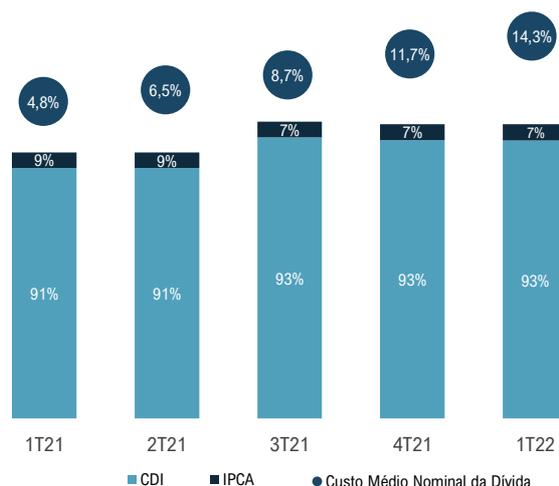


## INDICADORES FINANCEIROS

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



## Perfil e Custo Médio da Dívida



## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T22	Saldo 4T21
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	122.481	125.459
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	122.481	125.459
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	95.001	96.978
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	133.193	131.714
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	26.639	26.343
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	176.879	179.920
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	48 meses	30/08/25	176.808	180.120
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	248.471	242.553
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	-	-
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.743	37.718
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.370	70.324
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	136.039	135.951
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	01/04/23	264.795	256.246
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	557.474	556.847
BR Properties	Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	60 meses	25/01/26	408.943	407.551
BR Properties	Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	60 meses	10/08/26	355.649	360.987
<b>Total</b>							<b>2.932.964</b>	<b>2.934.170</b>

## INDICADORES OPERACIONAIS

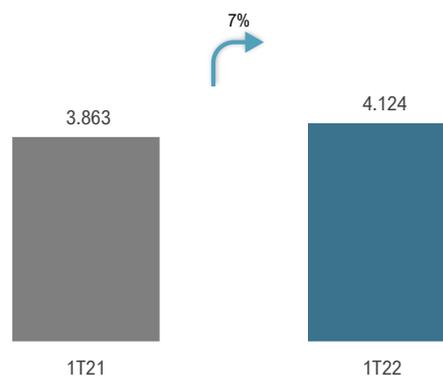
### Administração de Propriedades

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

### Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o primeiro trimestre do ano com uma receita de R\$4,1 milhões, um aumento de 7% quando comparada ao 1T21.

#### Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



### Propriedades Administradas

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

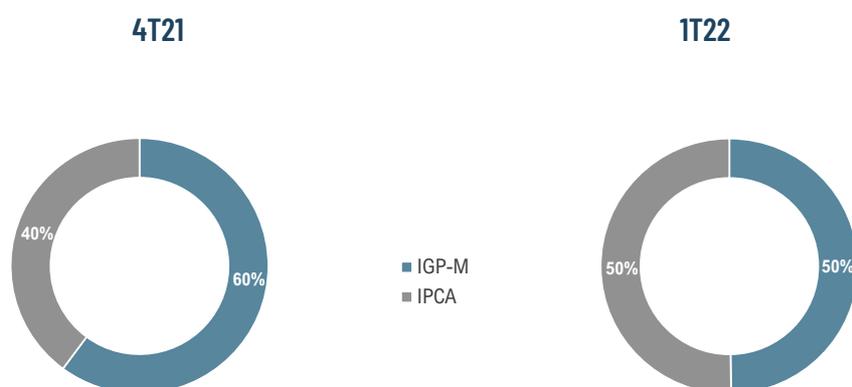
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	24.455	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passeio 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
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>463.575</b>	

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Loações

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

### Índices de Reajuste de Aluguéis



### Aluguel / m<sup>2</sup> / Mês - Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 1T22 apresentou um aumento nominal de 4,9% em relação ao 1T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 3,7%.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês Mesmas Propriedades *	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	1T22 x 4T21
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%	4,7%	3,8%
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%	17,6%	2,3%
<b>Total</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>12,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,7%</b>
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%	11,3%	3,2%
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%	14,8%	5,5%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 50% x 50%)</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,7%</b>	<b>16,2%</b>	<b>20,7%</b>	<b>26,3%</b>	<b>29,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>14,7%</b>	<b>13,0%</b>	<b>4,3%</b>

