

Divulgação dos Resultados 2T21

Teleconferência em Português

05 de agosto de 2021
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

05 de agosto de 2021
12h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Telefone NY: 1 646 843 6054
Replay: (55 11) 2188-0400

Contato RI:

André Bergstein | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Gerente de RI
Marina Motta | Analista de RI

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

ÍNDICE

Destaques do 2T21 e Eventos Subsequentes	3
Tabela de Destaques.....	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida	6
Despesas Gerais e Administrativas	7
EBITDA Ajustado.....	8
Despesa Financeira Líquida Ajustada	9
Outras Receitas/Despesas Operacionais	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10
Endividamento e Disponibilidades	11
Tabela de Empréstimos.....	13
Indicadores Operacionais	14
Administração de Propriedades.....	14
Locações	15
Vacância do Portfólio	17
Inadimplência	19
Portfólio	20
Projetos em Desenvolvimento.....	21
Sustentabilidade de Longo Prazo	22
Mercado de Capitais.....	24
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	25
Balanço Patrimonial.....	26
Fluxo de Caixa.....	27

DESTAQUES DO 2T21 E EVENTOS SUBSEQUENTES

BR Properties registra 76 mil m² de novas locações no 2T21, totalizando 88 mil m² locados no primeiro semestre do ano

São Paulo, 04 de agosto de 2021 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2021. Atualmente, a BR Properties possui 33 imóveis comerciais que totalizam 843 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 7 são terrenos que correspondem a 287 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

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

Destques do 2T21

- A BR Properties registrou no segundo trimestre de 2021 receita líquida de R\$78,6 milhões, representando um aumento de 4% quando comparado ao segundo trimestre de 2020. Vale destacar que aproximadamente 32 mil m² de novas locações já contratadas ainda não foram contabilizadas nos resultados do 2T21.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$55,0 milhões no trimestre, resultando em uma margem de 70% e representando um aumento de 6% quando comparado ao 2T20.
- A despesa financeira líquida ajustada no 2T21 foi de R\$28,5 milhões. Apesar da elevação da taxa SELIC entre março e junho de 2021, para 4,25% a.a., a taxa básica de juros continua em níveis historicamente baixos. Dessa forma, o nível atual das taxas de juros, aliado ao processo de otimização de estrutura de capital realizado pela Companhia nos últimos anos, fez a BR Properties continuar apresentando reduzida despesa financeira líquida.
- O Lucro Líquido registrado no segundo trimestre do ano foi de R\$27,8 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 2T21 de R\$26,1 milhões, correspondendo a uma redução nominal de R\$19,6 milhões quando comparado ao 2T20. A margem FFO atingiu 33% no trimestre.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.034,4 milhões e uma posição de caixa de R\$773,4 milhões.
- No trimestre, o custo médio efetivo nominal da dívida era de 6,5% (CDI + 2,2%).
- O valor do aluguel médio por m² das mesmas propriedades do portfólio cresceu 7,0% nos últimos 12 meses. Se comparado ao trimestre anterior, o valor ficou estável. Desconsiderando o efeito de novas locações nas Torres Ventura, o valor do aluguel médio aumentou em 12,9% no ano.
- Ao longo do segundo trimestre e em julho, a BR Properties comercializou 76.002 m² de ABL em novas locações, totalizando 87.898 m² no primeiro semestre do ano. Cabe destacar que, do volume total locado

no trimestre, 12.330 m² correspondem às locações nas Torres Ventura, e 62.765 m² são referentes à pré-locação do Galpão Centauri, em fase de desenvolvimento.

- A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 29,4% e 30,5%, respectivamente. Desconsiderando os 101.926 m² adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 16,7% e 19,7%, respectivamente, representando uma queda 1,9 e 1,5 pontos percentuais em relação ao trimestre anterior.
- Em maio de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Compra e Venda visando a aquisição do edifício comercial em desenvolvimento denominado “Galpão Centauri”, com área bruta locável de 62.765 m², localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), onde a Companhia já é proprietária de outros galpões. O preço total da aquisição foi de R\$156,5 milhões (equivalente a R\$2,5 mil por m²).
- Também no mês de maio, a BR Properties celebrou Promessa de Venda e Compra através da qual pretende alienar frações ideais ou participações de imóveis próprios ao BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário, o qual, após a conclusão da oferta, terá a Companhia como seu Consultor Imobiliário. Nos termos do Contrato, os imóveis selecionados serão alienados pelo valor total de R\$ 485,4 milhões. A efetivação da transação está sujeita à superação de determinadas condições suspensivas e precedentes.
- Em junho de 2021, a Companhia anunciou a assinatura de Compromisso de Compra e Venda visando a alienação do imóvel “Galpão Tucano”, com área bruta locável de 31.718 m², localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), pelo preço total de R\$94,0 milhões, representando um prêmio de 5% sobre o valor da marcação a mercado deste ativo. Para efetivar a venda, a Companhia amortizou antecipadamente sua 9ª Emissão de Debêntures, com saldo devedor de R\$50,2 milhões, cujos recursos haviam sido levantados para aquisição do “Galpão Tucano” em 2018.
- Ainda em junho, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra visando a venda de 20% da fração ideal do imóvel “Complexo JK – Torre B”, localizado na cidade e estado de São Paulo. A alienação da fração ideal equivale a 6.126 m² de área bruta locável, pelo preço total de R\$184,7 milhões, ou R\$30.150 por m² de ABL, representando um prêmio de 6% sobre o valor da marcação a mercado deste ativo. Em julho, houve a conclusão da venda e o recebimento dos recursos correspondentes.
- No terceiro trimestre de 2020, foi aprovado novo Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição de até 11.000.000 ações ordinárias. O total de ações recompradas deste programa até junho de 2021 foi de 5.264.600 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,94 por ação.
- Em conformidade com a nova Política de Dividendos da Companhia, foi aprovado em AGOE, a distribuição de dividendos no montante de R\$71,0 milhões, equivalente a R\$0,14772 por ação. Deste total, R\$23,7 milhões foram distribuídos em junho e o restante será pago em mais duas parcelas nos meses de setembro e dezembro.
- Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. A partir de 2020, a BR Properties começou a construir um projeto interno a fim de compreender melhor os temas ESG materiais pertinentes à Companhia e aos stakeholders. Em 2021, a Companhia está dando continuidade à sua jornada socioambiental e pretende desenvolver a comunicação e transparência acerca dos temas ESG.

Eventos Subsequentes

- Em julho, a Companhia celebrou acordo para permuta do terreno “Galpão Pirituba” de propriedade da BR Properties. O acordo prevê o desenvolvimento pela outra parte, na área do terreno, de um empreendimento imobiliário consistente em dois galpões logísticos *Last Mile*, com área construída total de aproximadamente 8.450 m². Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 40% do empreendimento.
- Ainda em julho, a BR Properties adquiriu três edifícios comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade. A aquisição contempla uma área bruta locável (ABL) de 2.286 m², e será realizada pelo preço total de R\$ 28,0 milhões. A conclusão da aquisição está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas conforme estabelecido no CVC.

