

Divulgação dos Resultados 3T22

Teleconferência em Português

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

Teleconferência em Inglês

4 de novembro 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
Tel.: (55 11) 3201-1000
Fax: (55 11) 3201-1001

ÍNDICE

Destaques do 3T22 e Eventos Subsequentes	3
Venda de Portfólio.....	5
Resumo da transação	5
Tabela de Destaques.....	6
Indicadores Financeiros.....	7
Receita Bruta.....	7
Receita Líquida	7
Despesas Gerais e Administrativas	8
EBITDA Ajustado.....	9
Resultado Financeiro Líquido Ajustado.....	10
Outras Receitas/Despesas Operacionais	11
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	12
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	12
Endividamento e Disponibilidades	13
Indicadores Operacionais	14
Administração de Propriedades.....	14
Locações	15
Mercado Imobiliário	17
Vacância do Portfólio	17
Inadimplência	19
Portfólio	20
Projetos em Desenvolvimento.....	21
Sustentabilidade de Longo Prazo	22
Mercado de Capitais.....	23
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	24
Balanco Patrimonial.....	25
Fluxo de Caixa.....	26

DESTAQUES DO 3T22 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra FFO de R\$60,3 milhões no trimestre, com margem de 71%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia

São Paulo, 3 de novembro 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 terceiro trimestre de 2022. Ao final do 3T22, a BR Properties possuía 12 imóveis comerciais que totalizavam 416 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades 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 3T22

- A BR Properties registrou no terceiro trimestre de 2022 receita líquida de R\$84,8 milhões, totalizando R\$266,0 milhões no acumulado do ano.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$40,4 milhões no 3T22, representando uma margem de 48%. Já no acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$161,9 milhões com margem de 61%.
- O resultado financeiro líquido ajustado no 3T22 foi de R\$17,2 milhões, correspondendo a um incremento nominal de R\$80,3 milhões em relação ao trimestre anterior, quando o resultado líquido foi correspondente a uma despesa de R\$63,2 milhões. Essa reversão no resultado financeiro é explicada pela amortização, ao longo do 3T22, de 100% das emissões de dívidas da Companhia e pelo aumento da receita financeira em razão da robusta posição de caixa oriunda da venda de propriedades para a Brookfield no mês de julho.
- A Companhia registrou no terceiro trimestre do ano Lucro Líquido de R\$50,4 milhões.
- O Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 3T22 foi de R\$60,3 milhões, com margem de 71%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$62,6 milhões.
- O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações apresentou, no 3T22, um aumento nominal de 16,1% em relação ao 3T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 3,1%.
- A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 5,4% e 4,9%, respectivamente.
- Conforme Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada em 26 de abril de 2022, na qual foi aprovada a distribuição de dividendos complementares no montante de R\$41.365, a Companhia pagou, em 30 de setembro, a segunda parcela no montante de R\$ 13.788, correspondente a R\$ 0,029 por ação.
- A BR Properties concluiu, em julho, a venda de 12 escritórios comerciais para a Brookfield pelo valor total de R\$ 5.923,5 milhões de reais. Na conclusão da transação, a Companhia recebeu 70% do preço total dos imóveis (R\$ 4.147,0 milhões), e as parcelas do preço a prazo, correspondentes a 30% do preço total (R\$

1.776,5 milhões), serão quitadas em até 12 meses contados das respectivas datas de fechamento, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações.

- Ao longo do 3T22, a BR Properties amortizou 100% de suas emissões de dívida, no montante de R\$2.987,5 milhões referentes à integralidade dos saldos devedores acrescidos de prêmios de pré-pagamento, conforme o caso.
- Em agosto, a Companhia divulgou, com muita satisfação, seu Relatório Anual de Sustentabilidade referente ao exercício de 2021. Esta primeira edição do Relatório de Sustentabilidade é fruto dos esforços e da disposição da Companhia em compartilhar seus avanços e desafios referentes às ações ambientais, sociais e de governança, buscando alinhamento contínuo com as perspectivas de seus stakeholders.

Eventos Subsequentes

- Em 14 de outubro, a Companhia realizou o pagamento da Redução de Capital no montante total de R\$1.125,0 milhões, equivalente a R\$2,42 por ação. As ações da Companhia passaram a negociar ex-redução de capital em 3 de outubro.

VENDA DE PORTFÓLIO

Nos últimos anos, e conforme amplamente anunciado ao mercado, a Companhia vem buscando reciclar parte de seu portfólio visando uma redução da alavancagem e melhor rentabilização do capital empregado pelos acionistas. A Administração da Companhia entende que alienar suas propriedades a valores próximos dos registros contábeis, num momento em que o mercado vinha precificando suas ações (BRPR3) ao longo dos dois últimos anos, com desconto em torno de 45% sobre o Valor Líquido dos Ativos (valor de seu portfólio deduzido de sua dívida líquida), é uma forma efetiva de gerar valor aos acionistas.

Com a Venda do Portfólio para a Brookfield, a BR Properties completa o ciclo de investimentos dessas propriedades, concretizando retornos consistentes, com ganhos de capital relevantes, e revertendo sua posição de dívida líquida. Dessa forma, a Companhia transformou sua posição de dívida líquida em uma posição de caixa líquido, revertendo completamente sua crescente despesa financeira líquida, passando a ser geradora de receita financeira líquida.

Essa transação mostrou-se acertada em diversos aspectos, gerando extrema flexibilidade para a Companhia em relação às suas tomadas de decisões futuras, principalmente num momento de grande volatilidade no mundo e no cenário local. A partir da liquidez gerada com o pagamento da primeira parcela, a Companhia decidiu por amortizar 100% de suas dívidas e distribuir parte dos recursos aos acionistas via redução de capital, realizada em outubro. A decisão de alocação dos recursos da segunda parcela ainda será deliberada pela administração da Companhia.

Resumo da Transação

- Alienação de 12 propriedades comerciais, no total de 385.412 m² de ABL e 2 terrenos com ABL potencial de 9.318 m²;
- Valor total das transações: R\$5.923,5 milhões, pagos da seguinte forma:
 - i. 70% (R\$4.147,0 milhões), em 20 e 22 de julho;
 - ii. 30% (R\$1.776,5 milhões) pagos 12 meses após os respectivos fechamentos, ajustados pelo índice IPCA até dezembro de 2022 e CDI a partir de 2023;
- Desconto concedido sobre o valor de avaliação das propriedades (NAV): R\$964,7 milhões ou 14%;
- Impostos apurados da transação: R\$425,9 milhões, recolhidos em agosto.

