

A photograph of several modern, multi-story office buildings with glass facades and horizontal architectural lines, set against a clear sky. The buildings are viewed from a low angle, making them appear tall and imposing. Some trees and landscaping are visible in the foreground.

# Divulgação dos Resultados 4T21 e 2021

---

## Teleconferência em Português

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

## Teleconferência em Inglês

18 de fevereiro de 2022  
12h00 (Brasília)  
Telefone: 55 (11) 3181-8565  
ou 55 (11) 4090-1621  
Tel. EUA: +1 412 717-9627  
Toll Free EUA: +1 844 204-8942

## Contato RI:

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

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

## ÍNDICE

Destaques do 4T21 e 2021 .....	3
Tabela de Destaques.....	7
Indicadores Financeiros.....	8
Receita Bruta.....	8
Receita Líquida .....	8
Despesas Gerais e Administrativas .....	9
EBITDA Ajustado.....	10
Resultado Financeiro .....	11
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	12
Lucro Líquido Ajustado (FFO) .....	12
Endividamento e Disponibilidades .....	13
Tabela de Empréstimos.....	15
Indicadores Operacionais .....	16
Administração de Propriedades.....	16
Locações .....	17
Vacância do Portfólio .....	19
Inadimplência .....	21
Portfólio .....	22
Projetos em Desenvolvimento.....	23
Sustentabilidade de Longo Prazo .....	24
Mercado de Capitais.....	26
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	28
Balanco Patrimonial.....	29
Fluxo de Caixa.....	30

## DESTAQUES DO 4T21 e 2021

BR Properties registra 14 mil m<sup>2</sup> de novas locações no quarto trimestre, totalizando 111 mil m<sup>2</sup> locados no ano

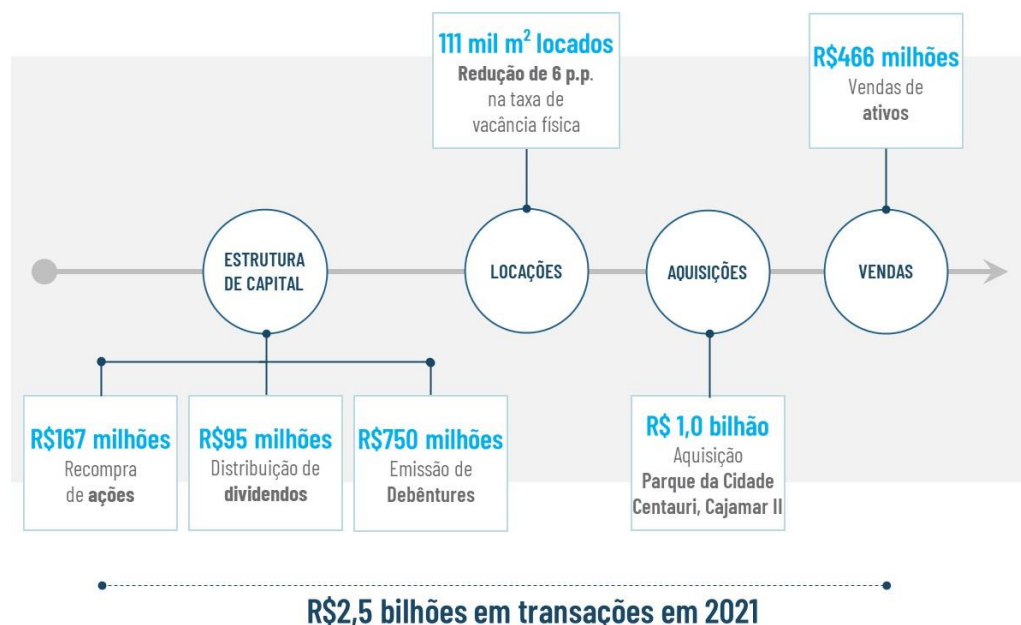
**São Paulo, 17 de fevereiro de 2022** – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T21 e ao exercício de 2021. Atualmente, a BR Properties possui 32 imóveis comerciais que totalizam 811 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m<sup>2</sup> 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).

### Mensagem da Administração

A Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades – São Paulo e Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, destaca-se a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, buscando um contínuo processo de otimização de sua estrutura de capital, principalmente em momentos de cenários com maior volatilidade.

A BR Properties encerra o ano de 2021 registrando 111 mil m<sup>2</sup> de novas locações, atingindo 25,7% de taxa de vacância física, com redução de 6,0 pontos percentuais em relação a 2020. No lado de M&A, a BR Properties mostrou-se consistente nas aquisições e nas alienações de propriedades, chegando ao final do ano com portfólio concentrado em ativos AAA, e posicionando-se no mercado de galpões industriais e logísticos. Já no processo de otimização de estrutura de capital, a Companhia atuou de forma assertiva na Recompra de suas Ações e na distribuição de dividendos ao longo do ano, além de uma forte presença no mercado de capitais, com emissão de debêntures e negociações de dívidas, postergando amortizações e reforçando o caixa da Companhia.



## Destaques do 4T21 e 2021

### Locações

- Ao longo do 4T21, a BR Properties comercializou 13.852 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 110.739 m<sup>2</sup> no ano. Além disso, em janeiro de 2022 foram locados mais 9.079 m<sup>2</sup> de ABL na Torre Paineira do Complexo Parque da Cidade.
- A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 27,2% e 25,7%, respectivamente. Considerando as locações de janeiro, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 25,9% e 24,2%. Desconsiderando os 101.926 m<sup>2</sup> adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%, respectivamente.
- O valor do aluguel médio por m<sup>2</sup> das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 4T21 apresentou um aumento nominal de 8,2% em relação ao 4T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio aumentou 2,1%.

### M&A

- Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição das Torres Corporativas Paineira e, aproximadamente, 30% da Torre Corporativa Jatobá, com área bruta locável de 44.673 m<sup>2</sup> e 11.575 m<sup>2</sup> respectivamente, ambas localizadas no empreendimento “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832,5 milhões, representando R\$14.800 de valor de aquisição por m<sup>2</sup>. Com essas aquisições, junto à primeira aquisição realizada em dezembro de 2020 (“Torre Corporativa B1 Aroeira”), a BR Properties passou a ser detentora de 101.926 m<sup>2</sup> de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.
- Em maio de 2021, a BR Properties adquiriu o “Galpão Centauri”, com área bruta locável de 62.765 m<sup>2</sup>, localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), onde a Companhia já é proprietária de outros galpões. Assim, a BR Properties segue sua estratégia de reposicionamento no mercado de galpões industriais e logísticos, num momento de forte demanda por áreas logísticas. O preço total da aquisição foi de R\$ 156,5 milhões (equivalente a R\$ 2,5 mil/m<sup>2</sup>). O “Galpão Centauri” já encontra-se 100% pré-locado, e com habite-se.
- Em setembro de 2021, seguindo a mesma estratégia, a Companhia adquiriu terreno com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL). O terreno encontra-se em área adjacente ao “Projeto Cajamar I”, onde a BR Properties já é proprietária de um condomínio logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 149.525 m<sup>2</sup> e previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022. O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos (“Projeto Cajamar II”) que serão compostos por quatro galpões no total. O preço de aquisição do terreno é correspondente à obrigação de permuta de construção de 33% do Projeto Cajamar II, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10,0 milhões.
- Em abril de 2021, a Companhia concluiu a venda de 3 imóveis comerciais *non-core*: Souza Aranha I e II e Edifício Porto Alegre, totalizando 7.576 m<sup>2</sup>, pelo valor total de R\$63,7 milhões.

- Em julho de 2021, a BR Properties concluiu 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 m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo preço total de R\$ 184,7 milhões, ou R\$ 30.150 por m<sup>2</sup> de ABL, correspondente a um prêmio de 6% acima do valor registrado da propriedade.
- Em agosto de 2021, a BR Properties celebrou a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com ABL de 35.690 m<sup>2</sup>, o qual faz parte do empreendimento “Projeto Cajamar I”, em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à, aproximadamente, 24% da área total locável do empreendimento de 149.525 m<sup>2</sup>, e foi comercializada pelo preço total de R\$ 123,2 milhões, equivalente a R\$ 3.452 por m<sup>2</sup> de área bruta locável. Vale destacar que o custo total de desenvolvimento do empreendimento, incluindo o terreno, foi de R\$ 2.508 por m<sup>2</sup>.
- Ainda no mesmo mês, a Companhia concluiu a venda do imóvel denominado “Galpão Tucano”, localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), com área bruta locável (ABL) de 31.718 m<sup>2</sup>, pelo preço total de R\$94,0 milhões, 5% acima do valor registrado no balanço.
- A alienação dos Imóveis segue a estratégia desenhada pela Companhia nos últimos anos, visando, entre outros objetivos, reciclar parte de seu portfólio, além de manter continuamente o importante processo de otimização de sua estrutura de capital.

#### Estrutura de Capital

- Em 20 de agosto de 2021, foi encerrado o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia (“Programa de Recompra 2020”) aprovado pelo Conselho de Administração no terceiro trimestre de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia no âmbito do Programa de Recompra 2020 foi de 10.994.600 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,63 por ação, representando 99,95% do Programa de Recompra 2020. As 17.350.586 ações ordinárias e escriturais, sem valor nominal, remanescentes em tesouraria após a conclusão do Programa, foram canceladas em 20 de agosto sem redução do valor do capital social.
- Em 22 de Agosto de 2021 um novo plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia foi aprovado. O Programa de Recompra 2021 vigorará até 19 de fevereiro de 2023, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 18.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. Até o encerramento de 2021, já haviam sido recompradas 10.105.800 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,58 por ação.
- Em conformidade com a nova Política de Dividendos, a Companhia distribuiu ao longo de 2021 o montante de R\$94,7 milhões em dividendos, equivalente a R\$0,196 por ação.
- A administração da BR Properties propôs a distribuição de dividendos no montante de R\$49,0 milhões, referentes ao exercício de 2021, conforme a nova Política de Dividendos. A distribuição está sujeita à aprovação na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 26 de abril de 2022.
- Em fevereiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,3% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.

- Em agosto, a Companhia concluiu a 17ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$350,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +1,85%. Os recursos foram destinados para reforço de caixa com vencimentos em 2025 e 2026. No mesmo mês, a BR Properties efetuou a repactuação da 10ª Emissão de Debêntures, postergando a amortização programada do mês de agosto, no valor de R\$ 175,0 milhões, para 2025, criando uma segunda tranche com um custo de CDI + 1,80% e amortizações em 2024 e 2025.

