

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building features a prominent blue structural frame that crisscrosses the facade. The interior lights are on, and the sky is a deep blue. The building is the central focus of the image.

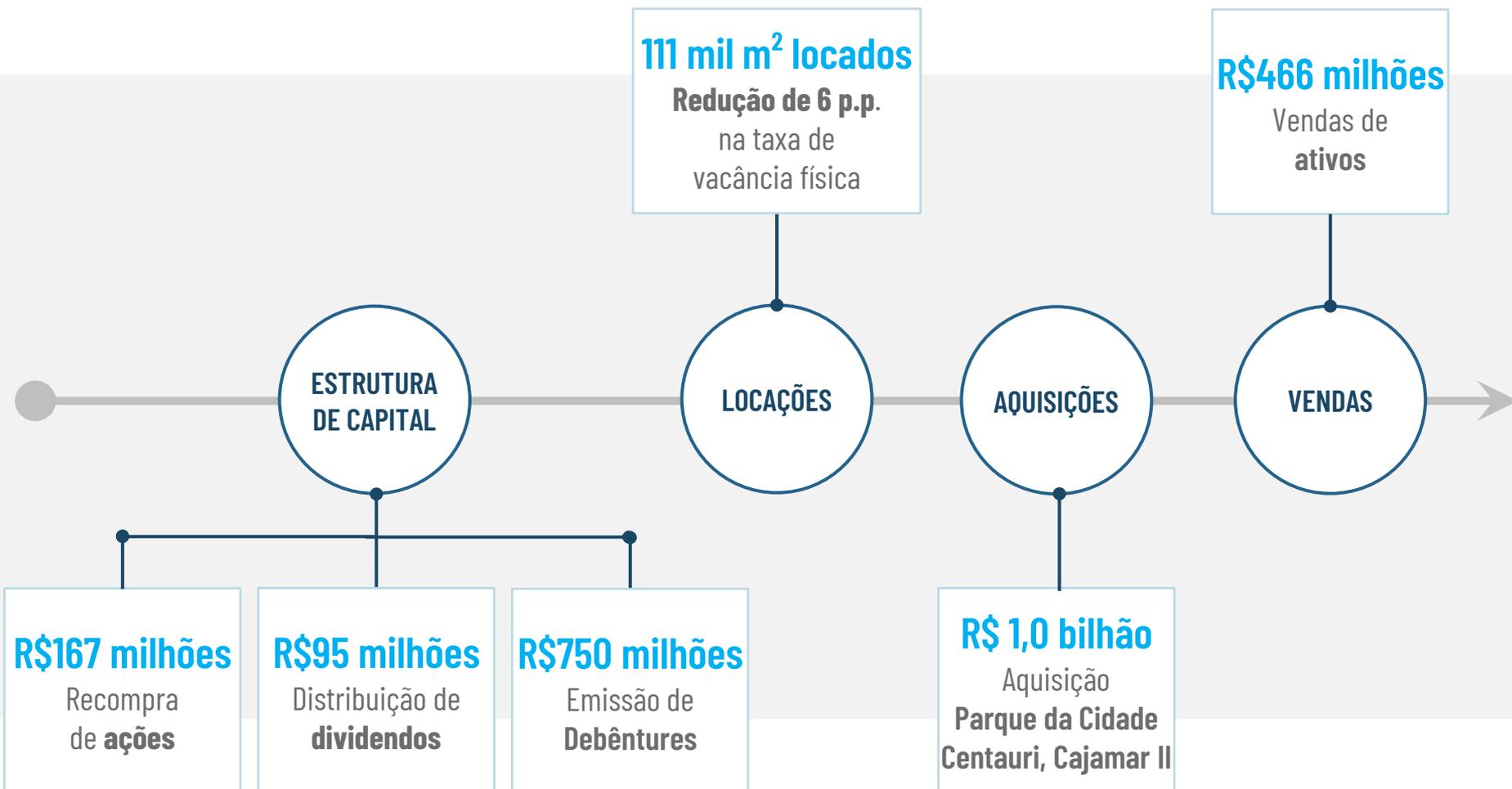
BR Properties

# Teleconferência de Resultados 4T21 & 2021

---



# 1. Destques & Portfólio



**R\$2,5 bilhões em transações em 2021**

## BR Properties registra 14 mil m<sup>2</sup> de novas locações no quarto trimestre, totalizando 111 mil m<sup>2</sup> locados no ano

### ✓ Locações

- Ao longo do 4T21, a BR Properties comercializou 13.852 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 110.739 m<sup>2</sup> no ano. Além disso, em janeiro de 2022 foram locados mais 9.079 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 da Torre Corporativa Paineira e, aproximadamente, 30% da Torre Corporativa Jatobá, com área bruta locável de 44.673 m<sup>2</sup> e 11.575 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>). O “Galpão Centauri” já encontra-se 100% pré-locado, e com habite-se.

## ✓ M&A

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo preço total de R\$ 184,7 milhões, ou R\$ 30.150 por m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, e foi comercializada pelo preço total de R\$ 123,2 milhões, equivalente a R\$ 3.452 por m<sup>2</sup> de área bruta locável. Vale destacar que o custo total de desenvolvimento do empreendimento, incluindo o terreno, foi de R\$ 2.508 por m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, 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.