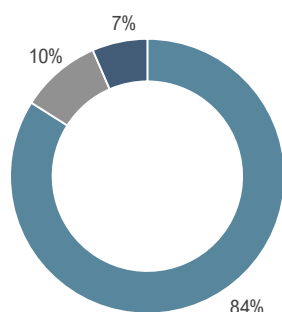
TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
Receita Líquida	78.617	75.474	4%	160.965	151.484	6%
Despesas Gerais e Administrativas	25.868	24.099	7%	49.540	47.299	5%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.050	14.726	-5%	28.280	29.179	-3%
EBITDA Ajustado	54.999	52.080	6%	116.137	105.690	10%
Margem EBITDA Ajustado	70%	69%	1 p.p.	72%	70%	2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	27.766	19.945	39%	41.192	34.323	20%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	26.072	45.665	-43%	69.562	91.815	-24%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	33%	61%	-28 p.p.	43%	61%	-18 p.p.
Destaques Operacionais	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	556.281	458.082	21%	556.281	458.082	21%
- Escritórios (m ²)	477.203	388.967	23%	477.203	388.967	23%
- Industrial (m ²)	79.077	69.115	14%	79.077	69.115	14%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	286.584	223.819	28%	286.584	223.819	28%
- Escritórios (m ²)	41.307	41.307	0%	41.307	41.307	0%
- Industrial (m ²)	245.277	182.512	34%	245.277	182.512	34%
Vacância Financeira ¹	16,7%	19,5%	-3 p.p.	16,7%	19,5%	-3 p.p.
Vacância Física ¹	19,7%	19,2%	0 p.p.	19,7%	19,2%	0 p.p.

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

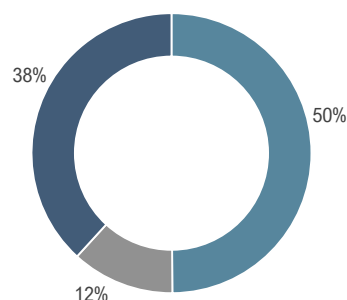
¹ Não considera as recentes aquisições das torres no Complexo Parque da Cidade. Considerando as torres no Complexo Parque da Cidade, as vacâncias financeiras e físicas foram de 29,4% e 30,5%, respectivamente.

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

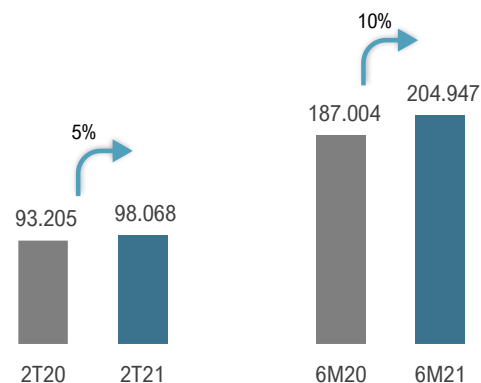
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No segundo trimestre de 2021, a receita bruta totalizou R\$98,1 milhões, representando um aumento de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita bruta totalizou R\$205,0 milhões, correspondendo a um acréscimo de 10% em relação ao 6M20.

- 91,8% ou R\$90,0 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 4,2% ou R\$4,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4,0% ou R\$3,9 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

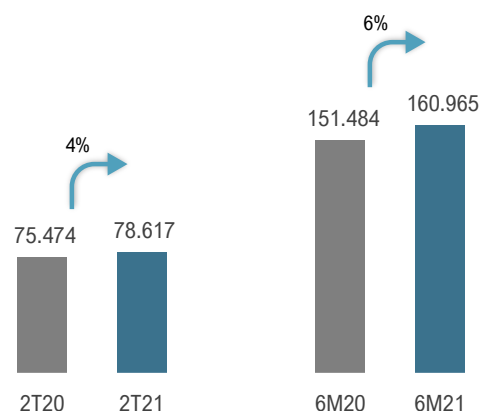
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No 2T21, a receita líquida foi de R\$78,6 milhões, correspondendo a um aumento de 4% quando comparada ao 2T20. No primeiro semestre de 2021, a receita líquida totalizou R\$161,0 milhões, 6% acima da receita líquida registrada no 6M20. Vale destacar que aproximadamente 32 mil m² de novas locações já contratadas ainda não foram contabilizadas nos resultados do 2T21.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



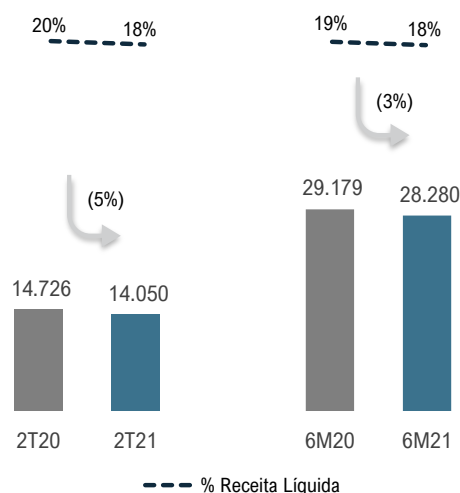
INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos e provisão para devedores duvidosos, alcançaram o montante de R\$14,1 milhões no 2T21, representando uma redução de 5% quando comparada ao mesmo período do ano anterior. Nos primeiros seis meses de 2021, essas despesas totalizaram R\$28,3 milhões, representando uma redução de 3% em relação ao primeiro semestre de 2020. Essas reduções demonstram o comprometimento em manter altos níveis de eficiência operacional apresentados historicamente pela Companhia, apesar da inflação, medida pelo IPCA, ter alcançado 8,35% nos últimos 12 meses.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
(12)	SG&A	(25.868)	(24.099)	7%	(49.540)	(47.299)	5%
(13)	Despesas Operacionais	(4.558)	(7.278)	-37%	(9.074)	(11.900)	-24%
(14)	Impostos e Tributos	3.299	1.689	95%	5.702	3.348	70%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.796)	(6.705)	1%	(13.662)	(13.690)	0%
(16)	Honorários da Administração	(2.695)	(2.980)	-10%	(5.544)	(5.826)	-5%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.061)	(552)	273%	(4.329)	(1.190)	264%
(18)	Despesas de Vacância	(13.057)	(8.273)	58%	(22.633)	(18.041)	25%
	SG&A Ajustado	(14.050)	(14.726)	-5%	(28.280)	(29.179)	-3%
(18)	(+) Despesas de Vacância	13.057	8.273	58%	22.633	18.041	25%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.061	552	273%	4.329	1.190	264%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(3.299)	(1.689)	95%	(5.702)	(3.348)	70%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	-	2.237	n/a	-	2.237	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	18%	20%	-2 p.p.	18%	19%	-2 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

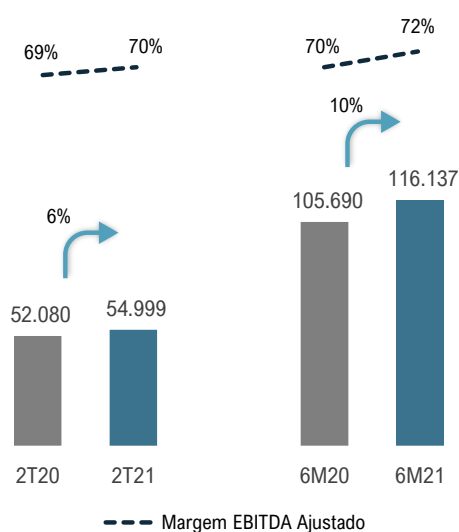


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$55,0 milhões, representando um aumento de 6% em relação ao segundo trimestre de 2020. A Margem EBITDA no trimestre foi de 70%. No acumulado do ano, o EBITDA ajustado foi de R\$116,1 milhões, um acréscimo de 10% em relação ao 6M20. A Margem EBITDA no 6M21 foi de 72%.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	27.766	19.945	39%	41.192	34.323	20%
(27)	(+) Impostos Diferidos	47.371	25.922	83%	59.246	57.050	4%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	457	793	-42%	888	1.907	-53%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(51.291)	-	n/a	(48.009)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(25)	(908)	-97%	12.422	(2.021)	-715%
(19)	(+) Resultado Financeiro	28.470	5.623	406%	45.687	12.926	253%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.061	552	273%	4.329	1.190	264%
(13)	(+) Depreciação	190	153	24%	382	315	22%
(31)	EBITDA Ajustado	54.999	52.080	6%	116.137	105.690	10%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	70%	69%	1 p.p.	72%	70%	2 p.p.