RESULTADOS E INDICADORES 3T22

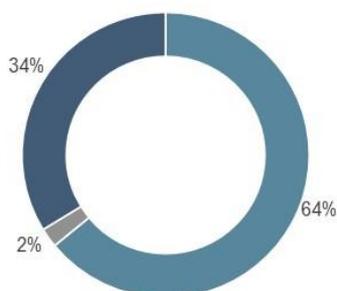
Todos os resultados reportados abaixo referem-se ao 3T22, período concomitante à conclusão da venda de portfólio. Portanto, até os dias 19 e 21 de julho, conforme acima mencionado, as receitas dos imóveis vendidos ainda foram contabilizadas.

TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
Receita Líquida	84.832	83.496	2%	265.964	244.462	9%
Despesas Gerais e Administrativas	46.420	28.175	65%	109.358	77.714	41%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	16.802	12.706	32%	48.901	40.985	19%
EBITDA Ajustado	40.378	58.255	-31%	161.888	174.392	-7%
Margem EBITDA Ajustado	48%	70%	-22 p.p.	61%	71%	-10 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	60.284	19.758	205%	62.621	89.320	-30%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	71%	24%	47 p.p.	24%	37%	-13 p.p.
Destaques Operacionais	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	351.441	524.563	-33%	351.441	524.563	-33%
- Escritórios (m²)	91.791	477.203	-81%	91.791	477.203	-81%
- Industrial (m²)	259.649	47.360	448%	259.649	47.360	448%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	64.976	286.584	-77%	64.976	286.584	-77%
- Escritórios (m²)	31.989	41.307	-23%	31.989	41.307	-23%
- Industrial (m²)	32.987	245.277	-87%	32.987	245.277	-87%
Vacância Financeira	5,4%	16,5%	-11 p.p.	5,4%	16,5%	-11 p.p.
Vacância Física	4,9%	19,2%	-14 p.p.	4,9%	19,2%	-14 p.p.

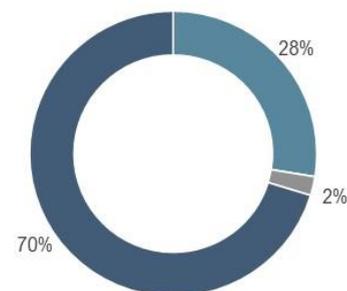
* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Impostos e Tributos, Provisão para Devedores Duvidosos e outras despesas não recorrentes.

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

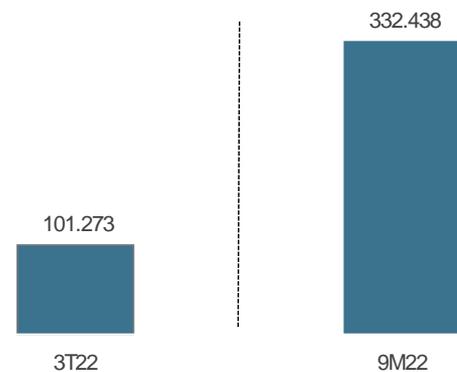
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No terceiro trimestre de 2022, a receita bruta totalizou R\$101,3 milhões. Vale ressaltar que desse total, R\$ 20,2 milhões se referem às receitas dos imóveis vendidos, as quais foram contabilizadas até 21 de julho. Dentro do trimestre, foram contabilizados também R\$ 41,2 milhões de receitas extraordinárias referentes a reembolsos de CAPEX e diferimentos de aluguéis relacionados aos imóveis vendidos, e que foram antecipados na data da conclusão da venda.

- 89,2% ou R\$90,4 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 6,4% ou R\$6,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4,4% ou R\$4,4 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

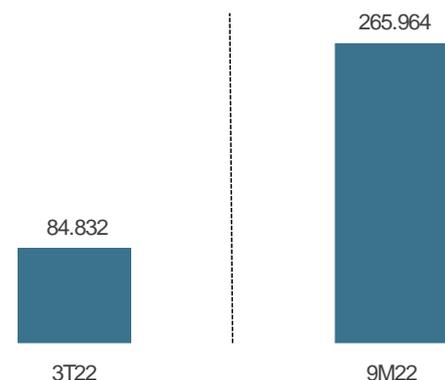
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No 3T22, a receita líquida foi de R\$84,8 milhões, enquanto nos primeiros nove meses do ano a receita líquida totalizou R\$266,0 milhões.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

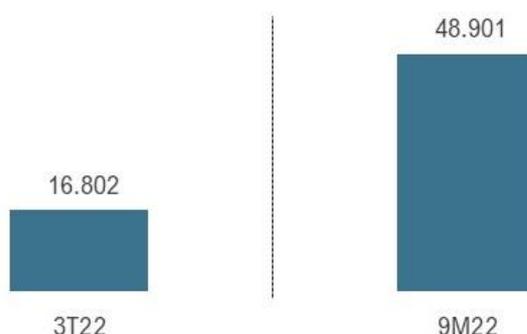
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos e outras despesas não recorrentes, alcançaram o montante de R\$16,8 milhões no 3T22. No acumulado do ano, essas despesas totalizaram R\$48,9 milhões. É importante destacar que o G&A desse trimestre foi fortemente impactado por despesas não recorrentes e indiretamente relacionadas a venda de ativos, conforme descrito abaixo:

- i. R\$2,1 milhões referentes a Despesas Rescisórias. Visando esforços de redução das despesas gerais e administrativas em razão do novo tamanho da Companhia após a venda de ativos, o quadro de colaboradores alocados na sede da BR Properties foi reduzido de 55 para 39 pessoas;
- ii. R\$19,4 milhões referentes a Provisão de Bônus de Retenção dos executivos da Companhia, sendo R\$16,5 milhões contabilizados em “Honorários da Administração” e R\$2,9 milhões contabilizados em “Despesas com Pessoal”.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(12)	SG&A	(46.420)	(28.175)	65%	(109.358)	(77.714)	41%
(13)	Despesas Operacionais	(5.875)	(6.034)	-3%	(15.338)	(15.108)	2%
(14)	Impostos e Tributos	(4.660)	2.836	-264%	(689)	8.538	-108%
(15)	Despesas com Pessoal	(12.533)	(7.034)	78%	(28.757)	(20.696)	39%
(16)	Honorários da Administração	(19.836)	(1.988)	898%	(26.248)	(7.532)	248%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.603)	(2.083)	-23%	(4.323)	(6.412)	-33%
(18)	Despesas de Vacância	(1.913)	(13.871)	-86%	(34.002)	(36.504)	-7%
	SG&A Ajustado	(16.802)	(12.706)	32%	(48.901)	(40.985)	19%
(18)	(+) Despesas de Vacância	1.913	13.871	-86%	34.002	36.504	-7%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.603	2.083	-23%	4.323	6.412	-33%
(14)	(+) Impostos e Tributos	4.660	(2.836)	-264%	689	(8.538)	-108%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	-	2.350	n/a	-	2.350	n/a
(15)	(+) Despesas Rescisórias	2.059	-	n/a	2.059	-	n/a
(16)	(+) Bônus de Retenção	19.384	-	n/a	19.384	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	20%	15%	5 p.p.	18%	17%	1,6 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

