

A photograph of several modern, multi-story office buildings with glass facades and horizontal architectural lines. The buildings are set against a clear blue sky. In the foreground, there are some young trees and a paved walkway.

Divulgação dos Resultados 2T22

Teleconferência em Português

12 de agosto de 2022
14h00 (Brasília)
Telefone: 55 (11) 3181-8565
ou 55 (11) 4090-1621

Teleconferência em Inglês

12 de agosto de 2022
15h00 (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 2T22 e Eventos Subsequentes	3
Venda de Portfólio e Indicadores Pró-forma	6
Resumo da transação	6
Endividamento	6
Portfólio Vendido	7
Portfólio Remanescente	7
Efeitos Contábeis da Venda de Portfólio	9
Tabela de Destaques	10
Indicadores Financeiros	11
Receita Bruta	11
Receita Líquida	11
Despesas Gerais e Administrativas	12
EBITDA Ajustado	13
Despesa Financeira Líquida Ajustada	14
Lucro (Prejuízo) Líquido	15
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	15
Endividamento e Disponibilidades	16
Tabela de Empréstimos	18
Indicadores Operacionais	19
Administração de Propriedades	19
Locações	20
Vacância do Portfólio	22
Inadimplência	24
Portfólio	25
Projetos em Desenvolvimento	26
Sustentabilidade de Longo Prazo	27
Mercado de Capitais	28
Demonstrações de Resultado do Exercício	29
Balço Patrimonial	30
Fluxo de Caixa	31

DESTAQUES DO 2T22 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra receita líquida de R\$98,0 milhões, um aumento de 25% quando comparada com o mesmo período do ano anterior

São Paulo, 11 agosto 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 segundo trimestre de 2022. Ao final do 2T22, a BR Properties possuía 32 imóveis comerciais que totalizavam 811 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem a Lei das S/A e as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Destaques do 2T22

- A BR Properties registrou no segundo trimestre de 2022 receita líquida de R\$98,0 milhões, representando um aumento de 25% quando comparada ao 2T21.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$67,4 milhões no 2T22, representando um aumento de 22% quando comparado ao 2T21. A Margem EBITDA no trimestre foi de 69%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 2T22 foi de R\$63,1 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$34,7 milhões quando comparada com o mesmo período do ano anterior. Esse resultado é explicado pelo aumento na taxa básica de juros no período.
- A Companhia registrou no segundo trimestre do ano Prejuízo Líquido de R\$1.472,5 milhões, impactado pelos efeitos contábeis (detalhados na página 9) da venda de portfólio concluída em julho de 2022.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 2T22 de R\$3,7 milhões, com margem de 4%, representando uma boa recuperação em relação ao trimestre anterior.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.255,6 milhões e uma posição de caixa de R\$745,4 milhões. Até a data de divulgação desse relatório, e em linha com as recentes divulgações a mercado, a Companhia já amortizou R\$2.736,0 milhões em dívidas, restando somente a 11ª Emissão de Debentures no valor de R\$243,7 milhões (em 30 de Junho), que deverá ser amortizada até o final do terceiro trimestre.
- No 2T22, o custo médio efetivo nominal da dívida era de 15,9% (CDI + 2,4%), aumento de 9,4 pontos percentuais quando comparado ao 2T21.
- O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 2T22 apresentou um aumento nominal de 9,8% em relação ao 2T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 1,1%.
- Ao longo do 2T22, a BR Properties comercializou 1.757 m² de ABL em novas locações. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 1.340 m² correspondem à locação no Ed. Plaza Centenário.

- A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 25,1% e 24,9%, respectivamente.
- Em 7 de abril, foram pagos os dividendos no valor de R\$7,6 milhões - R\$0,016 por ação - com base no exercício social de 2021.
- Adicionalmente, conforme a política de dividendos da Companhia, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, a distribuição de dividendos no montante de R\$41,4 milhões - R\$0,089 por ação - a serem pagos em três parcelas iguais. Em 30 de Junho foi paga a primeira parcela, no montante de R\$13,8 milhões, correspondente a R\$0,0297 por ação.
- 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.
- Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia estabeleceu uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e divulgará a primeira edição do Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia em agosto de 2022.

Eventos Subsequentes: Venda de Portfólio

- 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 os seguintes imóveis: Edifício Glória, Edifício Brasília, Edifício Panamérica Green Park, Edifício Panamérica Park, Parque da Cidade, Edifício Alphaville, Edifício Centenário, Edifício Plaza Centenário, Edifício Ventura, Edifício Manchete, Torre A TNU e Imóvel JK – Torre B, no total de 385.412 m² de ABL e 2 terrenos com ABL potencial de 9.318 m². A conclusão da transação ocorreu nos dias 20 e 22 de julho de 2022. As parcelas iniciais, pagas nas respectivas datas, correspondem a 70% do preço total dos imóveis. As parcelas do preço a prazo, correspondentes a 30% do preço total, serão quitadas em até 12 meses contados das respectivas datas de pagamento das parcelas iniciais, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações.
- Em 28 de julho, em continuidade ao fato relevante divulgado em 6 de julho de 2022, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) redução do capital social da Companhia no valor bruto de R\$1.125,0 milhões mediante a restituição aos acionistas em moeda corrente nacional, por unanimidade. A Redução de Capital corresponde a aproximadamente R\$2,42 por ação, considerando um total de 464.243.333 ações ordinárias e escriturais (ex-tesouraria). A Redução de Capital se tornará eficaz em 30 de setembro de 2022, e as ações da Companhia passarão a negociar ex-redução de capital em 3 de outubro, de tal forma a cumprir o prazo legal de 60 dias para oposição de credores, nos termos do art. 174 da Lei nº 6.404/76, contado a partir da data de publicação da ata da AGE. A Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral informados sobre os procedimentos para o recebimento da restituição de capital.
- A Companhia informa, ainda, que no dia 21 de julho utilizou parte da liquidez gerada pelas Operações para amortizar parte de suas emissões de dívida, no montante de R\$1.174,8 milhões, referentes à integralidade do saldo devedor acrescido de prêmio de pré-pagamento, conforme o caso, da 7ª Emissão de Debêntures, da 12ª Emissão de Debêntures, da 16ª Emissão de Debêntures e das CCIs lastro dos CRIs – Edifício JK Bloco B.

- Em agosto, já foram amortizadas a 10ª Emissão de Debentures, a 14ª Emissão de Debêntures, a 15ª Emissão de Debêntures e a 17ª Emissão de Debêntures, no montante total de R\$1.561,2 milhões, referentes à integralidade do saldo devedor acrescido de prêmio de pré-pagamento, conforme o caso, das referidas emissões de dívida. A única dívida remanescente (11ª Emissão de Debêntures, com saldo de R\$243,7 milhões ao final do 2T22) deverá ser resgatada até o final do terceiro trimestre, em linha com o fato relevante referente a Redução de Capital divulgado em 6 de julho de 2022.

VENDA DE PORTFÓLIO E INDICADORES PRÓ-FORMA

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 vem 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 transforma 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. 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. A transação envolveu os seguintes imóveis: Edifício Glória, Edifício Brasília, Edifício Panamérica Green Park, Edifício Panamérica Park, Parque da Cidade, Edifício Alphaville, Edifício Centenário, Edifício Plaza Centenário, Edifício Ventura, Edifício Manchete, Torre A TNU e Imóvel JK – Torre B;
- 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 estimados da transação: R\$400,0 milhões (~6 a 7 % do valor da transação).

Endividamento

No dia 21 de julho, a Companhia utilizou parte da liquidez gerada para amortizar parte de suas emissões de dívida, no montante de R\$1.174,8 milhões referentes à integralidade dos saldos devedores acrescido de prêmio de pré-pagamento, conforme o caso, das seguintes emissões: 7^a Emissão de Debêntures, 12^a Emissão de Debêntures, 16^a Emissão de Debêntures e CCIs lastro dos CRIs – Edifício JK Bloco B.