### Resultados Financeiros

- A BR Properties registrou em 2021 receita líquida de R\$326,3 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 8% quando comparado a 2020.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$228,2 milhões em 2021, representando um aumento de 5% quando comparado ao ano de 2020 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no ano foi de 70%.
- A despesa financeira líquida ajustada em 2021 foi de R\$128,3 milhões, correspondendo a um aumento nominal de R\$92,8 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é explicado pelo aumento na taxa básica de juros no período, e pela maior dívida líquida no período.
- O Lucro Líquido registrado em 2021 foi de R\$32,0 milhões, impactado pelo efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$ R\$66,5 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do período, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) em 2021 de R\$97,9 milhões, correspondendo a uma redução de 48% quando comparado a 2020. A margem FFO atingiu 30% no exercício.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$2.045,7 milhões e uma posição de caixa de R\$966,2 milhões.
- No final do ano, o custo médio efetivo nominal da dívida era de 11,7% (CDI + 2,3%).

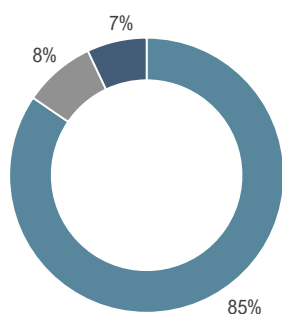
## TABELA DE DESTAQUES

Destques Financeiros	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
Receita Líquida	81.869	83.486	-2%	326.331	313.588	4%
Despesas Gerais e Administrativas	30.662	25.680	19%	108.376	97.365	11%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.327	14.644	-2%	57.662	60.620	-5%
EBITDA Ajustado	53.791	63.503	-15%	228.183	227.905	0%
Margem EBITDA Ajustado	66%	76%	-10 p.p.	70%	73%	-3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	8.617	48.936	-82%	97.937	189.445	-48%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	11%	59%	-48 p.p.	30%	60%	-30 p.p.
Destques Operacionais	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>ABL Portfólio Atual (m²)</b>	<b>587.328</b>	<b>513.722</b>	14%	<b>587.328</b>	<b>513.722</b>	14%
- Escritórios (m²)	477.203	434.645	10%	477.203	434.645	10%
- Industrial (m²)	110.125	79.077	39%	110.125	79.077	39%
<b>ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos</b>	<b>223.819</b>	<b>280.005</b>	-20%	<b>223.819</b>	<b>280.005</b>	-20%
- Escritórios (m²)	41.307	97.493	-58%	41.307	97.493	-58%
- Industrial (m²)	182.512	182.512	0%	182.512	182.512	0%
Vacância Financeira <sup>1</sup>	14,6%	21,4%	-7 p.p.	14,6%	21,4%	-7 p.p.
Vacância Física <sup>1</sup>	14,8%	21,2%	-6 p.p.	14,8%	21,2%	-6 p.p.

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

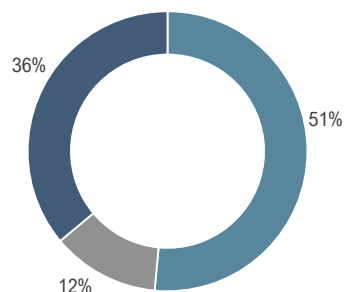
<sup>1</sup> Não considera as recentes aquisições das torres no Complexo Parque da Cidade. Considerando as torres no Complexo Parque da Cidade, as vacâncias financeiras e físicas foram de 27,2 e 25,7%, respectivamente.

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

## INDICADORES FINANCEIROS

### Receita Bruta

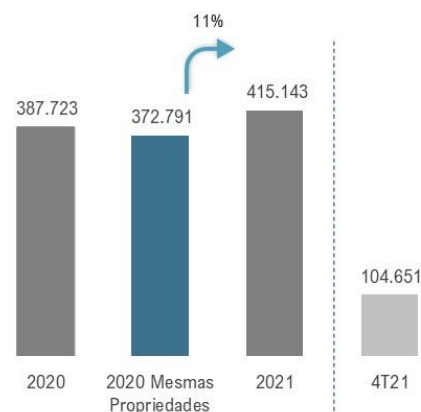
No quarto trimestre de 2021, a receita bruta totalizou R\$104,7 milhões, enquanto no ano de 2021, a receita bruta alcançou R\$415,1 milhões, representando um aumento de 7% em relação ao ano anterior. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita bruta do ano aumentou em 11%.

- 92,6% ou R\$384,6 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,5% ou R\$14,5 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,9% ou R\$16,0 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

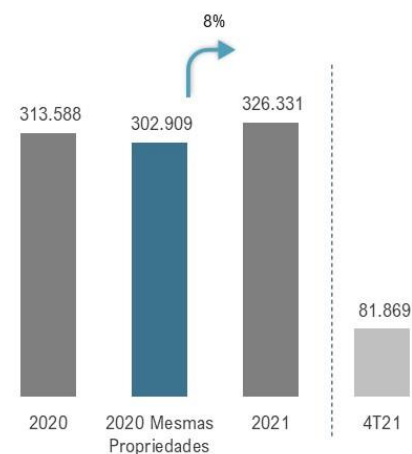
### Receita Líquida

No 4T21, a receita líquida foi de R\$81,9 milhões, correspondendo, na mesma base de propriedades, a um aumento de 5% quando comparada ao 4T20. Já no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$326,3 milhões, representando um aumento de 4% em relação a 2020. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 8% em 2021.

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



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





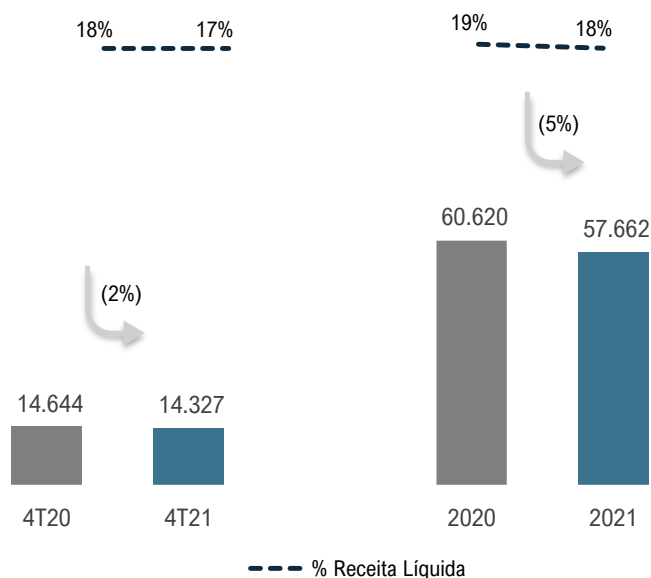
## INDICADORES FINANCEIROS

## 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\$57,7 milhões em 2021, representando uma redução de 5% relação a 2020, apesar da inflação registrada no período. Essas reduções demonstram o comprometimento em manter altos níveis de eficiência operacional apresentados historicamente pela Companhia, apesar da inflação, medida pelo IPCA, ter alcançado 10,06% nos últimos 12 meses.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(30.662)</b>	<b>(25.680)</b>	<b>19%</b>	<b>(108.376)</b>	<b>(97.365)</b>	<b>11%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	357%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.661)	(6.952)	-4%	(27.357)	(27.291)	0%
(16)	Honorários da Administração	(2.770)	(3.107)	-11%	(10.302)	(12.000)	-14%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.083)	(2.318)	-10%	(8.495)	(5.807)	46%
(18)	Despesas de Vacância	(15.983)	(7.836)	104%	(52.487)	(33.186)	58%
	<b>SG&amp;A Ajustado</b>	<b>(14.327)</b>	<b>(14.644)</b>	<b>-2%</b>	<b>(57.662)</b>	<b>(60.620)</b>	<b>-5%</b>
(18)	(+) Despesas de Vacância	15.983	7.836	104%	52.487	33.186	58%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(1.730)	881	-296%	(10.268)	(2.248)	357%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	-	-	n/a	-	-	n/a
	<b>Percentual: SG&amp;A Ajustado / Receita Líquida</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>-2 p.p.</b>

## Evolução do G&amp;A (R\$ mil)

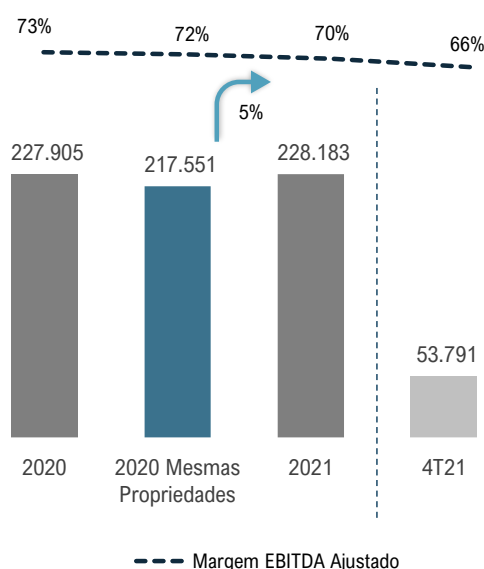


## INDICADORES FINANCEIROS

## EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no ano R\$228,2 milhões, representando estabilidade em relação ao ano de 2020. Assim como nas receitas bruta e líquida, é importante destacar que essa redução se deve às vendas de ativos ocorridas ao longo do ano de 2021. Desconsiderando o efeito das vendas, o EBITDA ajustado apresentou um aumento de 5% no mesmo período.