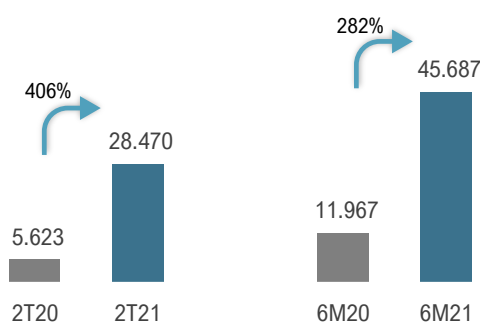
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada no 2T21 foi de R\$28,5 milhões, representando um aumento nominal de R\$22,8 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a despesa financeira líquida ajustada foi de R\$45,7 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$33,7 milhões quando comparada ao primeiro semestre de 2020. Esse resultado é majoritariamente explicado pelo aumento de 2 pontos percentuais na taxa SELIC entre abril e junho de 2021, e pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, realizada por R\$1.497,4 milhões no mesmo período.

Apesar da elevação da taxa SELIC, a taxa básica de juros continua em níveis historicamente baixos. Dessa forma, o nível atual das taxas de juros, aliado ao processo de otimização de estrutura de capital realizado pela Companhia nos últimos anos, fez a BR Properties continuar apresentando reduzida despesa financeira líquida.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



Resultado Financeiro	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
Receitas Financeiras	9.804	16.630	-41%	27.796	39.236	-29%
Aplicações Financeiras	6.337	11.539	-45%	13.207	27.651	-52%
Outros	578	1.607	-64%	3.064	2.310	33%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	2.888	3.483	-17%	11.524	9.274	24%
Despesas Financeiras	(38.274)	(22.252)	72%	(73.483)	(52.161)	41%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(37.492)	(21.829)	72%	(70.033)	(51.132)	37%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	(455)	n/a
Outros	(782)	(423)	85%	(3.450)	(574)	501%
Despesa Financeira Líquida	(28.470)	(5.623)	406%	(45.687)	(12.926)	253%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	455	n/a
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(28.470)	(5.623)	406%	(45.687)	(11.967)	282%

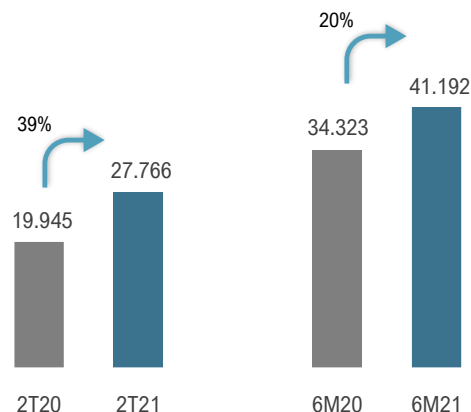
INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$27,8 milhões no 2T21, representando um aumento de 39% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. É importante notar que o Lucro Líquido no trimestre foi impactado positivamente em R\$51,3 milhões devido a reavaliação da totalidade do ativo “Complexo JK – Torre B”, consequência da venda de 20% do mesmo por um valor 6% acima do que estava em balanço no 1T21.

No acumulado do ano, o lucro líquido alcançou R\$41,2 milhões, correspondendo a um aumento de 20% em relação ao 6M20.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

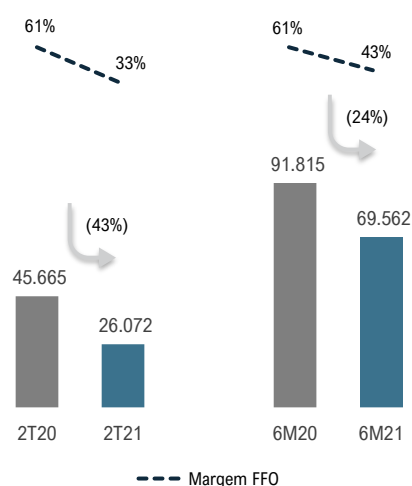


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$26,1 milhões no trimestre, correspondendo a uma redução nominal de R\$19,6 milhões quando comparado ao segundo trimestre de 2020. A margem FFO atingiu 33%. Já no acumulado do ano, o FFO alcançou R\$69,6 milhões, redução nominal de R\$22,3 milhões em relação aos primeiros seis meses de 2020. A Margem FFO no 6M21 foi de 43%.

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

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	27.766	19.945	39%	41.192	34.323	20%
(27)	(+) Impostos Diferidos	47.371	25.922	83%	59.246	57.050	4%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(51.291)	-	n/a	(48.009)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(25)	(908)	-97%	12.422	(2.021)	-715%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	455	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.061	552	273%	4.329	1.190	264%
(13)	(+) Depreciação	190	153	24%	382	315	22%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	26.072	45.665	-43%	69.562	91.815	-24%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	33%	61%	-28 p.p.	43%	61%	-18 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	2T21	1T21	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	458.725	338.755	35%
Empréstimos e Financiamentos	300.171	286.405	5%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	158.553	52.350	203%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.349.073	2.361.138	-1%
Empréstimos e Financiamentos	2.331.414	2.343.336	-1%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	17.658	17.802	-1%
Dívida Bruta	2.807.797	2.699.893	4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	713.021	813.485	-12%
Caixa Restrito	5.942	31.034	-81%
Contas a receber na venda de PPI	54.393	118.269	-54%
Dívida Líquida	2.034.442	1.737.104	17%
Valor do Portfólio Imobiliário	9.218.687	8.896.332	4%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	30%	30%	0 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	22%	20%	2 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	8,5x	7,4x	16%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	3,4x	5,1x	-32%
Prazo Médio (anos)	4,4	4,5	-2%
Dívida Quirografária / Dívida Total	32%	32%	0 p.p.

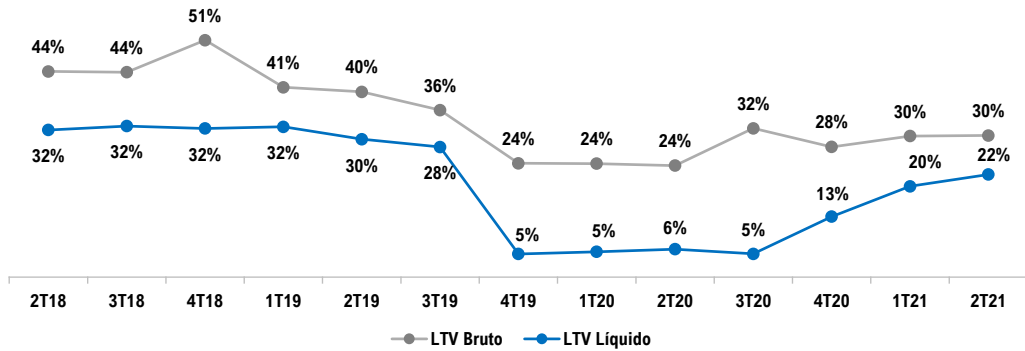
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Como já mencionado, a Companhia concluiu entre dezembro de 2020 e janeiro de 2021 a aquisição de 102 mil m² em áreas de escritórios no Complexo Parque da Cidade, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$1.497,4 milhões. Além disso, em maio de 2021, a BR Properties adquiriu o edifício comercial em desenvolvimento denominado “Galpão Centauri”, por R\$156,5 milhões. As aquisições fazem parte da estratégia da Companhia de concentrar seu portfólio em propriedades AAA, nas regiões foco de atuação da BR Properties, em ativos com alto potencial de valorização, considerando seus preços de aquisição *versus* os valores das últimas transações de mercado.

