

# Divulgação dos Resultados 4T22 e 2022

---

## Teleconferência em Português

8 de fevereiro de 2023  
11h00 (Brasília)  
Telefone: 55 (11) 3181-8565  
ou 55 (11) 4090-1621

## Teleconferência em Inglês

8 de fevereiro de 2023  
12h00 (Brasília)  
Telefone: 55 (11) 3181-8565  
ou 55 (11) 4090-1621  
Tel. EUA: +1 412 717-9627  
Toll Free EUA: +1 844 204-8942

## Contato RI:

**André Bergstein** | CFO e DRI  
**Gabriel Barcelos** | Diretor Financeiro e RI  
**Vivian Regner** | Coordenadora de RI

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

## ÍNDICE

Destaques do 4T22 e 2022, e Eventos Subsequentes .....	3
Tabela de Destaques.....	7
Indicadores Financeiros.....	8
Receita Bruta.....	8
Receita Líquida .....	8
Despesas Gerais e Administrativas .....	8
EBITDA Ajustado.....	10
Resultado Financeiro Líquido Ajustado.....	11
Outras Receitas/Despesas Operacionais .....	12
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	13
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	13
Endividamento e Disponibilidades .....	14
Indicadores Operacionais .....	15
Administração de Propriedades.....	15
Locações .....	16
Vacância do Portfólio .....	18
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 4T22 E 2022, E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra FFO de R\$51,4 milhões no trimestre, com margem de 163%

**São Paulo, 7 de fevereiro de 2023** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T22 e ao exercício de 2022. Ao final do exercício, a BR Properties possuía 12 imóveis comerciais que totalizavam 416 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m<sup>2</sup> 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).

### Mensagem da Administração

O ano de 2022 foi transformacional para a BR Properties. Os cenários local e estrangeiro trouxeram muitos desafios, seja com os efeitos adversos da pandemia, que afetaram significativamente a economia do Brasil e do mundo, seja com o aumento da inflação mundial, com muitos países registrando as mais altas taxas de inflação em décadas, e conseqüentemente seus respectivos Bancos Centrais elevando consideravelmente as taxas de juros. No Brasil há ainda uma discussão sobre política fiscal, especialmente diante da sinalização de aumento de gastos públicos, corroborando a incerteza quanto à realidade político-econômica brasileira. A Companhia, diante de todos esses fatores, mais uma vez mostrou assertividade e competência em tomar as melhores decisões financeiras e estratégicas para seus acionistas.

A BR Properties encerra o ano tendo concluído a maior transação de venda direta de imóveis comerciais do mercado brasileiro, evidenciando sua alta capacidade de reciclagem do portfólio de forma assertiva e eficiente, e com uma posição de caixa extremamente favorável, tendo amortizado 100% de suas emissões de dívida, e proporcionando melhor rentabilização do capital empregado pelos acionistas. Até a data de divulgação deste relatório foram aprovadas duas reduções de capital, uma delas concluída em outubro de 2022, no valor de R\$1.125,0 milhões, ou R\$2,42 por ação, e outra aprovada em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) em 24 de janeiro de 2023 no valor total de R\$2.510,8 milhões, ou R\$5,41 por ação, e que deverá ser efetivada no início do mês de abril.

Dessa forma, a BR Properties entregou uma importante geração de valor aos acionistas, enquanto o mercado vinha precificando as ações de emissão da Companhia (BRPR3) com desconto em torno de 40% sobre o valor líquido dos ativos. Adicionalmente, a Companhia mantém um portfólio concentrado em ativos AAA, de alta qualidade, e posicionado no mercado de galpões industriais e logísticos. Ao longo do ano, a Companhia concluiu o desenvolvimento dos Galpões Centauri e Cajamar, somando mais de 200 mil m<sup>2</sup> em galpões logísticos entregues, mostrando mais uma vez que mantém sua estratégia de longo prazo.

### Destques do 4T22 e 2022

#### Locações

- Ao longo do 4T22, a BR Properties comercializou 25.489 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 37.281 m<sup>2</sup> no acumulado do ano. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 23.392 m<sup>2</sup> correspondem à locação no recém-entregue Galpão Cajamar, e 2.097 m<sup>2</sup> à locação no Ed. Passeio Corporate.

- A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 3,9% e 3,8%, respectivamente. Se considerarmos a recém entrega do Galpão Cajamar, ainda em fase de locação, as taxas de vacância financeira e física são de 16,6% e 31,0%, respectivamente.
- O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações apresentou, no 4T22, um aumento nominal de 11,7% em relação ao 4T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 2,0%.

#### M&A

- Em 18 de maio a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para alienação de 12 propriedades comerciais, no valor total de R\$5.923,5 milhões. A transação envolveu 12 edifícios de escritórios comerciais, no total de 385.412 m<sup>2</sup> de ABL e 2 terrenos com ABL potencial de 9.318 m<sup>2</sup>. A conclusão da transação ocorreu nos dias 20 e 22 de julho de 2022. As parcelas iniciais, pagas nas respectivas datas, corresponderam a 70% do preço total dos imóveis (R\$4.147,0 milhões). 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 pagamento das parcelas iniciais, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações.

#### Estrutura de Capital

- Ao longo do ano, a Companhia pagou aos acionistas, via distribuição de dividendos, o montante total de R\$49,0 milhões, correspondendo a aproximadamente R\$0,11 por ação.
- Adicionalmente, como já mencionado, a Companhia distribuiu aos acionistas em 14 de outubro, via redução de capital, o montante de R\$1.125,0 milhões, equivalente a aproximadamente R\$2,42 por ação.

#### Gestão de Passivos

- 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 dezembro, a Companhia depositou em juízo o valor total de R\$98,7 milhões referente a ação monitória distribuída pela Bicycletas Monark S/A cujo objeto é a cobrança de multa contratual por desistência, pela Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A., de negócio previsto no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel celebrado entre Monark e Wtorre Empreendimentos em 2008. O Acordo de Incorporação, assinado entre Companhia, Wtorre S.A., One Properties e Banco BTG Pactual S.A, estabelece que a responsabilidade pelo Processo Monark é da Wtorre, incluindo a sua condução, acompanhamento e quaisquer perdas que a Companhia viesse a sofrer em razão do Processo Monark. Até a presente data, a Wtorre Empreendimentos S.A. não havia reembolsado a Companhia, conforme previsto no Acordo de Incorporação.

#### Resultados Financeiros

- A BR Properties registrou no 4T22 receita líquida de R\$31,6 milhões, totalizando R\$297,5 milhões no acumulado do ano.

- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$5,2 milhões no 4T22. Já no acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$167,1 milhões.
- No 4T22, o resultado financeiro líquido ajustado foi de R\$53,6 milhões. Este resultado financeiro positivo é explicado pela amortização de 100% das emissões de dívidas da Companhia no 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.
- O Prejuízo Líquido registrado em 2022 foi de R\$1.523,2 milhões, impactado pelo efeito das reavaliações dos valores das propriedades, tanto das alienadas em julho de 2022, como das remanescentes, cujas reavaliações ocorridas no 4T22, representaram uma perda de R\$153,8 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do período, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$51,4 milhões no 4T22. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$114,0 milhões com margem FFO de 38%.
- No 4T22, foram contabilizados R\$7,2 milhões em “Despesas de Vacância”. É importante destacar que desse montante total, R\$6,0 milhões trata-se de despesa de IPTU que está sendo recolhido via Depósito Judicial, em razão de discussões legais acerca do seu valor. Inicialmente, essas despesas estavam sendo contabilizadas na rubrica de "Depósitos Judiciais", porém como a natureza dessas despesas é de IPTU, estas foram retiradas do Passivo e lançadas em “Despesas de Vacância”. Portanto, esses lançamentos não foram despesas caixa no trimestre.

### ESG

- Em janeiro de 2022 foi instalado o Comitê de Auditoria, órgão permanente de assessoramento do Conselho de Administração, de acordo com o artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado da B3. O Comitê de auditoria é composto por três membros, sendo dois deles membros independentes do Conselho de Administração, e uma nova conselheira independente (Maria Helena Cardoso Figueira), com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária. Em maio, o Comitê de Auditoria se tornou estatutário.
- Adicionalmente, em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, a Companhia aprovou, em decorrência das novas regras do novo regulamento do Novo Mercado da B3, adaptações em seu Estatuto Social, ampliando a governança corporativa com seus acionistas e o mercado em geral.
- 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 3 de janeiro de 2023, a Administração da Companhia propôs uma redução de capital, por considerá-lo excessivo, que permitirá que os recursos da Companhia em excesso possam ser melhor rentabilizados por cada um de seus acionistas. A proposta prevê uma nova redução de capital no valor total de R\$2.510,8 milhões, sendo:

- i. uma parcela em dinheiro no valor total de R\$1.276,0 milhões, equivalente a R\$2,75/ação; e
- ii. uma parcela em cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R\$1.234,8 milhões, equivalente a R\$2,66/ação.

Com relação às Cotas do FII, a Companhia estruturou o BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário com o objetivo de transferir para tal fundo as torres comerciais do seu portfólio atual (Passeio Corporate e Águas Claras), e entregar as respectivas cotas aos acionistas da Companhia. As cotas do FII serão registradas para negociação no mercado secundário na B3 e, uma vez admitidas à negociação, serão negociadas sob o ticker BROF11.

A nova Redução de Capital proposta foi aprovada em assembleia geral no dia 24 de janeiro, e somente se tornará eficaz 60 dias após a publicação da ata da AGE, nos termos do artigo 174 da Lei nº 6.404/76, ocasião em que a Companhia divulgará aos acionistas os procedimentos a serem adotados, o montante exato a ser restituído por ação, e as datas de pagamento e de início da negociação das ações de emissão da Companhia ex-restituição.

Na assembleia do dia 24 de janeiro de 2023, também foi aprovado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia na proporção de 40 ações para 1 ação. Dessa forma, o capital social da Companhia deixará de ser dividido em 464.432.489 ações ordinárias, e passará a ser dividido em 11.610.812 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

- Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia recebeu notificação enviada por GPIC, LLC (“Ofertante”) e por THB JV S.À R.L informando que foi celebrado um Acordo de Voto e Outras Avenças, por meio do qual a Ofertante assumiu a obrigação de realizar uma oferta pública voluntária (“OPA”), tendo por objeto a aquisição de ações ordinárias de emissão da Companhia, e THB JV S.À R.L assumiu a obrigação de fazer com que a GP Capital Partners VI, L.P., acionista controladora da Companhia (“Acionista Controladora”), venda as ações de sua titularidade no contexto da OPA. Na mesma data, a Companhia também recebeu uma notificação enviada por sua Acionista Controladora solicitando, a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar sobre (i) a exclusão da poison pill prevista no art. 23 do estatuto social da Companhia; e (ii) a saída voluntária da Companhia do segmento de listagem Novo Mercado da B3, com a dispensa de oferta pública de cancelamento de registro, nos termos do artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado, sendo que tal saída deverá ter seus efeitos condicionados ao êxito da OPA. Em 19 de janeiro, foi convocada assembleia geral extraordinária a ser realizada em 9 de fevereiro de 2023, na sede social da Companhia, de maneira a deliberar sobre os itens acima.

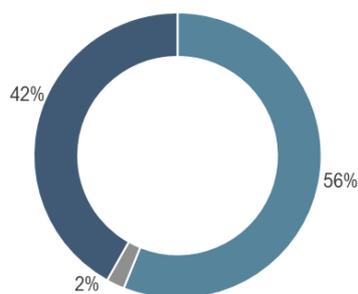
## TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
Receita Líquida	31.559	81.869	-61%	297.523	326.331	-9%
Despesas Gerais e Administrativas	27.582	30.662	-10%	136.940	108.376	26%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.744	14.327	3%	63.645	57.662	10%
EBITDA Ajustado	5.241	53.791	-90%	167.128	228.183	-27%
Margem EBITDA Ajustado	17%	66%	-49 p.p.	56%	70%	-14 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(70.494)	(47.438)	49%	(1.523.240)	32.016	-4858%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	51.356	8.617	496%	113.977	97.937	16%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	163%	11%	152 p.p.	38%	30%	8 p.p.
Destques Operacionais	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
<b>ABL Portfólio Atual (m<sup>2</sup>)</b>	<b>351.441</b>	<b>587.328</b>	<b>-40%</b>	<b>351.441</b>	<b>587.328</b>	<b>-40%</b>
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	91.791	477.203	-81%	91.791	477.203	-81%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	259.649	110.125	136%	259.649	110.125	136%
<b>ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos</b>	<b>64.976</b>	<b>223.819</b>	<b>-71%</b>	<b>64.976</b>	<b>223.819</b>	<b>-71%</b>
- Escritórios (m <sup>2</sup> )	31.989	41.307	-23%	31.989	41.307	-23%
- Industrial (m <sup>2</sup> )	32.987	182.512	-82%	32.987	182.512	-82%
Vacância Financeira <sup>1</sup>	3,9%	27,2%	-23 p.p.	3,9%	27,2%	-23 p.p.
Vacância Física <sup>1</sup>	3,8%	25,7%	-22 p.p.	3,8%	25,7%	-22 p.p.

