

Divulgação dos Resultados 3T21

Teleconferência em Português

05 de novembro de 2021
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 4090-1621
ou (55 11) 4210-1803

Teleconferência em Inglês

05 de novembro de 2021
12h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 4090-1621
ou (55 11) 4210-1803
Telefone 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 3T21 e Eventos Subsequentes	3
Tabela de Destaques.....	6
Geração de Valor	7
Indicadores Financeiros.....	8
Receita Bruta.....	8
Receita Líquida	8
Despesas Gerais e Administrativas	9
EBITDA Ajustado.....	10
Despesa Financeira Líquida Ajustada	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.....	27
Balanço Patrimonial.....	28
Fluxo de Caixa.....	29

DESTAQUES DO 3T21 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra 11 mil m² de novas locações no terceiro trimestre, totalizando 99 mil m² locados no ano

São Paulo, 04 de novembro de 2021 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2021. Atualmente, a BR Properties possui 32 imóveis comerciais que totalizam 811 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 7 são terrenos que correspondem a 287 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).

Destaques do 3T21

- A BR Properties registrou no terceiro trimestre de 2021 receita líquida de R\$83,5 milhões, representando um aumento de 6% quando comparado ao terceiro trimestre de 2020.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$58,3 milhões no trimestre, resultando em uma margem de 70% e representando uma redução de 0,8% quando comparado ao 3T20.
- A despesa financeira líquida ajustada no 3T21 foi de R\$38,0 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$28,6 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é explicado pelo aumento na taxa básica de juros no período, e pelo aumento da dívida líquida.
- O Lucro Líquido registrado no terceiro trimestre do ano foi de R\$38,3 milhões, representando um aumento de 135% em relação ao 3T20.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 3T21 de R\$19,8 milhões, correspondendo a uma redução nominal de R\$28,9 milhões quando comparado ao 3T20. A margem FFO atingiu 24% no trimestre.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$1.931,0 milhões e uma posição de caixa de R\$1.161,4 milhões.
- No trimestre, o custo médio efetivo nominal da dívida era de 8,7% (CDI + 2,4%).
- O valor do aluguel médio por m² das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 3T21 apresentou um aumento nominal de 7,7% em relação ao 3T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio aumentou 1,7%.
- Ao longo do trimestre e no mês de outubro, a BR Properties comercializou 10.796 m² de ABL em novas locações, totalizando 98.694 m² no acumulado do ano. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 8.596 m² correspondem às locações na cidade São Paulo, e 2.200 m² às locações no Rio de Janeiro.

- A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 29,6% e 30,8%, respectivamente. Desconsiderando os 101.926 m² adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 16,5% e 19,2%.
- No 3T21, a BR Properties concluiu a venda de 20% da fração ideal do imóvel “Complexo JK – Torre B”, localizado na cidade. 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.
- A Companhia celebrou no trimestre Compromisso de Venda e Compra visando a aquisição de três edifícios comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade e representam a estratégia de consolidação da Companhia em ativos triple A. A aquisição contempla uma área bruta locável (ABL) de 2.286 m², e será efetivada pelo preço total de R\$ 28,0 milhões, ou R\$ 12.248 por m² de ABL. A conclusão da aquisição está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas conforme estabelecido no CVC.
- A BR Properties celebrou acordo com o Fundo De Investimento Imobiliário – VBI Logístico, para permuta do terreno “Galpão Pirituba”. O acordo prevê o desenvolvimento pela VBI, na área do terreno, de um empreendimento imobiliário consistente de dois galpões logísticos Last Mile, com área construída total de, aproximadamente, 8.450 m². Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 40% do empreendimento. A conclusão da alienação está condicionada à superação de condições suspensivas, conforme estabelecido no Termo de Acordo. A BR Properties não terá desembolso de caixa na operação, deixando também de ser responsável pelos custos de manutenção da área.
- Em agosto, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, tendo por objeto 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.
- Em setembro, a Companhia celebrou Contrato de Promessa de Permuta de Imóvel com Torna e outros Pactos visando a aquisição de 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”.

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. Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 67% do empreendimento, aproximadamente 100.500 m².
- No 3T21, a BR Properties encerrou o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia (“Programa de Recompra 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. As

17.350.586 ações ordinárias, remanescentes em tesouraria após a conclusão do Programa, foram canceladas em 20 de agosto sem redução do valor do capital social.

- Ainda no trimestre, a BR Properties aprovou um novo Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra 2021 contempla a aquisição da quantidade máxima de 18.000.000 de ações ordinárias. Até o encerramento do terceiro trimestre 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 aprovou em AGOE, a distribuição de dividendos no montante de R\$94,7 milhões, equivalente a R\$0,196 por ação. Deste total, R\$71,0 milhões foram distribuídos até setembro e o restante será pago em mais uma parcela de R\$23,7 milhões no mês de dezembro.
- 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. Desta forma, a BR Properties alonga o prazo de suas dívidas, restando apenas R\$48 milhões em amortizações para o ano de 2021. 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.
- Em setembro, 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.

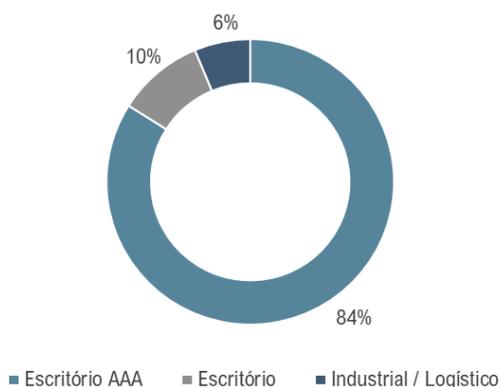
TABELA DE DESTAQUES

Destaque Financeiros	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
Receita Líquida	83.496	78.618	6%	244.462	230.102	6%
Despesas Gerais e Administrativas	28.175	24.386	16%	77.714	71.685	8%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	12.706	14.560	-13%	40.985	43.739	-6%
EBITDA Ajustado	58.255	58.713	-1%	174.392	164.402	6%
Margem EBITDA Ajustado	70%	75%	-5 p.p.	71%	71%	0 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	38.263	16.260	135%	79.454	50.583	57%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	19.758	48.694	-59%	89.320	140.509	-36%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	24%	62%	-38 p.p.	37%	61%	-24 p.p.
Destaque Operacionais	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	524.563	458.082	15%	524.563	458.082	15%
- Escritórios (m ²)	477.203	388.967	23%	477.203	388.967	23%
- Industrial (m ²)	47.360	69.115	-31%	47.360	69.115	-31%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	286.584	223.819	28%	286.584	223.819	28%
- Escritórios (m ²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m ²)	245.277	182.512	34%	245.277	182.512	34%
Vacância Financeira ¹	16,5%	20,1%	-4 p.p.	16,5%	20,1%	-4 p.p.
Vacância Física ¹	19,2%	19,9%	-1 p.p.	19,2%	19,9%	-1 p.p.