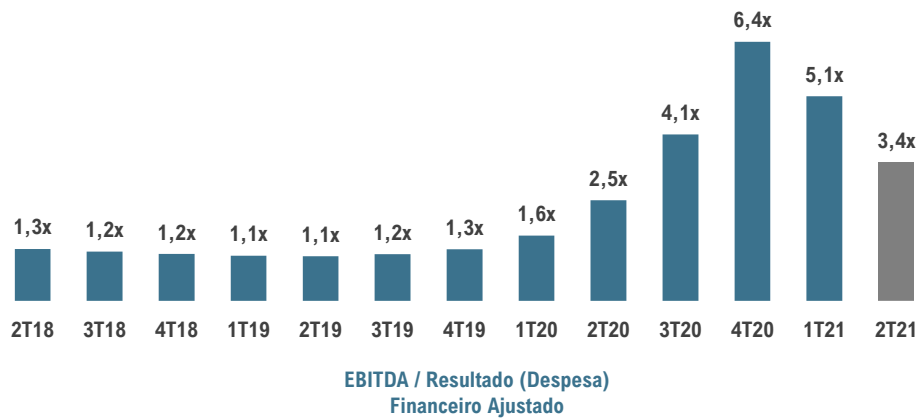
O aumento temporário no índice “Dívida Líquida/EBITDA” se deve ao desembolso de caixa relativo a estas aquisições, sem a correspondente geração de receita no 6M21. Cabe lembrar que do total detido pela BR Properties no Complexo Parque da Cidade, 19,5 mil m² já se encontram locados, e, também, que o Galpão Centauri já se encontra 100% pré-locado e com previsão de entrega do desenvolvimento no 1T22.

INDICADORES FINANCEIROS

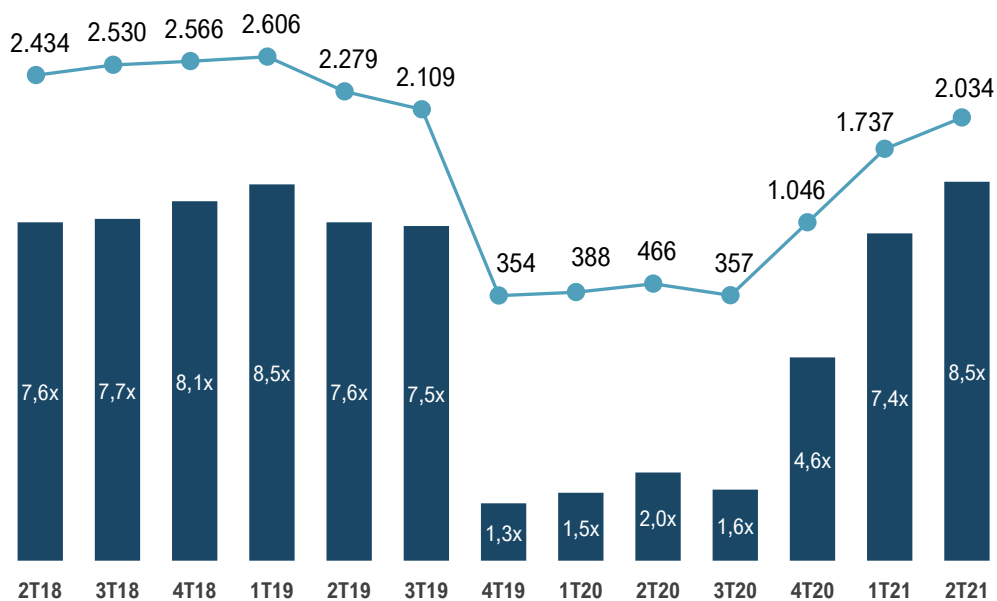
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

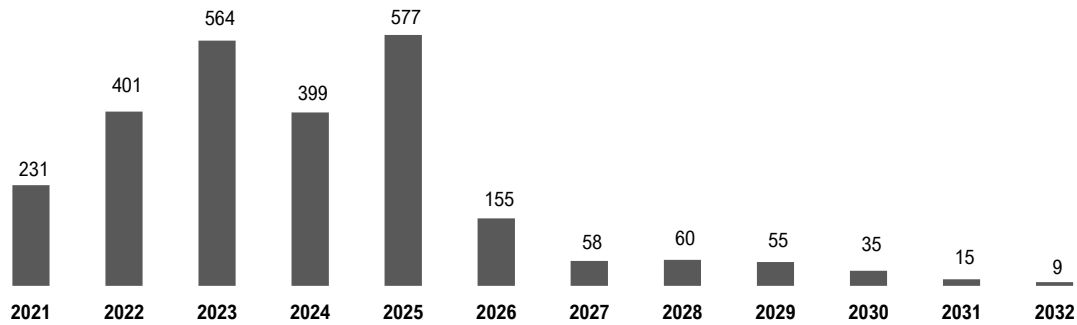


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Perfil e Custo Médio da Dívida

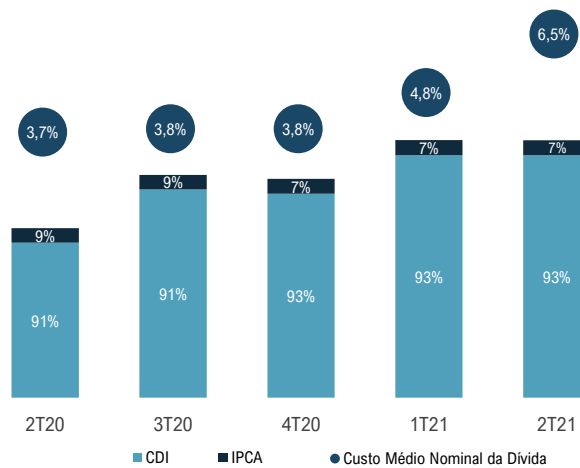


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 2T21	Saldo 1T21
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	20/08/30	130.694	132.894
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	20/08/30	130.694	132.894
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	100.690	102.528
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	128.208	127.794
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.642	25.559
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.190	50.126
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	354.147	350.811
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	241.055	241.746
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.600	37.574
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.600	37.574
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.103	70.055
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.524	135.430
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	01/04/23	252.647	253.257
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	553.797	552.802
BR Properties	Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	60 meses	25/01/26	404.134	402.156
Total							2.652.723	2.653.197

INDICADORES OPERACIONAIS

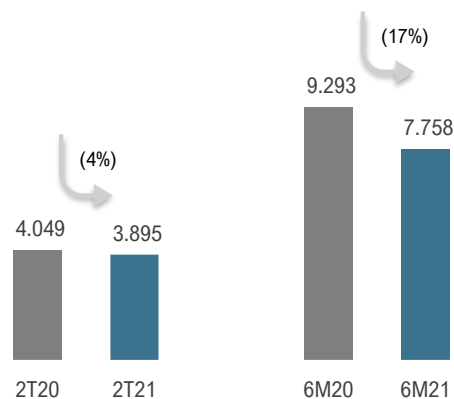
Administração de Propriedades

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\$3,9 milhões, uma redução de 4% quando comparada ao 2T20. No 6M21, essa receita foi de R\$7,8 milhões, representando uma redução de 17% em relação ao 6M20. A redução é explicada pela venda de ativos administrados pela BRPR A ao longo de 2019 e que ainda foram administrados pela BRPR A durante o primeiro semestre de 2020.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