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

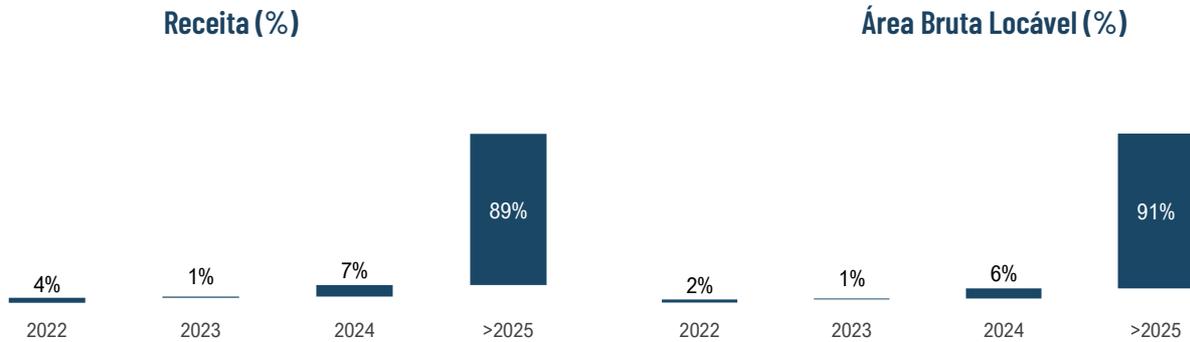
\* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

\* Em termos nominais

<sup>1</sup> 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	7,4 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,1 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> 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.

A evolução da pandemia da Covid-19 e suas consequências impactaram fortemente a economia brasileira, e o mercado imobiliário, ao longo de 2020 e 2021. Logo no início de 2022, pouco mais de um mês depois dos primeiros registros da variante Ômicron no Brasil, os casos de coronavírus voltaram a subir e houve o agravamento da pandemia na maioria dos Estados e regiões do país. Mesmo com os altos níveis de vacinação em todos os estados, sobretudo São Paulo, os efeitos adversos da pandemia afetaram significativamente a economia do Brasil, somados também aos desafios inerentes à realidade político-econômica brasileira, com o aumento da inflação e consequentemente a elevação da taxa básica de juros.

Entretanto, ao longo das semanas subsequentes observou-se novamente uma queda de casos da Covid-19 e do número de óbitos. Em 17 de março, o governador de São Paulo João Dória anunciou o fim da obrigatoriedade do uso de máscaras em ambientes fechados, tornando o uso desta facultativo, e concretizando de vez a retomada das atividades econômicas. A volta para os escritórios tornou-se realidade nos grandes centros urbanos, onde já é notável o aumento do tráfego de pessoas e veículos. Grande parte da comunidade científica também corrobora a tese da volta à vida pré-pandemia, e confirma que estamos caminhando para a etapa de endemia da doença, em que o vírus pode ser mais transmissível, porém menos letal.

Dessa forma, o primeiro trimestre de 2022 marcou a retomada das atividades econômicas, e, com isso, intensificou-se ainda mais o 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, sobretudo com a volta às atividades presenciais. Além disso, empresas que cresceram durante a pandemia passam a buscar novas áreas para retomada das operações pós-pandemia, com todas as novas contratações e novo layout de escritórios. Mesmo em um cenário de retomada gradual, cabe destacar que a absorção do mercado AAA é positiva pelo terceiro trimestre seguido, segundo dados da CBRE, comprovando a tendência de movimentação das empresas de médio e grande porte.