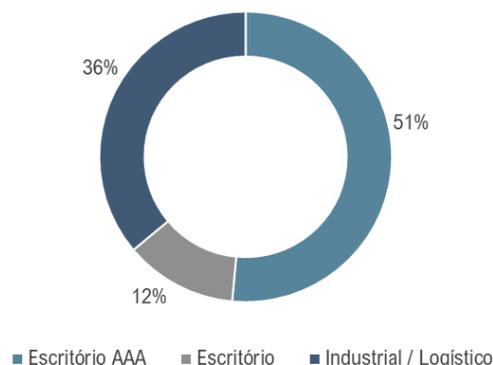
* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Impostos e Tributos e Provisão para Devedores Duvidosos

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 29,6 e 30,8%, respectivamente.

Portfólio - Valor de Mercado



Portfólio - ABL



GERAÇÃO DE VALOR

A geração de valor é parte central da estratégia desenhada pela Companhia, destacando-se, dentre outros objetivos, a reciclagem de seu portfólio, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, além da manutenção contínua do processo de otimização de sua estrutura de capital. Para tanto, a BR Properties atua ativamente em momentos de oportunidade de negócio do mercado através da compra, desenvolvimento, retrofit, gestão comercial e venda de ativos. A correta percepção sobre o ciclo de cada propriedade, desde o momento de sua aquisição até o momento da eventual alienação, gera o diferencial da Companhia. A capacidade de adquirir ativos de forma oportuna faz com que o retorno dos investimentos seja extremamente atrativo para os investidores, considerando, sobretudo, o financiamento das aquisições com reduzido custo relativo, a gerência e administração predial moderna e inovadora, a locação à longo prazo com grandes empresas e a alienação de ativos maduros.

No 3T21, a BR Properties destaca as seguintes operações:

Galpão Cajamar	
ABL (m ²)	35.694
Data de aquisição	22/10/2018
Valor de aquisição (R\$ mil)	89.520
Valor de aquisição / m ² ABL	2.508
Data da venda	16/08/2021
Valor da venda (R\$ mil)	123.215
Valor da venda / m ² ABL	3.452
% Ganho/Perda sobre NAV	38%
TIR Nominal¹	51%

¹TIR nominal alavancada antes de Impostos



Galpão Tucano	
ABL (m ²)	31.718
Data de aquisição	12/03/2018
Valor de aquisição (R\$ mil)	71.000
Valor de aquisição / m ² ABL	2.238
Data da venda	31/07/2021
Valor da venda (R\$ mil)	94.000
Valor da venda / m ² ABL	2.964
% Ganho/Perda sobre NAV	5%
TIR Nominal¹	26%

¹TIR nominal alavancada antes de Impostos



Complexo JK - Bloco B (20%)	
ABL (m ²)	6.126
Data de aquisição	29/03/2012
Valor de aquisição (R\$ mil)	57.278
Valor de aquisição / m ² ABL	9.350
Data da venda	13/07/2021
Valor da venda (R\$ mil)	184.699
Valor da venda / m ² ABL	30.150
% Ganho/Perda sobre NAV	6%
TIR Nominal¹	25%

¹TIR nominal alavancada antes de Impostos



INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

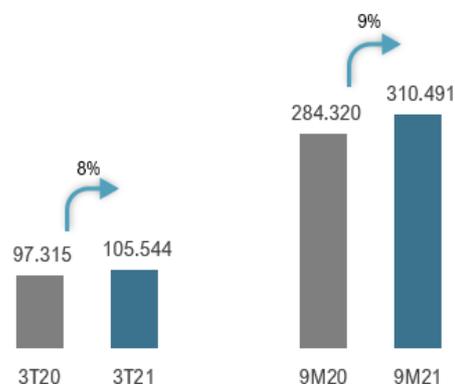
No terceiro trimestre de 2021, a receita bruta totalizou R\$105,5 milhões, representando um aumento de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$310,5 milhões, correspondendo a um acréscimo de 9% em relação ao 9M20.

- 92,7% ou R\$97,8 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,5% ou R\$3,7 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,8% ou R\$4,1 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

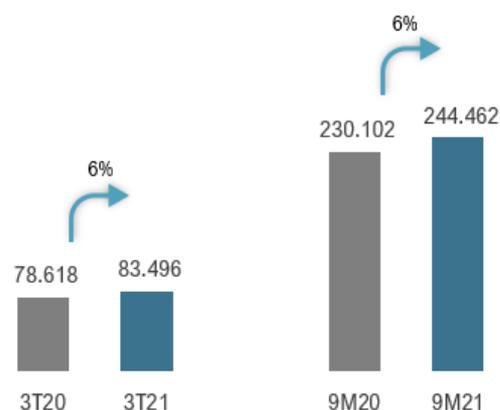
Receita Líquida

No 3T21, a receita líquida foi de R\$83,5 milhões, correspondendo a um aumento de 6% quando comparada ao 3T20. Nos primeiros nove meses do ano, a receita líquida totalizou R\$244,5 milhões, 6% acima da receita líquida registrada no 9M20.

Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



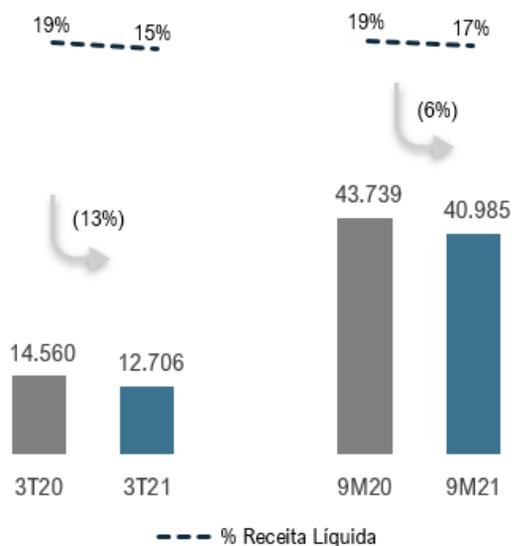
INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos e provisão para devedores duvidosos, alcançaram o montante de R\$12,7 milhões no 3T21, representando uma redução de 13% quando comparada ao mesmo período do ano anterior. Nos primeiros nove meses de 2021, essas despesas totalizaram R\$41,0 milhões, representando uma redução de 6% em relação ao mesmo período de 2020. Essas reduções demonstram o comprometimento em manter altos níveis de eficiência operacional apresentados historicamente pela Companhia, apesar da inflação, medida pelo IPCA, ter alcançado 10,25% nos últimos 12 meses.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
(12)	SG&A	(28.175)	(24.386)	16%	(77.714)	(71.685)	8%
(13)	Despesas Operacionais	(6.034)	(4.843)	25%	(15.108)	(16.743)	-10%
(14)	Impostos e Tributos	2.836	(219)	-1397%	8.538	3.129	173%
(15)	Despesas com Pessoal	(7.034)	(6.650)	6%	(20.696)	(20.340)	2%
(16)	Honorários da Administração	(1.988)	(3.067)	-35%	(7.532)	(8.893)	-15%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.083)	(2.299)	-9%	(6.412)	(3.489)	84%
(18)	Despesas de Vacância	(13.871)	(7.309)	90%	(36.504)	(25.350)	44%
	SG&A Ajustado	(12.706)	(14.560)	-13%	(40.985)	(43.739)	-6%
(18)	(+) Despesas de Vacância	13.871	7.309	90%	36.504	25.350	44%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.299	-9%	6.412	3.489	84%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(2.836)	219	-1397%	(8.538)	(3.129)	173%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	2.350	-	n/a	2.350	2.237	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	15%	19%	-3 p.p.	17%	19%	-2 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