Em agosto, foram amortizadas as seguintes emissões: 10^a Emissão de Debêntures, 14^a Emissão de Debêntures, 15^a Emissão de Debêntures e 17^a Emissão de Debêntures, no montante total de R\$1.561,2 milhões, referentes à integralidade do saldo devedor acrescido de prêmio de pré-pagamento, conforme o caso, das referidas emissões de dívida.

Empréstimos Amortizados	Instituição	Índice	Cupom	Saldo Principal (R\$)	Prêmio de Pré-pagamento (R\$)	Valor Total de Pré-pagamento (R\$)
Complexo JK - Bloco B (I)	RB Capital	CDI	1,58%	118.127.524	8.268.927	126.396.451
Complexo JK - Bloco B (II)	RB Capital	CDI	1,58%	118.127.524	8.268.927	126.396.451
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	91.754.861	873.333	92.628.194
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	133.822.347	5.974.086	139.796.433
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	26.764.470	1.194.817	27.959.287
Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	186.351.104	-	186.351.104
Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	185.757.670	1.300.304	187.057.974
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	37.604.610	-	37.604.610
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	70.112.542	-	70.112.542
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	135.542.057	-	135.542.057
Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	263.896.210	615.399	264.511.609
Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	566.391.979	2.548.764	568.940.743
Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	414.264.178	4.142.642	418.406.820
Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	350.203.232	4.132.398	354.335.630
				2.698.720.308	37.319.596	2.736.039.904

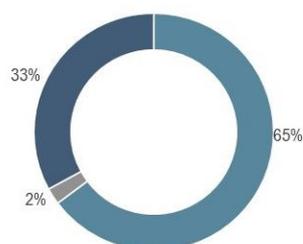
A única dívida remanescente (11ª Emissão de Debêntures, com saldo de R\$243,7 milhões em 30 de Junho de 2022) deverá ser resgatada até o final do terceiro trimestre, em linha com o fato relevante referente a Redução de Capital divulgado em 6 de julho de 2022.

Portfólio Vendido

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	24.455
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira e Jatobá	Escritório AAA	São Paulo	SP	16/12/20	3	101.926
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	46.887
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
Sub-total Escritório					18	385.412
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Sub-total Terrenos					2	9.318
Total					20	394.730

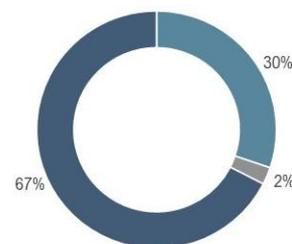
Portfólio Remanescente

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL

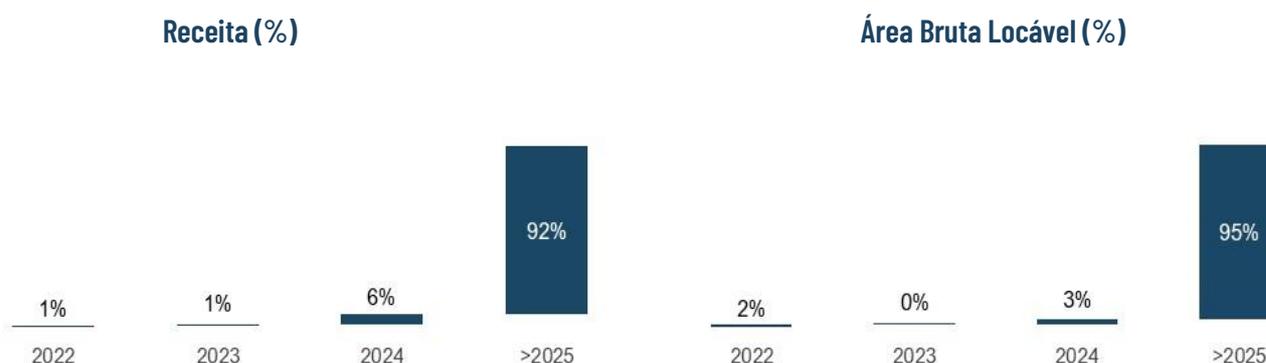


■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

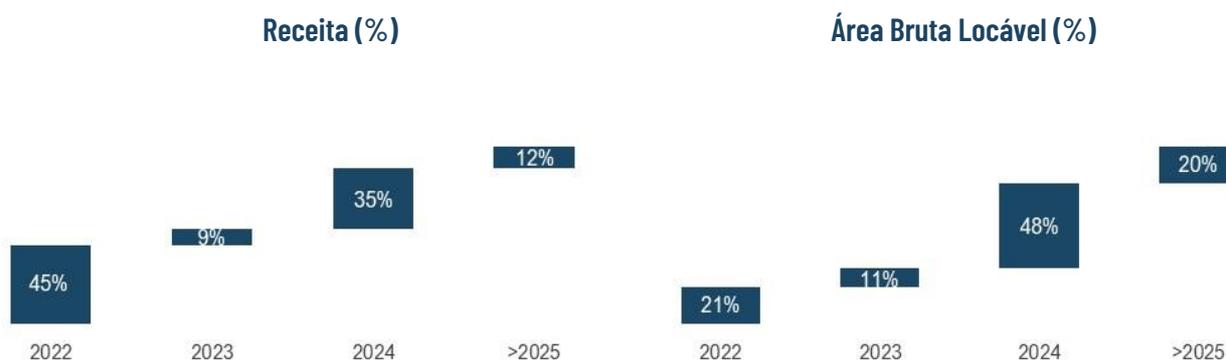
Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)	Vacância Física
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	1	8.932	
Passoio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	3	82.859	
Sub-total Escritório				4	91.791	3,2%
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	1	22.993	
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	1	14.404	
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	1	9.962	
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	1	62.765	
Sub-total Industrial				4	110.125	2,6%
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	1	113.639	
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	1	10.000	
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	1	21.989	
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	1	32.987	
Sub-total Terrenos				4	178.615	n/a
Total				12	380.531	2,9%
Valor Total do Portfólio						R\$ 2.312.276

A taxa de vacância física da Companhia pró-forma, na data de publicação deste relatório, é de apenas 2,9%.

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação Pós-Venda



Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação Pós-Venda



Prazo Médio dos Contratos Existentes Pós-Venda

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

Efeitos Contábeis da Venda de Portfólio

Conta	DRE	2T22
(1)	Receita Bruta	122.667
(2)	Receita de Locação	118.164
(3)	Escritórios	111.989
(4)	Industrial	6.175
(5)	Receita de Serviços	4.503
(6)	Deduções da Receita Bruta	(24.624)
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(9.531)
(8)	Abatimentos	(15.093)
(9)	Receita Líquida	98.043
(10)	Custo de Bens	-
(11)	Lucro Bruto	98.043
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(31.958)
(13)	Despesas Operacionais	(5.240)
(14)	Impostos e Tributos	2.108
(15)	Despesas com Pessoal	(8.230)
(16)	Honorários da Administração	(3.276)
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(978)
(18)	Despesas de Vacância	(16.342)
(19)	Resultado Financeiro	(63.058)
(20)	Receitas Financeiras	33.181
(21)	Despesas Financeiras	(96.239)
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(664.979)
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(1.253.151)
(25)	Resultado antes de Tributação	(1.915.103)
(26)	Provisão para IR e CSLL	(549)
(27)	Impostos Diferidos	443.189
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(1.472.463)
(29)	Participação de Não Controladores	-
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.472.463)

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$1.472,5 milhões no 2T22. Esse resultado é explicado pelos efeitos contábeis da venda do portfólio no mês de julho. Os principais efeitos contábeis estão descritos abaixo:

Em “Outras Despesas/Receitas Operacionais” ¹:

- i. Baixa do Intangível no valor de R\$554,8 milhões;

Em “Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades da Investimento”:

- i. Desconto sobre o valor de avaliação das propriedades no valor de R\$964,7 milhões;
- ii. Baixa de linearização das propriedades vendidas no valor de R\$121,7 milhões;
- iii. Provisão de Renda Mínima Garantida no valor de R\$108,6 milhões;
- iv. Outras Despesas e Custos de Transação no valor total de R\$58,1 milhões, que incluem, prêmios de pré-pagamento de dívidas atreladas aos imóveis em garantia, baixa de provisão de comissões de locação dos imóveis, assessoria jurídica, entre outros.