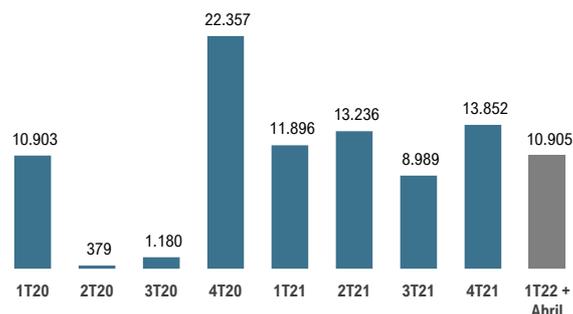
De acordo com os dados de mercado da Cushman & Wakefield, foi registrada na cidade de São Paulo, no primeiro trimestre de 2022, uma absorção líquida positiva de aproximadamente 39 mil m<sup>2</sup>, o maior volume desde o primeiro trimestre de 2020. Já na cidade do Rio de Janeiro, a absorção líquida também foi positiva, mantendo a tendência dos últimos três trimestres.

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 em 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.

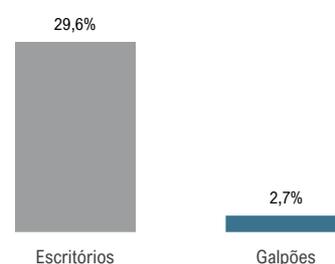
Ao longo do primeiro trimestre e no mês de abril, a BR Properties comercializou 10.905 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações. Cabe destacar que, do volume total locado no período, 9.079 m<sup>2</sup> correspondem à locação na Torre Paineira do Complexo Parque da Cidade.

A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 25,3% e 24,7%, respectivamente. A taxa de vacância física para escritórios foi de 29,6% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 2,7%. Vale notar que o Complexo Parque da Cidade, encontra-se com 31% de ocupação.

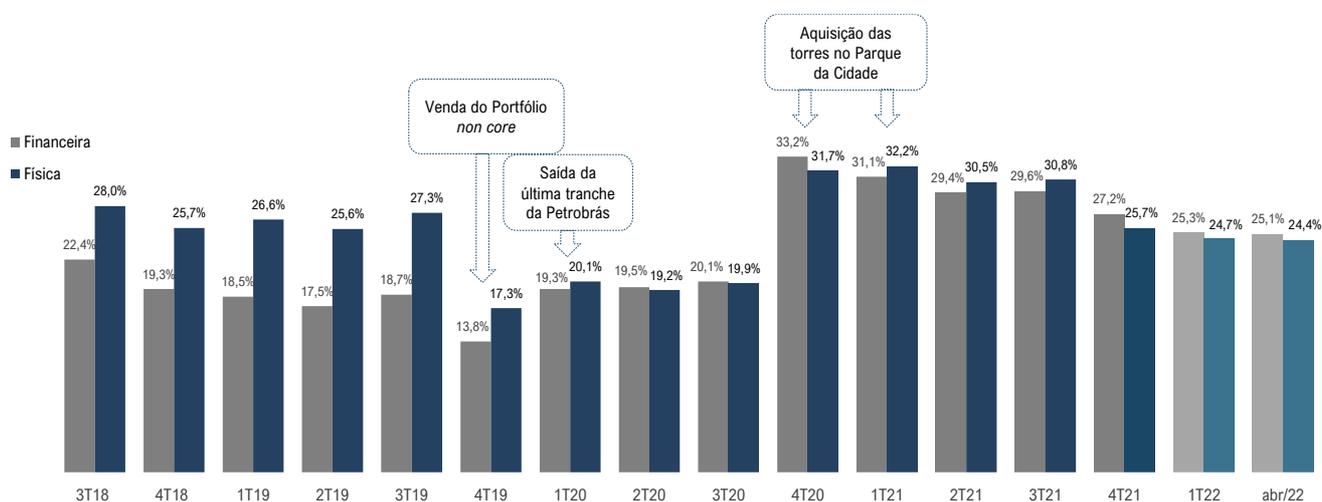
Ainda, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Dessa forma, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais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