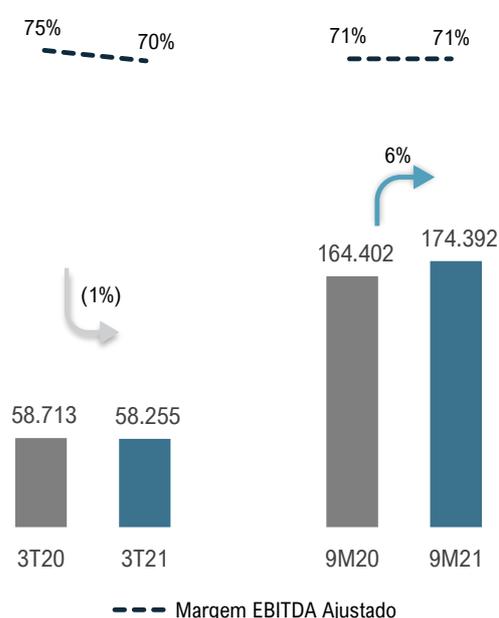


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$58,3 milhões, representando uma redução de 0,8% em relação ao terceiro trimestre de 2020. A Margem EBITDA no trimestre foi de 70%. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado foi de R\$174,4 milhões, um acréscimo de 6% em relação ao 9M20. A Margem EBITDA no 9M21 foi de 71%.

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



Composição do EBITDA Ajustado

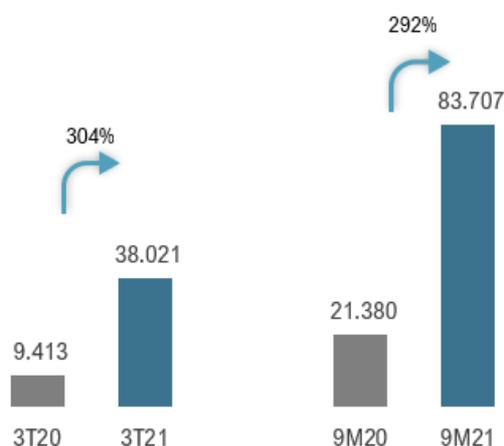
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	38.263	16.260	135%	79.454	50.583	57%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(32.983)	26.840	-223%	26.263	83.890	-69%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	8.160	606	1247%	9.048	2.513	260%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(4.284)	-	n/a	(52.293)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	8.146	1.114	632%	20.568	(907)	-2367%
(19)	(+) Resultado Financeiro	38.021	9.413	304%	83.707	22.339	275%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.299	-9%	6.412	3.489	84%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.023	n/a	-	2.023	n/a
(13)	(+) Depreciação	850	158	437%	1.232	473	161%
(31)	EBITDA Ajustado	58.255	58.713	-0,8%	174.392	164.402	6%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	70%	75%	-5 p.p.	71%	71%	0 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada no 3T21 foi de R\$38,0 milhões, representando um aumento nominal de R\$28,6 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a despesa financeira líquida ajustada foi de R\$83,7 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$62,3 milhões quando comparada ao mesmo período de 2020. Esse resultado é majoritariamente explicado pelo aumento na taxa SELIC entre março e setembro de 2021, (2% para 6,25% 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 investimento no Galpão Cajamar.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



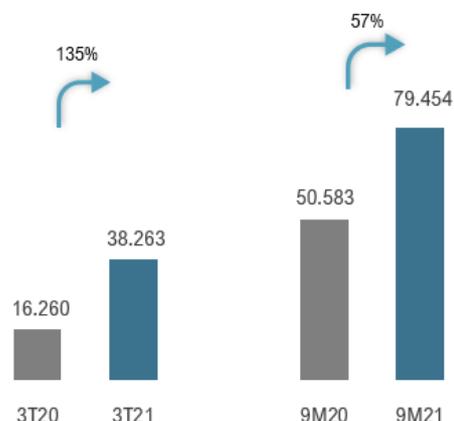
Resultado Financeiro	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
Receitas Financeiras	16.480	16.697	-1%	44.276	55.932	-21%
Aplicações Financeiras	12.537	10.913	15%	25.745	38.564	-33%
Outros	479	242	98%	3.543	2.552	39%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.464	5.542	-37%	14.988	14.816	1%
Despesas Financeiras	(54.501)	(26.110)	109%	(127.984)	(78.271)	64%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(53.296)	(25.089)	112%	(123.329)	(76.221)	62%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	(455)	n/a
Outros	(1.205)	(1.021)	18%	(4.655)	(1.595)	192%
Despesa Financeira Líquida	(38.021)	(9.413)	304%	(83.707)	(22.339)	275%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	455	n/a
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(38.021)	(9.413)	304%	(83.707)	(21.380)	292%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$38,3 milhões no 3T21, representando um aumento de 135% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, o lucro líquido alcançou R\$79,5 milhões, correspondendo a um aumento de 57% em relação ao 9M20.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



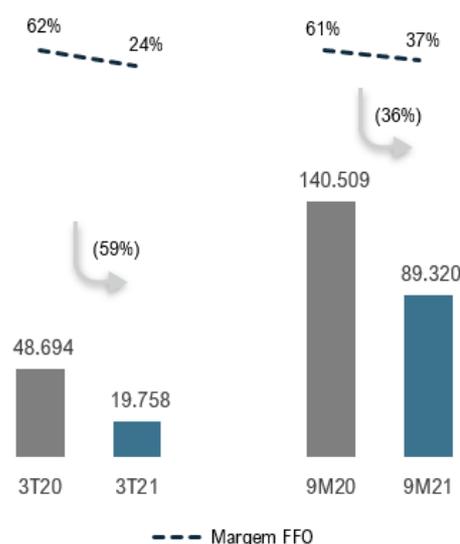
Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$19,8 milhões no trimestre, correspondendo a uma redução de 59% quando comparado ao terceiro trimestre de 2020. A margem FFO atingiu 24%.

No acumulado do ano, o FFO alcançou R\$89,3 milhões, redução de 36% em relação aos primeiros nove meses de 2020. A Margem FFO nos 9M21 foi de 37%.

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 ao investimento no Galpão Cajamar.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	38.263	16.260	135%	79.454	50.583	57%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(32.983)	26.840	-223%	26.263	83.890	-69%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	7.683	-	n/a	7.683	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(4.284)	-	n/a	(52.293)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	8.146	1.114	632%	20.568	(907)	-2367%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	455	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.299	-9%	6.412	3.489	84%
(29)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.023	n/a	-	2.023	n/a
(13)	(+) Depreciação	850	158	437%	1.232	473	161%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	19.758	48.694	-59%	89.320	140.509	-36%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	24%	62%	-38 p.p.	37%	61%	-24 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	3T21	2T21	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	464.724	458.725	1%
Empréstimos e Financiamentos	324.213	300.171	8%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	140.511	158.553	-11%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.627.653	2.349.073	12%
Empréstimos e Financiamentos	2.610.785	2.331.414	12%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	16.868	17.658	-4%
Dívida Bruta	3.092.377	2.807.797	10%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.110.739	713.021	56%
Caixa Restrito	6.013	5.942	1%
Contas a receber na venda de PPI	44.673	54.393	-18%
Dívida Líquida	1.930.952	2.034.442	-5%
Valor do Portfólio Imobiliário	9.007.434	9.218.687	-2%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	34%	30%	4 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	21%	22%	-1 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	8,1x	8,5x	-5%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	2,4x	3,4x	-29%
Prazo Médio (anos)	4,5	4,4	1%
Dívida Quirografária / Dívida Total	41%	32%	9 p.p.