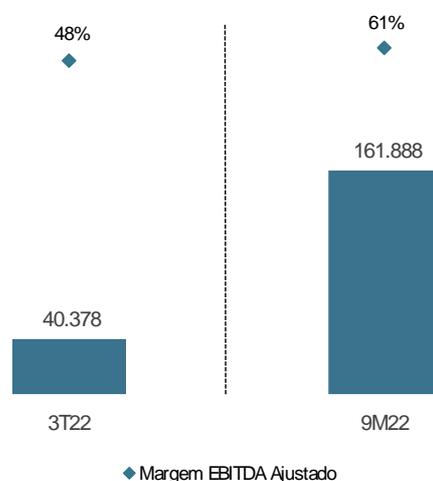


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado alcançou no trimestre R\$40,4 milhões, com Margem EBITDA de 48%. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado foi de R\$161,9 milhões com Margem de 61%.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(448.551)	(32.983)	1260%	(862.388)	26.263	-3384%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	423.157	8.160	5086%	424.219	9.048	4589%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	2.059	(4.284)	-148%	1.255.209	(52.293)	-2500%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	29.695	8.146	265%	692.766	20.568	3268%
(19)	(+) Resultado Financeiro	(18.378)	38.021	-148%	99.546	83.707	19%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.603	2.083	-23%	4.323	6.412	-33%
(13)	(+) Depreciação	363	850	-57%	958	1.232	-22%
(31)	EBITDA Ajustado	40.378	58.255	-31%	161.888	174.392	-7%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	48%	70%	-22 p.p.	61%	71%	-10 p.p.

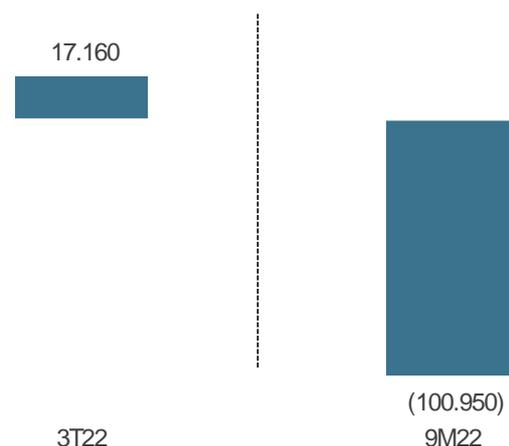
INDICADORES FINANCEIROS

Resultado Financeiro Líquido Ajustado

O resultado financeiro líquido ajustado no 3T22 foi de R\$17,2 milhões, correspondendo a um incremento nominal de R\$80,3 milhões em relação ao trimestre anterior, quando o resultado líquido foi uma despesa de R\$63,2 milhões. Essa reversão no resultado financeiro é explicada pela amortização de 100% das emissões de dívidas da Companhia realizadas ao longo do 3T22 e pelo aumento da receita financeira em razão da robusta posição de caixa oriunda da venda de propriedades para a Brookfield no mês de julho.

É importante mencionar que na Despesa Financeira do trimestre, em “Outros”, foram contabilizados R\$15,6 milhões negativos referentes à correção por IPCA do período referente a parcela a receber (R\$1.776,5 milhões) da Venda de Portfólio.

Resultado Financeiro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Resultado Financeiro	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
Receitas Financeiras	72.552	16.480	340%	137.000	44.276	209%
Aplicações Financeiras	63.990	12.537	410%	110.932	25.745	331%
Outros	381	479	-20%	1.626	3.543	-54%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	8.181	3.464	136%	24.442	14.988	63%
Despesas Financeiras	(54.175)	(54.501)	-1%	(236.546)	(127.984)	85%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(38.937)	(53.296)	-27%	(216.585)	(123.329)	76%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.217	-	n/a	1.404	-	n/a
Outros	(16.455)	(1.205)	1266%	(21.365)	(4.655)	359%
Resultado Financeiro Líquido	18.378	(38.021)	-148%	(99.546)	(83.707)	19%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.217)	-	n/a	(1.404)	-	n/a
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
Resultado Financeiro Líquido Ajustado	17.160	(38.021)	-145%	(100.950)	(83.707)	21%

INDICADORES FINANCEIROS

Outras Receitas/Despesas Operacionais

A rubrica “Outras Receitas/Despesas Operacionais” registrou no trimestre uma despesa de R\$29,7 milhões. Esse resultado, relacionado aos efeitos da transação de venda, é explicado pelas seguintes despesas:

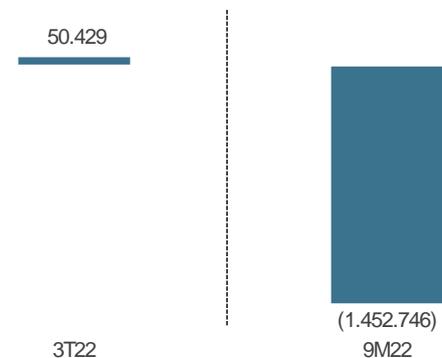
- i. R\$8,9 milhões referentes a baixa de custos de transação capitalizados (operações de dívidas);
- ii. R\$6,8 milhões referentes aos prêmios de pré-pagamento das dívidas não atreladas aos imóveis vendidos;
- iii. R\$6,1 milhões referentes à despesa com assessoria jurídica na transação da Venda de Portfólio;
- iv. R\$3,3 milhões de Capex incorrido nas propriedades vendidas (entre os dias 01 e 22 de julho);
- v. R\$1,2 milhões referentes a baixa de custos de projetos descontinuados e/ou encerrados.