Em “Impostos Diferidos”:

- i. reversão dos impostos diferidos sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimento, totalizando R\$426,1 milhões.

¹ A diferença entre o valor reportado de R\$665,0 milhões e a “Baixa do Intangível” refere-se a provisão para perdas no valor de R\$110,6 milhões e não tem relação com a venda do portfólio. Os valores referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre, cujo contas a receber referente ao seu reembolso para a Companhia, registrado no balanço, foi provisionado como Provisão para Devedores Duvidosos.

RESULTADOS E INDICADORES 2T22

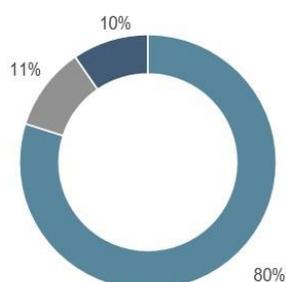
Todos os resultados reportados abaixo referem-se ao 2T22, período anterior à conclusão da venda de portfólio. Entretanto, os principais efeitos contábeis da venda, conforme acima mencionado, já foram contabilizados.

TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	2T22	2T21	var %
Receita Líquida	98.043	78.617	25%
Despesas Gerais e Administrativas	31.958	25.868	24%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	16.747	14.050	19%
EBITDA Ajustado	67.374	54.999	22%
Margem EBITDA Ajustado	69%	70%	-1 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(1.472.463)	27.766	n/a
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.673	26.072	-86%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	4%	33%	-29 p.p.
Destques Operacionais	2T22	2T21	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	587.328	556.281	6%
- Escritórios (m ²)	477.203	477.203	0%
- Industrial (m ²)	110.125	79.077	39%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	223.819	286.584	-22%
- Escritórios (m ²)	41.307	41.307	0%
- Industrial (m ²)	182.512	245.277	-26%
Vacância Financeira	25,1%	29,4%	-4 p.p.
Vacância Física	24,9%	30,5%	-6 p.p.

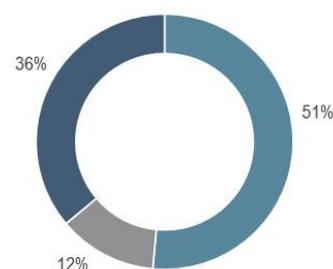
* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Impostos e Tributos e Provisão para Devedores Duvidosos

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

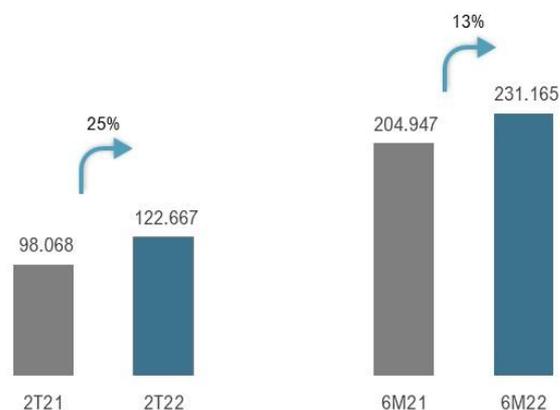
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No segundo trimestre de 2022, a receita bruta totalizou R\$122,7 milhões, representando um aumento de 25% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$231,2 milhões, correspondendo a um acréscimo de 13% em relação ao 6M21.

- 91,3% ou R\$112,0 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 5,0% ou R\$6,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,7% ou R\$4,5 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

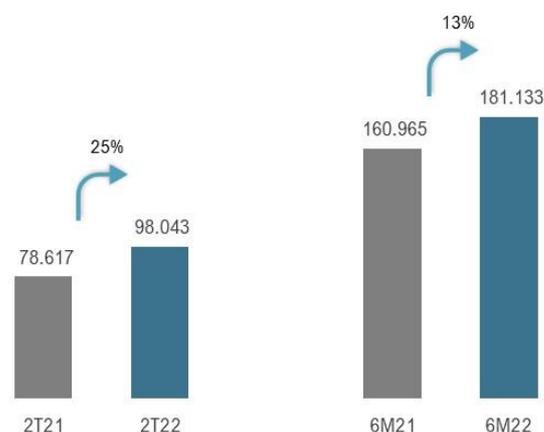
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No 2T22, a receita líquida foi de R\$98,0 milhões, correspondendo a um aumento de 25% quando comparada ao 2T21. No primeiro semestre de 2022, a receita líquida totalizou R\$181,1 milhões, 13% acima da receita líquida registrada no 6M21. É importante destacar que 20,0 mil m² de novas locações de escritórios entre o final de 2021 e início de 2022, além dos 62,8 mil m² do Galpão Centauri, começaram a gerar receita no segundo trimestre, justificando esse aumento expressivo.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



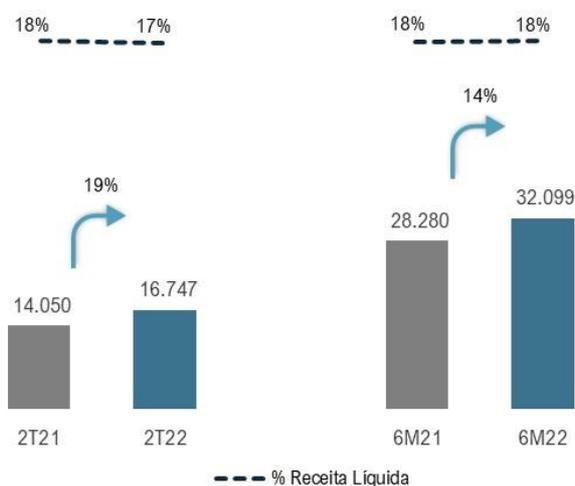
INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos, alcançaram o montante de R\$16,7 milhões no 2T22, representando um aumento de 19% quando comparada ao mesmo período do ano anterior. Nos primeiros seis meses de 2022, essas despesas totalizaram R\$32,1 milhões, representando um aumento de 14% em relação ao primeiro semestre de 2021. Esse aumento no período é explicado pelo efeito da inflação nas despesas gerais da Companhia, bem como pelo impacto do reajuste salarial (dissídio) de 11% a partir de maio de 2022.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
(12)	SG&A	(31.958)	(25.868)	24%	(62.938)	(49.540)	27%
(13)	Despesas Operacionais	(5.240)	(4.558)	15%	(9.463)	(9.074)	4%
(14)	Impostos e Tributos	2.108	3.299	-36%	3.971	5.702	-30%
(15)	Despesas com Pessoal	(8.230)	(6.796)	21%	(16.223)	(13.662)	19%
(16)	Honorários da Administração	(3.276)	(2.695)	22%	(6.412)	(5.544)	16%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(978)	(2.061)	-53%	(2.720)	(4.329)	-37%
(18)	Despesas de Vacância	(16.342)	(13.057)	25%	(32.090)	(22.633)	42%
	SG&A Ajustado	(16.747)	(14.050)	19%	(32.099)	(28.280)	14%
(18)	(+) Despesas de Vacância	16.342	13.057	25%	32.090	22.633	42%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	978	2.061	-53%	2.720	4.329	-37%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(2.108)	(3.299)	-36%	(3.971)	(5.702)	-30%
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	17%	18%	-1 p.p.	18%	18%	0 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

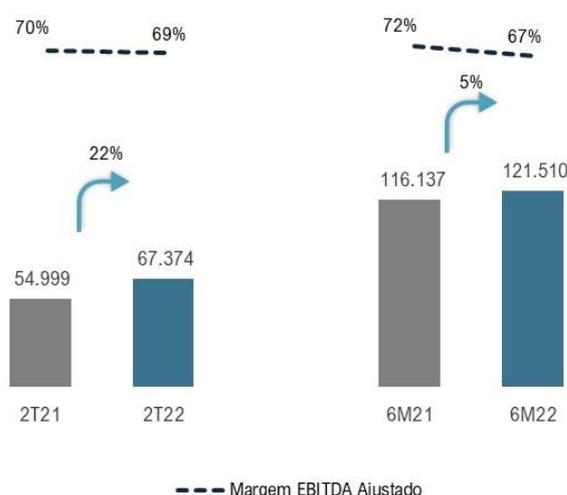


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$67,4 milhões, representando um aumento de 22% em relação ao segundo trimestre de 2021. A Margem EBITDA no trimestre foi de 69%. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado foi de R\$121,5 milhões, um acréscimo de 5% em relação ao 6M21. A Margem EBITDA no 6M22 foi de 67%.