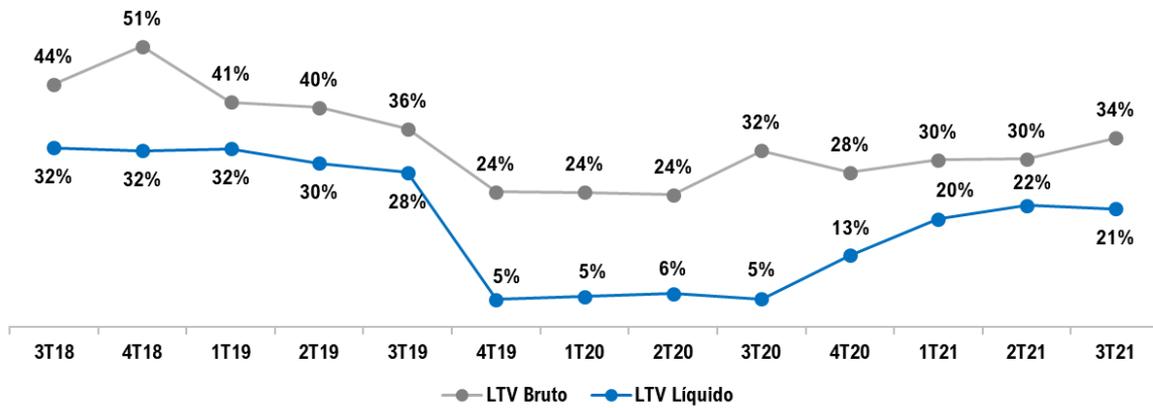
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

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.

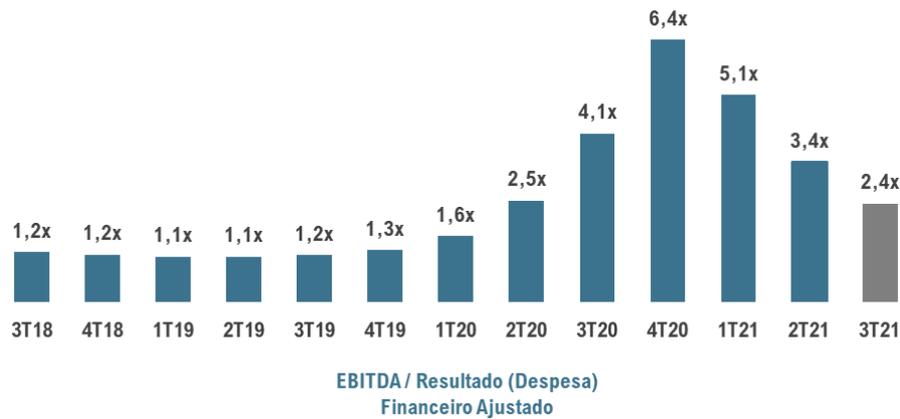
O aumento temporário no índice “Dívida Líquida/EBITDA” se deve ao desembolso de caixa relativo a estas aquisições, somadas ao investimento no Galpão Cajamar, sem a correspondente geração de receita até o momento. Cabe lembrar que do total detido pela BR Properties no Complexo Parque da Cidade, 19,5 mil m² já se encontram locados, e, também, que o Galpão Centauri já se encontra 100% pré-locado, e com previsão de entrega do desenvolvimento no 1T22.

INDICADORES FINANCEIROS

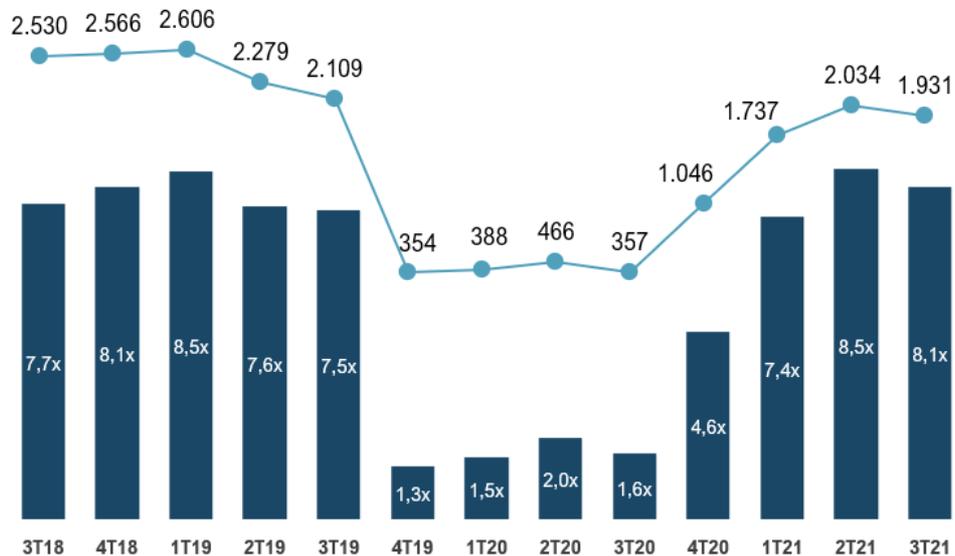
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

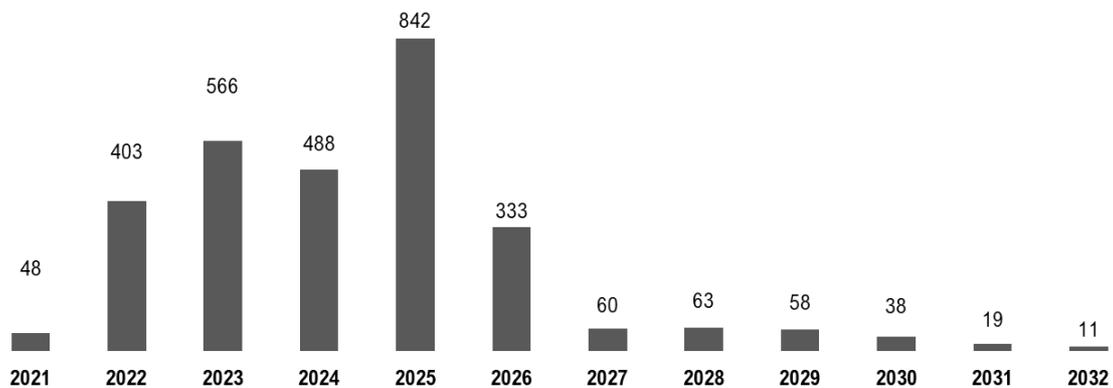


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Perfil e Custo Médio da Dívida