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$50,4 milhões no 3T22. No acumulado do ano, foi registrado prejuízo líquido de R\$1.452,7 milhões. O prejuízo acumulado no ano reflete os efeitos contábeis (não-caixa) da venda de portfólio, conforme detalhado no release de resultados do 2T22.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

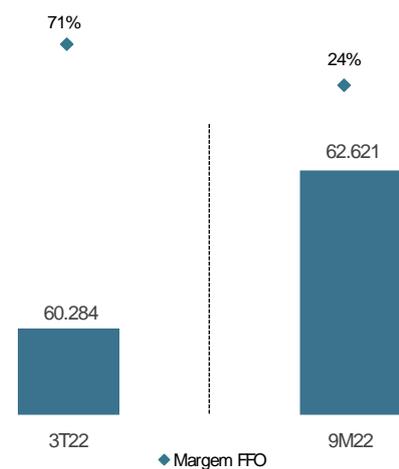


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$60,3 milhões no trimestre, com margem FFO de 71%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia. Já no acumulado do ano, o FFO alcançou R\$62,6 milhões com margem de 24%.

O aumento significativo do FFO é explicado pela otimização da estrutura de capital da Companhia conforme detalhado no tópico do “Resultado Financeiro”.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(448.551)	(32.983)	1260%	(862.388)	26.263	-3384%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	425.902	7.683	5443%	425.902	7.683	5443%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	2.059	(4.284)	-148%	1.255.209	(52.293)	-2500%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	29.695	8.146	265%	692.766	20.568	3268%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.217)	-	n/a	(1.404)	-	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.603	2.083	-23%	4.323	6.412	-33%
(13)	(+) Depreciação	363	850	-57%	958	1.232	-22%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	60.284	19.758	205%	62.621	89.320	-30%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	71%	24%	47 p.p.	24%	37%	-13 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

Ao longo do terceiro trimestre, a BR Properties amortizou 100% de suas emissões de dívida, no montante de R\$2.987,5 milhões, conforme detalhado abaixo:

Empréstimos Amortizados	Instituição	Índice	Cupom	Data de Amortização	Saldo Principal (R\$)	Prêmio de Pré-pagamento (R\$)	Valor Total de Pré-pagamento (R\$)
Complexo JK - Bloco B (I)	RB Capital	CDI	1,58%	20/07/22	118.127.524	8.268.927	126.396.451
Complexo JK - Bloco B (II)	RB Capital	CDI	1,58%	20/07/22	118.127.524	8.268.927	126.396.451
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	20/07/22	91.754.861	873.333	92.628.194
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	20/07/22	133.822.347	5.974.086	139.796.433
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	20/07/22	26.764.470	1.194.817	27.959.287
Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	10/08/22	186.351.104	-	186.351.104
Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	10/08/22	185.757.670	1.300.304	187.057.974
Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	15/09/22	250.457.918	1.034.899	251.492.817
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	20/07/22	37.604.610	-	37.604.610
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	20/07/22	70.112.542	-	70.112.542
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	20/07/22	135.542.057	-	135.542.057
Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	02/08/22	263.896.210	615.399	264.511.609
Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	01/08/22	566.391.979	2.548.764	568.940.743
Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	20/07/22	414.264.178	4.142.642	418.406.820
Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	11/08/22	350.203.232	4.132.398	354.335.630
					2.949.178.226	38.354.494	2.987.532.721

É importante mencionar também, que:

- i. No mês de agosto, a Companhia recebeu da Receita Federal R\$ 64,5 milhões de Restituição de Saldo Negativo de Imposto de Renda e Contribuição Social referentes a exercícios anteriores;
- ii. Após o fechamento do trimestre, em 14 de outubro, a Companhia realizou o pagamento da Redução de Capital no montante total de R\$ 1.125,0 milhões.

Dessa forma, a posição de caixa da BR Properties ao final de outubro é de aproximadamente R\$427,1 milhões.

Posição de Caixa	3T22	2T22	var %
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.545.501	727.714	112%
Caixa Restrito	6.603	6.395	3%
Contas a receber na venda de PPI	1.760.865	11.266	15530%

INDICADORES OPERACIONAIS

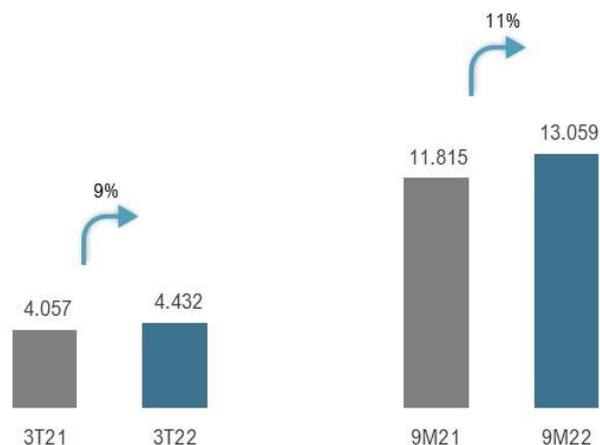
Administração de Propriedades

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\$4,4 milhões. No 9M22, essa receita foi de R\$13,1 milhões.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 21 propriedades comerciais, sendo 21 imóveis de escritório. Vale ressaltar que as propriedades vendidas em julho continuam sendo administradas pela BRPR A por um período de, no mínimo, 2 anos.

Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Gória	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

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



Aluguel / m² / Mês - Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações apresentou, no 3T22, um aumento nominal de 16,1% em relação ao 3T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 3,1%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	3T22 x 2T22
Escritório	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	8,2%	4,7%	9,6%	17,6%	3,9%
Industrial	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	11,4%	17,6%	16,1%	10,2%	-0,2%
Total	5,5%	2,9%	2,8%	4,9%	12,1%	7,0%	7,7%	8,2%	4,9%	9,8%	16,1%	3,1%
IPCA	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	10,1%	11,3%	11,9%	7,2%	-1,3%
IGP-M	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	24,9%	17,8%	14,8%	10,7%	8,3%	-1,4%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (- 41% x 59%)	6,4%	6,7%	16,2%	20,7%	26,3%	29,2%	20,3%	14,7%	13,0%	11,3%	7,8%	-1,4%