Volume de Locações (m<sup>2</sup>) - Escritórios

Vacância Física - 1T22



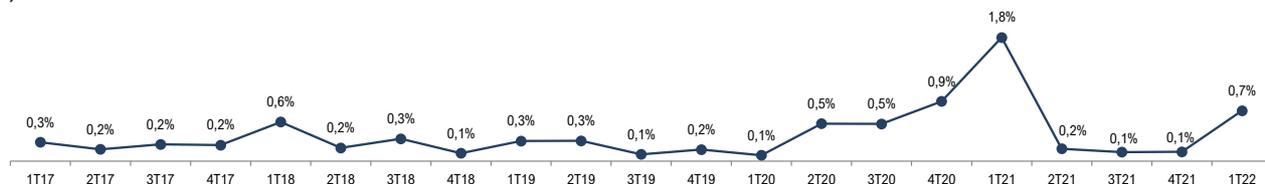
Evolução da Vacância



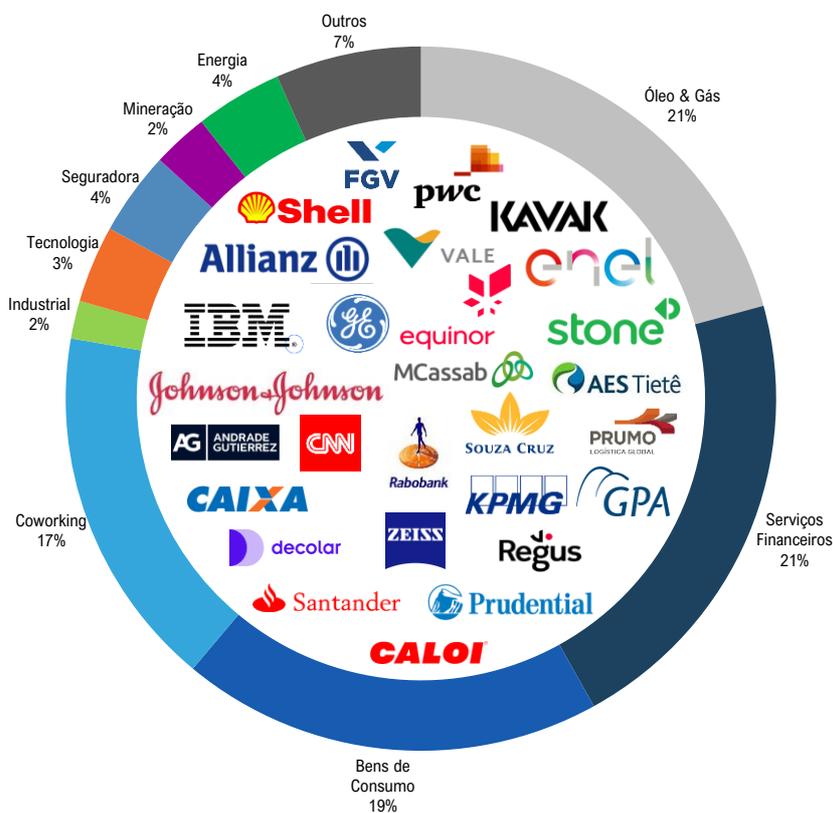
## INDICADORES OPERACIONAIS

### 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 1T22, a inadimplência foi de 0,7%.



### Principais locatários



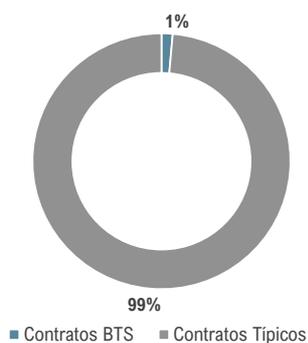
## PORTFÓLIO

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
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>22</b>	<b>477.203</b>
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
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>4</b>	<b>110.125</b>
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
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>6</b>	<b>223.819</b>
<b>Total</b>					<b>32</b>	<b>811.147</b>