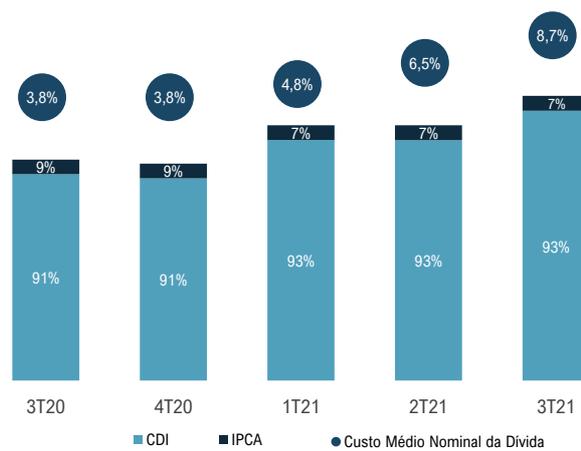


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 3T21	Saldo 2T21
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	128.275	130.694
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	128.275	130.694
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	98.801	100.690
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	129.723	128.208
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.945	25.642
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	-	50.190
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	175.975	354.147
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	48 meses	30/08/25	176.076	-
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	244.014	241.055
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.637	37.600
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.637	37.600
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.173	70.103
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.659	135.524
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	01/04/23	256.889	252.647
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	554.791	553.797
BR Properties	Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	60 meses	25/01/26	405.433	404.134
BR Properties	Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	60 meses	10/08/26	352.838	-
Total							2.958.142	2.652.723

INDICADORES OPERACIONAIS

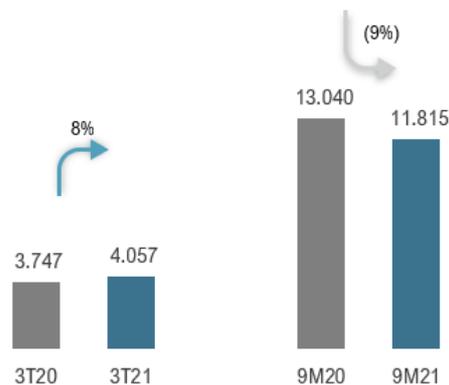
Administração de Propriedades

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 terceiro trimestre do ano com uma receita de R\$4,1 milhões, um aumento de 8% quando comparada ao 3T20. No 9M21, essa receita foi de R\$11,8 milhões, representando uma redução de 9% em relação ao 9M20. A redução é explicada pela venda de ativos administrados pela BRPR A.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

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

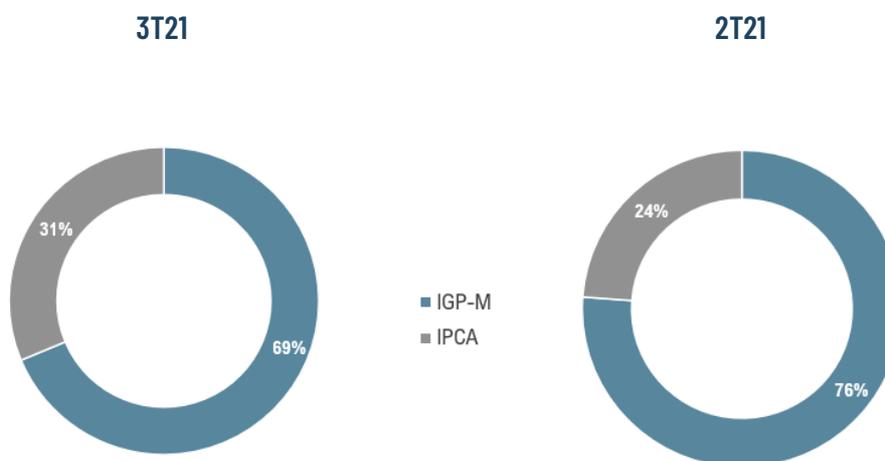
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	24.455	São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

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 / m² / Mês - Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 3T21 apresentou um aumento nominal de 7,7% em relação ao 3T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio aumentou 1,7%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	3T21 x 2T21
Escritório	3,2%	2,1%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	1,7%
Industrial	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	0,0%
Total	3,3%	2,3%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	2,8%	4,9%	12,1%	7,0%	7,7%	1,7%
IPCA	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	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%	0,8%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 31% x 69%)	8,0%	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	6,7%	16,2%	20,7%	26,3%	29,2%	20,3%	1,5%

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

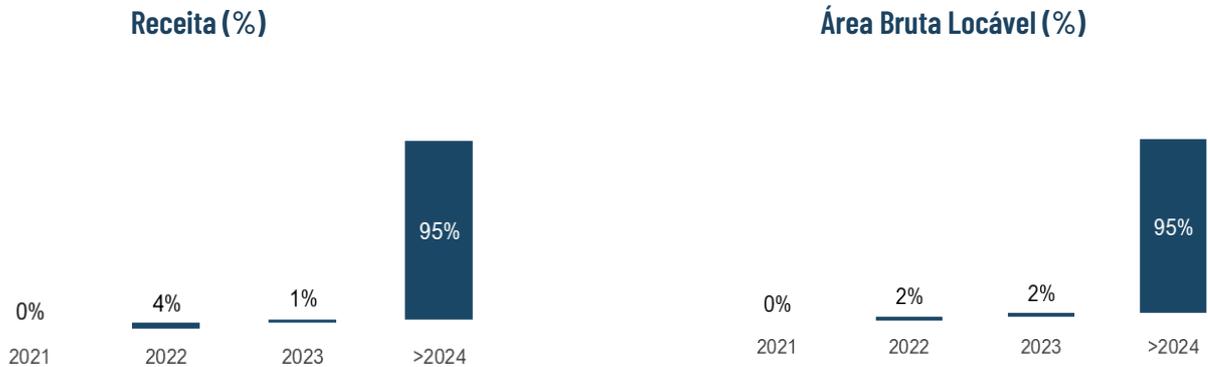
* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

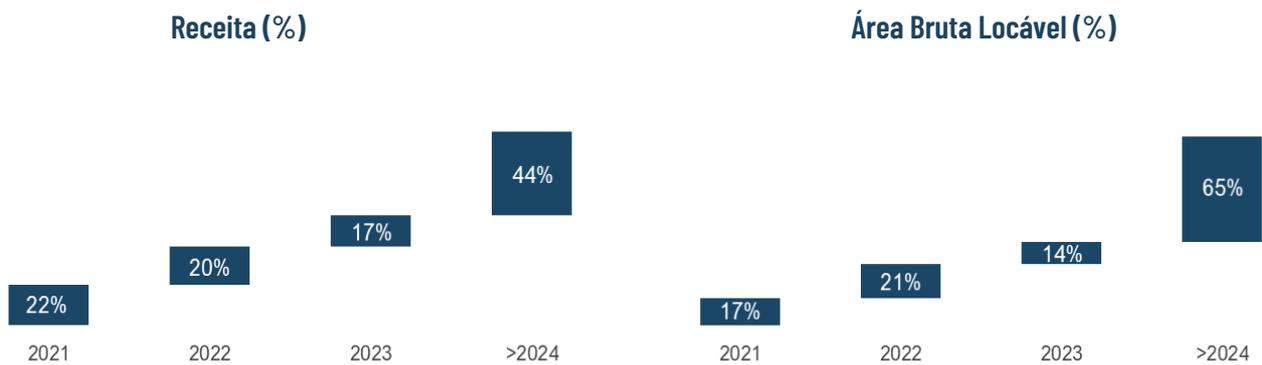
¹ IPCA e Outros

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	7,8 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,6 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