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



Composição do EBITDA Ajustado

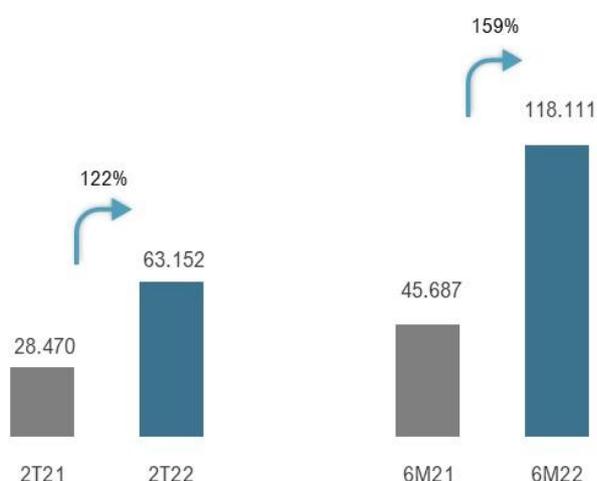
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.472.463)	27.766	-5403%	(1.503.175)	41.192	-3749%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(443.189)	47.371	-1036%	(413.837)	59.246	-799%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	549	457	20%	1.063	888	20%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	1.253.151	(51.291)	-2543%	1.253.151	(48.009)	-2710%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	664.979	(25)	n/a	663.070	12.422	5238%
(19)	(+) Resultado Financeiro	63.058	28.470	121%	117.923	45.687	158%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	978	2.061	-53%	2.720	4.329	-37%
(13)	(+) Depreciação	311	190	64%	595	382	56%
(31)	EBITDA Ajustado	67.374	54.999	22%	121.510	116.137	5%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	69%	70%	-1 p.p.	67%	72%	-5 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada no 2T22 foi de R\$63,2 milhões, representando um aumento nominal de R\$34,7 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a despesa financeira líquida ajustada foi de R\$118,1 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$72,4 milhões quando comparada ao primeiro semestre de 2021. Esse resultado é explicado pelo aumento na taxa SELIC desde março de 2021 (2% para 13,25% a.a. em junho de 2022).

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



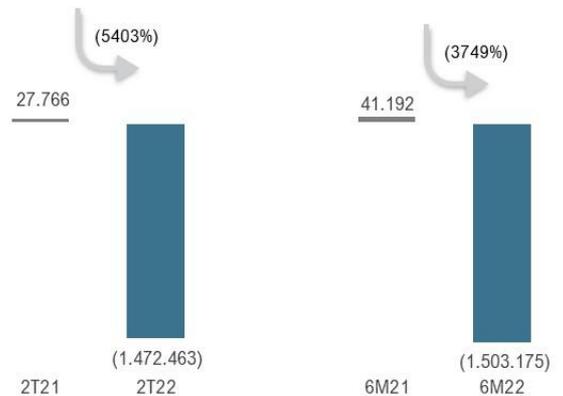
Resultado Financeiro	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
Receitas Financeiras	33.181	9.804	238%	64.447	27.796	132%
Aplicações Financeiras	23.795	6.337	275%	46.942	13.207	255%
Outros	666	578	15%	1.245	3.064	-59%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	8.720	2.888	202%	16.260	11.524	41%
Despesas Financeiras	(96.239)	(38.274)	151%	(182.371)	(73.483)	148%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(94.294)	(37.492)	152%	(177.648)	(70.033)	154%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	94	-	n/a	187	-	n/a
Outros	(2.039)	(782)	161%	(4.910)	(3.450)	42%
Despesa Financeira Líquida	(63.058)	(28.470)	121%	(117.923)	(45.687)	158%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(94)	-	n/a	(187)	-	n/a
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(63.152)	(28.470)	122%	(118.111)	(45.687)	159%

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$1.472,5 milhões no 2T22. No acumulado do ano, o prejuízo líquido alcançou R\$1.503,2 milhões. Esse resultado é explicado pelos efeitos contábeis da venda de portfólio concluída no mês de julho. Os efeitos contábeis, acima mencionados, estão detalhados na página 9.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

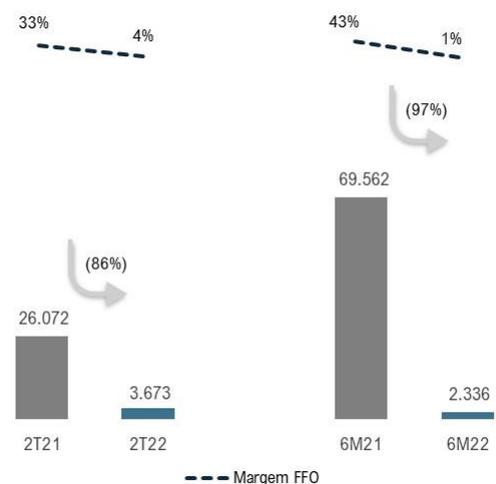


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$3,7 milhões no trimestre, correspondendo a uma redução de 86% quando comparado ao segundo trimestre de 2021. A margem FFO atingiu 4%. Já no acumulado do ano, o FFO alcançou R\$2,3 milhões, redução nominal de R\$67,2 milhões em relação aos primeiros seis meses de 2021. A Margem FFO no 6M22 foi de 1%.

A redução no FFO é justificada pelo aumento da despesa financeira líquida explicada anteriormente.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.472.463)	27.766	-5403%	(1.503.175)	41.192	-215%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(443.189)	47.371	-1036%	(413.837)	59.246	-799%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	1.253.151	(51.291)	-2543%	1.253.151	(48.009)	-2710%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	664.979	(25)	n/a	663.070	12.422	5238%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(94)	-	n/a	(187)	-	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	978	2.061	-53%	2.720	4.329	-37%
(13)	(+) Depreciação	311	190	64%	595	382	56%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.673	26.072	-86%	2.336	69.562	-97%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	4%	33%	-29 p.p.	1%	43%	-42 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

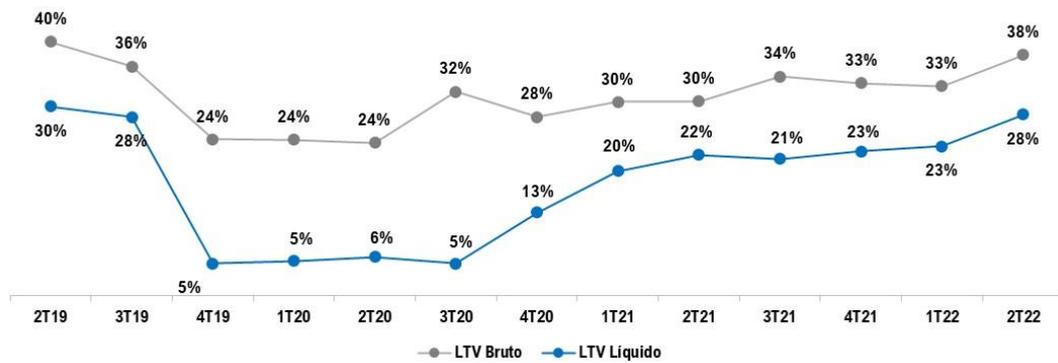
Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	2T22	1T22	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	850.703	579.633	47%
Empréstimos e Financiamentos	793.450	513.745	54%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	57.254	65.888	-13%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.150.316	2.417.091	-11%
Empréstimos e Financiamentos	2.134.576	2.401.102	-11%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	15.740	15.989	-2%
Dívida Bruta	3.001.019	2.996.723	0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	727.714	844.304	-14%
Caixa Restrito	6.395	6.218	3%
Contas a receber na venda de PPI	11.266	10.919	3%
Dívida Líquida	2.255.644	2.135.282	6%
Valor do Portfólio Imobiliário	7.948.722	9.125.420	-13%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	38%	33%	5 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	28%	23%	5 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	9,7x	9,7x	0%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	1,2x	1,3x	-13%
Prazo Médio (anos)	3,7	4,0	-7%
Dívida Quirografia / Dívida Total	42%	42%	0 p.p.

