



BR Properties

Teleconferência de Resultados 3T22



1.

Destaques 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

- 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.



2.

Venda do Portfólio

➤ Resumo Transações

- 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 da transação: R\$425,9 milhões recolhidos em agosto.

➤ 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					4	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 Cupuaçu	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					5	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 Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987	
Sub-total Terrenos					3	64.976	n/a
Total					12	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.

Composição do Portfólio (Valor)

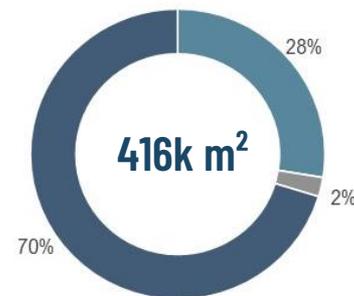


■ Escritório AAA

■ Escritório

■ Industrial / Logístico

Composição do Portfólio (ABL)



■ Escritório AAA

■ Escritório

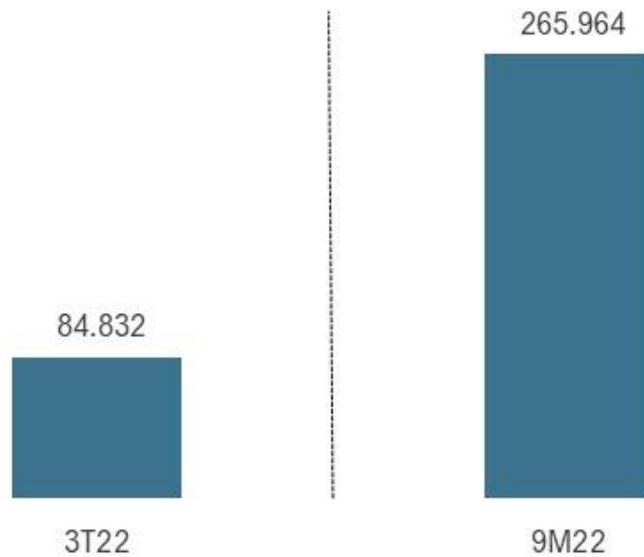
■ Industrial / Logístico



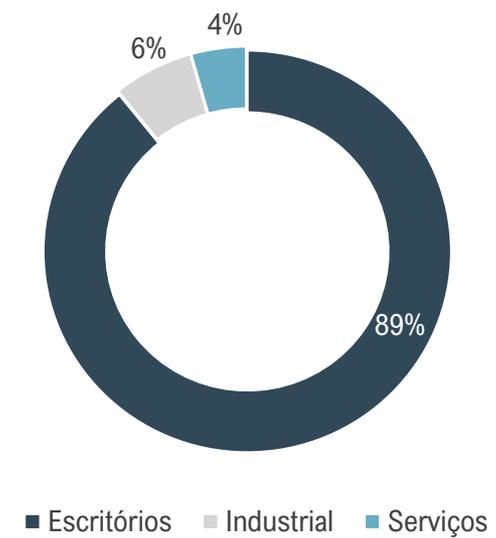
2.

Resultados 3T22

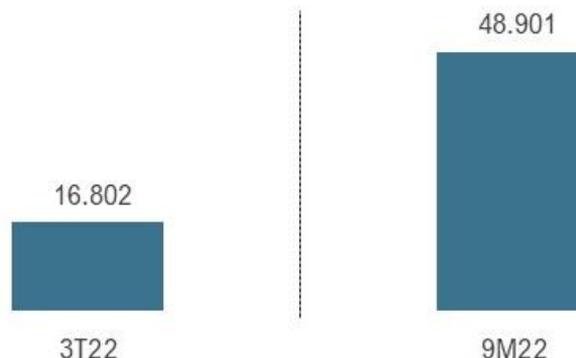
Receita Líquida (R\$ mil)