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

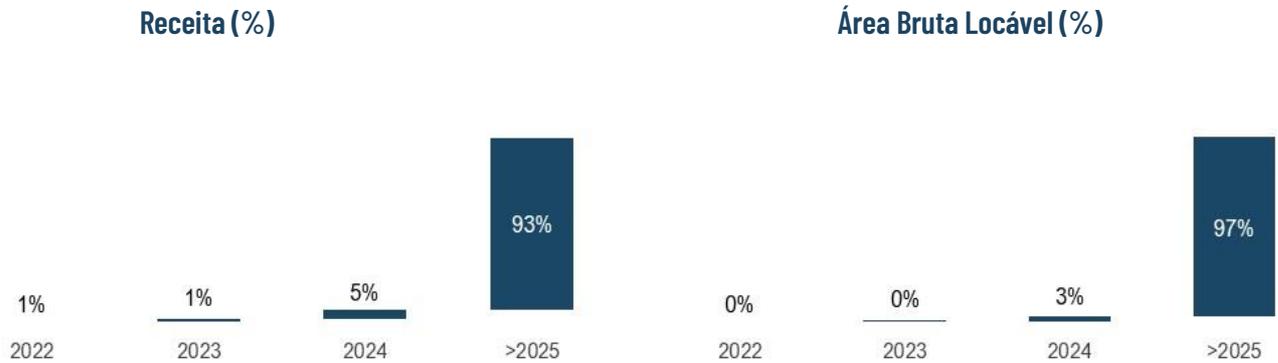
* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

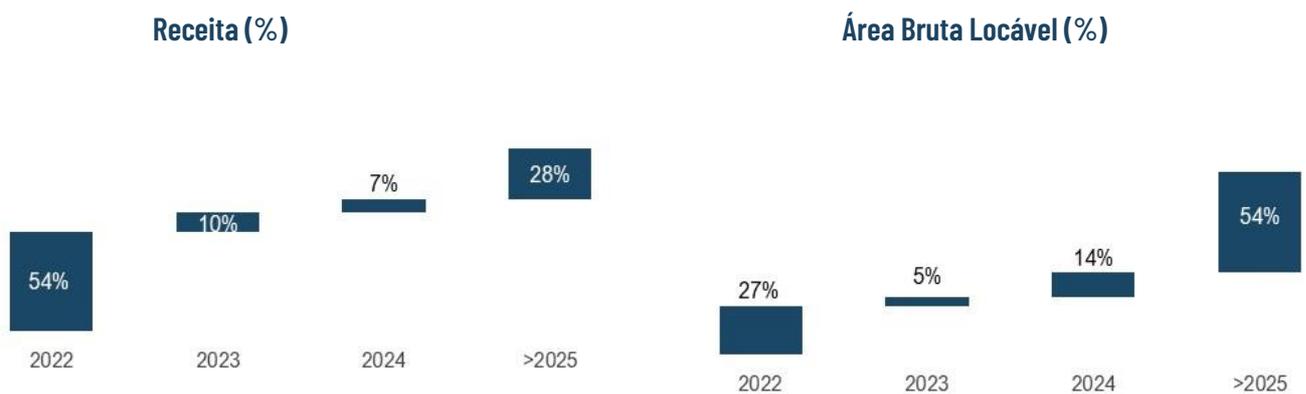
¹ IPCA e Outros

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	8,3 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,6 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

Mercado Imobiliário

Desde o início do ano, os cenários local e estrangeiro se deterioraram de forma contínua. O mundo passa por um momento de inflação crescente, curvas de juros com viés altista e indicadores claros de recessão nos EUA e na Europa. No Brasil, há ainda certa cautela em razão das eleições presidenciais, que somada aos fatores internos e externos, traz um cenário bastante desafiador, sem perspectivas claras de melhora no curto prazo.

Em contrapartida, ao longo dos últimos meses, foi possível observar uma retomada nos mercados de escritórios corporativos e galpões logísticos. As empresas já estabeleceram suas políticas e rotinas de trabalho pós-pandemia. Seja em regime presencial ou híbrido, 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, reforçando a tese do movimento flight-to-quality. Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos dois anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país. 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.

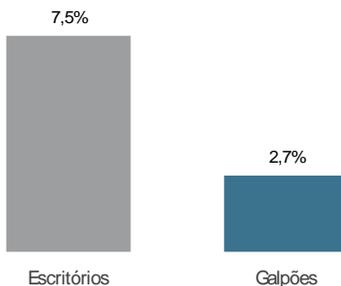
Diante desse cenário macro desafiador, do alto custo de capital, e de uma visão positiva para o mercado de escritórios e galpões, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo nesses mercados, ao mesmo tempo em que também mantém ativa a reciclagem do portfólio da Companhia, buscando rentabilizar os investimentos de maneira atrativa, além de otimizar sua estrutura de capital, buscando analisar variáveis macroeconômicas, para sua tomada de decisão.

Vacância do Portfólio

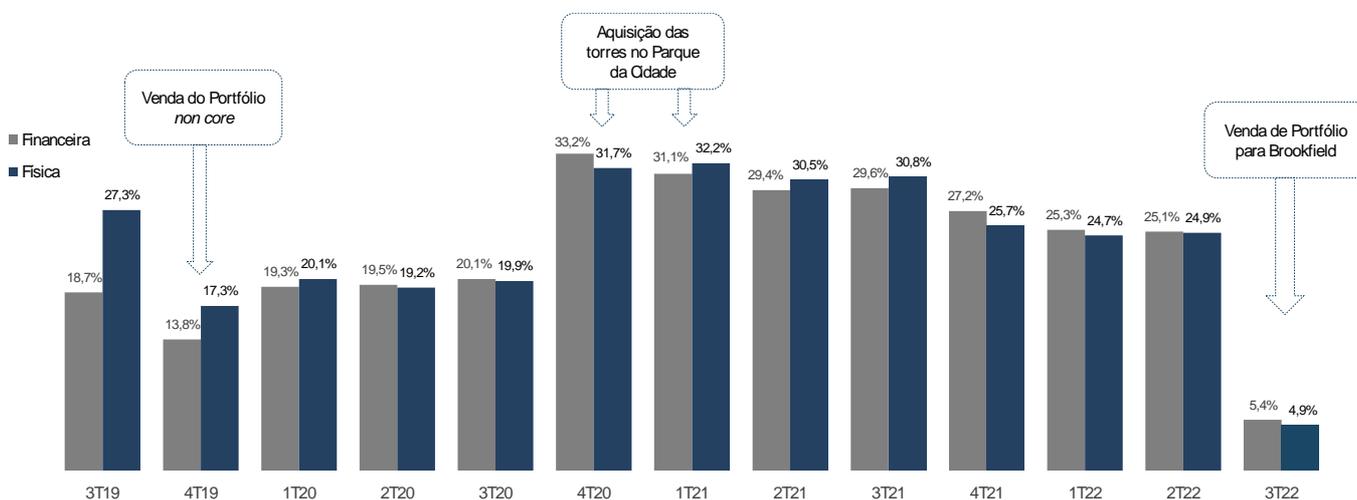
A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado na área vaga 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.