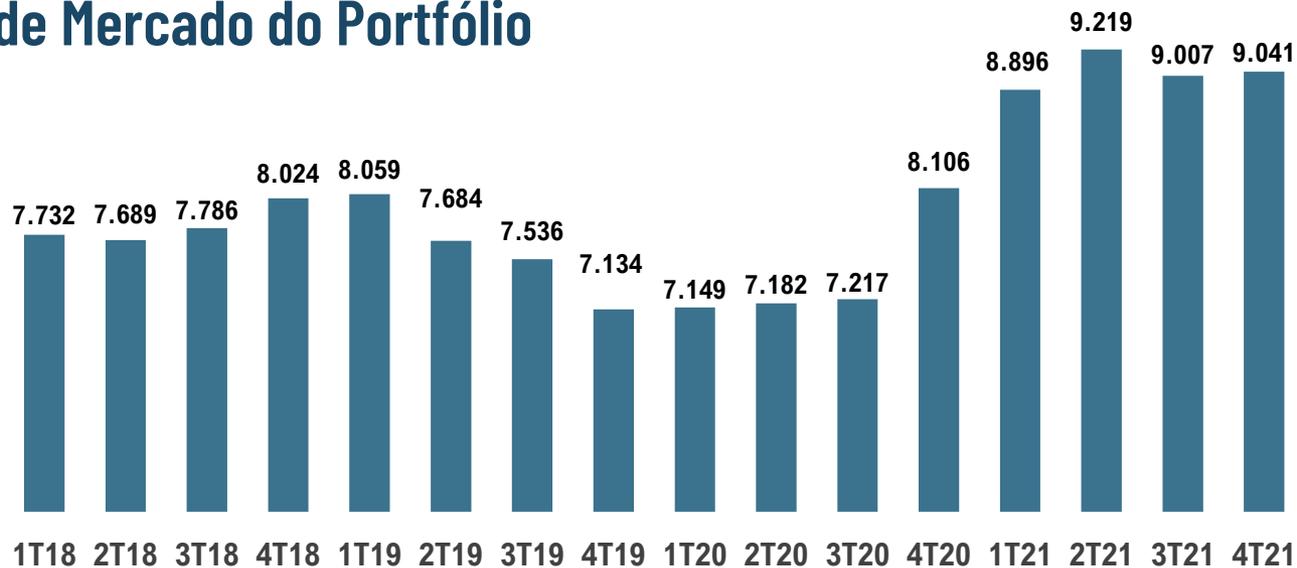
## ✓ Estrutura de Capital

- 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.

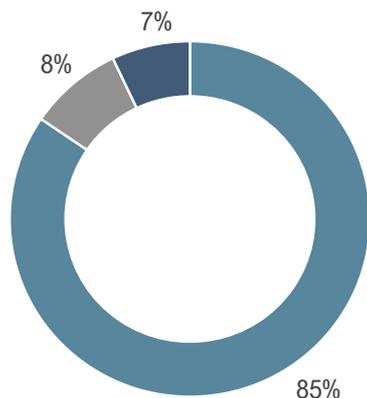
## ✓ Resultados Financeiros

- 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%).

## ➤ Valor de Mercado do Portfólio

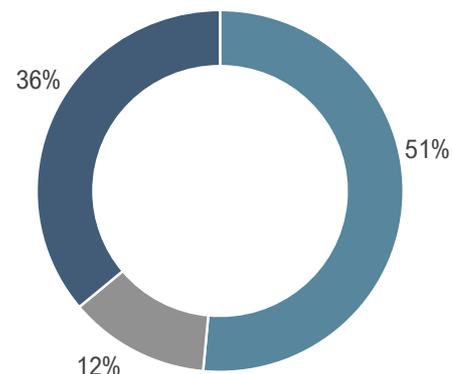


### Composição do Portfólio (Valor)



■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial / Logístico

### Composição do Portfólio (ABL)



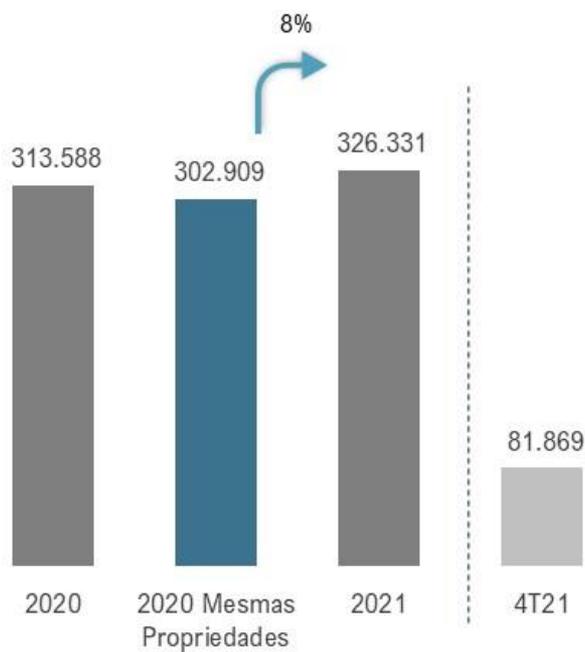
■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial / Logístico