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

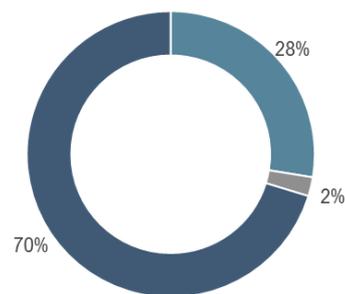
<sup>1</sup> Área do recém-entregue Galpão Cajamar, ainda não contabilizada no cálculo da vacância.

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial / Logístico

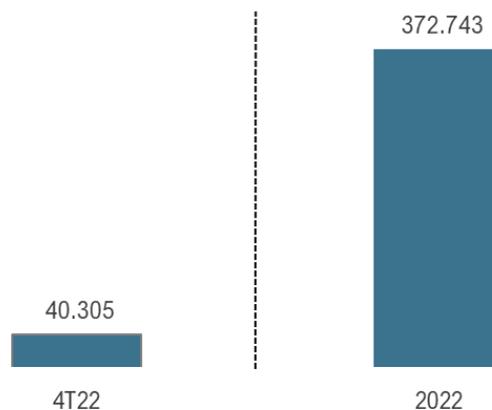
## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

No quarto trimestre de 2022, a receita bruta totalizou R\$40,3 milhões, enquanto no ano de 2022 a receita bruta alcançou R\$372,7 milhões.

- 66,8% ou R\$26,9 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 22,8% ou R\$9,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 10,4% ou R\$4,2 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

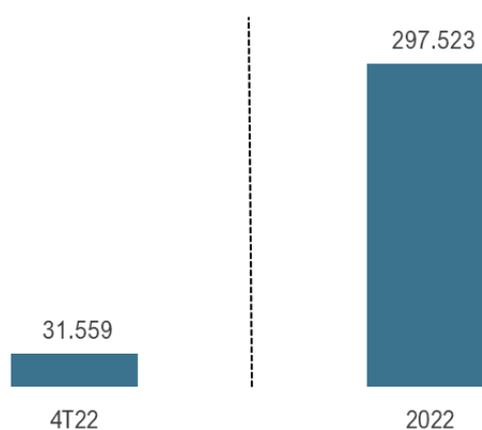
### Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



### Receita Líquida

No 4T22, a receita líquida foi de R\$31,6 milhões. Já no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$297,5 milhões.

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



## INDICADORES FINANCEIROS

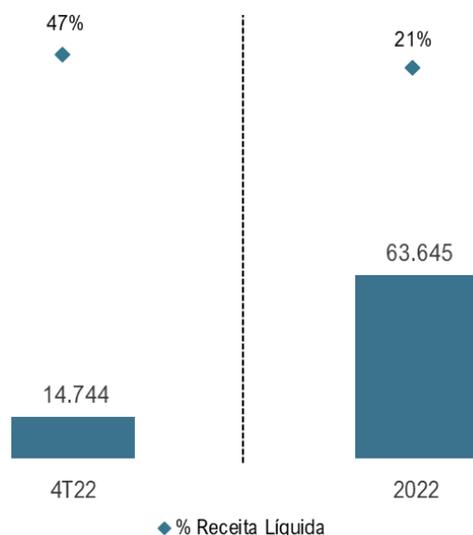
## Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções, impostos e tributos e outras despesas não recorrentes, alcançaram o montante de R\$14,7 milhões no trimestre, totalizando R\$63,6 milhões em 2022. É importante destacar que o G&A desse trimestre foi fortemente impactado pelas seguintes despesas não recorrentes:

- (i) R\$6,0 milhões em “Despesas de Vacância” referentes a despesa de IPTU que estavam sendo recolhidas via depósito judicial. É importante destacar que essa movimentação no trimestre se trata de uma reclassificação entre linhas e, portanto, não impactaram o caixa da Companhia.
- (ii) R\$2,0 milhões em “Despesas Operacionais” referentes majoritariamente a custas processuais.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(27.582)</b>	<b>(30.662)</b>	<b>-10%</b>	<b>(136.940)</b>	<b>(108.376)</b>	<b>26%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(6.076)	(4.896)	24%	(21.414)	(20.004)	7%
(14)	Impostos e Tributos	(2.937)	1.730	-270%	(3.626)	10.268	-135%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.984)	(6.661)	5%	(35.740)	(27.357)	31%
(16)	Honorários da Administração	(3.725)	(2.770)	34%	(29.973)	(10.302)	191%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(678)	(2.083)	-67%	(5.001)	(8.495)	-41%
(18)	Despesas de Vacância	(7.183)	(15.983)	-55%	(41.185)	(52.487)	-22%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(14.744)</b>	<b>(14.327)</b>	<b>3%</b>	<b>(63.645)</b>	<b>(57.662)</b>	<b>10%</b>
(18)	(+) Despesas de Vacância	7.183	15.983	-55%	41.185	52.487	-22%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(14)	(+) Impostos e Tributos	2.937	(1.730)	-270%	3.626	(10.268)	-135%
(13)	(+) PDD e Custas Processuais	2.041	-	n/a	2.041	-	n/a
(15)	(+) Despesas Rescisórias	-	-	n/a	2.059	-	n/a
(16)	(+) Bônus de Retenção	-	-	n/a	19.384	-	n/a
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>47%</b>	<b>17%</b>	<b>29 p.p.</b>	<b>21%</b>	<b>18%</b>	<b>4 p.p.</b>

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

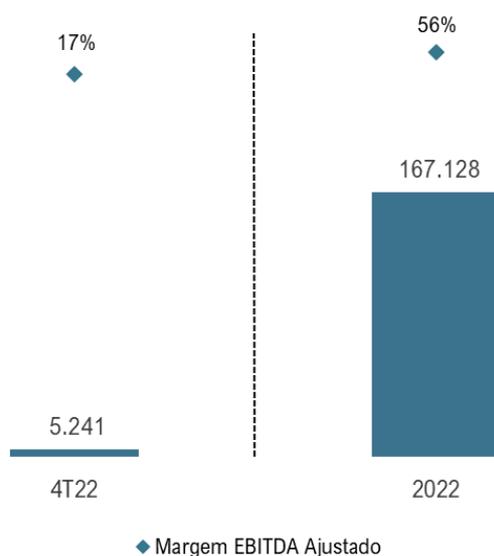


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado alcançou no trimestre R\$5,2 milhões, com Margem EBITDA de 17%. No exercício de 2022, o EBITDA ajustado foi de R\$167,1 milhões, com Margem EBITDA de 56%.