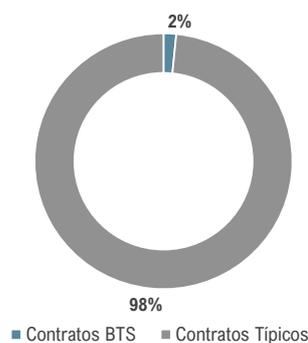
## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



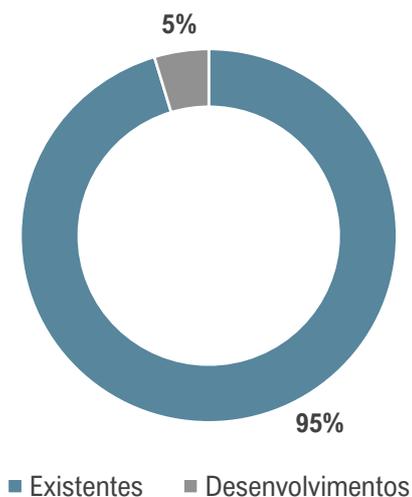
## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	311.048	84%	2T22
Galpão Centauri	Industrial	Terreno	Jarinu / SP	62.765	156.504	92%	1T22 <sup>1</sup>
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

<sup>1</sup>Entregue no mês de março

Cronograma de Capex	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22 E	3T22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	13.317	48.083	59.639	63.564	49.350	-
Galpão Centauri	-	-	-	-	-	55.905	19.463	54.738	13.902	12.218	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.678</b>	<b>12.170</b>	<b>13.011</b>	<b>33.648</b>	<b>14.588</b>	<b>69.222</b>	<b>67.546</b>	<b>114.377</b>	<b>77.466</b>	<b>61.568</b>	<b>-</b>

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



## 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.

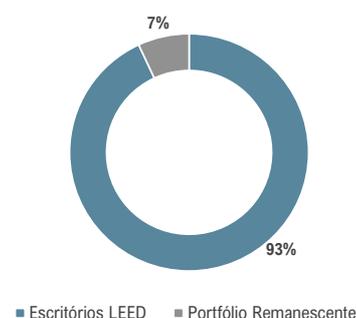
Em setembro de 2021, a Torre Nações Unidas recebeu a certificação LEED v4 Building Operations and Maintenance. A equipe da BRPR A foi a responsável por idealizar e colocar em prática os processos para a conquista do novo certificado em mais um dos ativos da Companhia. Algumas das ações realizadas no 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 desde o início da parceria em 2018, a Companhia evitou os seguintes impactos:

#### Impactos Evitados

- Emissão de 206 toneladas de GEE (CO<sub>2</sub>eq)
- Consumo de 8,6 m<sup>3</sup> de água
- Consumo de 462 MWh de energia
- 2.137 unidades de árvores preservadas

% Receita de Propriedades LEED



## 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.

Em janeiro de 2022 foi instalado o Comitê de Auditoria, órgão permanente de assessoramento do Conselho de Administração, de acordo com o artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado da B3. O Comitê de Auditoria é composto por três membros, sendo dois deles membros independentes do Conselho de Administração, e uma nova conselheira independente (Maria Helena Cardoso Figueira), com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

Adicionalmente, em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, a Companhia aprovou, em decorrência das novas regras do novo regulamento do Novo Mercado da B3, adaptações em seu Estatuto Social, ampliando a governança corporativa com seus acionistas e o mercado em geral.