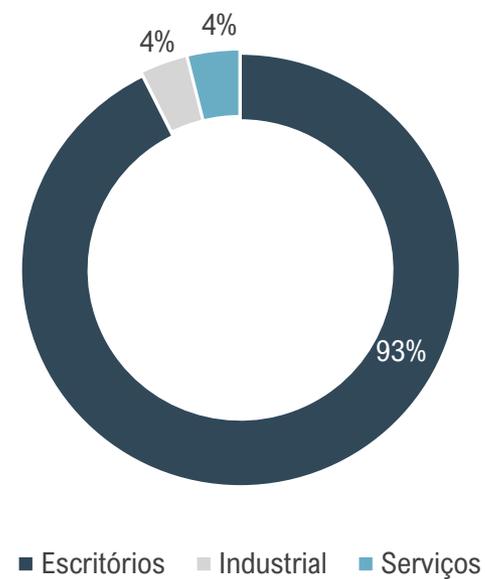
2.

## Destques Financeiros

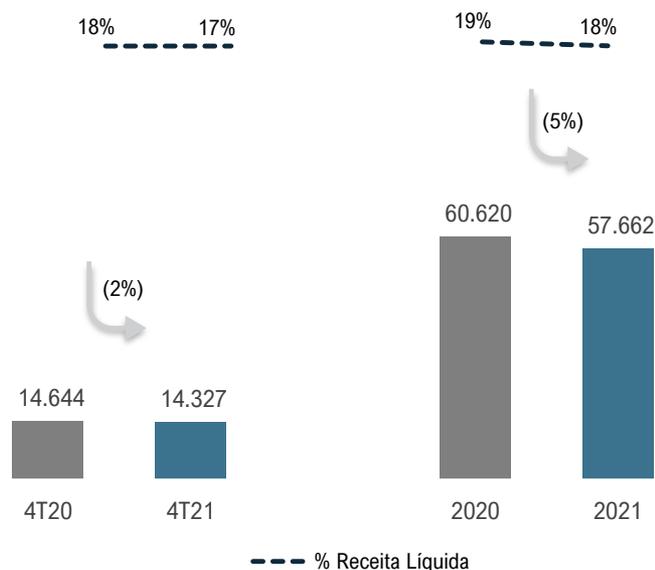
## Receita Líquida (R\$ mil)



## Composição da Receita 2021

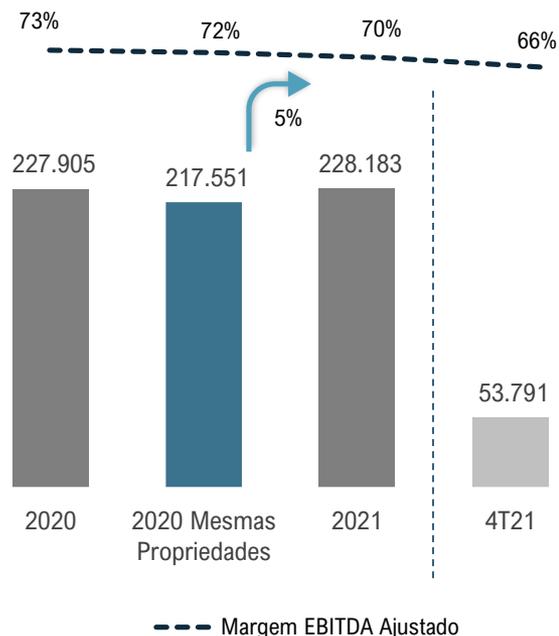


## SG&A (R\$ mil)



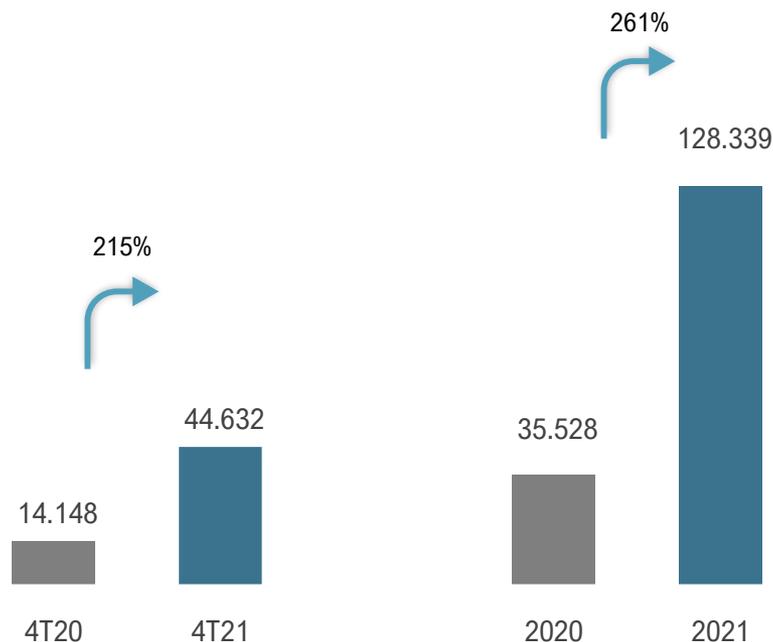
Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(30.662)</b>	<b>(25.680)</b>	<b>19%</b>	<b>(108.376)</b>	<b>(97.365)</b>	<b>11%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	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%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(14.327)</b>	<b>(14.644)</b>	<b>-2%</b>	<b>(57.662)</b>	<b>(60.620)</b>	<b>-5%</b>
(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
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>-2 p.p.</b>