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



## Composição do EBITDA Ajustado

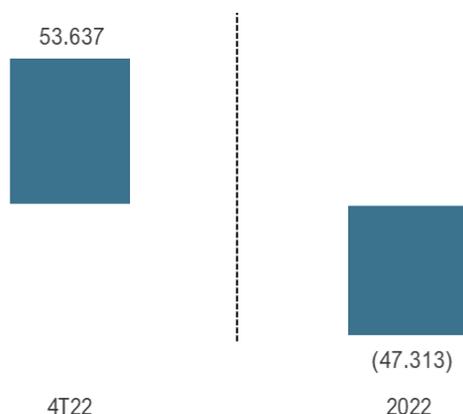
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(70.494)	(47.438)	49%	(1.523.240)	32.016	-4858%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(43.791)	(9.597)	356%	(906.179)	16.666	-5537%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	7.522	(7.142)	-205%	431.741	1.906	22548%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	153.805	66.497	131%	1.409.014	14.204	9820%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.573	2.851	271%	703.339	23.419	2903%
(19)	(+) Resultado Financeiro	(53.637)	46.036	-217%	45.909	129.744	-65%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(13)	(+) Depreciação	586	500	17%	1.544	1.732	-11%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>5.241</b>	<b>53.791</b>	<b>-90%</b>	<b>167.128</b>	<b>228.183</b>	<b>-27%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>17%</b>	<b>66%</b>	<b>-49 p.p.</b>	<b>56%</b>	<b>70%</b>	<b>-14 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Resultado Financeiro Líquido Ajustado

No 4T22, o resultado financeiro líquido ajustado foi de R\$53,6 milhões, totalizando uma despesa financeira líquida de R\$47,3 milhões negativos no ano. Nos dois últimos trimestres do ano a Companhia registrou resultado financeiro positivo, explicado pela amortização de 100% das emissões de dívidas 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.

## Resultado Financeiro Líquido Ajustado (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>55.519</b>	<b>24.907</b>	<b>123%</b>	<b>192.519</b>	<b>69.183</b>	<b>178%</b>
Aplicações Financeiras	16.757	19.947	-16%	127.689	45.692	179%
Outros	344	576	-40%	1.970	4.119	-52%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais e Recebíveis	38.419	4.384	776%	62.861	19.372	224%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(1.882)</b>	<b>(70.943)</b>	<b>-97%</b>	<b>(238.428)</b>	<b>(198.927)</b>	<b>20%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(26)	(65.830)	-100%	(216.611)	(189.159)	15%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	(1.404)	n/a	1.404	(1.404)	-200%
Outros	(1.857)	(3.709)	-50%	(23.221)	(8.364)	178%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>53.637</b>	<b>(46.036)</b>	<b>-217%</b>	<b>(45.909)</b>	<b>(129.744)</b>	<b>-65%</b>
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.404	n/a	(1.404)	1.404	-200%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Resultado Financeiro Líquido Ajustado</b>	<b>53.637</b>	<b>(44.632)</b>	<b>-220%</b>	<b>(47.313)</b>	<b>(128.339)</b>	<b>-63%</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

### Outras Receitas/Despesas Operacionais

A rubrica “Outras Receitas/Despesas Operacionais” registrou no trimestre uma despesa de R\$10,6 milhões no trimestre. Esse resultado, é explicado majoritariamente pelas seguintes despesas:

- i. R\$4,4 milhões referentes a provisões para perdas relacionadas à Contingências (Wtorre);
- ii. R\$4,3 milhões referentes a provisões para perdas (Confissão de Dívida de Inquilino).

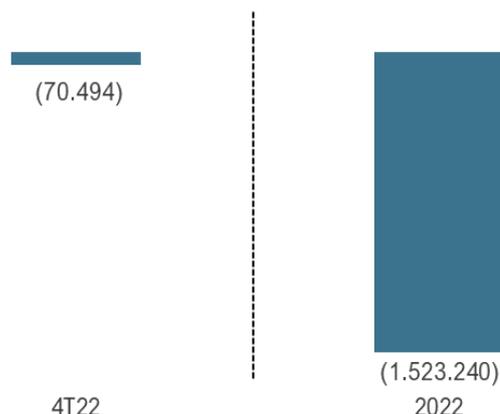
## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$70,5 milhões no 4T22, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades, representando uma perda de R\$ R\$153,8 milhões.

Em 2022, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$1.523,2 milhões. O prejuízo acumulado no ano reflete os efeitos contábeis da venda de portfólio, conforme detalhado no release de resultados do 2T22.

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

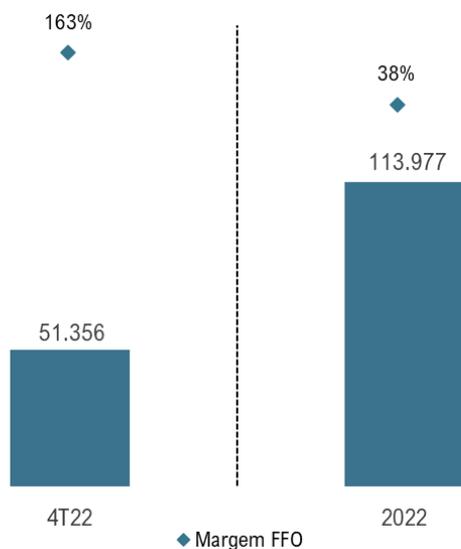


## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$51,4 milhões no trimestre, com margem FFO de 163%. Já no acumulado do ano, o FFO alcançou R\$114,0 milhões com margem de 38%.

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)	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(43.791)	(9.597)	356%	(906.179)	16.666	-5537%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	(7.683)	n/a	425.902	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	153.805	66.497	131%	1.409.014	14.204	9820%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	10.573	2.851	271%	703.339	23.419	2903%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.404	n/a	(1.404)	1.404	-200%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(13)	(+) Depreciação	586	500	17%	1.544	1.732	-11%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>51.356</b>	<b>8.617</b>	<b>496%</b>	<b>113.977</b>	<b>97.937</b>	<b>16%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>163%</b>	<b>11%</b>	<b>152 p.p.</b>	<b>38%</b>	<b>30%</b>	<b>8 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

Ao longo do terceiro trimestre de 2022, 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
					<b>2.949.178.226</b>	<b>38.354.494</b>	<b>2.987.532.721</b>

É importante mencionar também, que:

- i. No mês de janeiro, a Companhia recebeu da Receita Federal R\$176,5 milhões de Restituição de Saldo Negativo de Imposto de Renda e Contribuição Social referentes a exercícios anteriores (o montante restituído encontrava-se na linha do ativo denominada "Tributos a Recuperar").