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



## Composição do EBITDA Ajustado

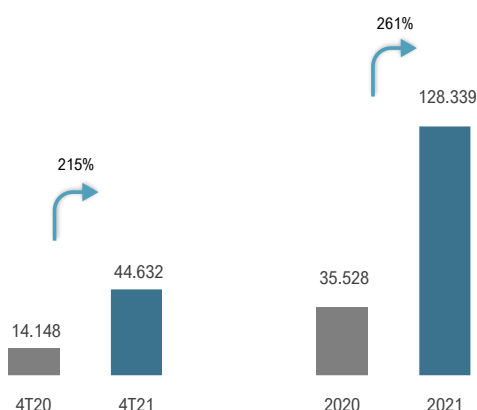
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	(7.142)	419	-1805%	1.906	2.932	-35%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(+) Resultado Financeiro	46.036	14.148	225%	129.744	36.487	256%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>53.791</b>	<b>63.503</b>	<b>-15%</b>	<b>228.183</b>	<b>227.905</b>	<b>0,1%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>66%</b>	<b>76%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>70%</b>	<b>73%</b>	<b>-3 p.p.</b>

## INDICADORES FINANCEIROS

## Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada em 2021 foi de R\$128,3 milhões, representando um aumento nominal de R\$92,8 em relação ao ano anterior. Esse resultado é majoritariamente explicado pelo aumento na taxa SELIC entre março e dezembro de 2021, (2% para 9,25% a.a.), pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, realizada por R\$1.497,4 milhões no início do ano, e pelo investimentos nos Galpões Cajamar e Centauri.

## Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>24.907</b>	<b>16.715</b>	<b>49%</b>	<b>69.183</b>	<b>72.647</b>	<b>-5%</b>
Aplicações Financeiras	19.947	12.880	55%	45.692	51.444	-11%
Outros	576	281	105%	4.119	2.834	45%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	4.384	3.553	23%	19.372	18.369	5%
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(70.943)</b>	<b>(30.863)</b>	<b>130%</b>	<b>(198.927)</b>	<b>(109.134)</b>	<b>82%</b>
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(65.830)	(30.016)	119%	(189.159)	(106.237)	78%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	(1.404)	-	n/a	(1.404)	(455)	208%
Outros	(3.709)	(847)	338%	(8.364)	(2.441)	243%
<b>Despesa Financeira Líquida</b>	<b>(46.036)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>225%</b>	<b>(129.744)</b>	<b>(36.487)</b>	<b>256%</b>
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
<b>Despesa Financeira Líquida Ajustada</b>	<b>(44.632)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>215%</b>	<b>(128.339)</b>	<b>(35.528)</b>	<b>261%</b>

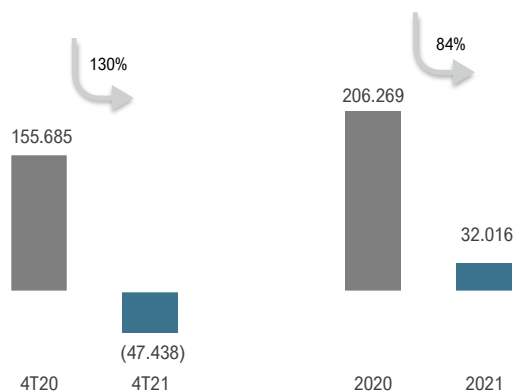
## INDICADORES FINANCEIROS

## Lucro Líquido

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$47,4 milhões no 4T21, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$ R\$66,5 milhões. No cenário macroeconômico brasileiro temos inflação e juros em alta, gastos públicos elevados, eleições presidenciais em outubro e a quarta onda de Covid-19. Todos esses fatores, postos sob avaliação da CB Richard Ellis, impactaram na precificação de ativos da BR Properties.

Em 2021, a Companhia registrou lucro líquido de R\$32,0 milhões, representando uma redução de 84% quando comparado ao ano anterior.

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

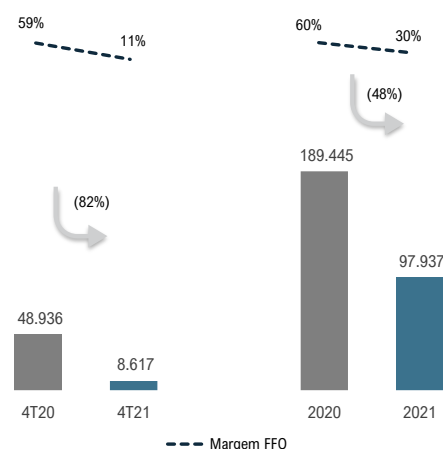


## Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$8,6 milhões no trimestre, correspondendo a uma redução de 82% quando comparado ao quarto trimestre de 2020. A margem FFO atingiu 11%. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$97,9 milhões, uma redução 48% em relação a 2020, com margem FFO de 30%.

A redução no FFO é justificada majoritariamente pelo aumento da despesa financeira líquida em razão do aumento na taxa SELIC no período, pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, e aos investimentos nos Galpões Cajamar e Centauri.

## Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	(7.683)	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(29)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	8.617	48.936	-82%	97.937	189.445	-48%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	11%	59%	-48 p.p.	30%	60%	-30 p.p.

## INDICADORES FINANCEIROS

## Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	4T21	3T21	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>555.122</b>	<b>464.724</b>	<b>19%</b>
Empréstimos e Financiamentos	473.537	324.213	46%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	81.585	140.511	-42%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.456.734</b>	<b>2.627.653</b>	<b>-7%</b>
Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	2.610.785	-7%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	16.173	16.868	-4%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>3.011.856</b>	<b>3.092.377</b>	<b>-3%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	949.424	1.110.739	-15%
Caixa Restrito	6.074	6.013	1%
Contas a receber na venda de PPI	10.674	44.673	-76%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.045.684</b>	<b>1.930.952</b>	<b>6%</b>
Valor do Portfólio Imobiliário	9.040.541	9.007.434	0%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	33%	34%	-1 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	23%	21%	2 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	9,0x	8,1x	10%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado <sup>1</sup>	1,8x	2,4x	-27%
Prazo Médio (anos)	4,2	4,5	-6%
<b>Dívida Quirografária / Dívida Total</b>	<b>42%</b>	<b>41%</b>	<b>1 p.p.</b>

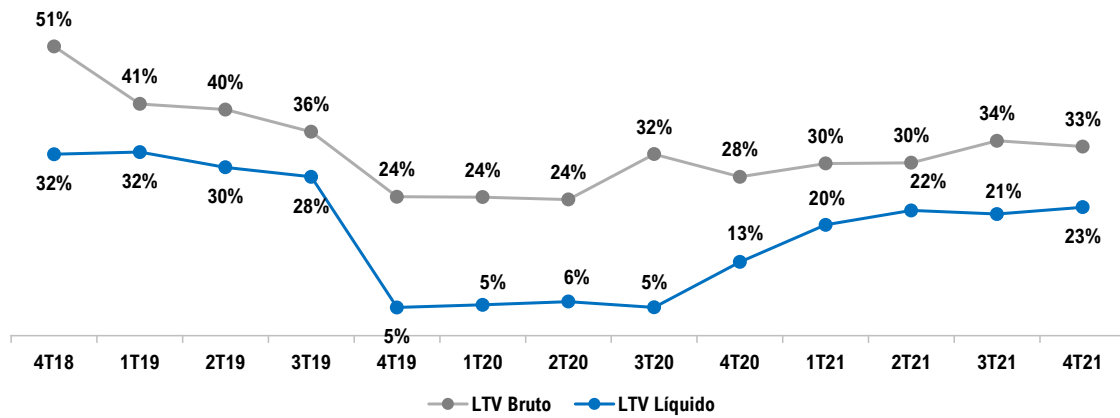
<sup>1</sup> Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Como já mencionado, a Companhia concluiu entre dezembro de 2020 e janeiro de 2021 a aquisição de 102 mil m<sup>2</sup> 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.

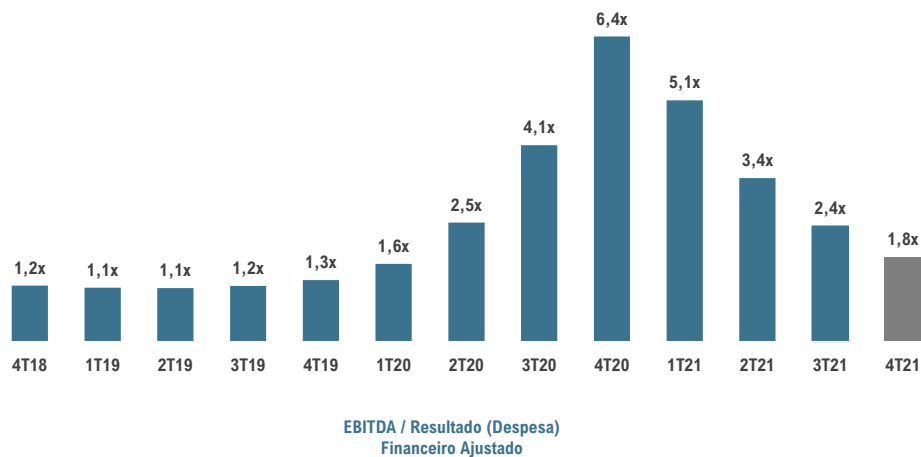
O aumento temporário no índice “Dívida Líquida/EBITDA” se deve ao desembolso de caixa relativo a estas aquisições, somadas aos investimentos nos Galpões Cajamar, sem a correspondente geração de receita até o momento. Cabe lembrar que do total detido pela BR Properties no Complexo Parque da Cidade, 30,1 mil m<sup>2</sup> já se encontram locados, e, também, que o Galpão Centauri já se encontra 100% pré-locado, e com habite-se.