## 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.

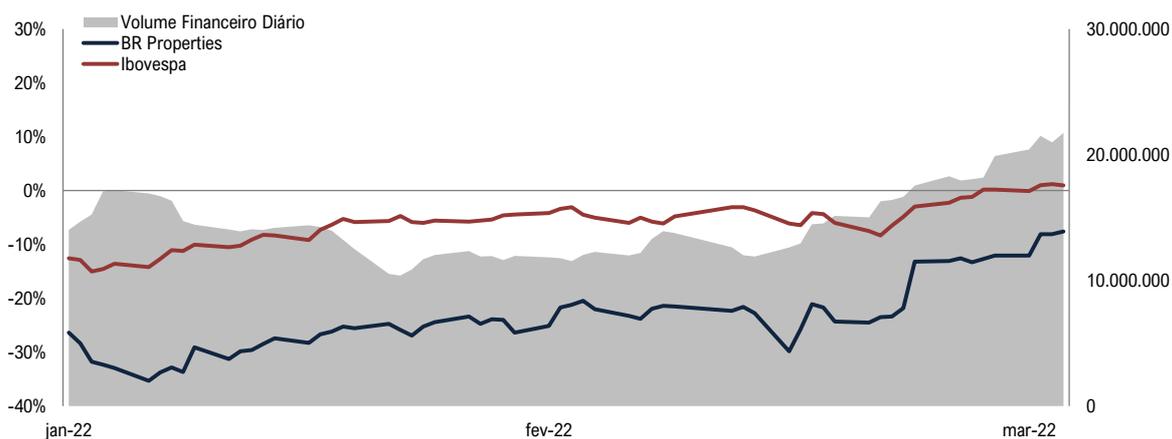
Além do resultado Ambiental referente à parceria com a YouGreen, outro resultado de igual magnitude é o impacto causado por este projeto nos coletores de lixo e material reciclável, aumentando sua renda média em, aproximadamente, 49% em relação ao salário mínimo atual, e contribuindo para uma melhoria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

## MERCADO DE CAPITAIS

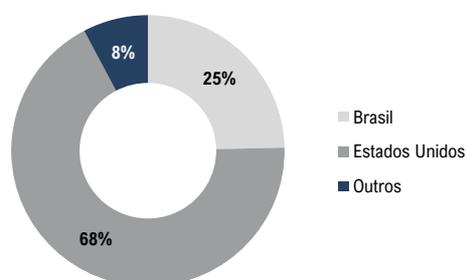
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	1T22	1T21	var %
Número total de ações	474.159.697	491.510.283	-4%
Free Float (%)	37%	40%	-2 p.p.
Preço da ação (média do período)	7,35	8,87	-17%
Preço da ação (final do período)	8,89	8,60	3%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.215	4.227	0%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	15,71	18,39	-15%
Volume de ações médio diário	2.129.113	2.087.330	2%
Número de negociações médio diário	6.074	6.100	0%