Composição da Receita 3T22

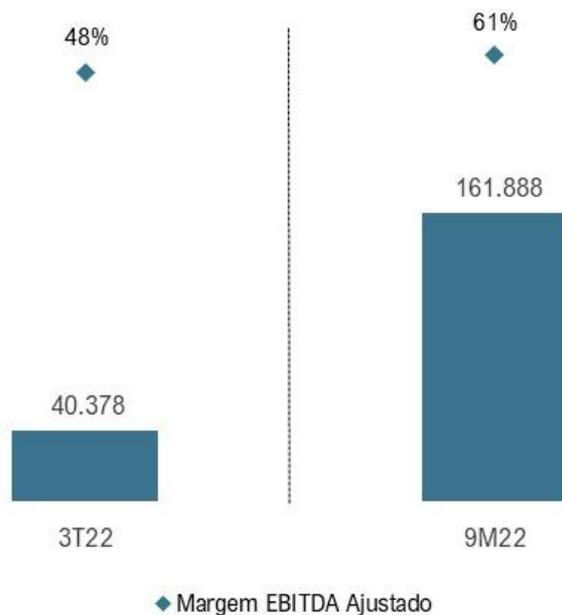


SG&A (R\$ mil)



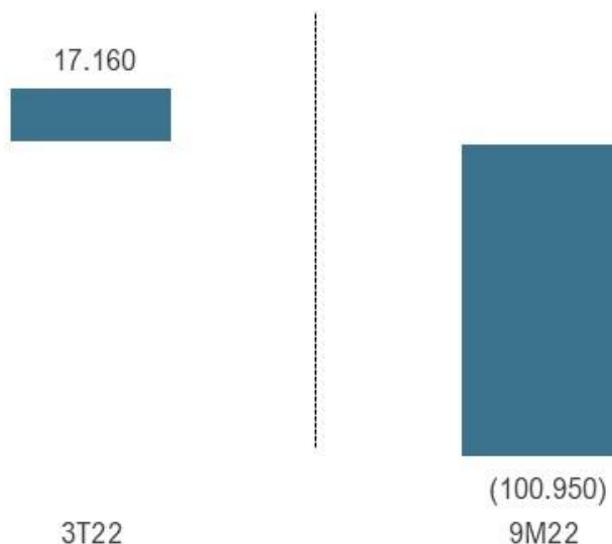
Conta	Despesas Gerais e Administrativas	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(12)	SG&A	(46.420)	(28.175)	65%	(109.358)	(77.714)	41%
(13)	Despesas Operacionais	(5.875)	(6.034)	-3%	(15.338)	(15.108)	2%
(14)	Impostos e Tributos	(4.660)	2.836	-264%	(689)	8.538	-108%
(15)	Despesas com Pessoal	(12.533)	(7.034)	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.

EBITDA Ajustado (R\$ mil)



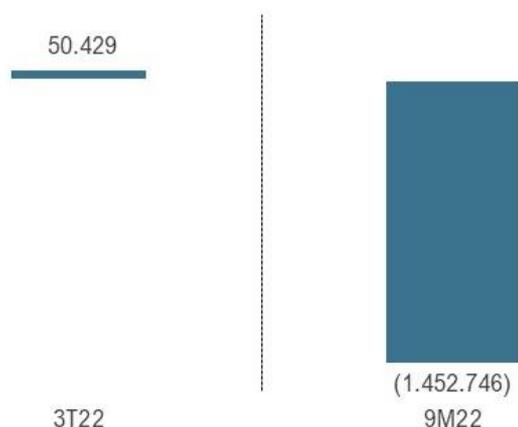
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.429	38.263	32%	(1.452.746)	79.454	-1928%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(448.551)	(32.983)	1260%	(862.388)	26.263	-3384%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	423.157	8.160	5086%	424.219	9.048	4589%
(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.

Resultado Financeiro Líquido Ajustado (R\$ mil)

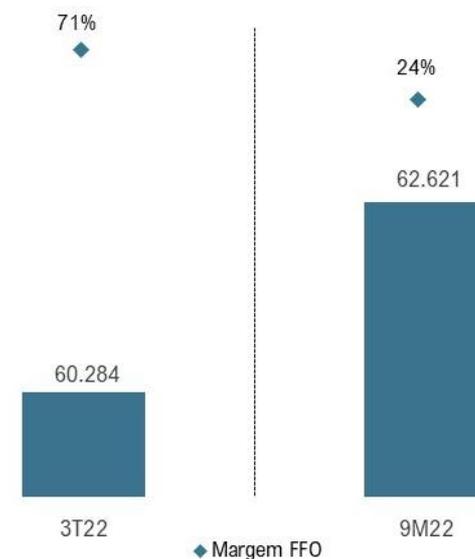


Resultado Financeiro	3T22	3T21	var %	9M22	9M21	var %
Receitas Financeiras	72.552	16.480	340%	137.000	44.276	209%
Aplicações Financeiras	63.990	12.537	410%	110.932	25.745	331%
Outros	381	479	-20%	1.626	3.543	-54%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	8.181	3.464	136%	24.442	14.988	63%
Despesas Financeiras	(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%

Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (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)	(+) <i>Fee</i> 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.