## INDICADORES FINANCEIROS

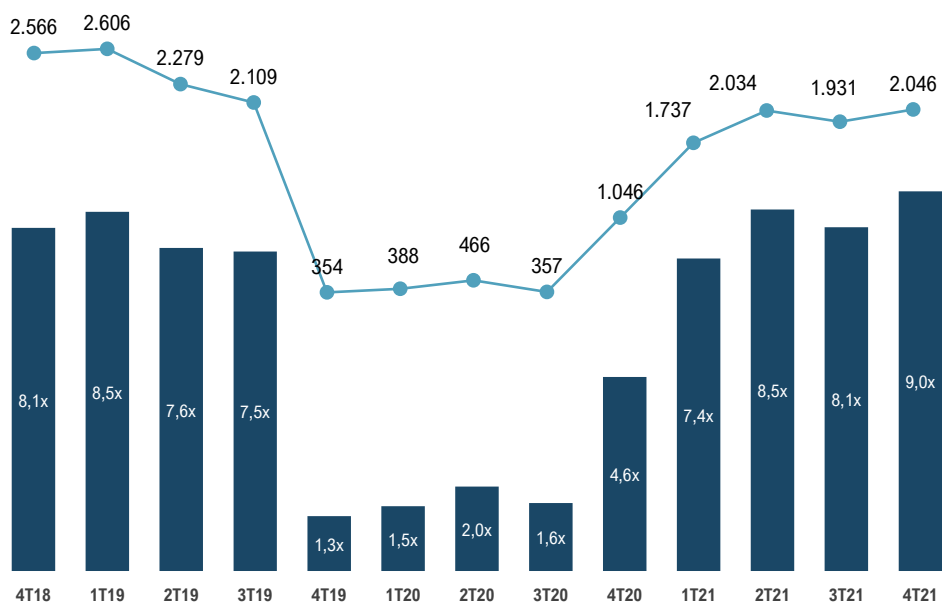
### LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



### Cobertura de Juros

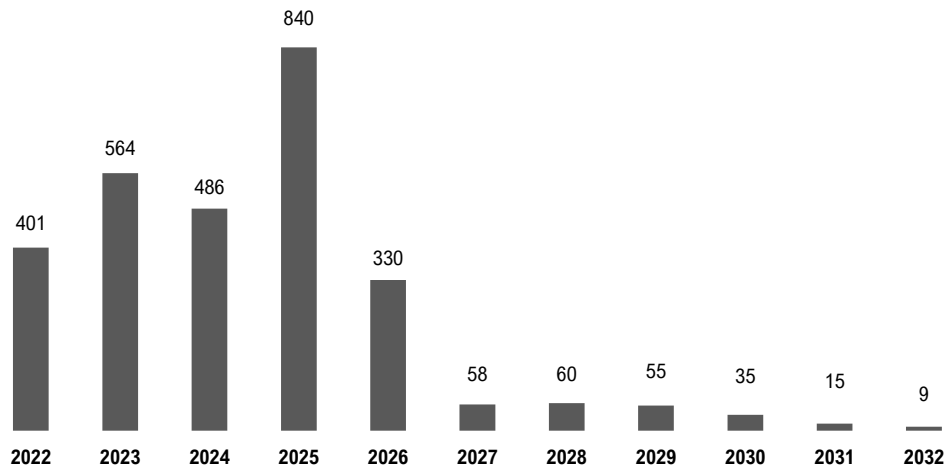


### Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida

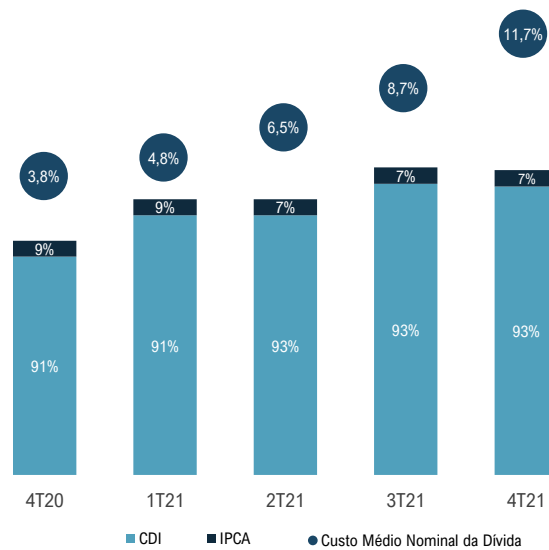


## INDICADORES FINANCEIROS

## Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



## Perfil e Custo Médio da Dívida



## Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T21	Saldo 3T21
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	125.459	128.275
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 meses	20/08/30	125.459	128.275
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	96.978	98.801
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	131.714	129.723
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	26.343	25.945
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	-	-
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	179.920	175.975
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	48 meses	30/08/25	180.120	176.076
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	242.553	244.014
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	-	37.637
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.718	37.637
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.324	70.173
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.951	135.659
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	01/04/23	256.246	256.889
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	556.847	554.791
BR Properties	Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	60 meses	25/01/26	407.551	405.433
BR Properties	Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	60 meses	10/08/26	360.987	352.838
<b>Total</b>							<b>2.934.170</b>	<b>2.958.142</b>

## INDICADORES OPERACIONAIS

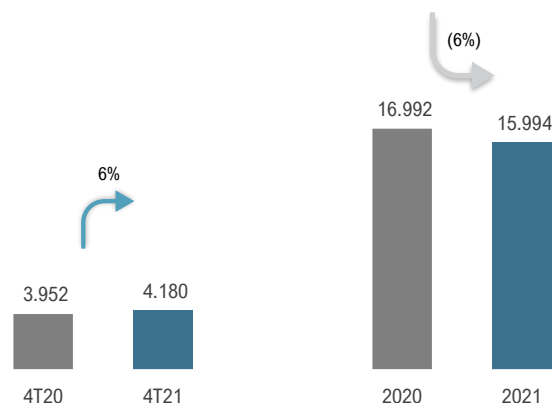
### Administração de Propriedades

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

### Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o quarto trimestre do ano com uma receita de R\$4,2 milhões, um aumento de 6% quando comparada ao 4T20. Já no acumulado de 2021, essa receita foi de R\$16,0 milhões, representando uma redução de 6% em relação a 2020. A redução é explicada pela venda de ativos administrados pela BRPR A ao longo de 2021.

#### 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
Passo 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
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>463.575</b>	

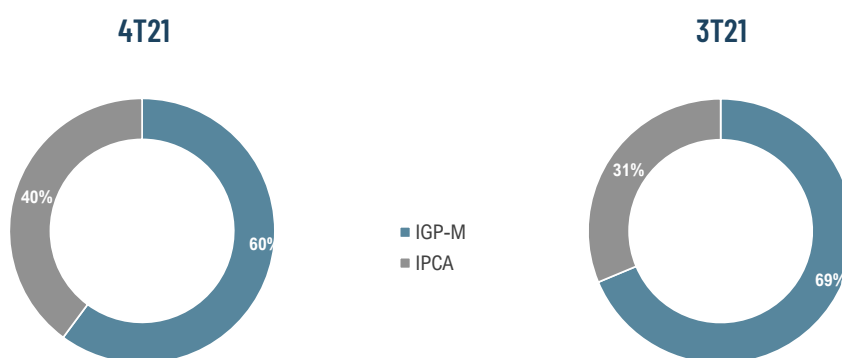


## INDICADORES OPERACIONAIS

### Locações

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

### Índices de Reajuste de Aluguéis



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

O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 4T21 apresentou um aumento nominal de 8,2% em relação ao 4T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio aumentou 2,1%.

Aluguel / m <sup>2</sup> / Mês Mesmas Propriedades *	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	4T21 x 3T21
Escritório	3,2%	2,1%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	8,2%	2,0%
Industrial	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	11,4%	9,2%
<b>Total</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>12,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>2,1%</b>
IPCA	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	10,1%	3,0%
IGP-M	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	24,9%	17,8%	1,5%
<b>Média Ponderada: IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 40% x 60%)</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,7%</b>	<b>16,2%</b>	<b>20,7%</b>	<b>26,3%</b>	<b>29,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>15,4%</b>	<b>2,1%</b>

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

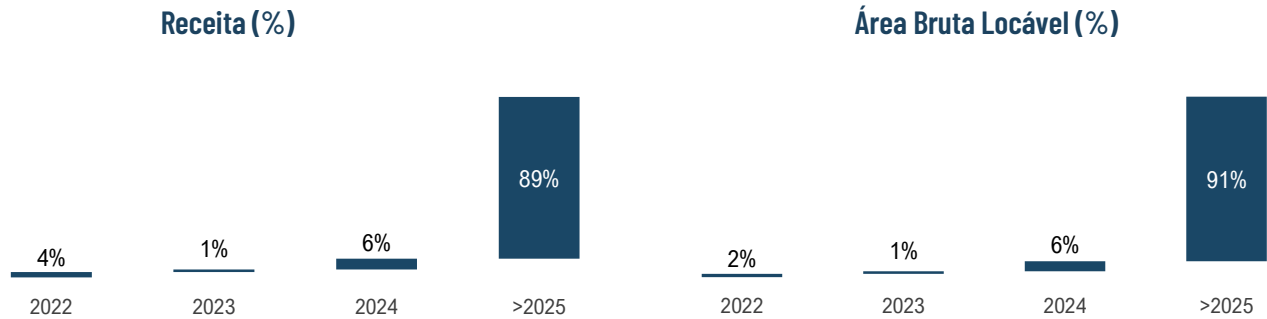
\* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

\* Em termos nominais

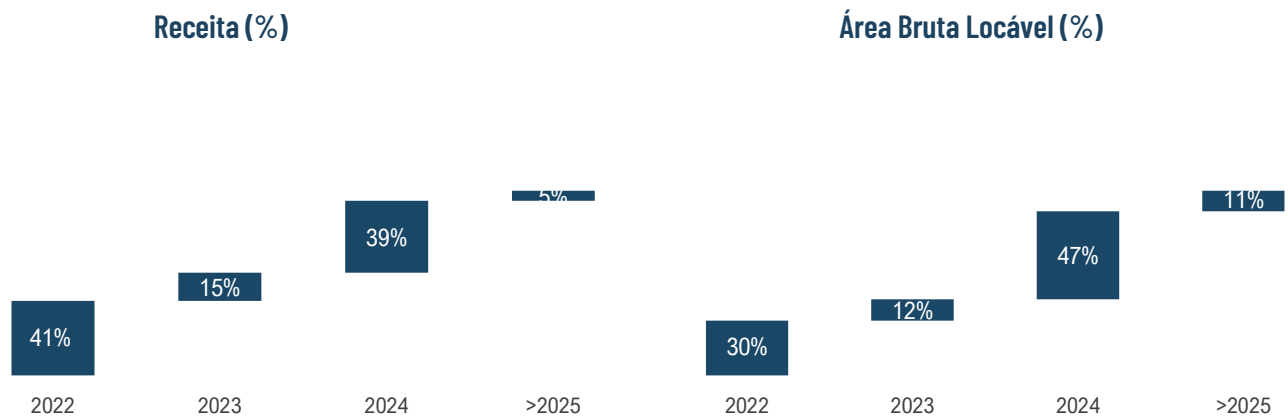
<sup>1</sup> IPCA e Outros

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



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



## Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	7,7 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	3,3 anos

## INDICADORES OPERACIONAIS

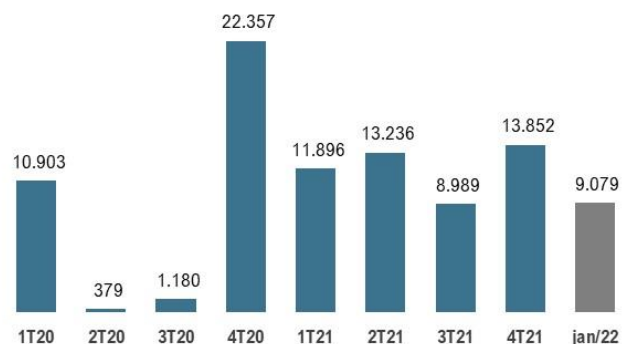
### Vacância do Portfólio

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

O ano de 2021 foi marcado pela intensificação do movimento de 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. Mesmo em um cenário de incertezas, cabe destacar que a absorção do mercado AAA é positiva pelo segundo trimestre seguido e também positiva no acumulado do ano de 2021, segundo dados da CBRE, comprovando a tendência de movimentação das empresas de médio e grande porte.