## INDICADORES OPERACIONAIS

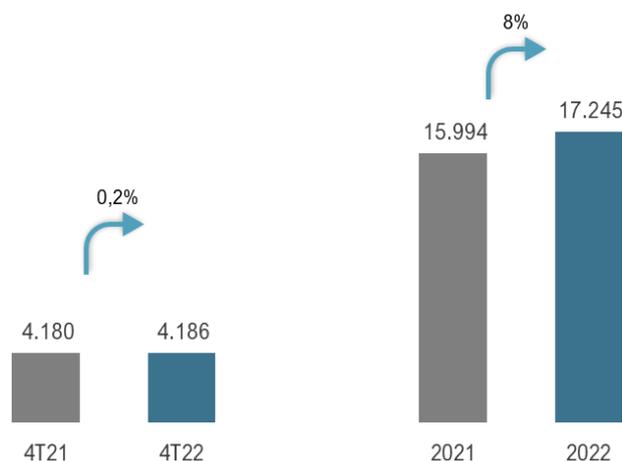
### Administração de Propriedades

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

### Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o quarto trimestre do ano com uma receita de R\$4,2 milhões. Já no acumulado de 2022, essa receita foi de R\$17,2 milhões.

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



### Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 22 propriedades comerciais, sendo 21 imóveis de escritório e o Galpão Cajamar. Vale ressaltar que as propriedades vendidas em julho deste ano continuam sendo administradas pela BRPR A por um período de, no mínimo, 2 anos a partir da data de conclusão da venda.

Propriedades Administradas	Nº	ABL (m²)	Cidade
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Alphaville	1	9.855	Barueri
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	24.455	São Paulo
Passeio Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	61.393	São Paulo
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira e Jatobá	3	101.926	São Paulo
Galpão Cajamar	1	149.525	São Paulo
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>613.100</b>	

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

O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações apresentou, no 4T22, um aumento nominal de 11,7% em relação ao 4T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 2,0%.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês Mesmas Propriedades *	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	4T22 x 3T22
Escritório	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	8,2%	4,7%	9,6%	17,6%	12,6%	2,7%
Industrial	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	11,4%	17,6%	16,1%	10,2%	3,1%	-1,2%
<b>Total</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>12,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>4,9%</b>	<b>9,8%</b>	<b>16,1%</b>	<b>11,7%</b>	<b>2,0%</b>
IPCA	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	10,1%	11,3%	11,9%	7,2%	5,8%	1,6%
IGP-M	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	24,9%	17,8%	14,8%	10,7%	8,3%	5,5%	-1,1%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 48% x 52%)</b>	<b>6,7%</b>	<b>16,2%</b>	<b>20,7%</b>	<b>26,3%</b>	<b>29,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>14,7%</b>	<b>13,0%</b>	<b>11,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,2%</b>

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

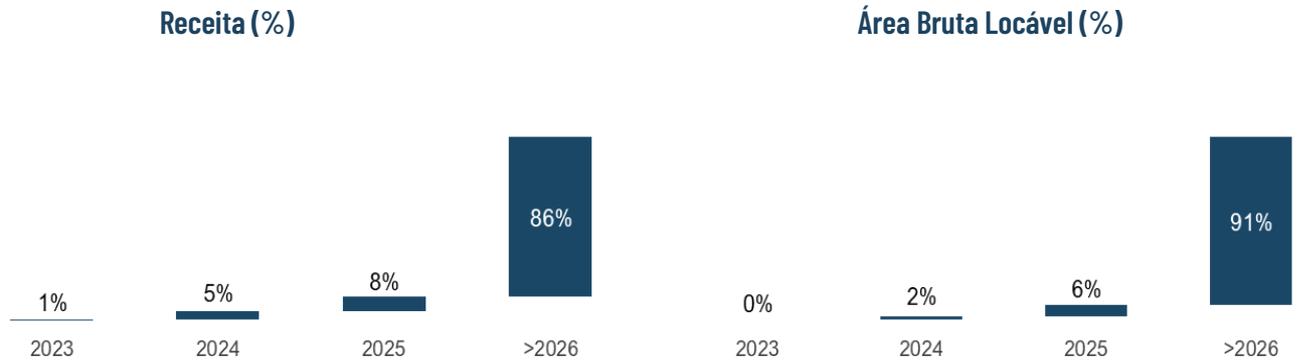
\* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

\* Em termos nominais

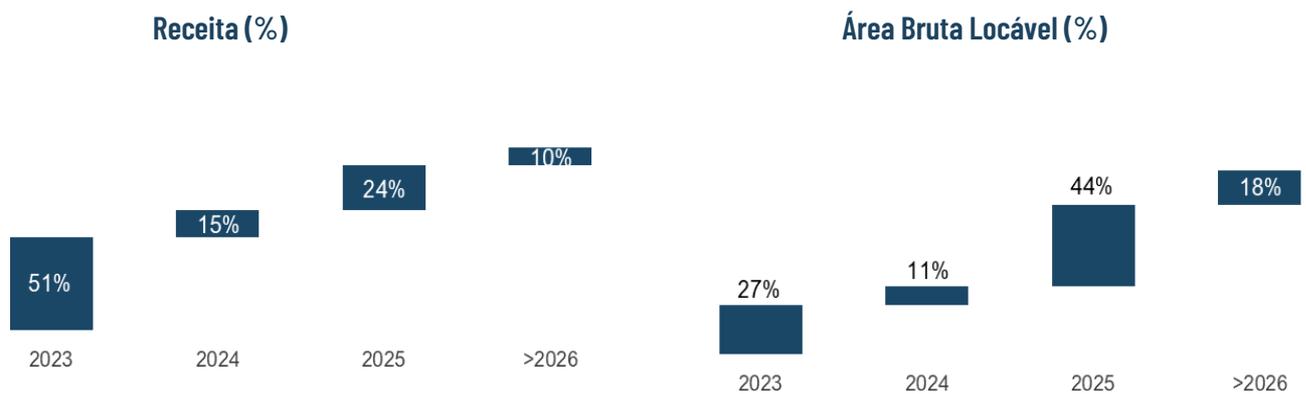
<sup>1</sup> IPCA e Outros

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



## Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,4 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,3 anos

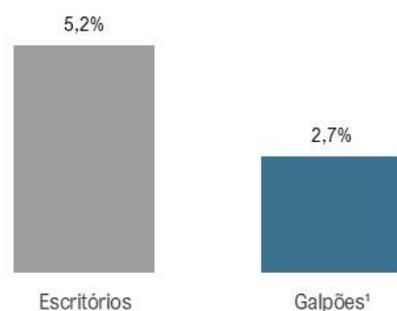
## INDICADORES OPERACIONAIS

## Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por m<sup>2</sup> que poderia ser cobrado na área vaga e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial do aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que pode ser acrescentada ao reduzir a vacância do portfólio.