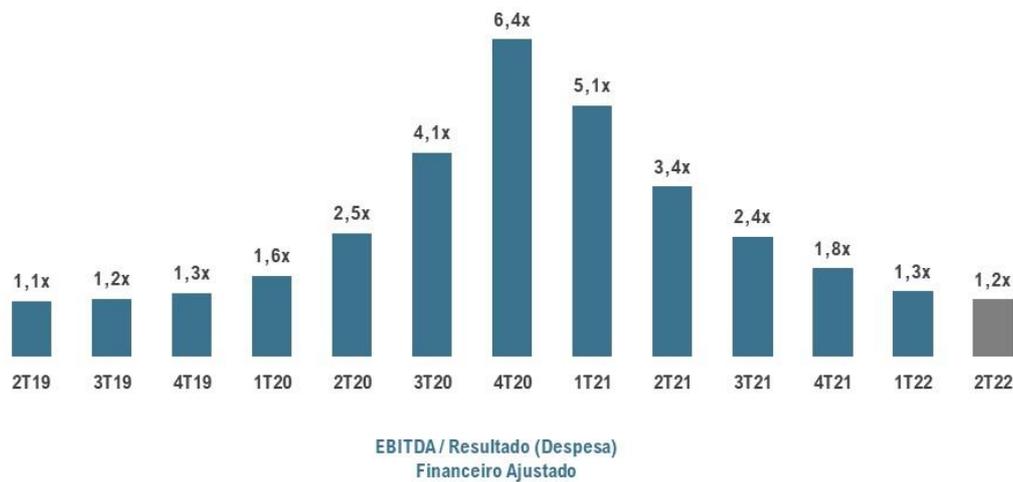
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

INDICADORES FINANCEIROS

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



Cobertura de Juros



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Perfil e Custo Médio da Dívida

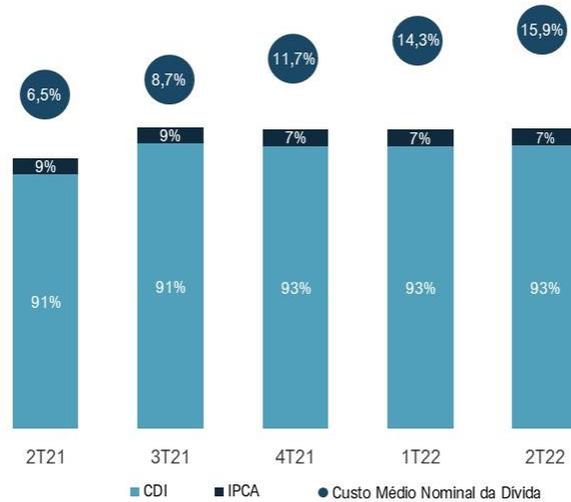


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T22	Saldo 1T22
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	119.520	122.481
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	119.520	122.481
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	92.832	95.001
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	134.274	133.193
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	26.855	26.639
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	183.144	176.879
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	48 meses	30/08/25	182.747	176.808
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	243.729	248.471
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.750	37.743
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.383	70.370
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	136.065	136.039
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	01/04/23	259.851	264.795
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	559.038	557.474
BR Properties	Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	60 meses	25/01/26	410.673	408.943
BR Properties	Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	60 meses	10/08/26	367.640	355.649
Total							2.944.020	2.932.964

INDICADORES OPERACIONAIS

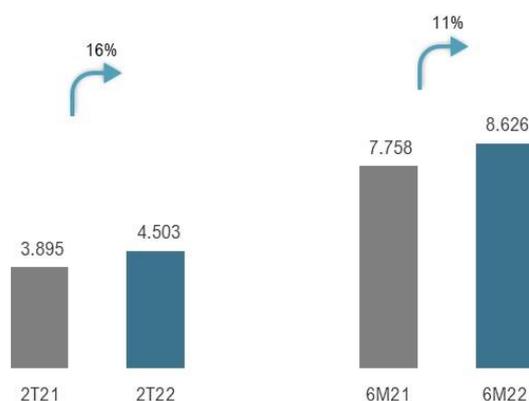
Administração de Propriedades

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 segundo trimestre do ano com uma receita de R\$4,5 milhões, um aumento de 16% quando comparada ao 2T21. No 6M22, essa receita foi de R\$8,6 milhões, representando um aumento de 11% em relação ao 6M21.

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.

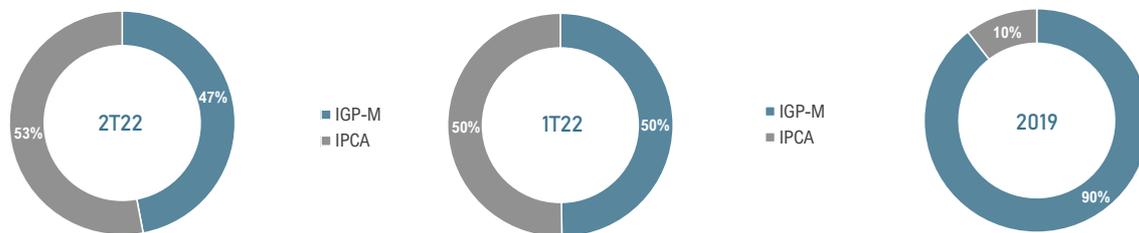
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	24.455	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passeio Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Complexo Centenário Plaza	2	61.393	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira e Jatobá	3	101.926	São Paulo
TOTAL	21	463.575	

INDICADORES OPERACIONAIS

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, no 2T22 apresentou um aumento nominal de 9,8% em relação ao 2T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 1,1%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	2T22 x 1T22
Escritório	2,1%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	8,2%	4,7%	9,6%	1,1%
Industrial	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	11,4%	17,6%	16,1%	3,9%
Total	2,3%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	2,8%	4,9%	12,1%	7,0%	7,7%	8,2%	4,9%	9,8%	1,1%
IPCA	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	10,1%	11,3%	11,9%	2,2%
IGP-M	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	24,9%	17,8%	14,8%	10,7%	2,5%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 53% x 47%)	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	6,7%	16,2%	20,7%	26,3%	29,2%	20,3%	14,7%	13,0%	11,3%	2,4%

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

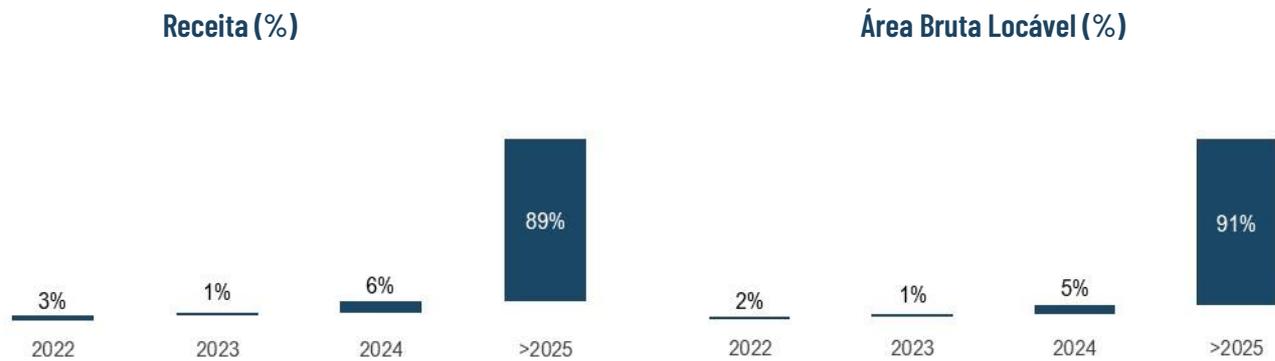
* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