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 possibilitaram a retomada das contratações. O volume de novas locações em escritórios feito pela BR Properties em 2021, superou o volume total de locações em 2020. No total do exercício, foram locados 47.974 m<sup>2</sup> versus 34.819 m<sup>2</sup> no ano anterior, um volume 38% maior, destacando-se a boa distribuição dos volumes de locação entre São Paulo e Rio de Janeiro.

Volume de Locações (m<sup>2</sup>) - Escritórios



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 registraram mínimas históricas no primeiro trimestre de 2021, atingindo 5,1%. 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 4T21 a BR Properties comercializou 13.853 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 110.739 m<sup>2</sup> no acumulado do ano. Adicionalmente, no mês de janeiro de 2022, já foram locados outros 9.079 m<sup>2</sup> de ABL. Cabe destacar que, do volume total locado entre o 4T21 e o mês de janeiro, 10.563 m<sup>2</sup> foram locados no Complexo Parque da Cidade, 8.646 m<sup>2</sup> correspondem à locação do Edifício Brasília, 2.680 m<sup>2</sup> às locações no Complexo Centenário Plaza, e o restante correspondem à locações pulverizadas na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro. No mesmo período, foram contabilizados apenas 1.249 m<sup>2</sup> em rescisões.

A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 27,2% e 25,7%, respectivamente. Considerando as locações de janeiro, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 25,9% e 24,2%. Desconsiderando os 101.926 m<sup>2</sup> adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância

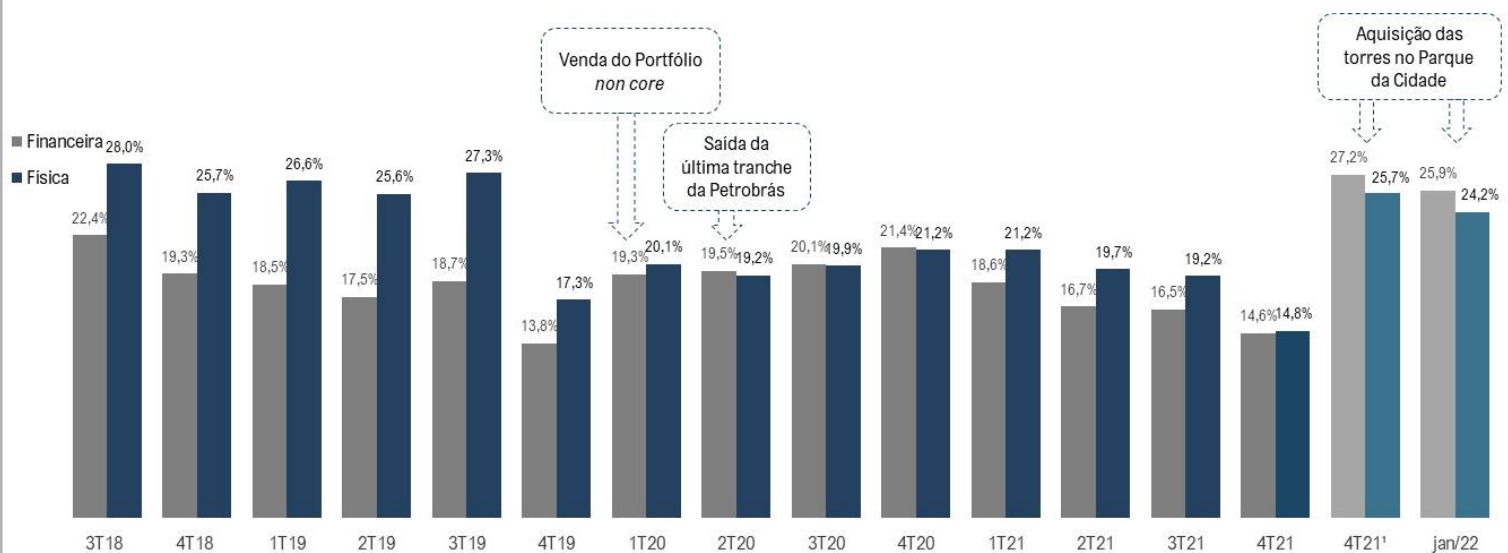
financeira e física são de 14,6% e 14,8%, respectivamente, representando queda de 6,7 e 6,4 pontos percentuais, respectivamente em relação ao 4T20.

A taxa de vacância física para escritórios foi de 25,7% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 2,9%, já considerando o Galpão Centauri (63 mil m<sup>2</sup>), 100% locado.



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

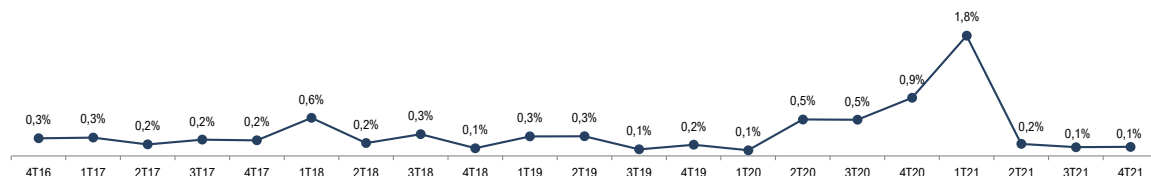


'Considerando a recente aquisição do Parque da Cidade.

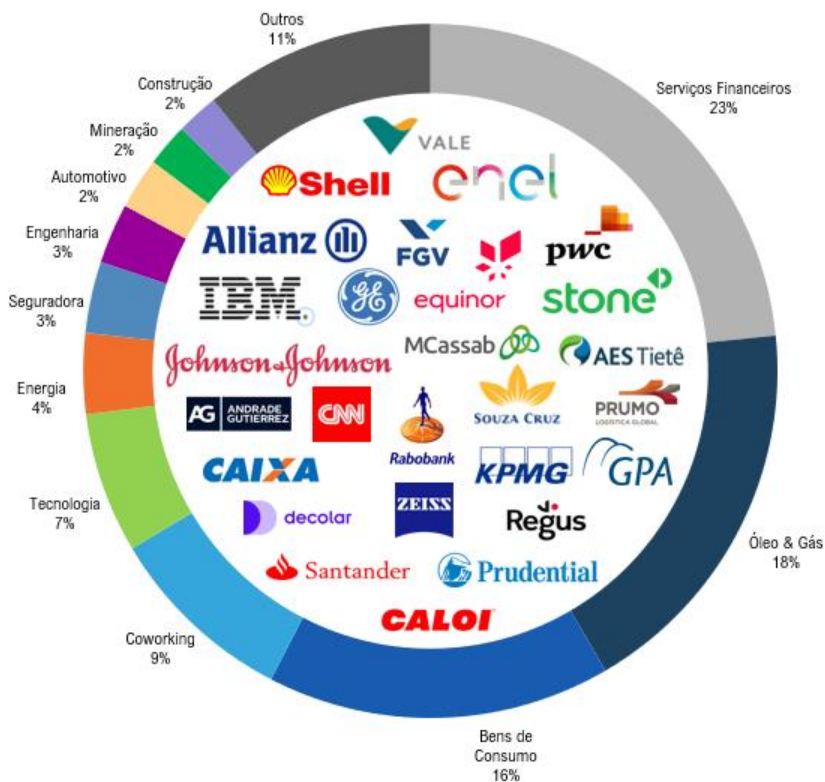
## INDICADORES OPERACIONAIS

### 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 4T21, a inadimplência foi de 0,1%.



### Principais locatários



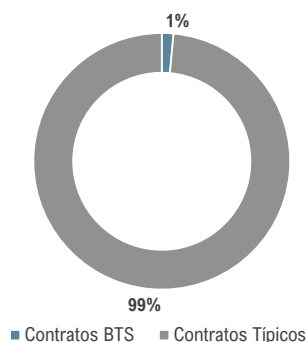
## PORTFÓLIO

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
<b>Sub-total Escritório</b>					<b>22</b>	<b>477.203</b>
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	25/05/20	1	62.765
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>4</b>	<b>110.125</b>
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
<b>Sub-total Terrenos</b>					<b>6</b>	<b>223.819</b>
<b>Total</b>					<b>32</b>	<b>811.147</b>

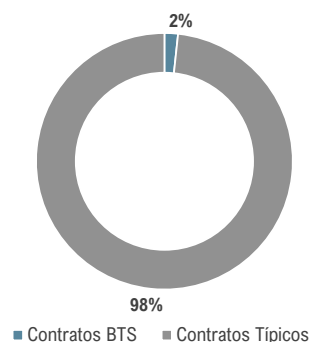
## PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)

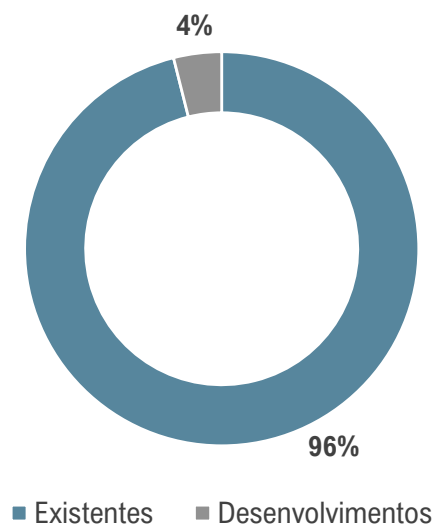


## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	311.048	64%	2T22
Galpão Centauri	Industrial	Terreno	Jarinu / SP	62.765	156.504	72%	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	4T21	1T22 E	2T22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	13.317	48.083	59.639	73.497	39.418
Galpão Centauri	-	-	-	-	-	55.905	19.463	38.011	38.011	5.114
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.678</b>	<b>12.170</b>	<b>13.011</b>	<b>33.648</b>	<b>14.588</b>	<b>69.222</b>	<b>67.546</b>	<b>97.650</b>	<b>111.508</b>	<b>44.532</b>

## Relação Imóveis Existentes / Desenvolvimento e Terrenos (% Valor de Mercado)



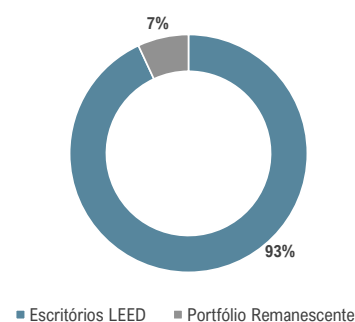
## ESG E INICIATIVAS DE SUSTENTABILIDADE DE LONGO PRAZO

Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico a 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. 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. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia fez uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e parte da estratégia inclui a estruturação de uma agenda qualitativa e divulgação de um relatório completo ESG em 2022.