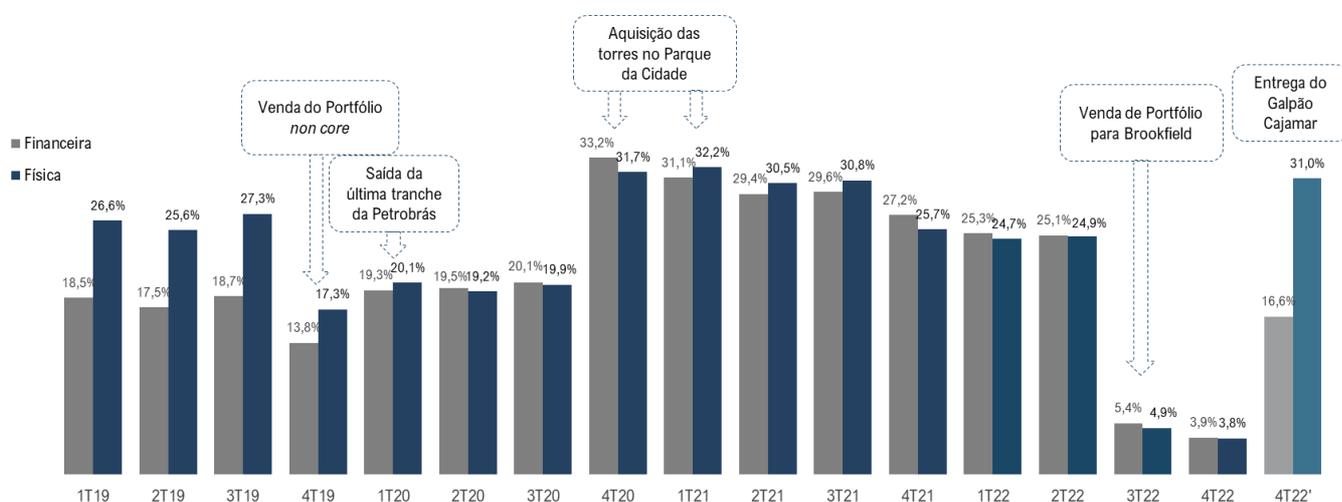
A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 3,9% e 3,8%, respectivamente. Se considerarmos a recém entrega do Galpão Cajamar, ainda em fase de locação, as taxas de vacância financeira e física são de 16,6% e 31,0%, respectivamente. Cabe destacar que, após a entrega do Galpão Cajamar, já foram locados 23.392 m<sup>2</sup> de ABL.

## Vacância Física - 4T22



<sup>1</sup> Área do recém-entregue Galpão Cajamar, ainda não contabilizada no cálculo da vacância.

## Evolução da Vacância



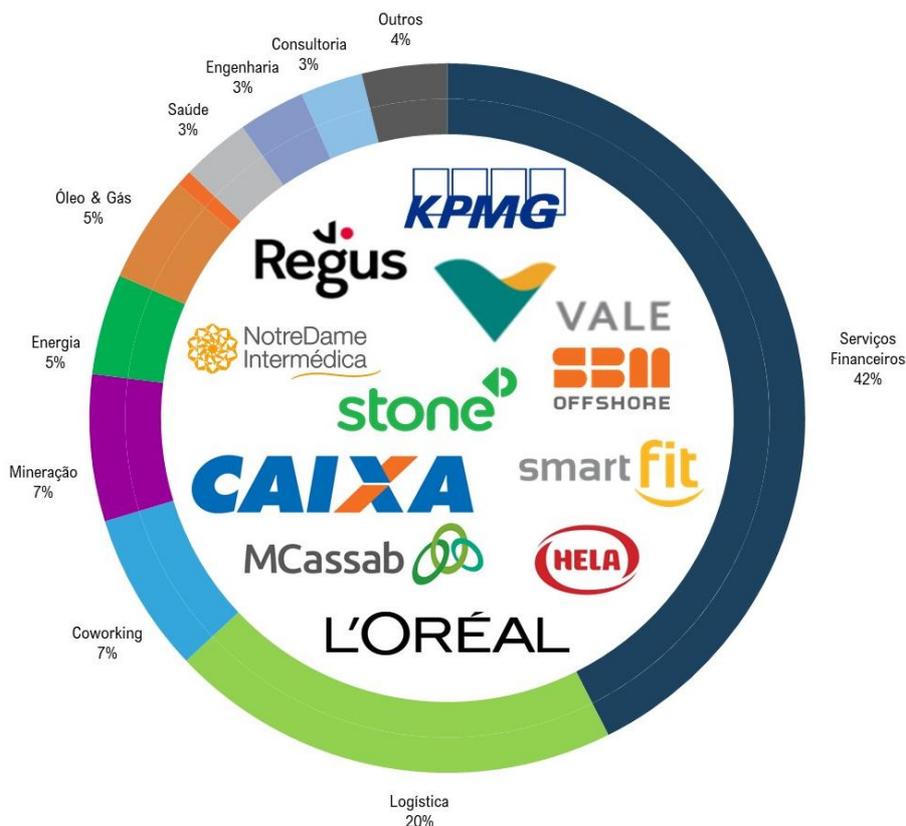
## INDICADORES OPERACIONAIS

### 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 4T22, a inadimplência foi de 0,0%.



### Principais locatários



## PORTFÓLIO

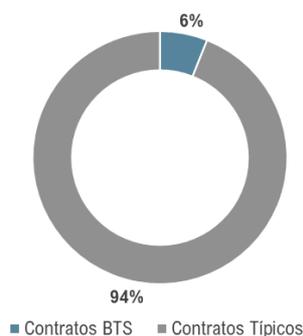
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física¹
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932	
Passaio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859	
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>4</b>	<b>91.791</b>	<b>5,2%</b>
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993	
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404	
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962	
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	25/05/20	1	62.765	
Galpão Cajamar¹	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525	
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>5</b>	<b>259.649</b>	<b>2,7%</b>
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000	
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989	
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987	
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>3</b>	<b>64.976</b>	<b>n/a</b>
<b>Total</b>					<b>12</b>	<b>416.417</b>	<b>3,8%</b>
<b>Valor Total do Portfólio</b>							<b>R\$ 2.201.970</b>

¹ Área do recém-entregue Galpão Cajamar, ainda não contabilizada no cálculo da vacância.