## EBITDA Ajustado (R\$ mil)



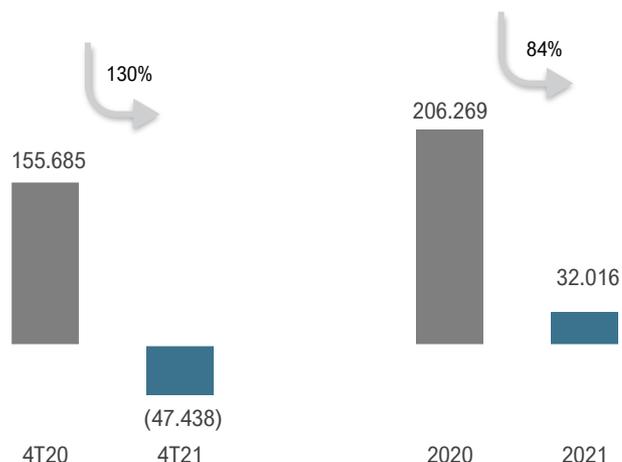
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>(30)</b>	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Provisão para 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%
<b>(31)</b>	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>53.791</b>	<b>63.503</b>	<b>-15%</b>	<b>228.183</b>	<b>227.905</b>	<b>0,1%</b>
<b>(32)</b>	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>66%</b>	<b>76%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>70%</b>	<b>73%</b>	<b>-3 p.p.</b>

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

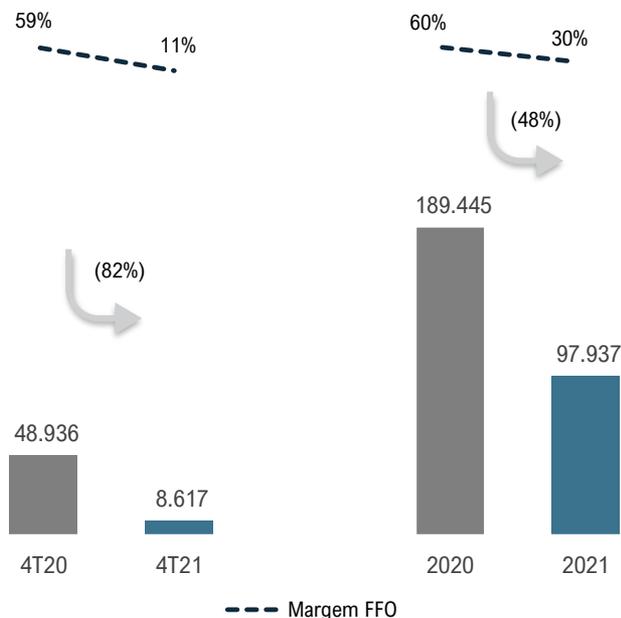


Resultado Financeiro	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>24.907</b>	<b>16.715</b>	<b>49%</b>	<b>69.183</b>	<b>72.647</b>	<b>-5%</b>
Aplicações Financeiras	19.947	12.880	55%	45.692	51.444	-11%
Outros	576	281	105%	4.119	2.834	45%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	4.384	3.553	23%	19.372	18.369	5%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(70.943)</b>	<b>(30.863)</b>	<b>130%</b>	<b>(198.927)</b>	<b>(109.134)</b>	<b>82%</b>
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%
<b>Despesa Financeira Líquida</b>	<b>(46.036)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>225%</b>	<b>(129.744)</b>	<b>(36.487)</b>	<b>256%</b>
(-) 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
<b>Despesa Financeira Líquida Ajustada</b>	<b>(44.632)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>215%</b>	<b>(128.339)</b>	<b>(35.528)</b>	<b>261%</b>

## Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



## Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)

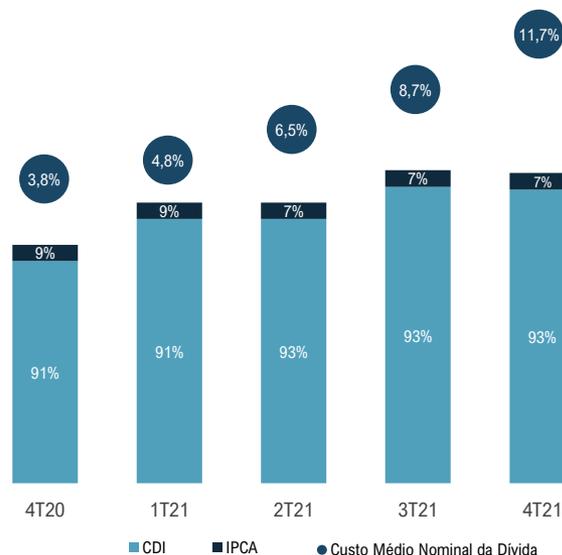


Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>(30)</b>	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) 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%
<b>(33)</b>	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>8.617</b>	<b>48.936</b>	<b>-82%</b>	<b>97.937</b>	<b>189.445</b>	<b>-48%</b>
<b>(34)</b>	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>11%</b>	<b>59%</b>	<b>-48 p.p.</b>	<b>30%</b>	<b>60%</b>	<b>-30 p.p.</b>