### 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. Atualmente, no portfólio da Companhia, 10 propriedades possuem a certificação LEED Ouro e outros 4 prédios do portfólio possuem certificação LEED Prata. Além disso, vale ressaltar que para o desenvolvimento do Galpão Cajamar, a Companhia busca atingir também a certificação LEED Ouro para o empreendimento, adequando todos os processos e práticas para a construção e operação.

% Receita de Propriedades LEED



Em setembro de 2021, a Torre Nações Unidas recebeu a certificação LEED v4 Building Operations and Maintenance. A equipe da BRPR A foi a responsável por idealizar e colocar em prática os processos para a conquista do novo certificado em mais um dos ativos da Companhia. Algumas das ações realizadas no TNU para a conquista do certificado foram a instalação de medidores de energia, em linha com a estratégia de redução de consumo, controle de descarte de resíduos, instalação de sistema de tratamento de água, além de melhorias na pintura, com tinta de alto desempenho, e paisagismo.

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, no mês de dezembro, a Companhia evitou os seguintes impactos:

### Impactos Evitados

- Emissão de 206 toneladas de GEE (CO<sub>2</sub>eq)
- Consumo de 8,6 m<sup>3</sup> de água
- Consumo de 462 MWh de energia
- 2.137 unidades de árvores preservadas



## 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.

Na segunda quinzena de outubro foi realizado o treinamento de Compliance anual da Companhia, desenvolvido em parceria com o escritório de advocacia Stocche Forbes. Nesse treinamento, foram repassados os documentos que norteiam o nosso Programa de Integridade (Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Terrorismo), de forma a consolidar conceitos e disseminar a cultura de Compliance entre todos os colaboradores da BR Properties e BRPR A.

Em 26 de Novembro de 2021 foi realizado o treinamento anual de Lei Geral de Proteção de Dados em parceria com o escritório de advocacia Motta Fernandes. Nesse treinamento foram abordadas as penalidades que poderão ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados a qualquer agente de tratamento de dados, com destaque para as penalidades e sanções da lei 13.709/18 (LGPD). Também foram apresentadas as principais condições constantes das nossas políticas. Dessa forma, o time da BR Properties e BRPR A se mantém atualizado e treinado para minimizar todo e qualquer risco atrelado à LGPD, gerado pelas atividades sociais da Companhia.

## Social

Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas da Companhia, desde 2017 a Companhia instituiu o “Comitê de Pessoas” e em 2018 a BR Properties obteve a Certificação WELL para a sua sede.

A parceria com a empresa Guiaderodas possibilita a adequação de 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.

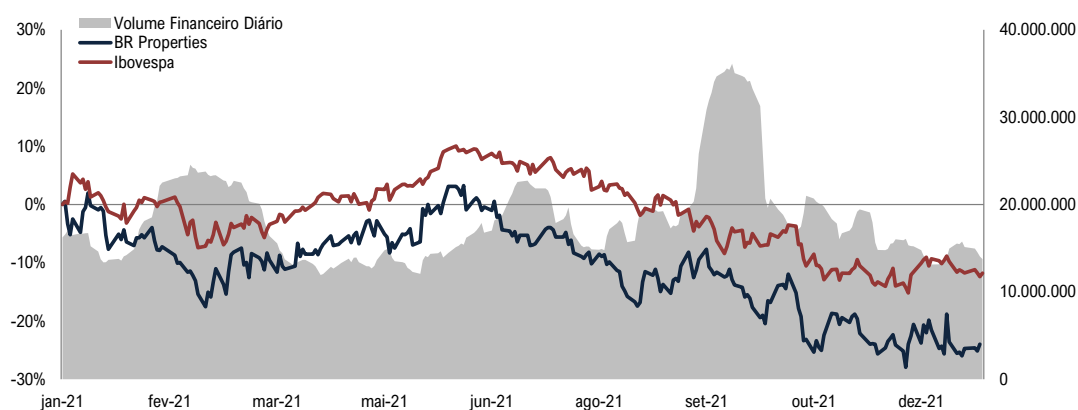
Além do resultado Ambiental referente à parceria com a YouGreen, outro resultado de igual magnitude é o impacto causado por este projeto nos coletores de lixo e material reciclável, aumentando sua renda média em, aproximadamente, 49% em relação ao salário mínimo atual, e contribuindo para uma melhoria na qualidade de vida desta população.

## MERCADO DE CAPITAIS

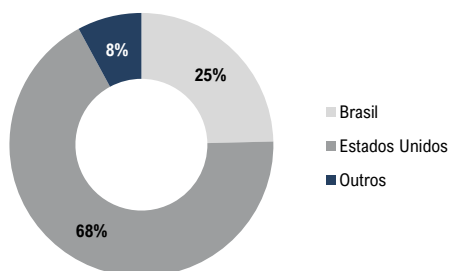
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
Número total de ações	474.159.697	491.510.283	-4%	474.159.697	491.510.283	-4%
Free Float (%)	37%	40%	-3 p.p.	37%	40%	-3 p.p.
Preço da ação (média do período)	7,55	9,85	-23%	8,57	10,42	-18%
Preço da ação (final do período)	7,31	9,90	-26%	7,31	9,90	-26%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.466	4.866	-29%	3.466	4.866	-29%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	16,00	27,43	-42%	18,16	29,75	-39%
Volume de ações médio diário	2.119.702	2.839.356	-25%	2.131.655	2.935.262	-27%
Número de negociações médio diário	5.138	7.718	-33%	5.674	8.665	-35%