A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 5,4% e 4,9%, respectivamente. A taxa de vacância física para escritórios foi de 7,5% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 2,7%.

Vacância Física - 3T22



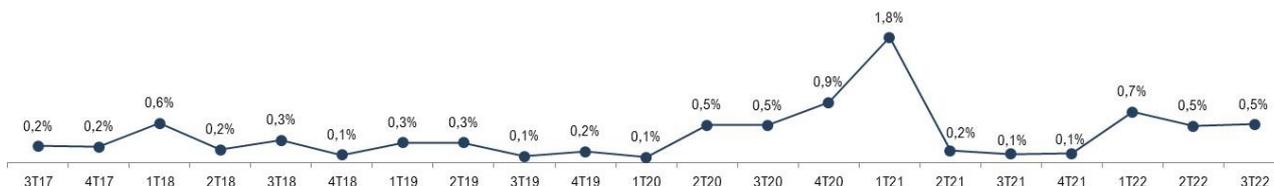
Evolução da Vacância



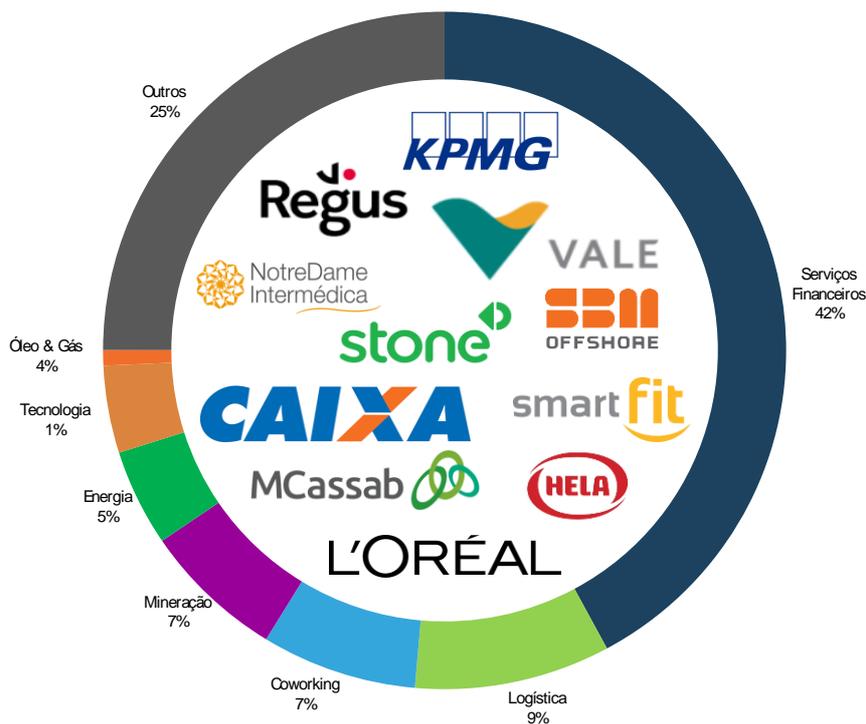
INDICADORES OPERACIONAIS

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 3T22, a inadimplência foi de 0,5%.



Principais locatários



PORTFÓLIO

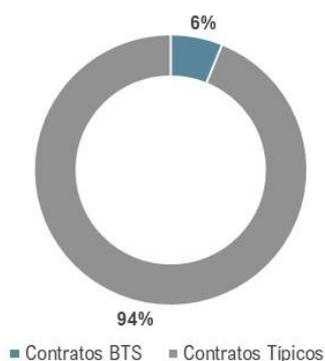
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859	
Sub-total Escritório						91.791	7,5%
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993	
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404	
Galpão Qupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962	
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	25/05/20	1	62.765	
Galpão Cajamar ¹	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525	
Sub-total Industrial						259.649	2,7%
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 Firituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987	
Sub-total Terrenos						64.976	n/a
Total						416.417	4,9%
Valor Total do Portfólio							R\$ 2.346.283

¹ Desenvolvimento concluído no mês de setembro, ainda não contabilizado no cálculo da vacância.

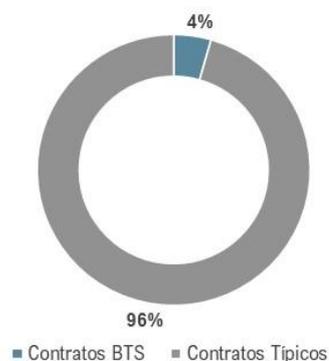
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

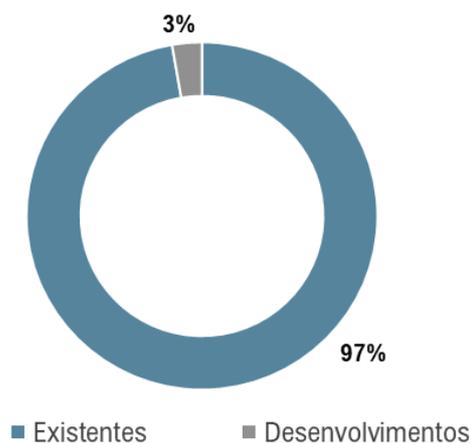
Cronograma de Capex	2020	2021	1T22	2T22	3T22	4T22 E	2022 E	1T23 E
Galpão Cajamar	62.507	135.626	63.564	46.929	26.653	-	137.146	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba ¹	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	62.507	135.626	63.564	46.929	26.653	-	137.146	-

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	335.280	100%	3T22 ²
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
Galpão Pirituba ¹	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

¹Acordo de permuta, no qual a Companhia será proprietária de 40% do Empreendimento após a construção.

²Desenvolvimento concluído, bem como recebimento do Habite-se no mês de setembro.

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 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. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia estabeleceu uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e divulgou a primeira edição do Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia em 30 de agosto de 2022.

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.