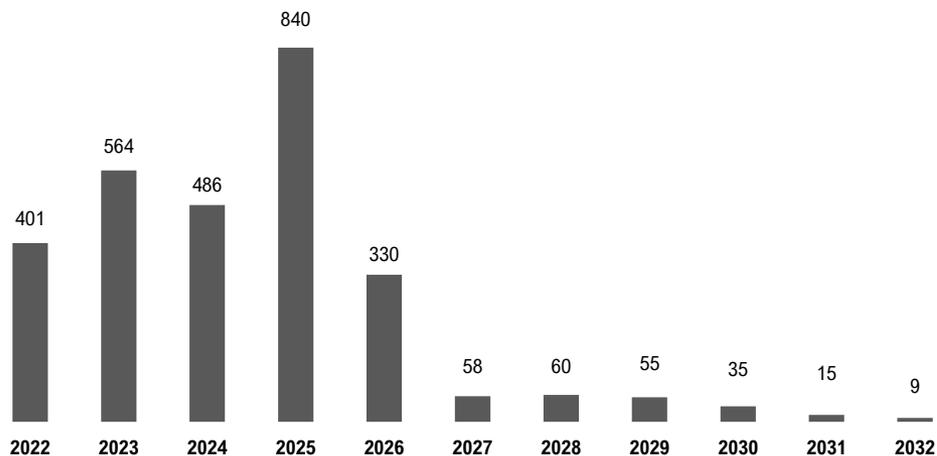
Endividamento	4T21	3T21	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>555.122</b>	<b>464.724</b>	<b>19%</b>
Empréstimos e Financiamentos	473.537	324.213	46%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	81.585	140.511	-42%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.456.734</b>	<b>2.627.653</b>	<b>-7%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	2.610.785	-7%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	16.173	16.868	-4%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>3.011.856</b>	<b>3.092.377</b>	<b>-3%</b>
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%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.045.684</b>	<b>1.930.952</b>	<b>6%</b>
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 <sup>1</sup>	1,8x	2,4x	-27%
Prazo Médio (anos)	4,2	4,5	-6%
<b>Dívida Quirografária / Dívida Total</b>	<b>42%</b>	<b>41%</b>	<b>1 p.p.</b>