## Desempenho BRPR3 - 2021



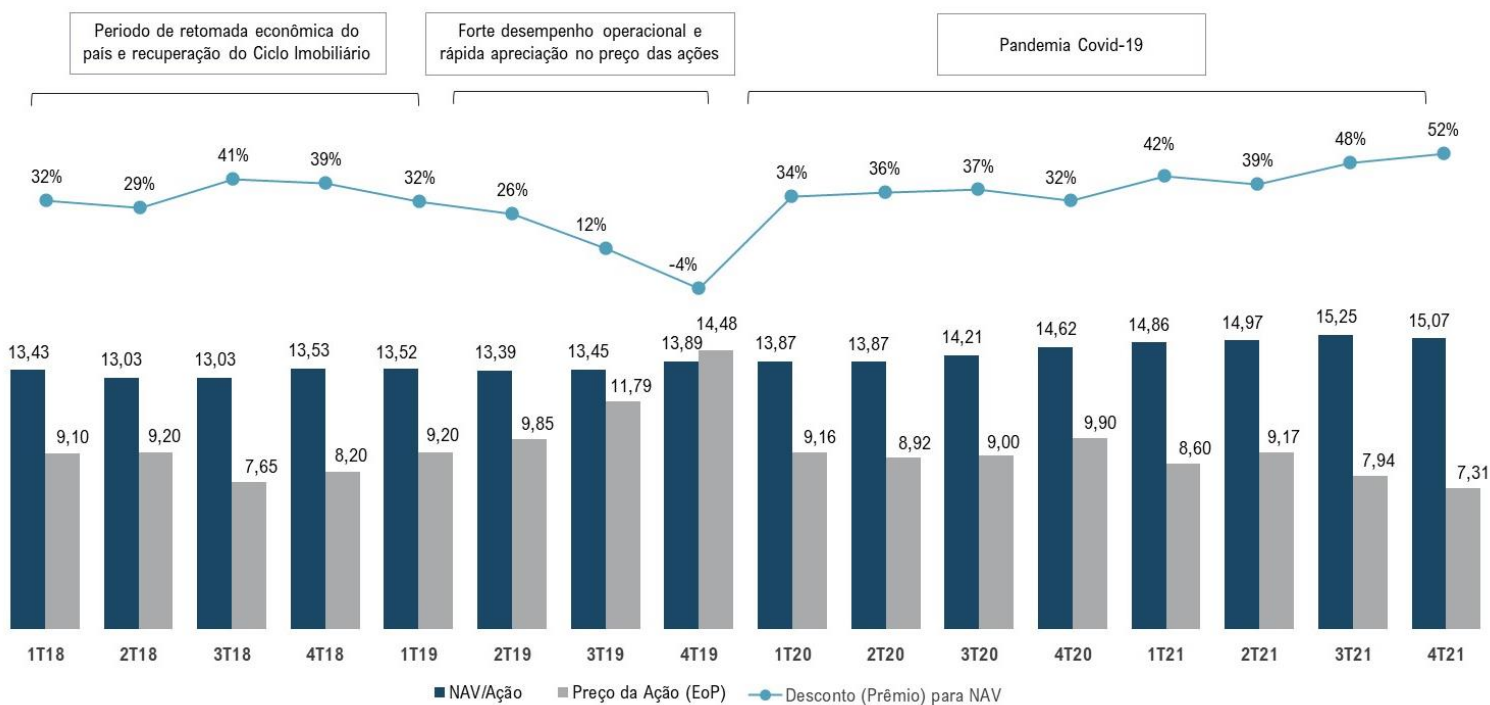
## Distribuição da Base Acionária



## Índices

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

### Desconto (Prêmio) para NAV



## DRE

Conta	DRE	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(1)	<b>Receita Bruta</b>	<b>104.651</b>	<b>103.403</b>	<b>1%</b>	<b>415.143</b>	<b>387.723</b>	<b>7%</b>
(2)	<b>Receita de Locação</b>	<b>100.472</b>	<b>99.452</b>	<b>1%</b>	<b>399.148</b>	<b>370.731</b>	<b>8%</b>
(3)	Escritórios	97.953	95.660	2%	384.610	356.600	8%
(4)	Industrial	2.519	3.792	-34%	14.538	14.130	3%
(5)	Receita de Serviços	4.180	3.952	6%	15.994	16.992	-6%
(6)	<b>Deduções da Receita Bruta</b>	<b>(22.782)</b>	<b>(19.917)</b>	<b>14%</b>	<b>(88.812)</b>	<b>(74.134)</b>	<b>20%</b>
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.986)	(7.367)	8%	(30.309)	(25.031)	21%
(8)	Abatimentos	(14.797)	(12.550)	18%	(58.503)	(49.104)	19%
(9)	<b>Receita Líquida</b>	<b>81.869</b>	<b>83.486</b>	<b>-1,9%</b>	<b>326.331</b>	<b>313.588</b>	<b>4%</b>
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	<b>Lucro Bruto</b>	<b>81.869</b>	<b>83.486</b>	<b>-2%</b>	<b>326.331</b>	<b>313.588</b>	<b>4%</b>
(12)	<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(30.662)</b>	<b>(25.680)</b>	<b>19%</b>	<b>(108.376)</b>	<b>(97.365)</b>	<b>11%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	357%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.661)	(6.952)	-4%	(27.357)	(27.291)	0%
(16)	Honorários da Administração	(2.770)	(3.107)	-11%	(10.302)	(12.000)	-14%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.083)	(2.318)	-10%	(8.495)	(5.807)	46%
(18)	Despesas de Vacância	(15.983)	(7.836)	104%	(52.487)	(33.186)	58%
(19)	<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(46.036)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>225%</b>	<b>(129.744)</b>	<b>(36.487)</b>	<b>256%</b>
(20)	Receitas Financeiras	24.907	16.715	49%	69.183	72.647	-5%
(21)	Despesas Financeiras	(70.943)	(30.863)	130%	(198.927)	(109.134)	82%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(2.851)	121	-2457%	(23.419)	1.028	-2377%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(66.497)	139.883	-148%	(14.204)	139.883	-110%
(25)	<b>Resultado antes de Tributação</b>	<b>(64.177)</b>	<b>183.662</b>	<b>-135%</b>	<b>50.588</b>	<b>320.648</b>	<b>-84%</b>
(26)	Provisão para IR e CSLL	7.142	(419)	-1805%	(1.906)	(2.932)	-35%
(27)	Impostos Diferidos	9.597	(27.558)	-135%	(16.666)	(111.447)	-85%
(28)	<b>Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	(7.142)	419	-1805%	1.906	2.932	-35%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(+) Resultado Financeiro	46.036	14.148	225%	129.744	36.487	256%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(31)	<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>53.791</b>	<b>63.503</b>	<b>-15%</b>	<b>228.183</b>	<b>227.905</b>	<b>0,1%</b>
(32)	<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>66%</b>	<b>76%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>70%</b>	<b>73%</b>	<b>-3 p.p.</b>

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
(30)	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	(7.683)	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(29)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	-	2.991	-100%	-	5.014	-100%
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
(33)	<b>Lucro Líquido Ajustado (FFO)</b>	<b>8.617</b>	<b>48.936</b>	<b>-82%</b>	<b>97.937</b>	<b>189.445</b>	<b>-48%</b>
(34)	<b>Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)</b>	<b>11%</b>	<b>59%</b>	<b>-48 p.p.</b>	<b>30%</b>	<b>60%</b>	<b>-30 p.p.</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2021	30/09/2021	var %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.064.043</b>	<b>1.254.043</b>	<b>-15%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	949.424	1.110.739	-15%
Contas a Receber	58.167	51.215	14%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	13.520	15.209	-11%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	23.378	21.367	9%
Outros Valores a Receber	19.555	55.514	-65%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>10.219.855</b>	<b>10.193.263</b>	<b>0%</b>
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	418	418	0%
Tributos a Recuperar	251.445	252.632	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	356.905	361.431	-1%
Imobilizado de uso	15.703	16.507	-5%
Propriedades para Investimento	9.040.541	9.007.434	0,4%
Intangível	554.842	554.842	0%
<b>Ativo Total</b>	<b>11.283.899</b>	<b>11.447.306</b>	<b>-1%</b>

PASSIVO	31/12/2021	30/09/2021	var %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>683.414</b>	<b>616.363</b>	<b>11%</b>
Empréstimos e Financiamentos	473.537	324.213	46%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	28.605	31.274	-9%
Impostos e Contribuições a Recolher	10.702	13.935	-23%
IR e CS Correntes	442	8.669	-95%
Provisão para gratificação a empregados	9.800	7.942	23%
Obrigações Trabalhistas	3.101	3.731	-17%
Dividendos a Pagar	7.604	23.684	-68%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	81.585	140.511	-42%
Outros débitos e valores a pagar	68.039	62.404	9%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>3.498.786</b>	<b>3.676.287</b>	<b>-5%</b>
IR e CS Diferidos	908.935	918.533	-1%
Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	2.610.785	-7%
Provisão para Contingências	115.900	110.252	5%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	16.173	16.868	-4%
Outros Passivos Não Circulantes	17.216	19.849	-13%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.101.698</b>	<b>7.154.657</b>	<b>-1%</b>
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	2.203.396	2.201.313	0%
(-) Ações em Tesouraria	(86.734)	(86.734)	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	-	79.454	-100%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	717.492	693.079	4%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
<b>Passivo Total</b>	<b>11.283.899</b>	<b>11.447.306</b>	<b>-1%</b>

## FLUXO DE CAIXA

<b>Fluxo de Caixa - Consolidado</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Caixa Líquido Atividades Operacionais</b>	<b>286.707</b>	<b>179.794</b>
<b>Caixa Gerado nas Operações</b>	<b>251.519</b>	<b>213.909</b>
Resultado antes de Tributação	50.587	320.648
Depreciação e Amortização	14.721	9.976
Valor Justo das Propriedades para Investimento	14.204	(139.883)
Linearização das Receitas de Aluguel	(29.634)	(62.937)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	175.253	93.375
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	(508)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	1.404	455
Plano de Opção de Compra de Ações	8.495	5.807
Resultados apurados na venda de investimentos	6.015	-
Outros	10.474	(13.024)
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>35.188</b>	<b>(34.115)</b>
Contas a Receber de Clientes	(14.087)	(9.812)
Impostos a Recuperar	(1.587)	5.656
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	65.949	24.429
Contas a Pagar	1.816	(18.105)
Impostos e Contribuições	(4.774)	(20.321)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(11.569)	(11.143)
Outros passivos	(560)	(4.819)
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>	<b>(619.155)</b>	<b>(540.690)</b>
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	453.758	137.556
Aquisição de Imobilizado	(3.960)	(5.423)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(352.466)	(770.890)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	111.463	100.441
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(827.950)	(2.374)
<b>Caixa Líquido Atividades de Financiamento</b>	<b>192.901</b>	<b>284.531</b>
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	(198)
Dividendos Pagos	(94.723)	(42.000)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	750.000	800.000
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(289.630)	(416.891)
Recompra de Ações	(167.244)	(45.360)
Custos de Transação	(9.104)	(11.020)
Alienação de Ações em Tesouraria para Exercício de Opções	3.602	-
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes</b>	<b>(139.547)</b>	<b>(76.365)</b>
<b>Disponibilidades</b>		
No início do exercício	1.088.972	1.165.337
No final do exercício	949.425	1.088.972

A large, modern glass skyscraper with a grid-like facade, viewed from a low angle against a clear blue sky. The building is the central focus of the background image.

# Earnings Release 4Q21 & 2021

---

## Earnings Call (in Portuguese)

February 18, 2022  
11 am (Brasília): UTC-3  
Phone: 55 (11) 3181-8565  
ou 55 (11) 4090-1621

## Earnings Call (in English)

February 18, 2022  
12 pm (Brasília): UTC-3  
Phone: 55 (11) 3181-8565  
ou 55 (11) 4090-1621  
Phone US: +1 412 717-9627  
Toll Free US: +1 844 204-8942

## Investor Relations

**André Bergstein** | CFO and IR Officer  
**Gabriel Barcelos** | IR Manager  
**Vivian Regner** | IR Coordinator

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

## INDEX

4Q21 & 2021 Highlights .....	3
Highlights.....	7
Financial Indicators .....	8
Gross Revenue .....	8
Net Revenue .....	8
SG&A.....	9
Adjusted EBITDA.....	10
Financial Income / (Expenses) .....	11
Net Income (Loss).....	12
Adjusted Net Income (FFO) .....	12
Indebtedness and Cash Position.....	13
Loans.....	15
Operating Indicators .....	16
Property Management .....	16
Property Leasing .....	17
Portfolio Vacancy .....	19
Delinquency Rate of the portfolio.....	21
Portfolio .....	22
Projects in the pipeline .....	23
Long-term Sustainability.....	24
Capital Markets.....	26
Income Statement.....	28
Balance Sheet .....	29
Cash Flow Statement .....	30



## 4Q21 & 2021 HIGHLIGHTS

BR Properties registers 14 thousand sqm of new leases in 4Q21, totaling 111 thousand sqm leased in the year