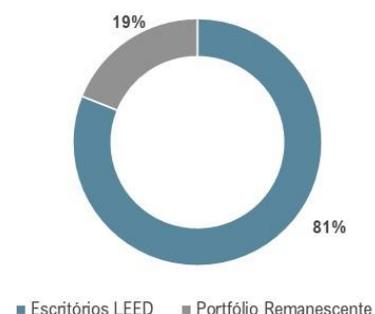
A definição da materialidade da BR Properties foi pensada a partir de estudos do mercado em que a Companhia está inserida. A análise considerou relatórios de pares, nacionais e estrangeiros, avaliação dos temas relevantes para o setor segundo ratings e frameworks ESG, e consultas à stakeholders internos e externos, tanto por meio de videoconferências, que possibilitaram a percepção quantitativa e qualitativa, como consultas via pesquisas on-line, para a priorização dos temas. O processo de pesquisa on-line foi realizado entre os meses de junho e julho de 2021, do qual participaram os seguintes grupos: 15 inquilinos, 29 fornecedores, 4 certificadoras, 2 analistas de mercado, 67 funcionários e 6 pessoas das comunidades do entorno dos empreendimentos, totalizando 123 participantes. Os temas materiais da BR Properties são: Construção sustentável (greenbuilding), e certificações; Gestão de energia; Gestão de água e efluentes; Gestão de resíduos e coleta seletiva; Pegada de carbono e emissões; Governança corporativa e transparência; Ética e práticas anticorrupção; Saúde, bem estar e segurança de todos; Treinamento de colaboradores e terceiros; Diversidade, equidade, inclusão e acessibilidade; Geração de impactos e relacionamento com as vizinhanças; Localização e mobilidade urbana.

Destaques Ambientais

Ao final do 3T22, 81% da receita dos imóveis da Companhia, após a Venda de Portfólio, provinha de propriedades com selo LEED. A BR Properties está trabalhando para atingir essa meta, ou seja, 100%, com os selos LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design), relacionada ao consumo racional dos recursos naturais, e com a certificação WELL® (WELL Building Standard), que atesta a adoção de critérios relacionados à saúde e bem-estar dos ocupantes em suas áreas internas, especialidade que a Companhia pode auxiliar seus clientes.

A BR Properties, através de sua subsidiária BRPR A, 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: Emissão de 200 toneladas de GEE (CO₂eq), Consumo de 8,2 m³ de água, Consumo de 465 MWh de energia e 2.026 unidades de árvores preservadas.

% Receita de Propriedades LEED

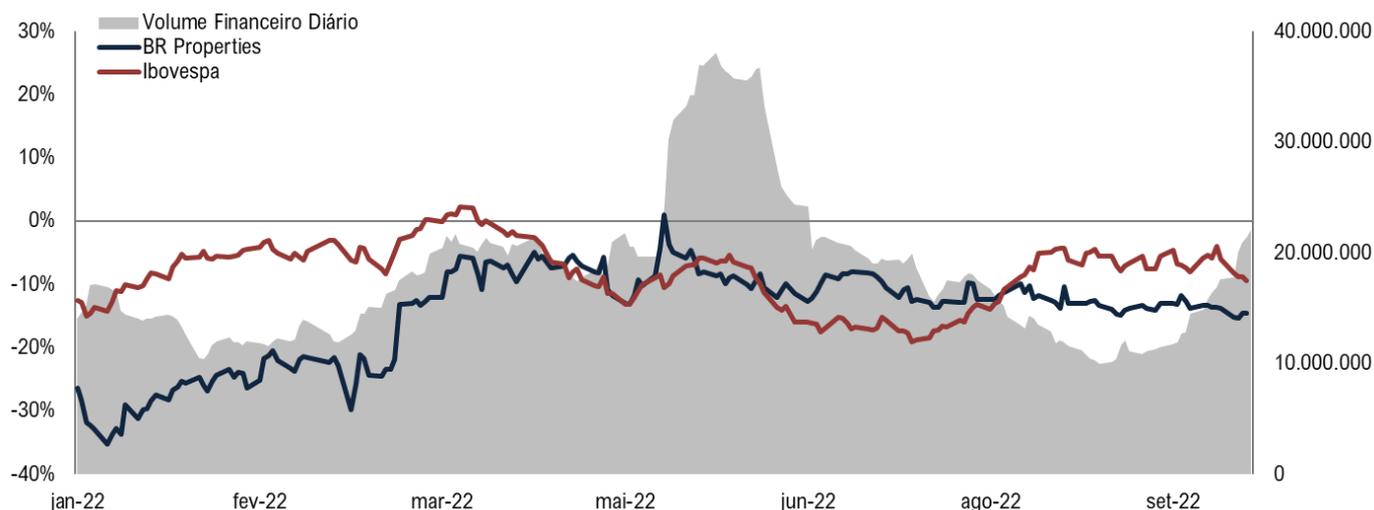


MERCADO DE CAPITAIS

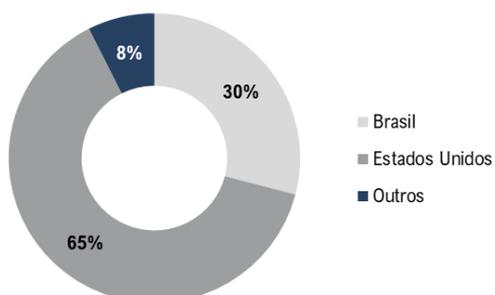
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
Número total de ações	474.159.697	474.159.697	0%	474.159.697	474.159.697	0%
Free Float (%)	37%	37%	0 p.p.	37%	37%	0 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,42	8,60	-2%	8,20	8,90	-8%
Preço da ação (final do período)	8,31	7,94	5%	8,31	7,94	5%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.940	3.765	5%	3.940	3.765	5%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	15,87	21,71	-27%	18,60	18,87	-1%
Volume de ações médio diário	1.888.195	2.535.392	-26%	2.248.157	2.135.576	5%
Número de negociações médio diário	4.585	5.980	-23%	5.692	5.850	-3%

Desempenho BRPR3 - 9M22



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IbBrA	0,04%
SMLL	0,35%
IMOB	2,53%
IGCX	0,05%
IGCT	0,05%
IGC-NM	0,08%
ITAG	0,05%