* Em termos nominais

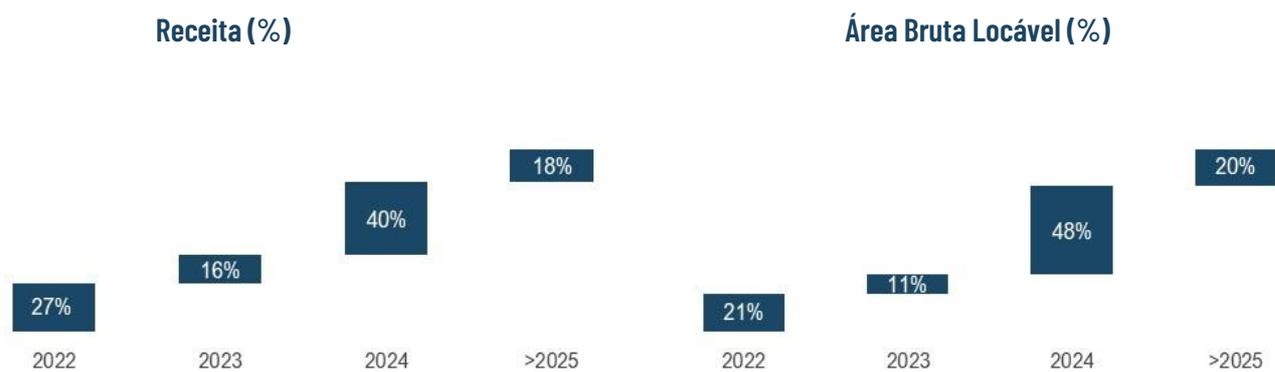
¹ IPCA e Outros

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	7,2 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	2,8 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado na área vaga e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial do aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que pode ser acrescentada ao reduzir a vacância do portfólio.

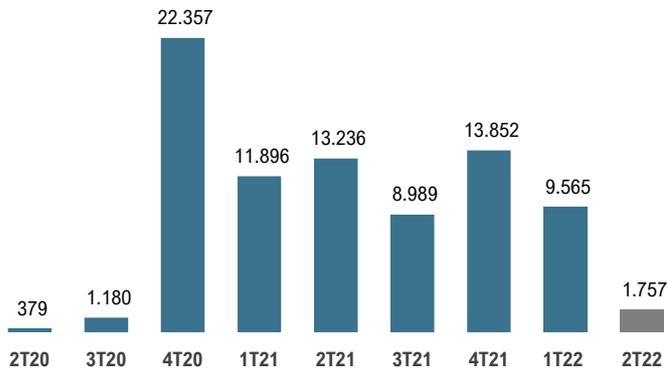
Desde o início do ano, os cenários local e estrangeiro se deterioraram de forma contínua. O mundo passa por um momento de inflação crescente, curvas de juros com viés fortemente altista e possibilidades claras de recessão nos EUA e na Europa. Além disso, a pandemia do Covid-19 segue persistente, contagiando a população mundial. O Brasil, por sua vez, passa por mais uma crise de credibilidade fiscal, que somada ao aumento das taxas de juros e volatilidade gerada pelas eleições presidenciais, traz um cenário bastante desafiador, sem perspectivas claras sobre como serão os próximos 12 meses.

Já no âmbito setorial as perspectivas são mais positivas. A volta para os escritórios é realidade nos grandes centros urbanos, onde já é notável o aumento do tráfego de pessoas e veículos. Começa a ser mais perceptível também a nova rotina das empresas, refletida diretamente no trânsito das grandes cidades em dias específicos da semana, evidenciando a adoção do regime de trabalho híbrido e/ou do trabalho 100% presencial. Todos esses fatores corroboram a tese do movimento *flight-to-quality* tanto na cidade de São Paulo, quanto no Rio de Janeiro. Empresas 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.

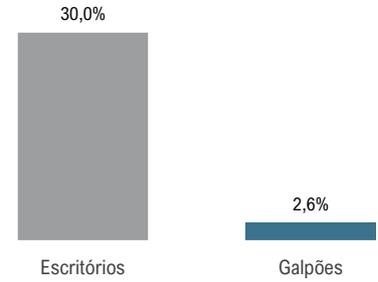
Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor vêm registrando mínimas históricas nos últimos trimestres. Uma vez que a demanda atual pelos galpões é impulsionada, principalmente pelos setores de e-commerce e transporte e logística, os ativos localizados até 60 km da cidade de São Paulo tendem a ter maior procura.

Ao longo do segundo trimestre, a BR Properties comercializou 1.757 m² de ABL em novas locações. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 1.340 m² correspondem à locação no Ed. Plaza Centenário. A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 25,1% e 24,9%, respectivamente. A taxa de vacância física para escritórios foi de 30,0% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 2,6%.