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

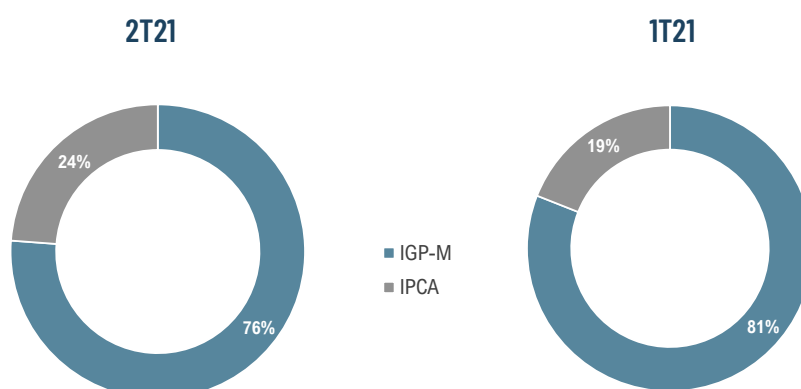
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	24.455	São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

INDICADORES OPERACIONAIS

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 2T21 apresentou um aumento nominal de 7% em relação ao 2T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio se manteve estável. Desconsiderando o efeito de novas locações nas Torres Ventura, o valor do aluguel médio aumentou em 12,9% no ano.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	2T20 ²	3T20 ²	4T20 ²	1T21	2T21	2T21 x 1T21
Escritório	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	-0,1%
Industrial	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	2,8%
Total	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	2,8%	4,9%	12,1%	7,0%	0,0%
IPCA	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	1,7%
IGP-M	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	6,3%
Média Ponderada: IPCA¹ x IGP-M (~ 24% x 76%)	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	6,7%	16,2%	20,7%	26,3%	29,2%	5,2%

* 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

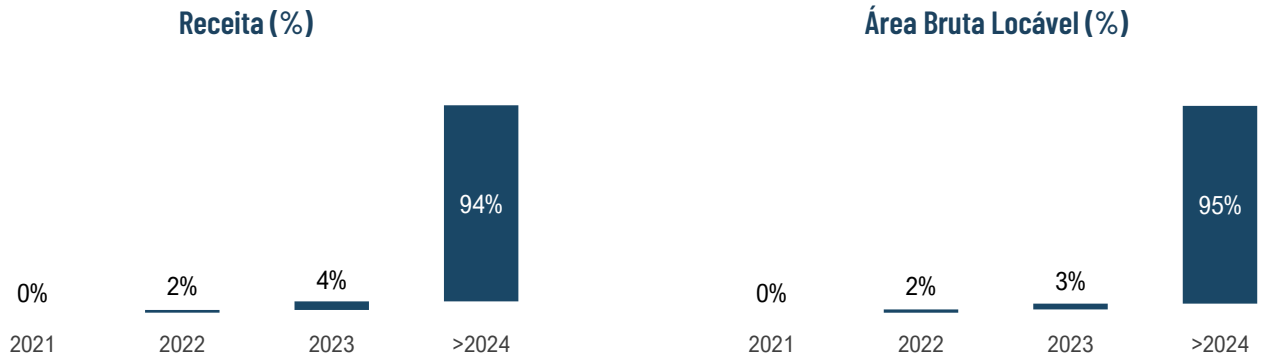
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

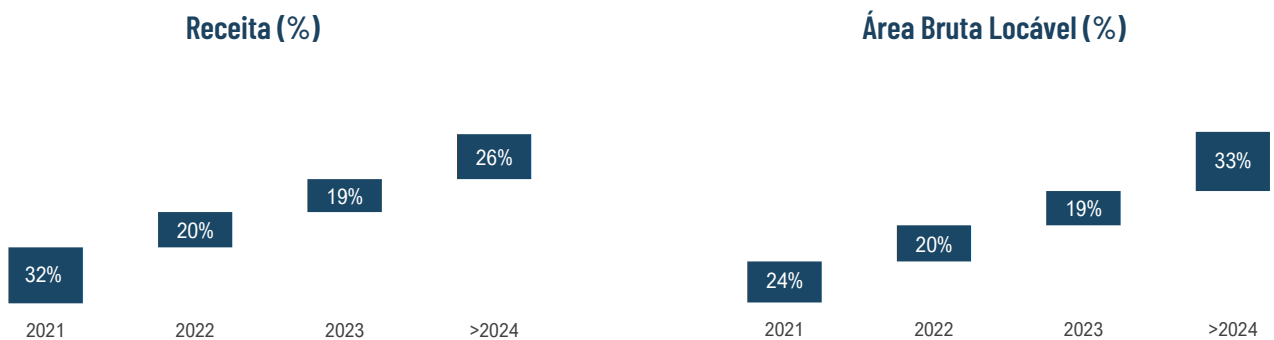
² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

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	8,0 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,8 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

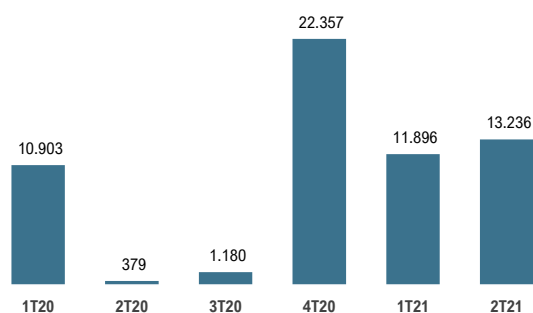
Vacância do Portfólio

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.

O ano de 2021 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Ao longo do primeiro semestre do ano, as campanhas de vacinação mundial e brasileira avançaram sua cobertura e trouxeram um ambiente de maior confiança aos mercados. Ao final do semestre, 46% da população brasileira havia recebido ao menos uma dose da vacina, permitindo uma retomada gradual das atividades econômicas e paulatina redução de medidas de restrição de circulação no Brasil a partir do segundo semestre de 2021.

No primeiro semestre do ano, o mercado imobiliário de edifícios comerciais apresentou sinais positivos para os ativos de melhor qualidade, tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro. Seguindo a tendência observada a partir do segundo semestre de 2020, as empresas continuam buscando espaços de melhor qualidade em ambas as cidades. A intensificação do movimento de *flight-to-quality* demanda por escritórios que permitam a adoção de layouts modernos e que tragam flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores, baseada no bem-estar e conectividade de seus times. 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.

Volume de Locações (m²) - Escritórios



Como pode ser observado no gráfico ao lado, o início da pandemia em 2020 e as incertezas daquele momento impactaram fortemente o volume de novas locações contratadas pela Companhia em seus escritórios entre o 2T20 e 3T20. Entretanto, ao final de 2020, as perspectivas mais positivas já mencionadas, possibilitaram a retomada das contratações. O volume de novas locações em escritórios feito pela BR Properties, tanto no 1T21 quanto no 2T21, já superaram os níveis apresentados pré-pandemia no 1T20.

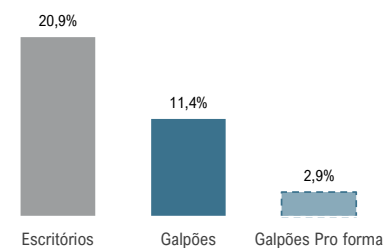
Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor registraram mínimas históricas no primeiro trimestre de 2021. Uma 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 e em julho, a BR Properties comercializou 76.002 m² de ABL em novas locações, totalizando 87.898 m² no primeiro semestre do ano. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 12.330 m² correspondem às locações nas Torres Ventura, e 62.765 m² são referentes à pré-locação do Galpão Centauri, em fase de desenvolvimento. Ainda no 2T21, foram contabilizados 5.867 m² em rescisões.

O portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 29,4% e 30,5%, respectivamente. Desconsiderando os 102 mil m² adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 16,7% e 19,7%, respectivamente, representando uma queda 1,9 e 1,5 pontos percentuais em relação ao trimestre anterior. Vale notar que a Torre Aroeira, localizada no Complexo Parque da Cidade, encontra-se com 43% de sua ABL locada, representando 19% de ocupação do total detido pela BR Properties no Complexo.

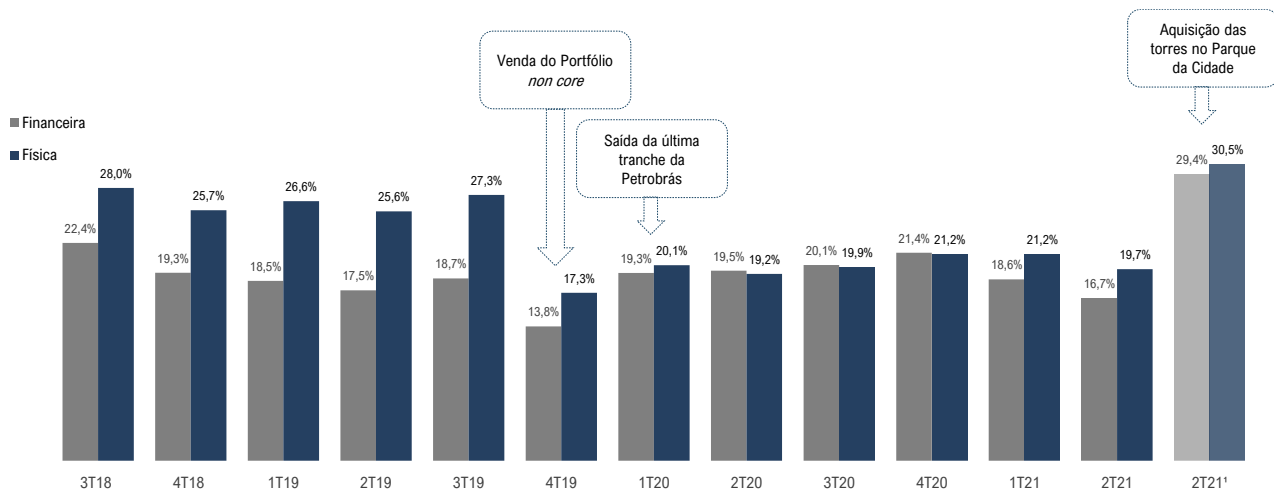
A taxa de vacância física para escritórios, desconsiderando o Complexo Parque da Cidade, foi de 20,9% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 11,4%. É importante destacar que, considerando a venda do Galpão Tucano (32 mil m²) e a aquisição do Galpão Centauri (63 mil m²), 100% pré-locado, a taxa de vacância física nos galpões da Companhia é de apenas 2,9% (“Galpões Pro forma”).

Vacância Física - 2T21



Ainda, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Dessa forma, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

Evolução da Vacância

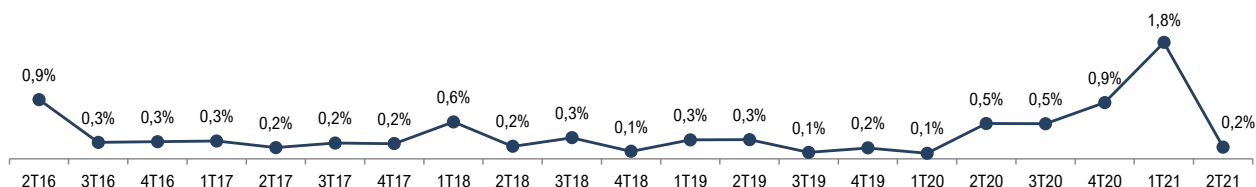


*Considerando a recente aquisição das Torres do Complexo Parque da Cidade

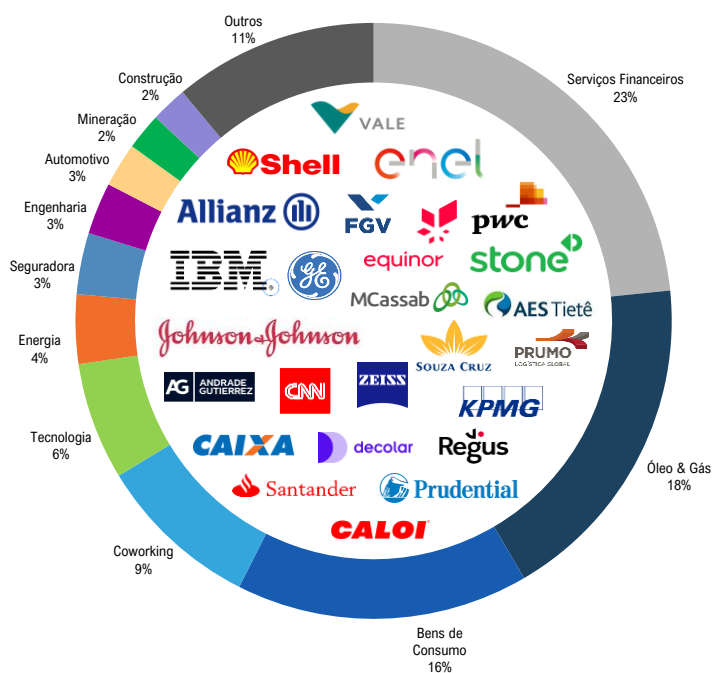
INDICADORES OPERACIONAIS

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixíssimos níveis de inadimplência em seu portfólio dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 2T21, a inadimplência foi de 0,2%.



Principais locatários



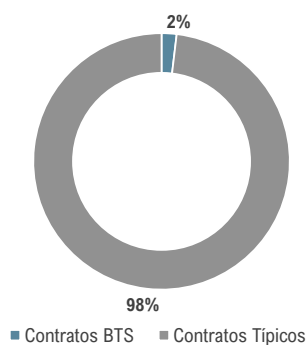
PORTFÓLIO

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
Passo 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 Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.718
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962
Sub-total Industrial					4	79.077
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	25/05/20	1	62.765
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					7	286.584
Total					33	842.865

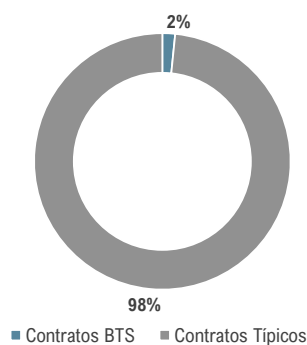
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)

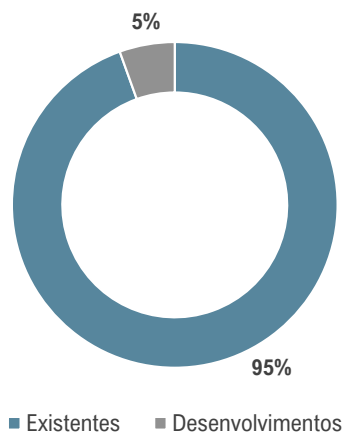


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	311.048	29%	1T22
Galpão Centauri	Industrial	Terreno	Jarinu / SP	62.765	156.504	36%	1T22
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	São Paulo / SP	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

Cronograma de Capex	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21 E	4T21 E	1T22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	13.317	66.909	64.084	89.644
Galpão Centauri	-	-	-	-	-	55.905	38.182	28.652	33.766
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	69.222	105.091	92.735	123.410

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 as principais iniciativas estão elencadas abaixo. Entretanto, alinhada com as demandas de todos os seus *stakeholders*, a Companhia compreende e concorda com a necessidade de divulgar e aprimorar sua estratégia e objetivos com quesitos ESG (sigla em inglês para Ambiental, Social e Governança). Portanto, a partir de 2020, a BR Properties começou a construir um projeto interno a fim de compreender melhor os temas ESG materiais pertinentes à Companhia e aos *stakeholders*.