## Desempenho BRPR3 - 1T22



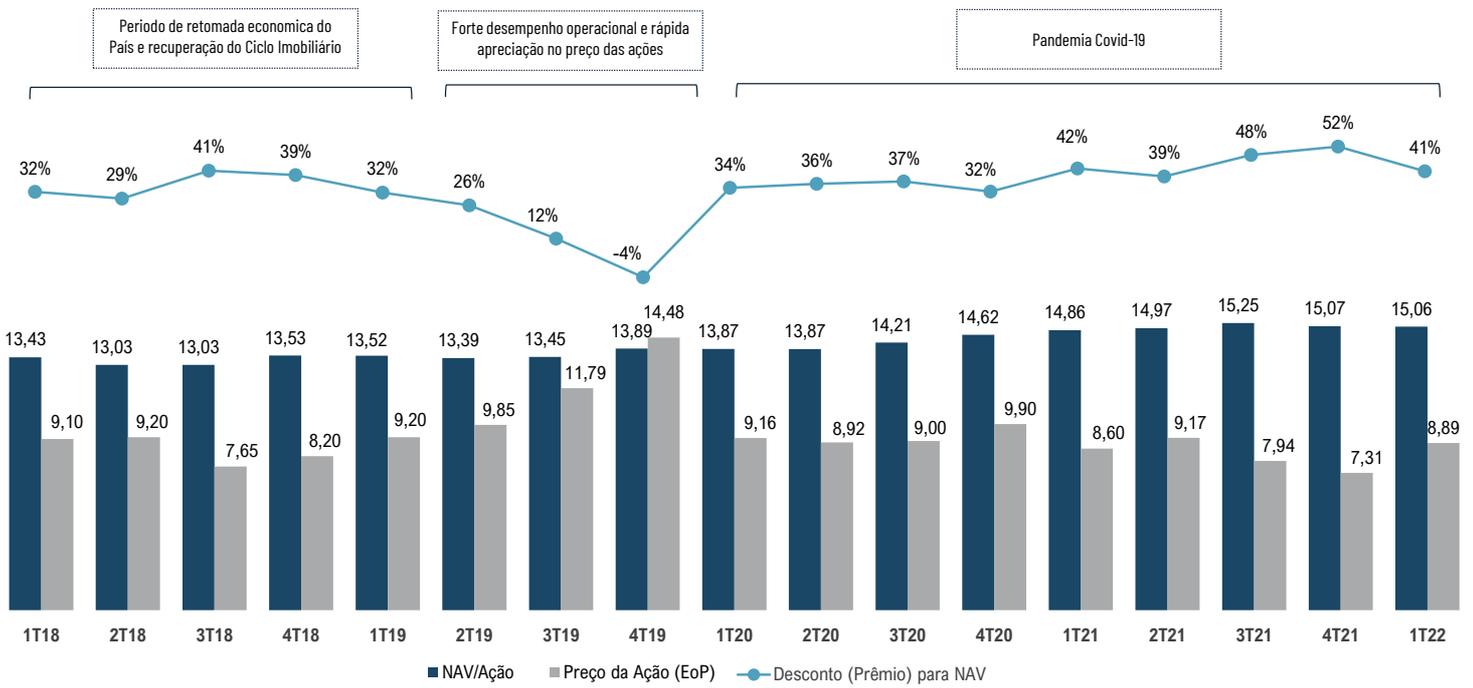
## Distribuição da Base Acionária



## Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,5%
IMOB	4,1%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,1%

### Desconto (Prêmio) para NAV



## DRE

Conta	DRE	1T22	1T21	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>108.498</b>	<b>106.879</b>	<b>2%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>104.374</b>	<b>103.016</b>	<b>1%</b>
(3)	Escritórios	101.706	98.825	3%
(4)	Industrial	2.669	4.191	-36%
(5)	Receita de Serviços	4.124	3.863	7%
(6)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(25.408)</b>	<b>(24.531)</b>	<b>4%</b>
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.258)	(7.736)	7%
(8)	Abatimentos	(17.150)	(16.795)	2%
(9)	<b>Receita Líquida</b>	<b>83.090</b>	<b>82.348</b>	<b>1%</b>
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a
(11)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>83.090</b>	<b>82.348</b>	<b>1%</b>
(12)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(30.980)</b>	<b>(23.671)</b>	<b>31%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.223)	(4.516)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	1.863	2.402	-22%
(15)	Despesas com Pessoal	(7.993)	(6.866)	16%
(16)	Honorários da Administração	(3.135)	(2.849)	10%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.742)	(2.268)	-23%
(18)	Despesas de Vacância	(15.748)	(9.575)	64%
(19)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(54.865)</b>	<b>(17.217)</b>	<b>219%</b>
(20)	Receitas Financeiras	31.266	17.992	74%
(21)	Despesas Financeiras	(86.131)	(35.209)	145%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.908	(12.447)	-115%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	(3.282)	n/a
(25)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>(846)</b>	<b>25.732</b>	<b>-103%</b>
(26)	Provisão para IR e CSLL	(514)	(431)	19%
(27)	Impostos Diferidos	(29.352)	(11.875)	147%
(28)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(30.712)</b>	<b>13.426</b>	<b>-329%</b>
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(30.712)</b>	<b>13.426</b>	<b>-329%</b>

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T22	1T21	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(30.712)</b>	<b>13.426</b>	<b>-329%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	29.352	11.875	147%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	514	431	19%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	3.282	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.908)	12.447	-115%
(19)	(+) Resultado Financeiro	54.865	17.217	219%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.742	2.268	-23%
(13)	(+) Depreciação	284	192	48%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>54.136</b>	<b>61.138</b>	<b>-11%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>65%</b>	<b>74%</b>	<b>-9 p.p.</b>