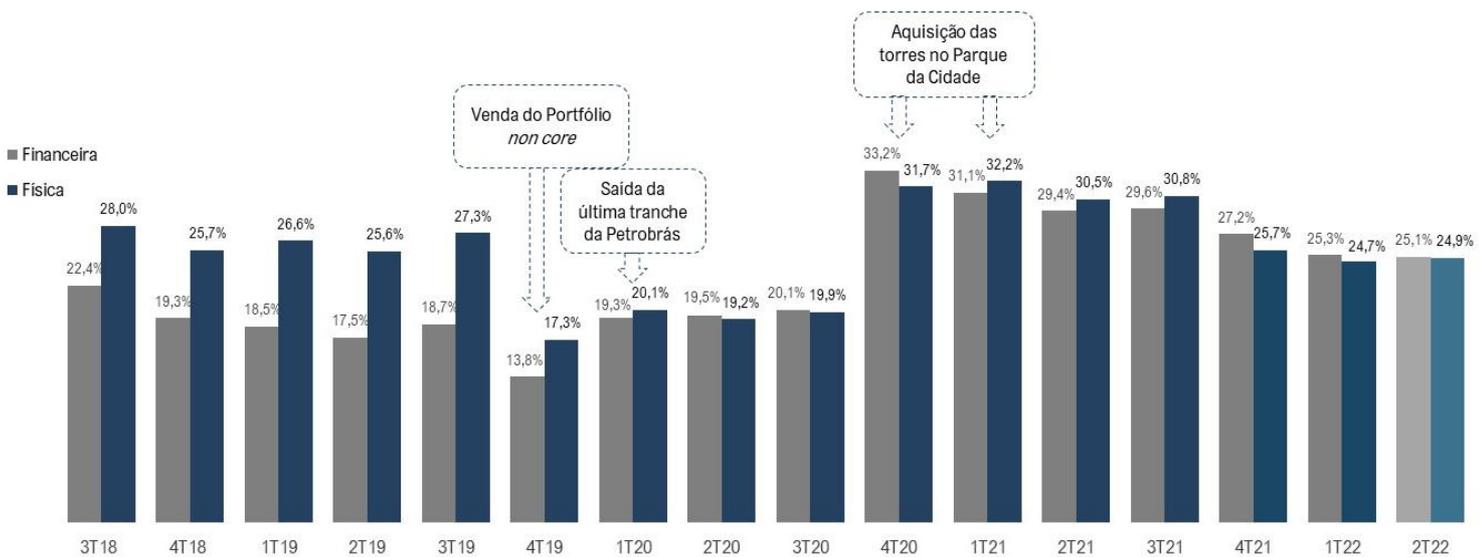
Volume de Locações (m²) - Escritórios



Vacância Física - 2T22



Evolução da Vacância



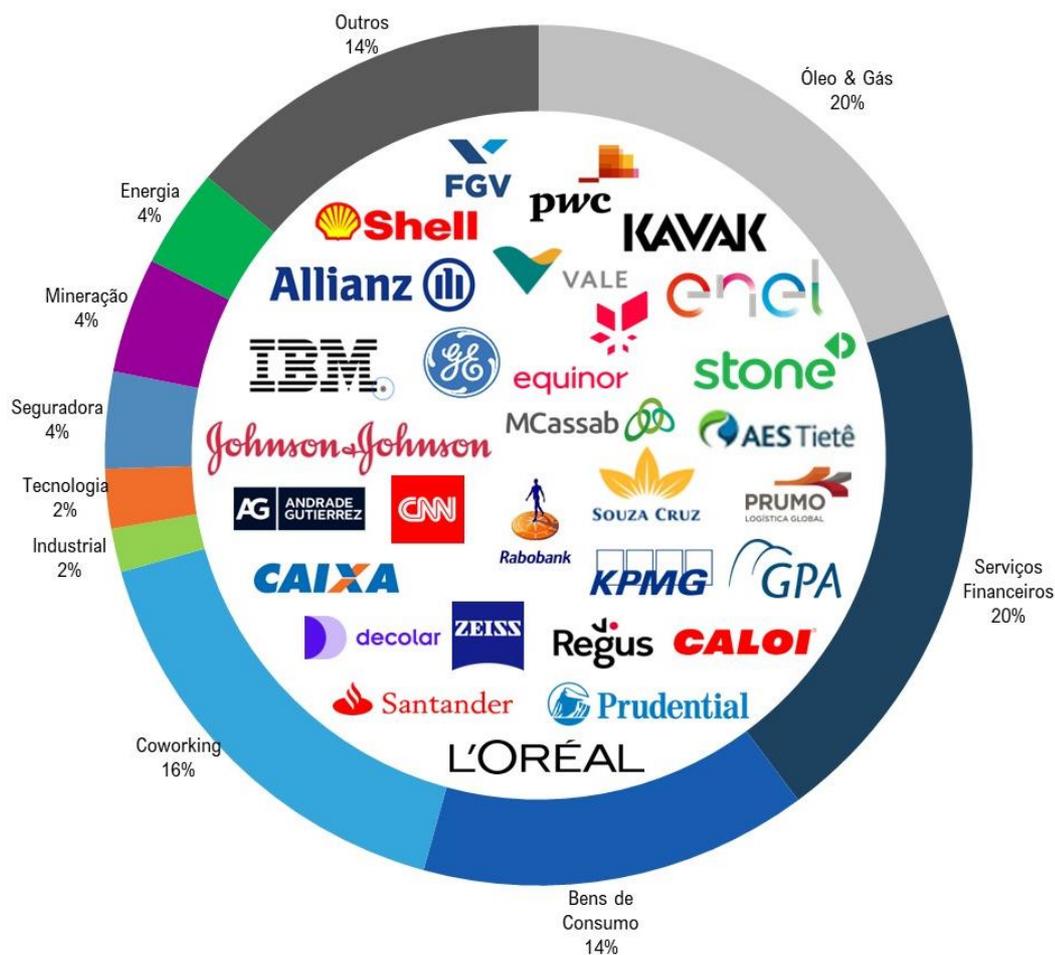
INDICADORES OPERACIONAIS

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 2T22, a inadimplência foi de 0,5%.



Principais locatários



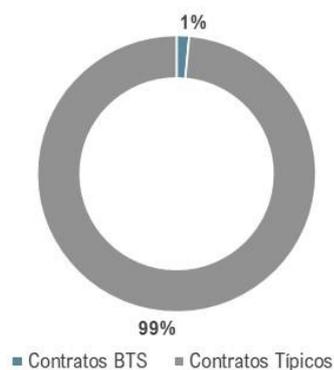
PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Glória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	46.887
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	24.455
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira e Jatobá	Escritório AAA	São Paulo	SP	16/12/20	3	101.926
Sub-total Escritório					22	477.203
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	25/05/20	1	62.765
Sub-total Industrial					4	110.125
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					6	223.819
Total					32	811.147

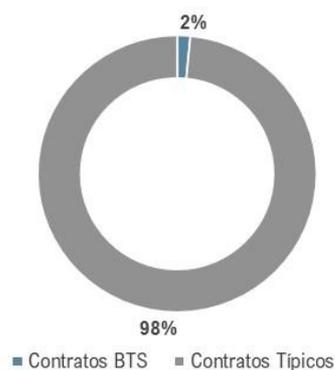
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)



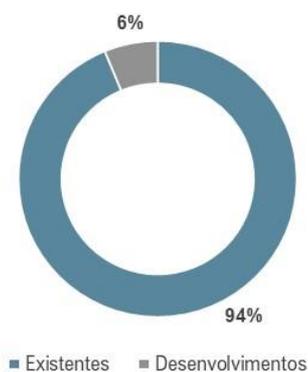
PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Cronograma de Capex	2020	2021	1T22	2T22	3T22 E	4T22 E
Galpão Cajamar	62.507	135.626	63.564	46.929	2.421	-
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba ¹	-	-	-	-	-	-
Total	62.507	135.626	77.466	59.231	2.421	-

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	311.048	99%	3T22
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.

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 divulgará a primeira edição do Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia em agosto de 2022.

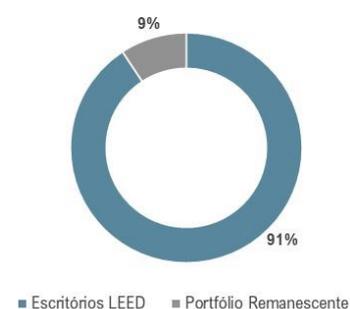
O compromisso e as ações da BR Properties acerca do tema estão completamente alinhados com a metodologia de relatórios sustentáveis da Global Reporting Initiative (GRI Standards), GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) e relacionados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS"), adotados 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 2T22, 90,9% dos empreendimentos detinham a certificação I-REC, que atesta a utilização de uma fonte de energia renovável, assinalando o compromisso da Companhia em se tornar uma empresa 100% carbono neutro. Na mesma direção, 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, que hoje corresponde a 93,1% dos edifícios, 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.

% Receita de Propriedades LEED



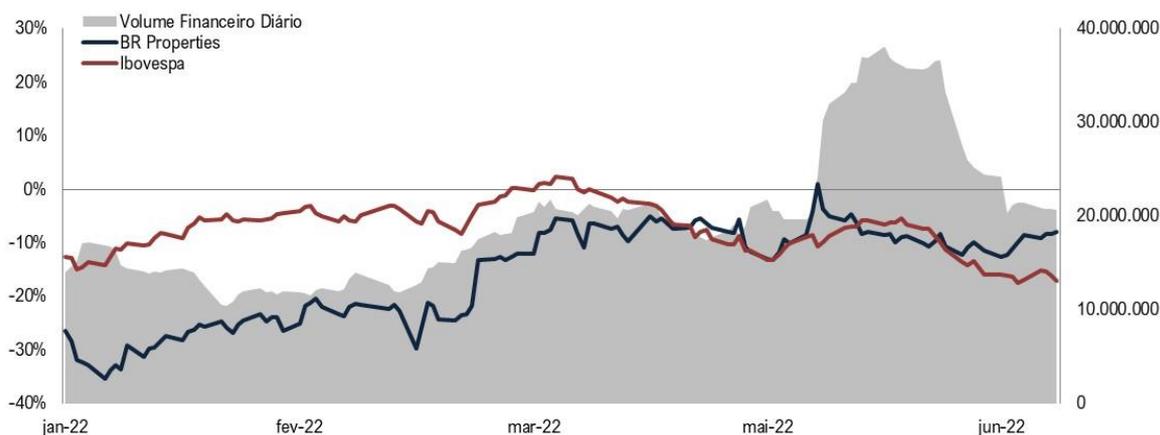
A BR Properties também mantém sua parceria com a cooperativa YouGreen, a qual é responsável pela gestão de resíduos de 4 prédios em São Paulo, e deseja expandir os seus serviços para o Rio de Janeiro. Segundo medição da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos resíduos realizados pela cooperativa desde o início da parceria em 2018, a Companhia evitou os seguintes impactos: Emissão de 194 toneladas de GEE (CO₂eq), Consumo de 7,8 m³ de água, Consumo de 456 MWh de energia e 1.914 unidades de árvores preservadas.