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

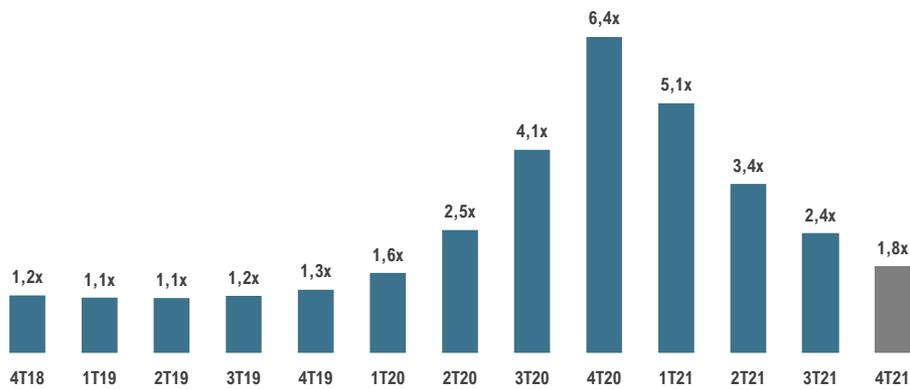
## Perfil e Custo Médio da Dívida



## Cronograma de Amortização (R\$ milhões)

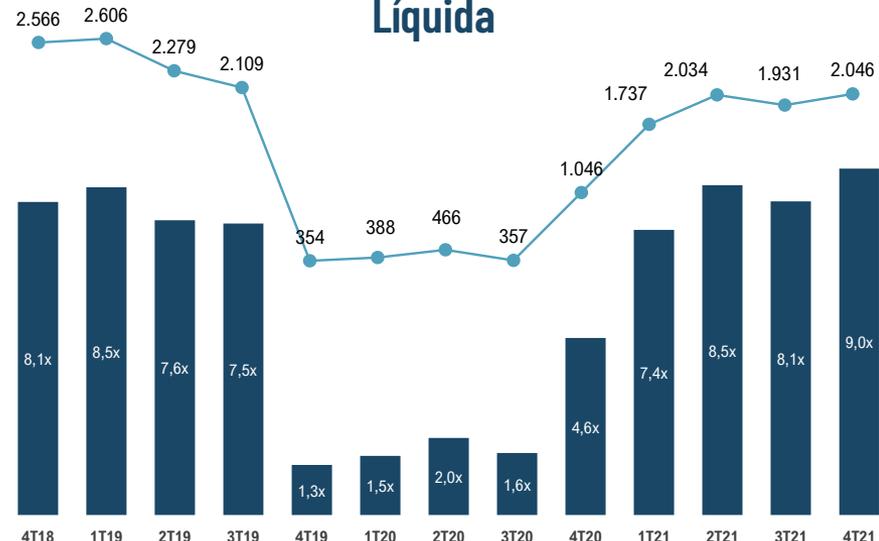


## Cobertura de Juros

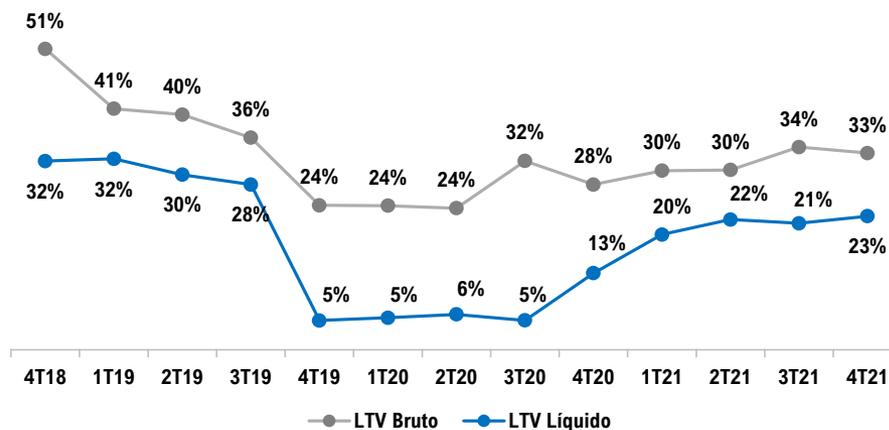


EBITDA / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado

## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado (x) vs Dívida Líquida



## LTV: Bruto e Líquido (%)





**3.**

# **Destques Operacionais**

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

Aluguel / m <sup>2</sup> / 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%
<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>2,1%</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%	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%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 40% x 60%)</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>15,4%</b>	<b>2,1%</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