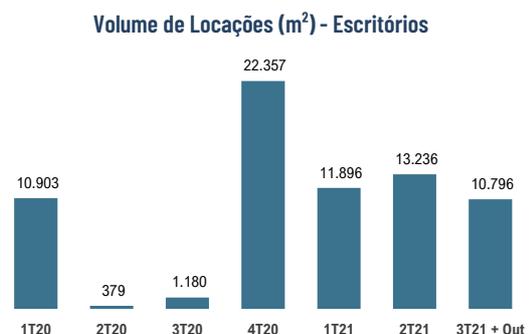
Vacância do Portfólio

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 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Ao longo dos primeiros nove meses do ano, as campanhas de vacinação mundial e brasileira avançaram sua cobertura, e trouxeram um ambiente de maior confiança aos mercados. Até o final de outubro, 100% da população adulta de São Paulo e Rio de Janeiro recebeu ao menos uma dose da vacina, e 86% e 84%, respectivamente, havia recebido as duas doses. O nível de vacinação completa considerando a população geral nos dois estados está em torno de 67%. Conforme a vacinação avança nos estados, percebe-se uma retomada mais acentuada das atividades econômicas e paulatina redução de medidas de restrição de circulação.

Ao longo de 2021, o mercado imobiliário de edifícios comerciais apresentou sinais positivos para os ativos de melhor qualidade, tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro. Seguindo a tendência observada a partir do segundo semestre de 2020, a intensificação do movimento de flight-to-quality em ambas as cidades pode ser explicada pela busca, por parte das empresas, por ocupações de espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de layouts modernos em seus escritórios, e que tragam flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores, inclusive com a adoção do trabalho flexível. 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.

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 já mencionadas, possibilitaram a retomada das contratações. O volume de novas locações em escritórios feito pela BR Properties, até outubro, já superou o volume total de locações em 2020, destacando-se a boa distribuição dos volumes de locação entre São Paulo e Rio de Janeiro.



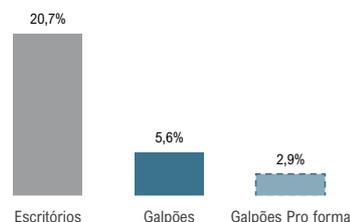
Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor registraram mínimas históricas no primeiro trimestre de 2021, 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 trimestre e no mês de outubro, a BR Properties comercializou 10.796 m² de ABL em novas locações, totalizando 98.694 m² no acumulado do ano. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 8.596 m² correspondem às locações na cidade São Paulo, e 2.200 m² às locações no Rio de Janeiro. No mesmo período, foram contabilizados 9.262 m² em rescisões.

A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 29,6% e 30,8%, respectivamente. Desconsiderando os 101.926 m² adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 16,5% e 19,2%, representando estabilidade em relação ao trimestre anterior. Vale notar que a Torre Aroeira, localizada no Complexo Parque da Cidade, encontra-se com 43% de sua ABL locada, representando 19% de ocupação do total detido pela BR Properties no Complexo.

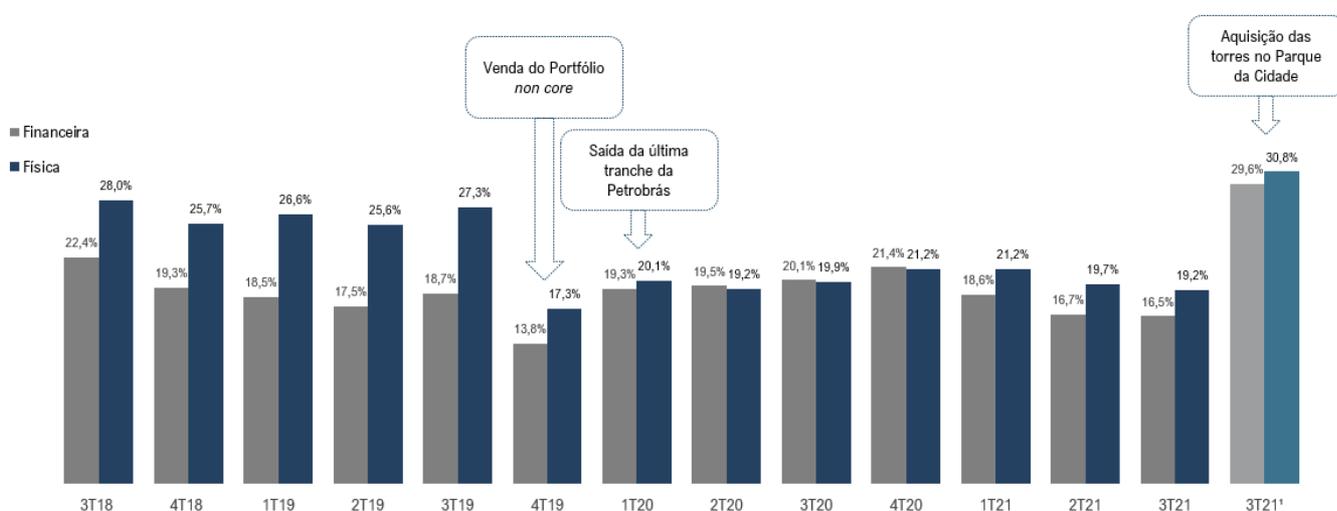
A taxa de vacância física para escritórios, desconsiderando o Complexo Parque da Cidade, foi de 20,7% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 5,6%. Considerando a aquisição do Galpão Centauri (63 mil m²), 100% pré-locado, a taxa de vacância física nos galpões da Companhia é de apenas 2,9% (“Galpões Pro forma”).