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:

- 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.
- 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%



3.

Destques Operacionais

Aluguel / m² / Mês – Mesmas Propriedades

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

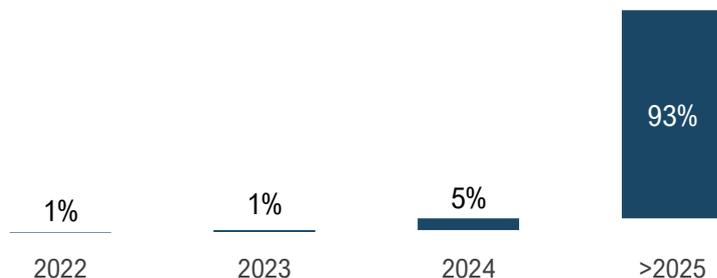
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

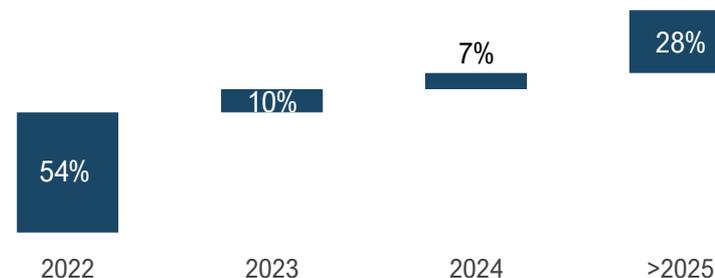
Duration dos Contratos de Locação

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,3 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,6 anos

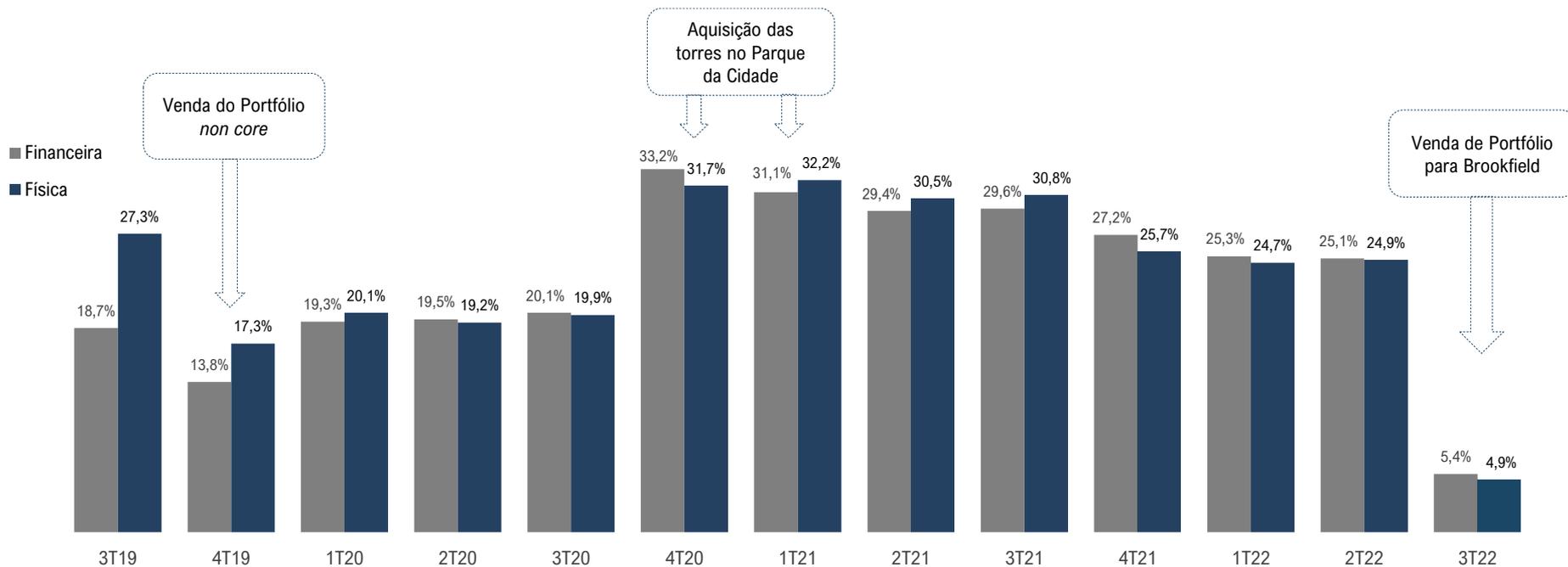
Cronograma de Vencimento (% Receita)