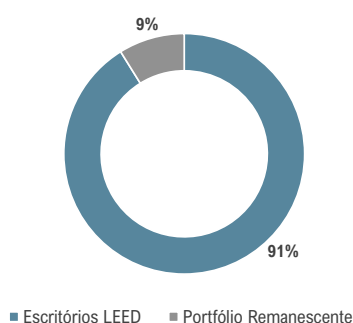
Em 2021, a Companhia está dando continuidade à sua jornada socioambiental e pretende desenvolver a comunicação e transparência acerca dos temas ESG. Além disso, é bem-vindo à BR Properties o engajamento de todos que estão dispostos a contribuir com o aprimoramento socioambiental da Companhia.

Ambiental

No quesito ambiental, a BR Properties é uma das fundadoras do GBC Brasil e parceira ativa da associação. A Companhia, aliada à sua subsidiária BRPR A, busca constantemente reduzir o impacto ambiental de suas propriedades.

Uma das formas de garantir o bom desempenho ambiental dos nossos prédios é através da certificação LEED, principal plataforma usada para edifícios que atendem diversos requisitos ambientais. Atualmente, no portfólio da Companhia, 10 propriedades possuem a certificação LEED Ouro, são eles: Torres Ventura, Passeio Corporate, Torres do Complexo Parque da Cidade e edifício Centenário Plaza. Vale destacar ainda, que este último foi obtido durante o retrofit realizado pela Companhia no edifício, requalificando-o. Ainda, outros 4 prédios do portfólio possuem certificação LEED Prata, são eles: Complexo JK – Bloco B, Panamérica Green Park, Águas Claras e Edifício Manchete, o qual também foi obtido através de retrofit realizado pela BR Properties.

% Receita de Propriedades LEED



Além disso, vale ressaltar que para o desenvolvimento do Galpão Cajamar, a Companhia busca atingir a certificação LEED Ouro para o empreendimento, adequando todos os processos e práticas para a construção e operação do empreendimento.

É importante mencionar o papel fundamental da nossa subsidiária de administração imobiliária, a BRPR A, que ao longo dos anos conseguiu implementar iniciativas para reduzir o consumo de energia, reduzir e reutilizar água em nossas edificações, reciclar e gerenciar os resíduos gerados em nossas propriedades.

Para a gestão de resíduos, a Companhia é parceira da cooperativa YouGreen, a qual é responsável pela gestão de resíduos de 4 prédios em São Paulo da BR Properties, são eles: Complexo JK – Bloco B, Panamérica Park, Plaza Centenário e Torre Nações Unidas. Atualmente, a Companhia apoia a cooperativa para que esta possa

exercer os mesmos serviços nos prédios da BR Properties localizados no Rio de Janeiro. Segundo medição da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos resíduos realizados pela cooperativa, desde maio de 2018, início da parceria, a Companhia evitou os seguintes impactos:

Impactos Evitados

- Emissão de 204 toneladas de GEE (CO₂eq)
- Consumo de 8,1 m³ de água
- Consumo de 459 MWh de energia
- 1.989 unidades de árvores preservadas
- Consumo de 242 kg de minério de ferro
- Consumo de 212.293 kg de bauxita
- 80 m³ de efluente não gerados

Governança

Do ponto de vista de Governança, a Companhia está listada no seguimento do Novo Mercado da B3, desde seu IPO em 2010. Além disso, desde 2018 a BR Properties vem estabelecendo novas políticas e comitês responsáveis a dar suporte à sua estrutura de governança corporativa:

- (i) Política e Comitê de Compliance;
- (ii) Código de Ética e Política Anticorrupção, elaborados pelo Comitê de Compliance;
- (iii) Código de Conduta e Transparência, elaborados pelo Comitê de Compliance;
- (iv) Implementação do Programa Geral de Proteção de Dados, em cumprimento à legislação brasileira;
- (v) Auditoria Interna;
- (vi) Implementação de novo ERP, de maneira a integrar melhor os sistemas da Companhia e gerenciar, através de uma arquitetura moderna, todos os perfis de acesso da BR Properties, elevando nosso padrão de segurança da informação.

Social

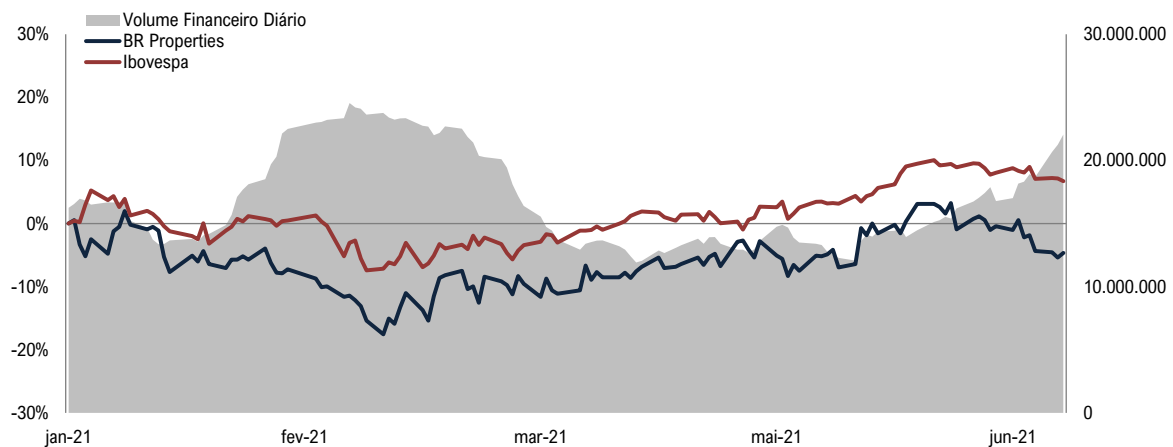
Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas citados acima, desde 2017 a Companhia instituiu o “Comitê de Pessoas”, onde os colaboradores são eleitos os representantes dos quadros da empresa para organizar reuniões sociais, palestras, comemorações, entre outros. Também conquistamos em 2018 a Certificação WELL para a sede da BR Properties, que é um sistema baseado em desempenho para medir, certificar e monitorar recursos do ambiente construído que impactam a saúde e o bem-estar humano, por meio do ar, água, nutrição, luz, desempenho, conforto e mente, também sob o Conselho do GBC. Também, trabalhamos em parceria com a empresa Guiaderodas, a fim de adequar todos os nossos ativos aos mais diversos requisitos de acessibilidade. Em 2020, fomos certificados como *Great Place to Work*, avaliação da consultoria GPTW, a qual avalia os resultados por meio de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação.