DRE

Conta	DRE	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(1)	Receita Bruta	101.273	105.544	-4%	332.438	310.491	7%
(2)	Receita de Locação	96.841	101.487	-5%	319.379	298.676	7%
(3)	Escritórios	90.356	97.837	-8%	304.051	286.657	6%
(4)	Industrial	6.485	3.650	78%	15.328	12.019	28%
(5)	Receita de Serviços	4.432	4.057	9%	13.059	11.815	11%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(16.442)	(22.047)	-25%	(66.474)	(66.030)	1%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(8.886)	(7.527)	18%	(26.675)	(22.323)	19%
(8)	Abatimentos	(7.555)	(14.520)	-48%	(39.799)	(43.706)	-9%
(9)	Receita Líquida	84.832	83.496	2%	265.964	244.462	9%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	84.832	83.496	2%	265.964	244.462	9%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(46.420)	(28.175)	65%	(109.358)	(77.714)	41%
(13)	Despesas Operacionais	(5.875)	(6.034)	-3%	(15.338)	(15.108)	2%
(14)	Impostos e Tributos	(4.660)	2.836	-264%	(689)	8.538	-108%
(15)	Despesas com Pessoal	(12.533)	(7.034)	78%	(28.757)	(20.696)	39%
(16)	Honorários da Administração	(19.836)	(1.988)	898%	(26.248)	(7.532)	248%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(1.603)	(2.083)	-23%	(4.323)	(6.412)	-33%
(18)	Despesas de Vacância	(1.913)	(13.871)	-86%	(34.002)	(36.504)	-7%
(19)	Resultado Financeiro	18.378	(38.021)	-148%	(99.546)	(83.707)	19%
(20)	Receitas Financeiras	72.552	16.480	340%	137.000	44.276	209%
(21)	Despesas Financeiras	(54.175)	(54.501)	-1%	(236.546)	(127.984)	85%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(29.695)	(8.146)	265%	(692.766)	(20.568)	3268%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(2.059)	4.284	-148%	(1.255.209)	52.293	-2500%
(25)	Resultado antes de Tributação	25.035	13.439	86%	(1.890.915)	114.765	-1748%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(423.157)	(8.160)	5086%	(424.219)	(9.048)	4589%
(27)	Impostos Diferidos	448.551	32.983	1260%	862.388	(26.263)	-3384%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(448.551)	(32.983)	1260%	(862.388)	26.263	-3384%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	423.157	8.160	5086%	424.219	9.048	4589%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	2.059	(4.284)	-148%	1.255.209	(52.293)	-2500%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	29.695	8.146	265%	692.766	20.568	3268%
(19)	(+) Resultado Financeiro	(18.378)	38.021	-148%	99.546	83.707	19%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.603	2.083	-23%	4.323	6.412	-33%
(13)	(+) Depreciação	363	850	-57%	958	1.232	-22%
(31)	EBITDA Ajustado	40.378	58.255	-31%	161.888	174.392	-7%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	48%	70%	-22 p.p.	61%	71%	-10 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(448.551)	(32.983)	1260%	(862.388)	26.263	-3384%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	425.902	7.683	5443%	425.902	7.683	5443%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	2.059	(4.284)	-148%	1.255.209	(52.293)	-2500%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	29.695	8.146	265%	692.766	20.568	3268%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.217)	-	n/a	(1.404)	-	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	1.603	2.083	-23%	4.323	6.412	-33%
(13)	(+) Depreciação	363	850	-57%	958	1.232	-22%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	60.284	19.758	205%	62.621	89.320	-30%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	71%	24%	47 p.p.	24%	37%	-13 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/09/2022	30/06/2022	var %
Ativo Circulante	3.813.047	864.882	341%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.545.501	727.714	112%
Contas a Receber	39.635	59.459	-33%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	2.267	24.319	-91%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	453.739	31.837	1325%
Outros Valores a Receber	1.771.905	21.553	8121%
Ativo Não Circulante	2.703.796	8.491.481	-68%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	490	485	1%
Tributos a Recuperar	183.082	251.445	-27%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	154.347	273.876	-44%
Imobilizado de uso	19.593	16.953	16%
Propriedades para Investimento	2.346.283	7.948.722	-70%
Intangível	-	-	n/a
Ativo Total	6.516.843	9.356.363	-30%
PASSIVO	30/09/2022	30/06/2022	var %
Passivo Circulante	1.739.248	1.019.950	71%
Empréstimos e Financiamentos	-	793.450	-100%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	14.410	15.374	-6%
Impostos e Contribuições a Recolher	3.670	26.391	-86%
IR e CS Correntes	423.377	662	63862%
Provisão para gratificação a empregados	21.011	5.630	273%
Obrigações Trabalhistas	6.194	4.343	43%
Dividendos a Pagar	1.138.895	27.630	4022%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	55.413	57.254	-3%
Outros débitos e valores a pagar	76.278	89.216	-15%
Passivo Não Circulante	291.756	2.777.020	-89%
IR e CS Diferidos	46.619	495.165	-91%
Empréstimos e Financiamentos	-	2.134.576	-100%
Provisão para Contingências	118.336	119.911	-1%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	15.540	15.740	-1%
Outros Passivos Não Circulantes	111.261	11.628	857%
Patrimônio Líquido	4.485.839	5.559.394	-19%
Capital Social	3.244.144	4.369.144	-26%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.600)	(101.600)	0%
Reservas de Capital	2.203.398	2.204.005	0%
(-) Ações em Tesouraria	(83.485)	(85.108)	-2%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(1.452.746)	(1.503.175)	-3%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	676.127	676.127	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	6.516.843	9.356.363	-30%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	9M22	9M21
Caixa Líquido Atividades Operacionais	(155.804)	222.503
Caixa Gerado nas Operações	278.478	199.717
Resultado antes de Tributação	(1.890.914)	114.765
Depreciação e Amortização	20.252	25.797
Valor Justo das Propriedades para Investimento	1.255.209	(52.293)
Linearização das Receitas de Aluguel	(3.830)	(24.700)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	210.104	112.648
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(1.404)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	4.324	6.412
Resultados apurados na venda de investimentos	(100.496)	5.629
Outros	785.233	11.459
Variações nos Ativos e Passivos	(434.282)	22.786
Contas a Receber de Clientes	6.983	(8.883)
Impostos a Recuperar	65.630	(806)
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(30.047)	47.705
Contas a Pagar	(23.477)	3.198
Impostos e Contribuições	(429.334)	(1.781)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(15.578)	(10.938)
Outros passivos	(8.459)	(5.709)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.949.383	(608.344)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	4.158.066	419.284
Aquisição de Imobilizado	(1.993)	(3.756)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(175.235)	(203.752)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(31.455)	(820.120)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(3.197.504)	298.605
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(35.073)	(71.039)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	750.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(3.162.431)	(193.897)
Recompra de Ações	-	(167.244)
Custos de Transação	-	(22.817)
Alienação de Ações em Tesouraria para Exercício de Opções	-	3.602
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	596.075	(87.236)
Disponibilidades		
No início do exercício	949.425	1.088.972
No final do exercício	1.545.500	1.001.736