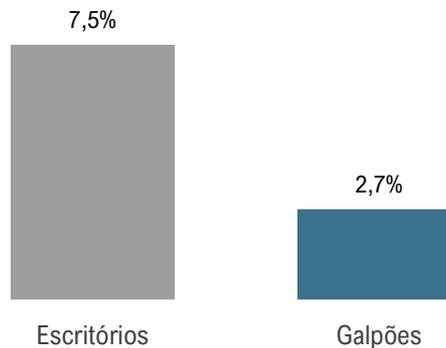
Cronograma de Revisão (% Receita)



Vacância Consolidada



Vacância Física - 3T22

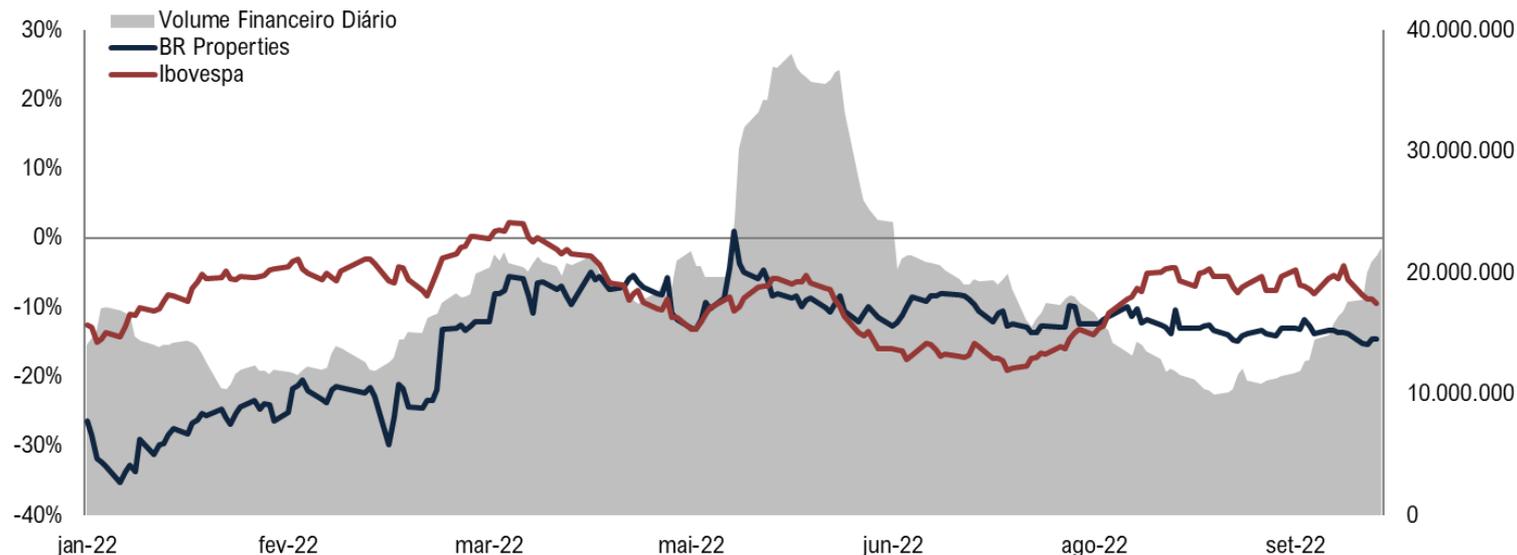




4.

Mercado de Capitais

Desempenho BRPR3 - 9M22



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%



BR Properties

Relação com Investidores

André Bergstein
CFO e DRI

Gabriel Barcelos
Diretor Financeiro e RI

Vivian Regner
Coordenadora de IR

Phone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

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

Ticker: BRPR3