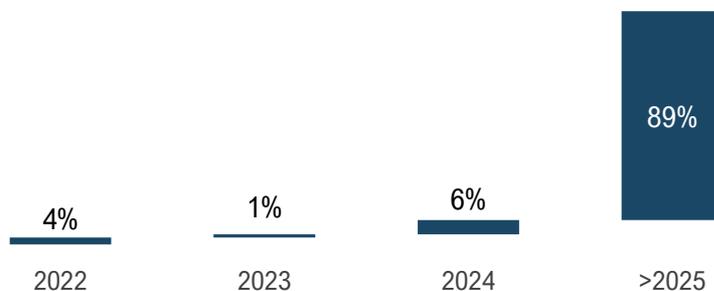
\* Em termos nominais

<sup>1</sup> IPCA e Outros

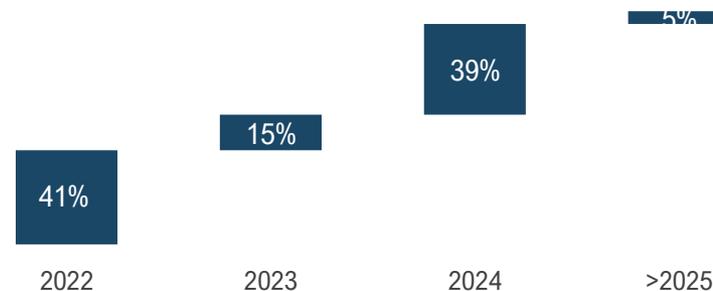
## Duration dos Contratos de Locação

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

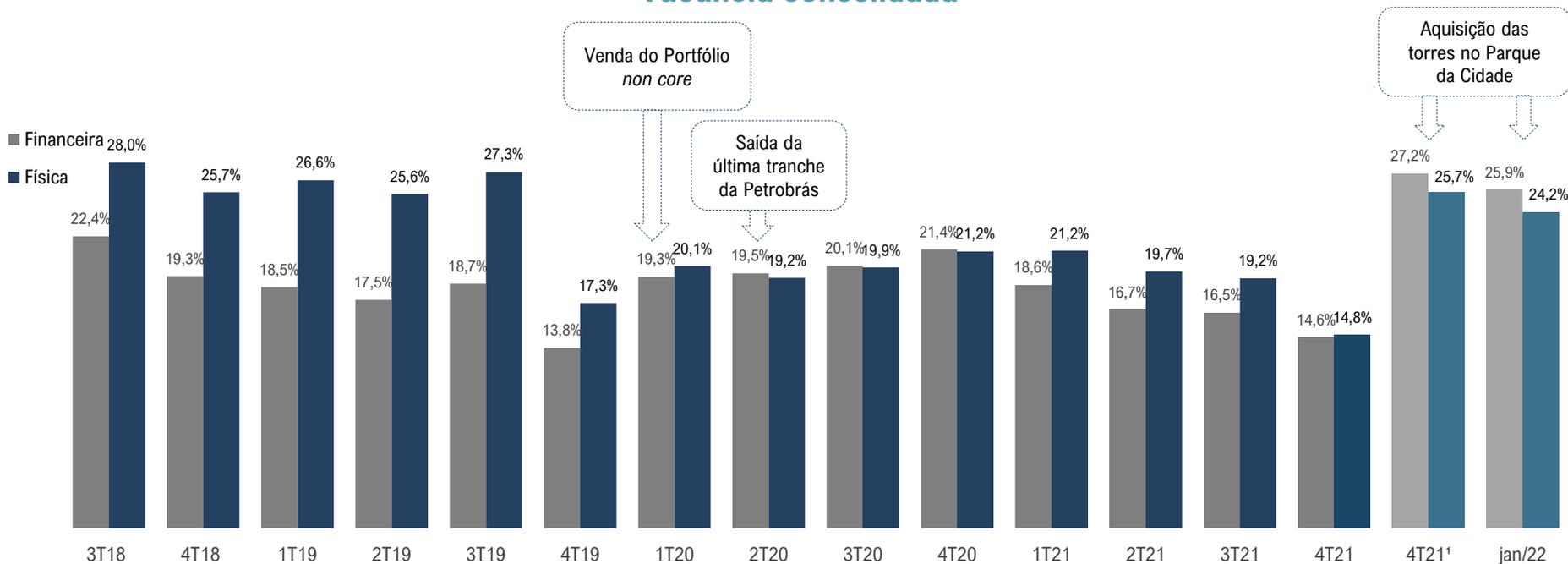
## Cronograma de Vencimento (% Receita)



## Cronograma de Revisional (% Receita)

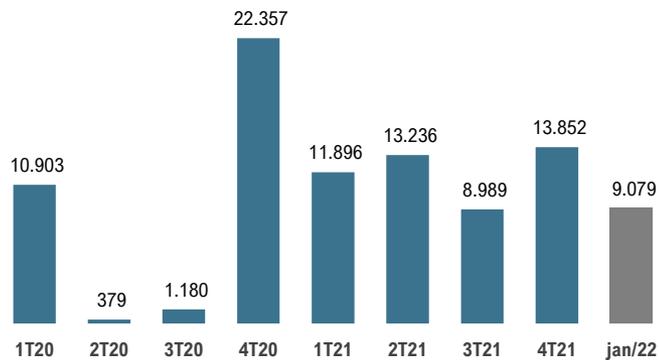


## Vacância Consolidada

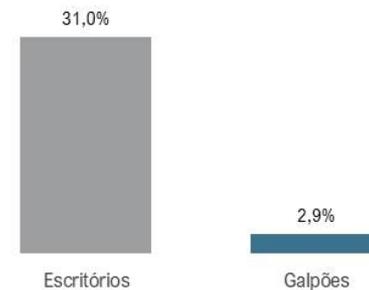


<sup>1</sup>Considerando a recente aquisição do Parque da Cidade.