Vacância Física - 3T21



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

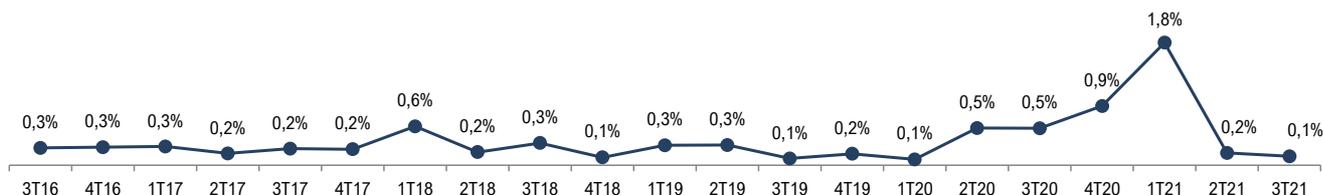


'Considerando a recente aquisição das Torres do Complexo Parque da Cidade

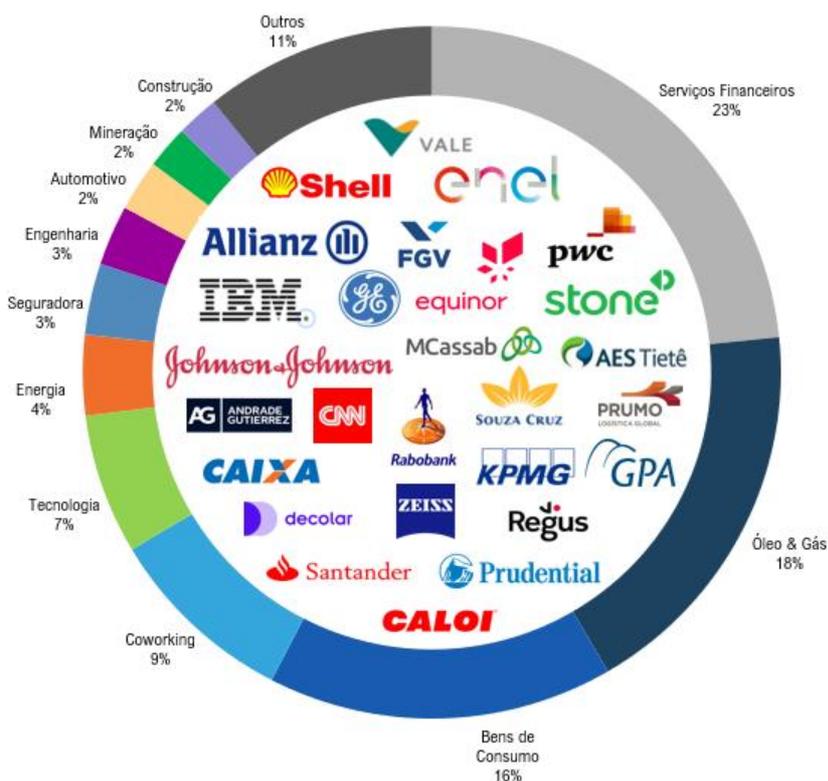
INDICADORES OPERACIONAIS

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 3T21, a inadimplência foi de 0,1%.



Principais locatários



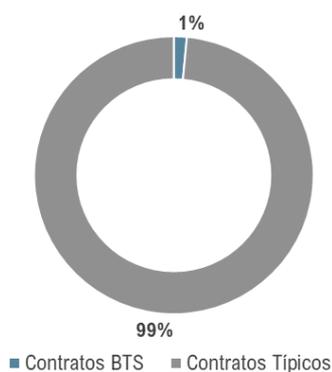
PORTFÓLIO

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
Sub-total Industrial					3	47.360
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	25/05/20	1	62.765
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					7	286.584
Total					32	811.147

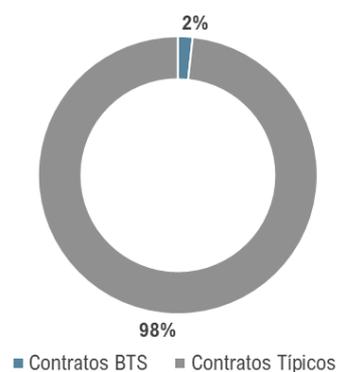
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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)

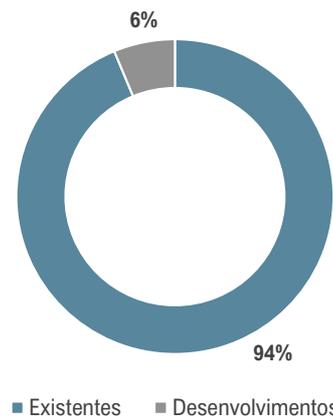


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

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	45%	1T22
Galpão Centauri	Industrial	Terreno	Jarinu / SP	62.765	156.504	48%	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 E	1T22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	13.317	48.083	73.497	99.057
Galpão Centauri	-	-	-	-	-	55.905	19.463	38.011	43.125
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	111.508	142.182

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



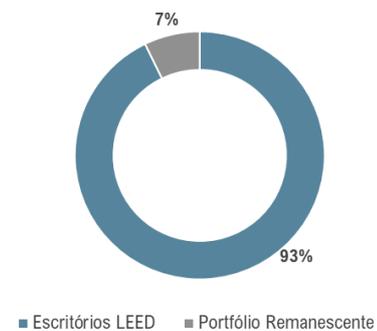
ESG E INICIATIVAS DE SUSTENTABILIDADE DE LONGO PRAZO

Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da 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, 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 maio de 2018, início da parceria, a Companhia evitou os seguintes impactos:

Impactos Evitados

- Emissão de 216 toneladas de GEE (CO₂eq)
- Consumo de 8,9 m³ de água
- Consumo de 481 MWh de energia
- 2.209 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.

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.

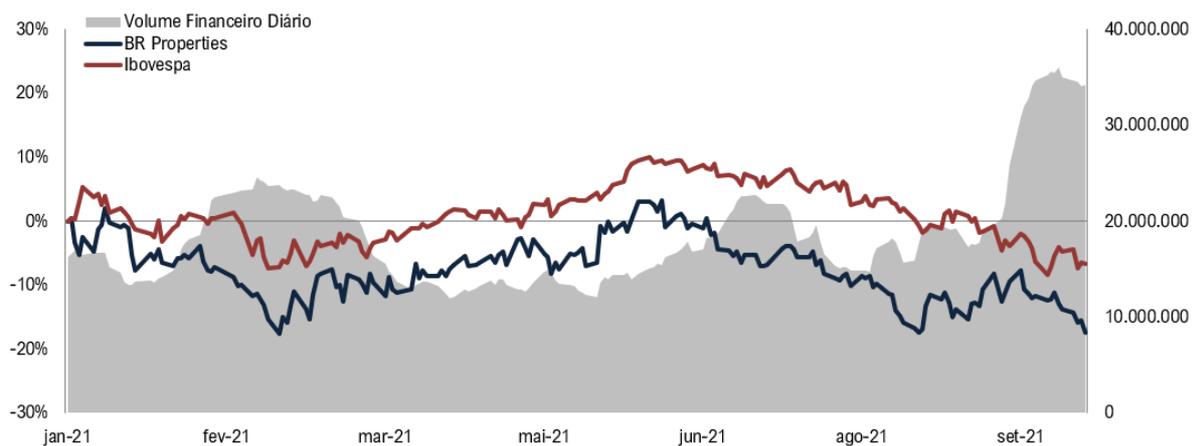
Além do resultado Ambiental referente à parceria com a YouGreen, outro resultado de igual magnitude é o impacto causado por este projeto nos coletores de lixo e material reciclável, aumentando sua renda média em, aproximadamente, 49% em relação ao salário mínimo atual, e contribuindo para uma melhoria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

MERCADO DE CAPITAIS

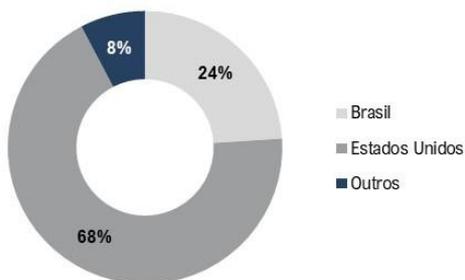
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	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)	8,60	9,42	-9%	8,90	10,61	-16%
Preço da ação (final do período)	7,94	9,00	-12%	7,94	9,00	-12%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.765	4.424	-15%	3.765	4.424	-15%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	21,71	27,05	-20%	18,87	30,50	-38%
Volume de ações médio diário	2.535.392	2.869.186	-12%	2.135.576	2.966.380	-28%
Número de negociações médio diário	5.980	7.718	-23%	5.850	8.665	-32%