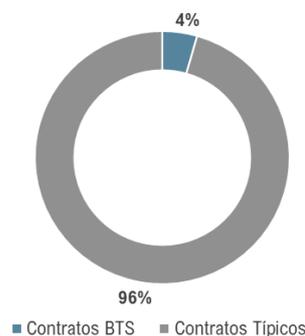
## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação  
(% Receita)



Composição dos Contratos de Locação  
(% ABL)



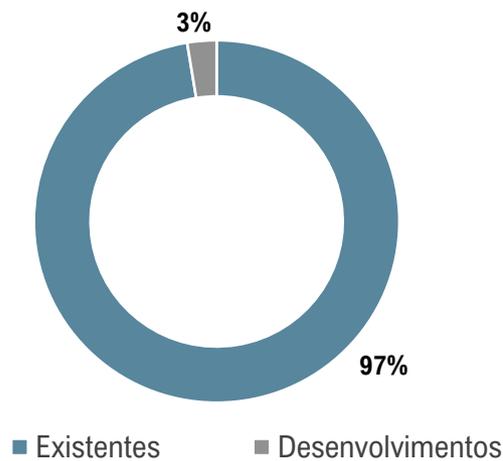
## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Cronograma de Capex	2020	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022	1T23 E	2T23 E
Galpão Cajamar	62.507	135.626	63.564	46.929	26.653	9.492	146.638	-	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>62.507</b>	<b>135.626</b>	<b>63.564</b>	<b>46.929</b>	<b>26.653</b>	<b>9.492</b>	<b>146.638</b>	-	-

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
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 <sup>1</sup>	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

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

### 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.

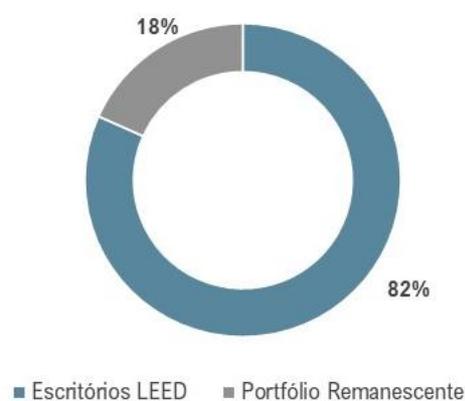
A definição da materialidade da BR Properties foi pensada a partir de estudos do mercado em que a Companhia está inserida. A análise considerou relatórios de pares, nacionais e estrangeiros, avaliação dos temas relevantes para o setor segundo ratings e frameworks ESG, e consultas à stakeholders internos 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 4T22, 82% 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 208 toneladas de GEE (CO<sub>2</sub>eq), Consumo de 8,7 m<sup>3</sup> de água, Consumo de 479 MWh de energia e 2.171 unidades de árvores preservadas.

% Receita de Propriedades LEED

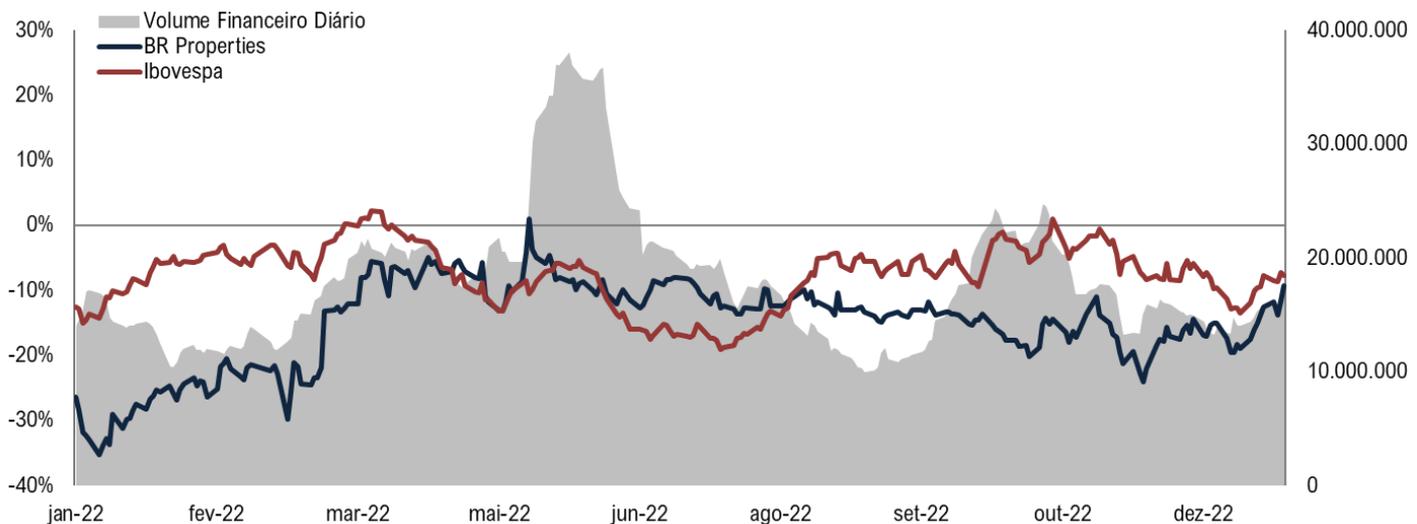


## MERCADO DE CAPITAIS

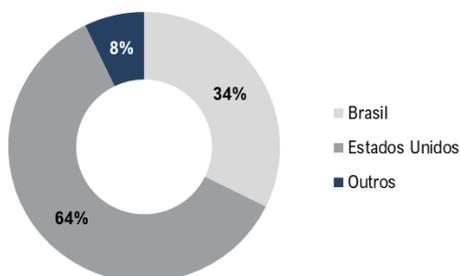
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	4T22	4T21	var %	2022	2021	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)	6,01	7,55	-20%	7,67	8,57	-11%
Preço da ação (final do período)	6,53	7,31	-11%	6,53	7,31	-11%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.096	3.466	-11%	3.096	3.466	-11%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	16,11	16,00	1%	17,99	18,16	-1%
Volume de ações médio diário	2.705.108	2.119.702	28%	2.359.653	2.131.655	11%
Número de negociações médio diário	5.652	5.138	10%	5.681	5.674	0%

## Desempenho BRPR3 - 2022



## Distribuição da Base Acionária



## Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,05%
SMLL	0,38%
IMOB	3,06%
IGCX	0,06%
IGCT	0,05%
IGC-NM	0,09%
ITAG	0,05%