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T22	1T21	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(30.712)</b>	<b>13.426</b>	<b>-329%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	29.352	11.875	147%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	-	3.282	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(1.908)	12.447	-115%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(94)	-	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.742	2.268	-23%
(13)	(+) Depreciação	284	192	48%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>(1.337)</b>	<b>43.490</b>	<b>-103%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>-2%</b>	<b>53%</b>	<b>-55 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2022	31/12/2021	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>985.300</b>	<b>1.064.043</b>	<b>-7%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	844.304	949.424	-11%
Contas a Receber	58.112	58.167	0%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	36.804	13.520	172%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	26.661	23.378	14%
Outros Valores a Receber	19.418	19.555	-1%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>10.327.297</b>	<b>10.219.855</b>	<b>1%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	376	418	-10%
Tributos a Recuperar	251.445	251.445	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	378.881	356.905	6%
Imobilizado de uso	16.333	15.703	4%
Propriedades para Investimento	9.125.420	9.040.541	1%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>11.312.597</b>	<b>11.283.899</b>	<b>0%</b>

PASSIVO	31/03/2022	31/12/2021	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>750.662</b>	<b>683.414</b>	<b>10%</b>
Empréstimos e Financiamentos	513.745	473.537	8%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	17.038	28.605	-40%
Impostos e Contribuições a Recolher	40.385	10.702	277%
IR e CS Correntes	514	442	16%
Provisão para gratificação a empregados	2.620	9.800	-73%
Obrigações Trabalhistas	8.704	3.101	181%
Dividendos a Pagar	7.604	7.604	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	65.888	81.585	-19%
Outros débitos e valores a pagar	94.165	68.039	38%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.489.691</b>	<b>3.498.786</b>	<b>0%</b>
IR e CS Diferidos	938.245	908.935	3%
Empréstimos e Financiamentos	2.401.102	2.440.562	-2%
Provisão para Contingências	119.577	115.900	3%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	15.989	16.173	-1%
Outros Passivos Não Circulantes	14.779	17.216	-14%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.072.243</b>	<b>7.101.698</b>	<b>0%</b>
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	2.203.027	2.203.396	0%
(-) Ações em Tesouraria	(85.108)	(86.734)	-2%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(30.712)	-	n/a
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	717.492	717.492	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>11.312.597</b>	<b>11.283.899</b>	<b>0%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>1T22</b>	<b>1T21</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>76.910</b>	<b>97.154</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>86.052</b>	<b>69.196</b>
Resultado antes de Tributação	(846)	25.733
Depreciação e Amortização	8.067	4.960
Valor Justo das Propriedades para Investimento	-	3.282
Linearização das Receitas de Aluguel	(2.202)	(6.205)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	80.822	27.544
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(94)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	1.742	2.268
Resultados apurados na venda de investimentos	-	529
Outros	(1.438)	11.086
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(9.141)</b>	<b>27.958</b>
Contas a Receber de Clientes	(2.079)	(10.118)
Impostos a Recuperar	2.377	1.100
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(2.476)	35.670
Contas a Pagar	(19.348)	9.329
Impostos e Contribuições	(8.074)	270
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(5.468)	(4.849)
Outros passivos	25.926	(3.445)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>(93.469)</b>	<b>(802.131)</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	4.087
Aquisição de Imobilizado	(914)	(837)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(73.818)	(26.591)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(18.738)	(778.790)
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(88.562)</b>	<b>321.998</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	400.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(88.562)	(63.738)
Recuperação de Ações	-	(10.026)
Custos de Transação	-	(4.239)
Alienação de Ações em Tesouraria para Exercício de Opções	-	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(105.121)</b>	<b>(382.979)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	949.425	1.088.972
No final do exercício	844.304	705.989