Desempenho BRPR3 - 9M21



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,5%
IMOB	3,5%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,1%

DRE

Conta	DRE	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
(1)	Receita Bruta	105.544	97.315	8%	310.491	284.320	9%
(2)	Receita de Locação	101.487	93.568	8%	298.676	271.279	10%
(3)	Escritórios	97.837	90.140	9%	286.657	260.941	10%
(4)	Industrial	3.650	3.429	6%	12.019	10.338	16%
(5)	Receita de Serviços	4.057	3.747	8%	11.815	13.040	-9%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(22.047)	(18.697)	18%	(66.030)	(54.217)	22%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.527)	(6.538)	15%	(22.323)	(17.663)	26%
(8)	Abatimentos	(14.520)	(12.159)	19%	(43.706)	(36.554)	20%
(9)	Receita Líquida	83.496	78.618	6%	244.462	230.102	6%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	83.496	78.618	6%	244.462	230.102	6%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(28.175)	(24.386)	16%	(77.714)	(71.685)	8%
(13)	Despesas Operacionais	(6.034)	(4.843)	25%	(15.108)	(16.743)	-10%
(14)	Impostos e Tributos	2.836	(219)	-1397%	8.538	3.129	173%
(15)	Despesas com Pessoal	(7.034)	(6.650)	6%	(20.696)	(20.340)	2%
(16)	Honorários da Administração	(1.988)	(3.067)	-35%	(7.532)	(8.893)	-15%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.083)	(2.299)	-9%	(6.412)	(3.489)	84%
(18)	Despesas de Vacância	(13.871)	(7.309)	90%	(36.504)	(25.350)	44%
(19)	Resultado Financeiro	(38.021)	(9.413)	304%	(83.707)	(22.339)	275%
(20)	Receitas Financeiras	16.480	16.697	-1%	44.276	55.932	-21%
(21)	Despesas Financeiras	(54.501)	(26.110)	109%	(127.984)	(78.271)	64%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(8.146)	(1.114)	632%	(20.568)	907	-2367%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	4.284	-	n/a	52.293	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	13.439	43.705	-69%	114.765	136.985	-16%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(8.160)	(606)	1247%	(9.048)	(2.513)	260%
(27)	Impostos Diferidos	32.983	(26.840)	-223%	(26.263)	(83.890)	-69%
(28)	Lucro/Prejuízo do Período Antes de PNC	38.263	16.260	135%	79.454	50.583	57%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	38.263	16.260	135%	79.454	50.583	57%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	38.263	16.260	135%	79.454	50.583	57%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(32.983)	26.840	-223%	26.263	83.890	-69%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	8.160	606	1247%	9.048	2.513	260%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(4.284)	-	n/a	(52.293)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	8.146	1.114	632%	20.568	(907)	-2367%
(19)	(+) Resultado Financeiro	38.021	9.413	304%	83.707	22.339	275%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.299	-9%	6.412	3.489	84%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.023	n/a	-	2.023	n/a
(13)	(+) Depreciação	850	158	437%	1.232	473	161%
(31)	EBITDA Ajustado	58.255	58.713	-0,8%	174.392	164.402	6%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	70%	75%	-5 p.p.	71%	71%	0 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T21	3T20	var %	9M21	9M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	38.263	16.260	135%	79.454	50.583	57%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(32.983)	26.840	-223%	26.263	83.890	-69%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	7.683	-	n/a	7.683	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(4.284)	-	n/a	(52.293)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	8.146	1.114	632%	20.568	(907)	-2367%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	455	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.299	-9%	6.412	3.489	84%
(29)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.023	n/a	-	2.023	n/a
(13)	(+) Depreciação	850	158	437%	1.232	473	161%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	19.758	48.694	-59%	89.320	140.509	-36%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	24%	62%	-38 p.p.	37%	61%	-24 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2021	30/06/2021	var %
Ativo Circulante	1.254.043	834.979	50%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.110.739	713.021	56%
Contas a Receber	51.215	44.408	15%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	15.209	608	2400%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	21.367	12.124	76%
Outros Valores a Receber	55.514	64.818	-14%
Ativo Não Circulante	10.193.263	10.371.265	-2%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	418	415	1%
Tributos a Recuperar	252.632	252.630	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	361.431	328.973	10%
Imobilizado de uso	16.507	15.719	5%
Propriedades para Investimento	9.007.434	9.218.687	-2%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	11.447.306	11.206.245	2%

PASSIVO	30/09/2021	30/06/2021	var %
Passivo Circulante	616.363	534.351	15%
Empréstimos e Financiamentos	324.213	300.171	8%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	31.274	14.620	114%
Impostos e Contribuições a Recolher	13.935	2.158	546%
IR e CS Correntes	8.669	509	1604%
Provisão para gratificação a empregados	7.942	6.083	31%
Obrigações Trabalhistas	3.731	3.710	1%
Dividendos a Pagar	23.684	47.364	-50%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	140.511	158.553	-11%
Outros débitos e valores a pagar	62.404	1.182	5178%
Passivo Não Circulante	3.676.287	3.422.970	7%
IR e CS Diferidos	918.533	951.513	-3%
Empréstimos e Financiamentos	2.610.785	2.331.414	12%
Provisão para Contingências	110.252	106.863	3%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	16.868	17.658	-4%
Outros Passivos Não Circulantes	19.849	15.521	28%
Patrimônio Líquido	7.154.657	7.248.924	-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	2.201.313	2.351.500	-6%
(-) Ações em Tesouraria	(86.734)	(104.392)	-17%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	79.454	41.192	93%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	693.079	693.079	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	11.447.306	11.206.245	2%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M21	9M20
Caixa Líquido Atividades Operacionais	222.503	99.464
Caixa Gerado nas Operações	199.717	154.461
Resultado antes de Tributação	114.765	136.985
Depreciação e Amortização	25.797	7.220
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(52.293)	-
Linearização das Receitas de Aluguel	(24.700)	(51.969)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	112.648	65.908
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	(508)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	-	455
Plano de Opção de Compra de Ações	6.412	3.489
Resultados apurados na venda de investimentos	5.629	-
Outros	11.459	(7.119)
Variações nos Ativos e Passivos	22.786	(54.997)
Contas a Receber de Clientes	(8.883)	(15.868)
Impostos a Recuperar	(806)	4.177
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	47.705	(6.899)
Contas a Pagar	3.198	(292)
Impostos e Contribuições	(1.781)	(18.984)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(10.938)	(9.745)
Outros passivos	(5.709)	(7.387)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(608.344)	147.048
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	419.284	137.556
Aquisição de Imobilizado	(3.756)	(3.909)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(203.752)	(84.352)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	-	100.441
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(820.120)	(2.687)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	298.605	382.519
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	(198)
Dividendos Pagos	(71.039)	(42.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	750.000	800.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(193.897)	(322.423)
Recompra de Ações	(167.244)	(43.567)
Custos de Transação	(22.817)	(9.293)
Alienação de Ações em Tesouraria para Exercício de Opções	3.602	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(87.236)	629.032
Disponibilidades		
No início do exercício	1.088.972	1.165.337
No final do exercício	1.001.736	1.794.366