## DRE

Conta	DRE	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>40.305</b>	<b>104.651</b>	<b>-61%</b>	<b>372.743</b>	<b>415.143</b>	<b>-10%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>36.119</b>	<b>100.472</b>	<b>-64%</b>	<b>355.498</b>	<b>399.148</b>	<b>-11%</b>
(3)	Escritórios	26.912	97.953	-73%	330.963	384.610	-14%
(4)	Industrial	9.207	2.519	266%	24.535	14.538	69%
(5)	Receita de Serviços	4.186	4.180	0%	17.245	15.994	8%
(6)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(8.746)</b>	<b>(22.782)</b>	<b>-62%</b>	<b>(75.220)</b>	<b>(88.812)</b>	<b>-15%</b>
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(3.406)	(7.986)	-57%	(30.081)	(30.309)	-1%
(8)	Abatimentos	(5.341)	(14.797)	-64%	(45.139)	(58.503)	-23%
(9)	<b>Receita Líquida</b>	<b>31.559</b>	<b>81.869</b>	<b>-61%</b>	<b>297.523</b>	<b>326.331</b>	<b>-9%</b>
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>31.559</b>	<b>81.869</b>	<b>-61%</b>	<b>297.523</b>	<b>326.331</b>	<b>-9%</b>
(12)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(27.582)</b>	<b>(30.662)</b>	<b>-10%</b>	<b>(136.940)</b>	<b>(108.376)</b>	<b>26%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(6.076)	(4.896)	24%	(21.414)	(20.004)	7%
(14)	Impostos e Tributos	(2.937)	1.730	-270%	(3.626)	10.268	-135%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.984)	(6.661)	5%	(35.740)	(27.357)	31%
(16)	Honorários da Administração	(3.725)	(2.770)	34%	(29.973)	(10.302)	191%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(678)	(2.083)	-67%	(5.001)	(8.495)	-41%
(18)	Despesas de Vacância	(7.183)	(15.983)	-55%	(41.185)	(52.487)	-22%
(19)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>53.637</b>	<b>(46.036)</b>	<b>-217%</b>	<b>(45.909)</b>	<b>(129.744)</b>	<b>-65%</b>
(20)	Receitas Financeiras	55.519	24.907	123%	192.519	69.183	178%
(21)	Despesas Financeiras	(1.882)	(70.943)	-97%	(238.428)	(198.927)	20%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(10.573)	(2.851)	271%	(703.339)	(23.419)	2903%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(153.805)	(66.497)	131%	(1.409.014)	(14.204)	9820%
(25)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>(106.764)</b>	<b>(64.177)</b>	<b>66%</b>	<b>(1.997.678)</b>	<b>50.588</b>	<b>-4049%</b>
(26)	Provisão para IR e CSLL	(7.522)	7.142	-205%	(431.741)	(1.906)	22548%
(27)	Impostos Diferidos	43.791	9.597	356%	906.179	(16.666)	-5537%
(28)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(43.791)	(9.597)	356%	(906.179)	16.666	-5537%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	7.522	(7.142)	-205%	431.741	1.906	22548%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	153.805	66.497	131%	1.409.014	14.204	9820%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.573	2.851	271%	703.339	23.419	2903%
(19)	(+) Resultado Financeiro	(53.637)	46.036	-217%	45.909	129.744	-65%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(13)	(+) Depreciação	586	500	17%	1.544	1.732	-11%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>5.241</b>	<b>53.791</b>	<b>-90%</b>	<b>167.128</b>	<b>228.183</b>	<b>-27%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>17%</b>	<b>66%</b>	<b>-49 p.p.</b>	<b>56%</b>	<b>70%</b>	<b>-14 p.p.</b>

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(43.791)	(9.597)	356%	(906.179)	16.666	-5537%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	(7.683)	n/a	425.902	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	153.805	66.497	131%	1.409.014	14.204	9820%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	10.573	2.851	271%	703.339	23.419	2903%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	1.404	n/a	(1.404)	1.404	-200%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(13)	(+) Depreciação	586	500	17%	1.544	1.732	-11%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>51.356</b>	<b>8.617</b>	<b>496%</b>	<b>113.977</b>	<b>97.937</b>	<b>16%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>163%</b>	<b>11%</b>	<b>152 p.p.</b>	<b>38%</b>	<b>30%</b>	<b>8 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

<b>ATIVO</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>var %</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>2.303.993</b>	<b>3.813.047</b>	<b>341%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	289.393	1.545.501	112%
Contas a Receber	22.775	39.635	-33%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	3.145	2.267	-91%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	187.936	453.739	1325%
Outros Valores a Receber	1.800.744	1.771.905	8121%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>2.417.472</b>	<b>2.703.796</b>	<b>-68%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	490	490	1%
Tributos a Recuperar	34.739	183.082	-27%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	161.013	154.347	-44%
Imobilizado de uso	19.259	19.593	16%
Propriedades para Investimento	2.201.970	2.346.283	-70%
Intangível	-	-	n/a
<b>Ativo Total</b>	<b>4.721.464</b>	<b>6.516.843</b>	<b>-30%</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>var %</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>178.150</b>	<b>1.739.248</b>	<b>71%</b>
Empréstimos e Financiamentos	-	-	n/a
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	11.626	14.410	-6%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.273	3.670	-86%
IR e CS Correntes	5.695	423.377	63862%
Provisão para gratificação a empregados	24.446	21.011	273%
Obrigações Trabalhistas	3.022	6.194	43%
Dividendos a Pagar	4.997	1.138.895	4022%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	54.948	55.413	-3%
Outros débitos e valores a pagar	71.143	76.278	-15%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>127.291</b>	<b>291.756</b>	<b>-89%</b>
IR e CS Diferidos	2.828	46.619	-91%
Empréstimos e Financiamentos	-	-	n/a
Provisão para Contingências	31.222	118.336	-1%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	15.392	15.540	-1%
Outros Passivos Não Circulantes	77.850	111.261	857%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.416.023</b>	<b>4.485.839</b>	<b>-19%</b>
Capital Social	3.244.144	3.244.144	-26%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.600)	(101.600)	0%
Reservas de Capital	2.204.076	2.203.398	0%
(-) Ações em Tesouraria	(83.485)	(83.485)	-2%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(1.523.240)	(1.452.746)	-3%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	676.127	676.127	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>4.721.464</b>	<b>6.516.843</b>	<b>-30%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>(267.220)</b>	<b>286.707</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>273.063</b>	<b>251.519</b>
Resultado antes de Tributação	(1.997.681)	50.587
Depreciação e Amortização	21.735	14.721
Valor Justo das Propriedades para Investimento	1.409.014	14.204
Linearização das Receitas de Aluguel	(1.708)	(29.634)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	210.104	175.253
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(1.404)	1.404
Plano de Opção de Compra de Ações	5.001	8.495
Resultados apurados na venda de investimentos	(101.115)	6.015
Outros	729.117	10.474
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(540.283)</b>	<b>35.188</b>
Contas a Receber de Clientes	5.770	(14.087)
Impostos a Recuperar	59.647	5.621
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	(28.755)	65.949
Contas a Pagar	(25.639)	1.816
Impostos e Contribuições	(431.157)	(11.981)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(18.749)	(11.569)
Outros passivos	(101.400)	(561)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>3.938.603</b>	<b>(619.155)</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	4.158.066	453.758
Aquisição de Imobilizado	(2.542)	(3.960)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(185.466)	(352.466)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	-	111.463
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(31.455)	(827.950)
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>(4.331.415)</b>	<b>192.901</b>
Aumento/Redução de Capital Social	(1.120.176)	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(48.808)	(94.723)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	750.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(3.162.431)	(289.630)
Recompra de Ações	-	(167.244)
Custos de Transação	-	(9.104)
Alienação de Ações em Tesouraria para Exercício de Opções	-	3.602
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(660.032)</b>	<b>(139.547)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	949.425	1.088.972
No final do exercício	289.393	949.425