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



## Vacância Física - 4T21

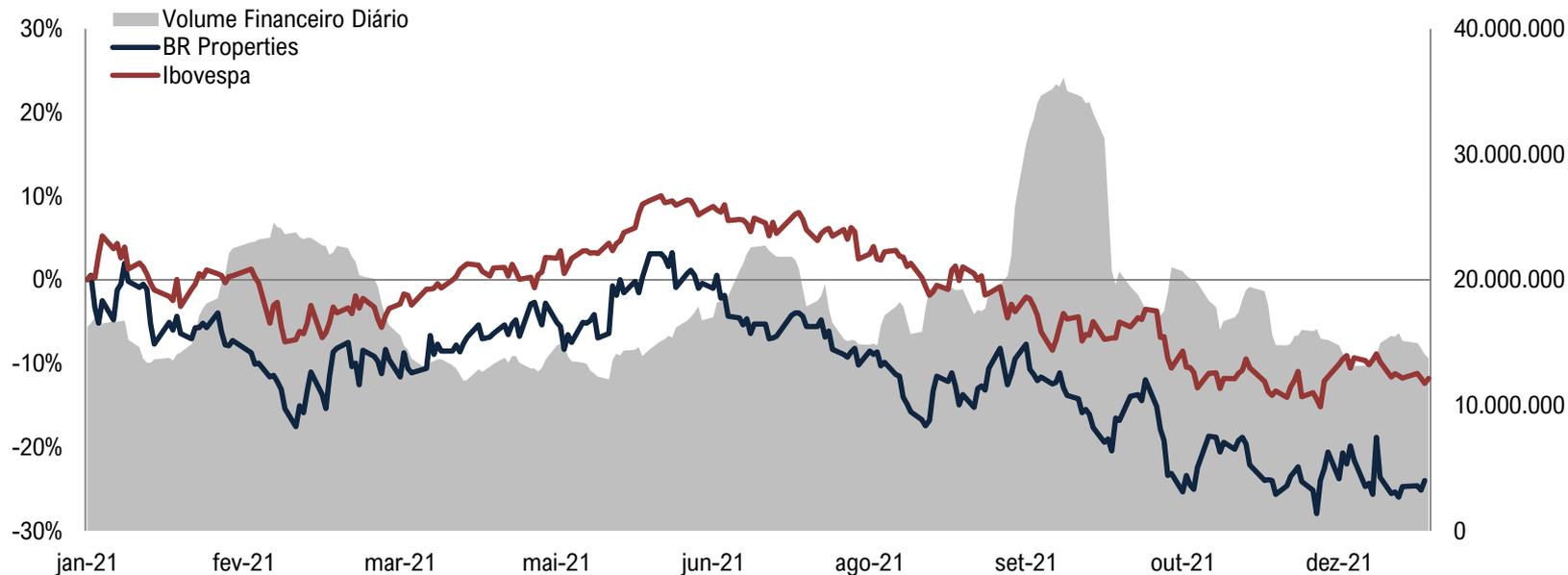




4.

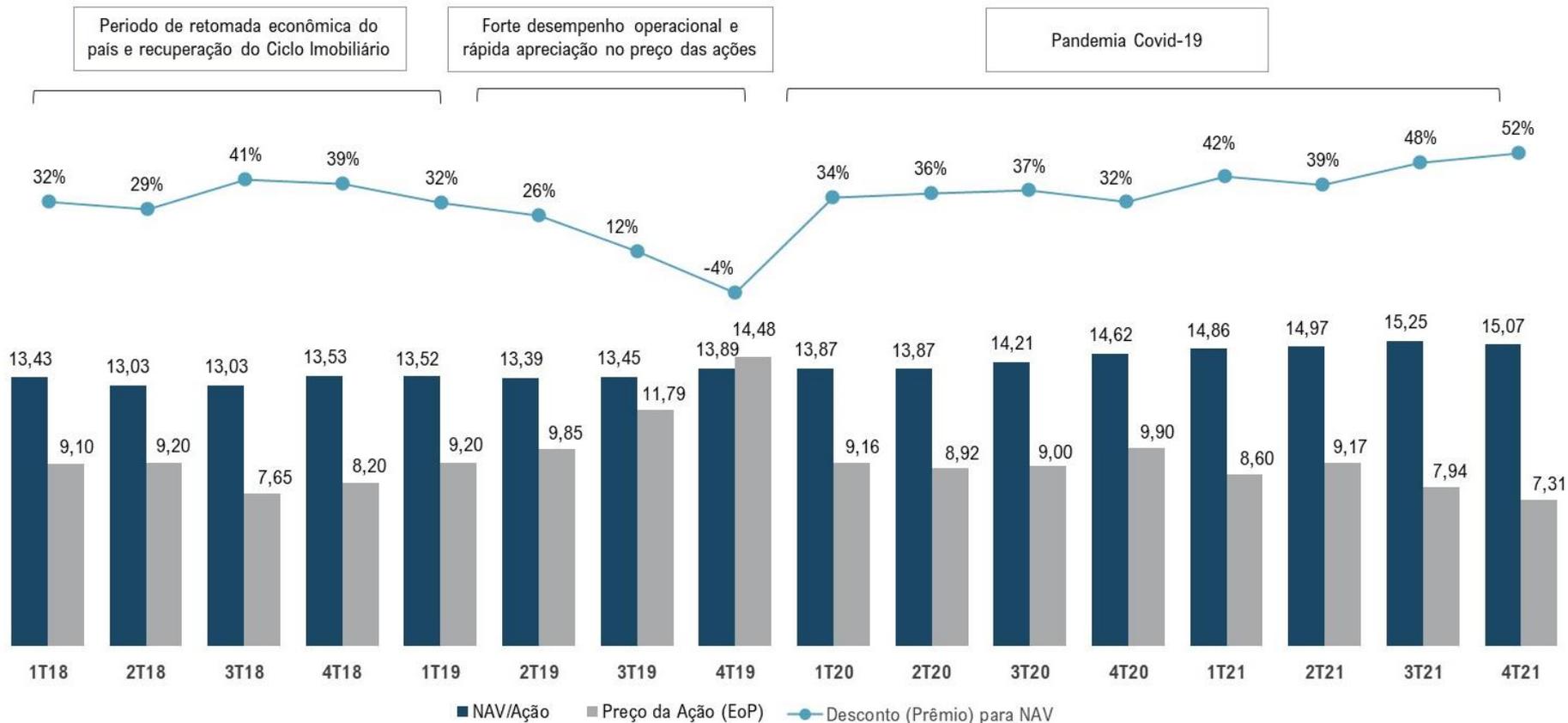
## Mercado de Capitais

## Desempenho BRPR3 – 2021



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%

## Desconto (Prêmio) para NAV



# Relação com Investidores

---

## Contatos do RI

**André Bergstein**

CFO e DRI

**Gabriel Barcelos**

Gerente de RI

**Vivian Regner**

Coordenadora de RI

Fone: (55 11) 3201-1000

Email: [ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br)

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

Ticker: BRPR3