MERCADO DE CAPITAIS

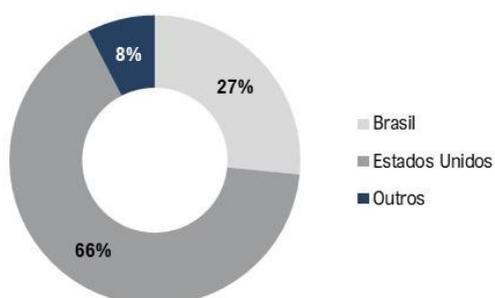
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
Número total de ações	474.159.697	491.510.283	-4%	474.159.697	491.510.283	-4%
Free Float (%)	37%	39%	-2 p.p.	37%	39%	-2 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,82	9,24	-4%	8,09	9,06	-11%
Preço da ação (final do período)	8,85	9,17	-3%	8,85	9,17	-3%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.196	4.507	-7%	4.196	4.507	-7%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	24,34	16,41	48%	20,03	17,39	15%
Volume de ações médio diário	2.744.581	1.769.552	55%	2.436.847	1.925.836	27%
Número de negociações médio diário	6.454	5.475	18%	6.264	5.782	8%

Desempenho BRPR3 - 6M22



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,6%
IMOB	4,3%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,1%

DRE

Conta	DRE	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
(1)	Receita Bruta	122.667	98.068	25%	231.165	204.947	13%
(2)	Receita de Locação	118.164	94.173	25%	222.538	197.189	13%
(3)	Escritórios	111.989	89.995	24%	213.695	188.820	13%
(4)	Industrial	6.175	4.178	48%	8.843	8.369	6%
(5)	Receita de Serviços	4.503	3.895	16%	8.626	7.758	11%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(24.624)	(19.451)	27%	(50.032)	(43.982)	14%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(9.531)	(7.060)	35%	(17.789)	(14.796)	20%
(8)	Abatimentos	(15.093)	(12.391)	22%	(32.243)	(29.186)	10%
(9)	Receita Líquida	98.043	78.617	25%	181.133	160.965	13%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	98.043	78.617	25%	181.133	160.965	13%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(31.958)	(25.868)	24%	(62.938)	(49.540)	27%
(13)	Despesas Operacionais	(5.240)	(4.558)	15%	(9.463)	(9.074)	4%
(14)	Impostos e Tributos	2.108	3.299	-36%	3.971	5.702	-30%
(15)	Despesas com Pessoal	(8.230)	(6.796)	21%	(16.223)	(13.662)	19%
(16)	Honorários da Administração	(3.276)	(2.695)	22%	(6.412)	(5.544)	16%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(978)	(2.061)	-53%	(2.720)	(4.329)	-37%
(18)	Despesas de Vacância	(16.342)	(13.057)	25%	(32.090)	(22.633)	42%
(19)	Resultado Financeiro	(63.058)	(28.470)	121%	(117.923)	(45.687)	158%
(20)	Receitas Financeiras	33.181	9.804	238%	64.447	27.796	132%
(21)	Despesas Financeiras	(96.239)	(38.274)	151%	(182.371)	(73.483)	148%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(664.979)	25	n/a	(663.070)	(12.422)	5238%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(1.253.151)	51.291	-2543%	(1.253.151)	48.009	-2710%
(25)	Resultado antes de Tributação	(1.915.103)	75.594	-2633%	(1.915.950)	101.326	-1991%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(549)	(457)	20%	(1.063)	(888)	20%
(27)	Impostos Diferidos	443.189	(47.371)	-1036%	413.837	(59.246)	-799%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	(1.472.463)	27.766	-5403%	(1.503.175)	41.192	-3749%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.472.463)	27.766	-5403%	(1.503.175)	41.192	-3749%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.472.463)	27.766	-5403%	(1.503.175)	41.192	-3749%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(443.189)	47.371	-1036%	(413.837)	59.246	-799%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	549	457	20%	1.063	888	20%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	1.253.151	(51.291)	-2543%	1.253.151	(48.009)	-2710%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	664.979	(25)	n/a	663.070	12.422	5238%
(19)	(+) Resultado Financeiro	63.058	28.470	121%	117.923	45.687	158%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	978	2.061	-53%	2.720	4.329	-37%
(13)	(+) Depreciação	311	190	64%	595	382	56%
(31)	EBITDA Ajustado	67.374	54.999	22%	121.510	116.137	5%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	69%	70%	-1 p.p.	67%	72%	-5 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T22	2T21	var %	6M22	6M21	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(1.472.463)	27.766	-5403%	(1.503.175)	41.192	-215%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(443.189)	47.371	-1036%	(413.837)	59.246	-799%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	1.253.151	(51.291)	-2543%	1.253.151	(48.009)	-2710%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	664.979	(25)	n/a	663.070	12.422	5238%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(94)	-	n/a	(187)	-	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	-	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	978	2.061	-53%	2.720	4.329	-37%
(13)	(+) Depreciação	311	190	64%	595	382	56%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	3.673	26.072	-86%	2.336	69.562	-97%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	4%	33%	-29 p.p.	1%	43%	-42 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2022	31/03/2022	var %
Ativo Circulante	864.882	985.300	-12%
Caixa e Equivalentes de Caixa	727.714	844.304	-14%
Contas a Receber	59.459	58.112	2%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	24.319	36.804	-34%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	31.837	26.661	19%
Outros Valores a Receber	21.553	19.418	11%
Ativo Não Circulante	8.491.481	10.327.297	-18%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	485	376	29%
Tributos a Recuperar	251.445	251.445	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	273.876	378.881	-28%
Imobilizado de uso	16.953	16.333	4%
Propriedades para Investimento	7.948.722	9.125.420	-13%
Intangível	-	554.842	-100%
Ativo Total	9.356.363	11.312.597	-17%

PASSIVO	30/06/2022	31/03/2022	var %
Passivo Circulante	1.019.950	750.662	36%
Empréstimos e Financiamentos	793.450	513.745	54%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	15.374	17.038	-10%
Impostos e Contribuições a Recolher	26.391	40.385	-35%
IR e CS Correntes	662	514	29%
Provisão para gratificação a empregados	5.630	2.620	115%
Obrigações Trabalhistas	4.343	8.704	-50%
Dividendos a Pagar	27.630	7.604	263%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	57.254	65.888	-13%
Outros débitos e valores a pagar	89.216	94.165	-5%
Passivo Não Circulante	2.777.020	3.489.691	-20%
IR e CS Diferidos	495.165	938.245	-47%
Empréstimos e Financiamentos	2.134.576	2.401.102	-11%
Provisão para Contingências	119.911	119.577	0%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	15.740	15.989	-2%
Outros Passivos Não Circulantes	11.628	14.779	-21%
Patrimônio Líquido	5.559.394	7.072.243	-21%
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.600)	(101.600)	0%
Reservas de Capital	2.204.005	2.203.027	0%
(-) Ações em Tesouraria	(85.108)	(85.108)	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	(1.503.175)	(30.712)	4794%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	676.127	717.492	-6%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	9.356.363	11.312.597	-17%

FLUXO DE CAIXA

	6M22	6M21
Caixa Líquido Atividades Operacionais	153.700	181.702
	182.291	134.129
Resultado antes de Tributação	(1.915.949)	101.327
Depreciação e Amortização	18.340	19.887
Valor Justo das Propriedades para Investimento	1.253.151	(48.009)
Linearização das Receitas de Aluguel	(6.457)	(15.308)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	172.367	62.081
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(187)	-
Plano de Opção de Compra de Ações	2.720	4.328
Resultados apurados na venda de investimentos	-	529
Outros	658.306	9.294
	(28.591)	47.573
Contas a Receber de Clientes	(1.777)	(611)
Impostos a Recuperar	3.350	5.842
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	606	54.990
Contas a Pagar	(20.018)	3.934
Impostos e Contribuições	(17.771)	(550)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(9.830)	(10.959)
Outros passivos	16.849	(5.073)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(175.948)	(874.639)
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	-	68.391
Aquisição de Imobilizado	(1.844)	(2.118)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(144.472)	(121.683)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	-	-
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(29.632)	(819.229)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	(199.462)	208.625
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	(21.339)	(47.359)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	400.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(178.123)	(98.749)
Recuperação de Ações	-	(29.030)
Custos de Transação	-	(16.237)
Alienação de Ações em Tesouraria para Exercício de Opções	-	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(221.710)	(484.312)
Disponibilidades		
No início do exercício	949.425	1.088.972
No final do exercício	727.715	604.659