MERCADO DE CAPITAIS

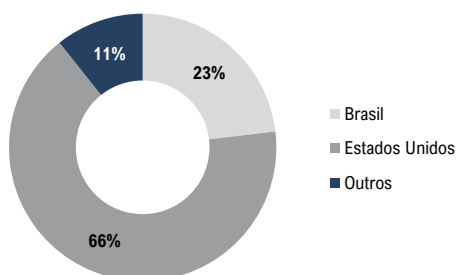
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
Número total de ações	491.510.283	491.510.283	0%	491.510.283	491.510.283	0%
Free Float (%)	39%	40%	-1 p.p.	39%	40%	-1 p.p.
Preço da ação (média do período)	9,24	8,84	5%	9,06	11,24	-19%
Preço da ação (final do período)	9,17	8,92	3%	9,17	8,92	3%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.507	4.384	3%	4.507	4.384	3%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	16,41	28,46	-42%	17,39	32,33	-46%
Volume de ações médio diário	1.769.552	3.241.911	-45%	1.925.836	3.017.743	-36%
Número de negociações médio diário	5.475	9.256	-41%	5.782	9.165	-37%

Desempenho BRPR3 - 6M21



Distribuição da Base Acionária



Índices

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

DRE

Conta	DRE	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
(1)	Receita Bruta	98.068	93.205	5%	204.947	187.004	10%
(2)	Receita de Locação	94.173	89.156	6%	197.189	177.711	11%
(3)	Escritórios	89.995	85.938	5%	188.820	170.801	11%
(4)	Industrial	4.178	3.218	30%	8.369	6.909	21%
(5)	Receita de Serviços	3.895	4.049	-4%	7.758	9.293	-17%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(19.451)	(17.732)	10%	(43.982)	(35.520)	24%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.060)	(5.639)	25%	(14.796)	(11.125)	33%
(8)	Abatimentos	(12.391)	(12.092)	2%	(29.186)	(24.395)	20%
(9)	Receita Líquida	78.617	75.474	4%	160.965	151.484	6%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	78.617	75.474	4%	160.965	151.484	6%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(25.868)	(24.099)	7%	(49.540)	(47.299)	5%
(13)	Despesas Operacionais	(4.558)	(7.278)	-37%	(9.074)	(11.900)	-24%
(14)	Impostos e Tributos	3.299	1.689	95%	5.702	3.348	70%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.796)	(6.705)	1%	(13.662)	(13.690)	0%
(16)	Honorários da Administração	(2.695)	(2.980)	-10%	(5.544)	(5.826)	-5%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.061)	(552)	273%	(4.329)	(1.190)	264%
(18)	Despesas de Vacância	(13.057)	(8.273)	58%	(22.633)	(18.041)	25%
(19)	Resultado Financeiro	(28.470)	(5.623)	406%	(45.687)	(12.926)	253%
(20)	Receitas Financeiras	9.804	16.630	-41%	27.796	39.236	-29%
(21)	Despesas Financeiras	(38.274)	(22.252)	72%	(73.483)	(52.161)	41%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	25	908	-97%	(12.422)	2.021	-715%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	51.291	-	n/a	48.009	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	75.594	46.660	62%	101.326	93.280	9%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(457)	(793)	-42%	(888)	(1.907)	-53%
(27)	Impostos Diferidos	(47.371)	(25.922)	83%	(59.246)	(57.050)	4%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	27.766	19.945	39%	41.192	34.323	20%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	27.766	19.945	39%	41.192	34.323	20%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	27.766	19.945	39%	41.192	34.323	20%
(27)	(+) Impostos Diferidos	47.371	25.922	83%	59.246	57.050	4%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	457	793	-42%	888	1.907	-53%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(51.291)	-	n/a	(48.009)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(25)	(908)	-97%	12.422	(2.021)	-715%
(19)	(+) Resultado Financeiro	28.470	5.623	406%	45.687	12.926	253%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.061	552	273%	4.329	1.190	264%
(13)	(+) Depreciação	190	153	24%	382	315	22%
(31)	EBITDA Ajustado	54.999	52.080	6%	116.137	105.690	10%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	70%	69%	1 p.p.	72%	70%	2 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	2T21	2T20	var %	6M21	6M20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	27.766	19.945	39%	41.192	34.323	20%
(27)	(+) Impostos Diferidos	47.371	25.922	83%	59.246	57.050	4%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(51.291)	-	n/a	(48.009)	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(25)	(908)	-97%	12.422	(2.021)	-715%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	-	n/a	-	455	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.061	552	273%	4.329	1.190	264%
(13)	(+) Depreciação	190	153	24%	382	315	22%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	26.072	45.665	-43%	69.562	91.815	-24%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	33%	61%	-28 p.p.	43%	61%	-18 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	30/06/2021	31/03/2021	var %
Ativo Circulante	834.979	1.017.265	-18%
Caixa e Equivalentes de Caixa	713.021	813.485	-12%
Contas a Receber	44.408	47.339	-6%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	608	1.128	-46%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	12.124	15.441	-21%
Outros Valores a Receber	64.818	139.872	-54%
Ativo Não Circulante	10.371.265	10.050.060	3%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	415	441	-6%
Tributos a Recuperar	252.630	252.358	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	328.973	331.460	-1%
Imobilizado de uso	15.719	14.628	7%
Propriedades para Investimento	9.218.687	8.896.332	4%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	11.206.245	11.067.325	1%

PASSIVO	30/06/2021	31/03/2021	var %
Passivo Circulante	534.351	417.593	28%
Empréstimos e Financiamentos	300.171	286.405	5%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	14.620	11.915	23%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.158	2.608	-17%
IR e CS Correntes	509	421	21%
Provisão para gratificação a empregados	6.083	5.039	21%
Obrigações Trabalhistas	3.710	7.176	-48%
Dividendos a Pagar	47.364	48.989	-3%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	158.553	52.350	203%
Outros débitos e valores a pagar	1.182	2.691	-56%
Passivo Não Circulante	3.422.970	3.364.459	2%
IR e CS Diferidos	951.513	904.167	5%
Empréstimos e Financiamentos	2.331.414	2.343.336	-1%
Provisão para Contingências	106.863	81.484	31%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	17.658	17.802	-1%
Outros Passivos Não Circulantes	15.521	17.670	-12%
Patrimônio Líquido	7.248.924	7.285.272	0%
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	2.351.500	2.353.936	0%
(-) Ações em Tesouraria	(104.392)	(88.448)	18%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	41.192	13.426	207%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	693.079	738.813	-6%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	11.206.245	11.067.325	1%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	6M21	6M20
Caixa Líquido Atividades Operacionais	181.702	57.163
Caixa Gerado nas Operações	134.129	104.253
Resultado antes de Tributação	101.327	93.280
Depreciação e Amortização	19.887	5.243
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(48.009)	-
Linearização das Receitas de Aluguel	(15.308)	(38.628)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	62.081	45.424
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	(508)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	-	455
Plano de Opção de Compra de Ações	4.328	1.190
Resultados apurados na venda de investimentos	529	-
Outros	9.294	(2.203)
Variações nos Ativos e Passivos	47.573	(47.090)
Contas a Receber de Clientes	(611)	(15.241)
Impostos a Recuperar	5.842	1.670
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	54.990	(5.224)
Contas a Pagar	3.934	(5.549)
Impostos e Contribuições	(550)	(18.605)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(10.959)	(9.775)
Outros passivos	(5.073)	5.634
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(874.639)	54.909
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	68.391	-
Aquisição de Imobilizado	(2.118)	(2.386)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(121.683)	(41.349)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	-	100.441
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(819.229)	(1.797)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	208.625	(127.579)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	(198)
Dividendos Pagos	(47.359)	(42.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	400.000	250.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(98.749)	(301.492)
Recompra de Ações	(29.030)	(30.886)
Custos de Transação	(16.237)	(3.003)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(484.312)	(15.507)
Disponibilidades		
No início do exercício	1.088.972	1.165.337
No final do exercício	604.659	1.149.830