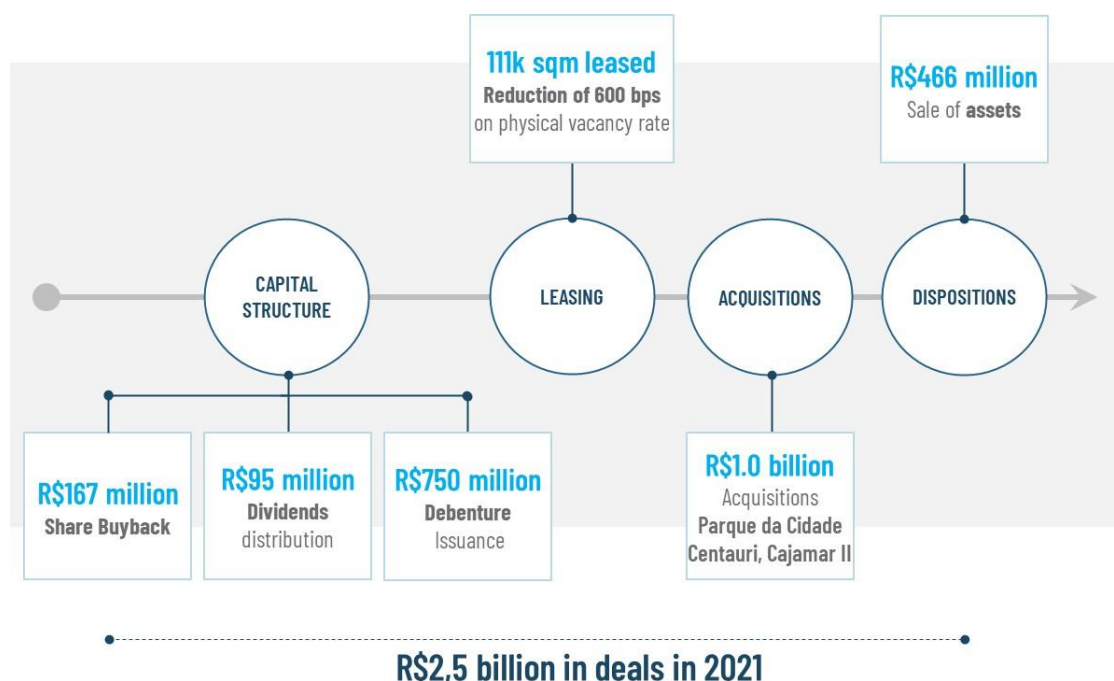
**São Paulo, February 17, 2022** - BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), one of the largest commercial real estate investment companies in Brazil, announces its results for 4Q21 and the full year 2021. BR Properties currently owns 32 commercial properties totaling 811 thousand sqm of gross leasable area (“GLA”). Six of its properties account for 224 thousand sqm of potential GLA. BR Properties’ wholly owned subsidiary, BRPR A, also manages properties in its portfolio.

The following financial and operating informational are in BRL, unless otherwise stated. This information is pursuant to the business corporation act and the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM, in the Portuguese Acronym).

### Letter from Management

BR Properties continues with its long-term strategy focused on AAA assets in key areas of these two cities – São Paulo and Rio de Janeiro. At the same time, the Company highlights the recycling of its portfolio with attractive returns, as well as the continuous optimization of its capital structure, especially in times of more volatile scenarios.

BR Properties closes the year registering 111 thousand sqm of new leases throughout 2021. As a result, the Company’s physical vacancy rate dropped to 25.7%, a sharp reduction of 600 bps year-over-year. On the M&A side, BR Properties has been showing consistency on its properties' acquisitions and dispositions, and has been positioning itself strategically in the industrial and logistics warehouses market. Furthermore, on its capital structure optimization process, the company acted assertively in the Share Buyback and in the distribution of dividends throughout the year, in addition to a strong presence in the capital market, with debentures issuances and debt negotiations, postponing amortizations and strengthening the company's cash flow.



## 4Q21 & 2021 Highlights

### Leasing

- In 4Q21, BR Properties signed 13,852 sqm of its GLA under new leases, totaling 110,739 thousand sqm leased year-to-date. In addition, in January 2022, the Company leased 9,079 sqm in Torre Paineira, located in the Parque da Cidade Complex.
- In 4Q21, BR Properties' consolidated financial and physical vacancy rates were 27.2% and 25.7% respectively. When considering its January leases, its consolidated financial and physical vacancy rate drop to 25.9% and 24.2% respectively. If not considering its recent acquisition at Parque da Cidade Complex of 101,926 sqm, its consolidated financial and physical vacancy rates were 14.6% and 14.8% respectively.
- In 4Q21 the average rent / sqm / month of the same commercial property portfolio nominally was up 8.2% in the last twelve months. Compared to the previous quarter, the average rent increased 2.1%.

### M&A

- In January 2021, BR Properties acquired "Torre Corporativa B2 - Paineira", with a GLA of 44,673 sqm, and 30% of "Torre Corporativa B3 - Jatobá", with a GLA of 11,575 sqm, both located in "Parque da Cidade Complex", in the city of São Paulo, for BRL 832.5 million, or BRL 14,800 per sqm. BR Properties now holds 101,926 sqm of GLA of Parque da Cidade Complex with the corporate towers of Aroeira, Paineira and Jatobá.
- In May 2021, BR Properties acquired "Galpão Centauri", with gross leasable area of 62,765 sqm, at Brazilian Business Park Complex (BBP), where the Company already owns other warehouses. Thus, BR Properties follows its repositioning strategy in the industrial and logistics warehouses market, at a time of strong demand for logistics areas. The total amount of the acquisition was BRL156.5 million (equivalent to BRL2.5 thousand per sqm). The "Galpão Centauri" is already 100% pre-leased, and with Certificate of Occupancy ("Habite-se").
- In September 2021, following the same strategy, the Company acquired a landbank, located in the municipality of Cajamar, for the purpose of developing logistic/industrial warehouses with approximately 150,000 sqm of gross leasable area (GLA). The landbank is located adjacent to the "Galpão Cajamar I", where BR Properties already owns a warehouse project under development, with a gross leasable area of 149,525 sqm with projected completion for the second quarter of 2022. The Contract establishes the development by the Company of two condominiums ("Galpão Cajamar II"), which will be comprised of four warehouses. The acquisition price of the land corresponds to the obligation of construction (swap deal) of 33% in the Galpão Cajamar II with an additional payment in cash, in the amount of BRL 10.0 million.
- In April 2021 the Company concluded the sale of 3 non-core assets: Souza Aranha I and II and Edifício Porto Alegre, totaling 7,576 sqm of GLA, for a total amount of BRL63.7 million.
- In July, BR Properties concluded the sale of 20% of "JK Complex – Tower B" ideal fraction, located in the city and state of São Paulo. The ideal fraction sale is equivalent to a gross leasable area (GLA) of 6,126 sqm, for the total amount of BRL184.7 million, or BRL 30,150 per sqm of GLA, representing a 6% premium on the mark-to-market value of this asset.

- In August 2021, BR Properties has concluded the sale of a logistics warehouse under development, with gross leasable area of 35,690 sqm, which is part of the "Galpão Cajamar I" project, a Company's development, with its construction's completion scheduled for the second quarter of 2022. The sale comprises approximately 24% of the project's total leasable area, which totals 149,525 sqm of GLA, and will be sold for the total amount of BRL 123.2 million, equivalent to BRL 3,452 per sqm of GLA. It is worth mentioning that the total development cost, including the land cost, was BRL 2,508 per sqm.
- Also in August, the Company has concluded the sale of the warehouse "Galpão Tucano", located at Brazilian Business Park (BBP) Complex with gross leasable area (GLA) of 31,718 sqm, for the total amount of BRL 94,0 million, representing a 5% premium on the mark-to-market value of this asset.
- The disposal of the assets follows the strategy designed by the Company in the last years, aiming, among other objectives, to recycle part of its portfolio, besides continuously improving its capital structure.

#### Capital Structure

- In August 2021, the Company ended its 2020 Share Buyback Program. The total number of shares repurchased by the Company under the 2020 Share Buyback program was 10,994,600 common shares, book-entry and without par value, which were repurchased at an average price of R\$8.63 per share, representing 99.95% of the program. The 17,350,586 common shares remaining in treasury after the completion of the Program, were cancelled on August 20 with no reduction in its share capital.
- Also in August, BR Properties approved its new Share Buyback Program aiming the acquisition of up to 18,000,000 common shares issued by the Company. By the end of the year, 10,105,800 common shares had already been repurchased, which were acquired at an average price of BRL 8.58 per share.
- In accordance with BR Properties' new Dividend Policy, the Company distributed dividends in the amount of BRL 94.7 million in 2021, equivalent to BRL 0.196 per share.
- BR Properties' management has proposed the distribution of dividends in the amount of BRL 49.0 million for the year 2021, in accordance with the new Dividend Policy. The distribution is subject to approval at the Annual General Meeting to be held on April 26, 2022.
- In February, the Company concluded the 16th Debenture Issuance, secured, in the amount of BRL 400.0 million, with a 5-year maturity and cost of CDI +2.3%. The resources were allocated to cash reinforcement.
- In August, the Company concluded the 17th Debenture Issuance, unsecured, in the amount of BRL 350.0 million, with a 5-year maturity and cost of CDI +1.85%. The resources were allocated to cash reinforcement with maturities in 2025 and 2026. In the same month, BR Properties renegotiated the 10th Debenture Issuance, postponing the scheduled amortization of August, in the amount of R\$ 175.0 million, to 2025, creating a second tranche with a cost of CDI + 1.80% and amortizations in 2024 and 2025.

#### Financial Results

- In 2021 BR Properties' net revenue of BRL326.3 million was up 8% vs 2020's considering the same property portfolio.

- The Company's 2021 Adjusted EBITDA was BRL228.2 million, up 5% vs 2020's considering the same property portfolio. Its EBITDA margin achieved 70%.
- BR Properties' 2021 adjusted net financial expenses totaled BRL128.3 million, up nominally BRL92.8 million vs 2020's results. This result is explained by the higher SELIC interest rate in the period, and by the increase in net debt.
- BR Properties' full year 2021 net income was BRL32.0 million, impacted by the non-cash effect of the revaluation of the property portfolio, representing a loss of R\$66.5 million.
- Excluding non-cash and non-recurring effects, the company's posted, in 2021, a FFO of BRL97.9 million, down 48% vs 2020's. Its annual FFO margin achieved 30%.
- BR Properties' 4Q21 net debt was BRL2,045.7 million, and its cash position BRL966.2 million.
- In 4Q21, the average effective cost of debt was 11.7% (CDI+2.3%).

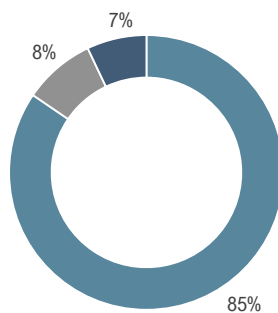
## FINANCIAL AND OPERATING HIGHLIGHTS

Financial Highlights	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
Net Revenues	81.869	83.486	-2%	326.331	313.588	4%
General and Administrative Expenses	30.662	25.680	19%	108.376	97.365	11%
General and Administrative Expenses (Adjusted)*	14.327	14.644	-2%	57.662	60.620	-5%
Adjusted EBITDA	53.791	63.503	-15%	228.183	227.905	0%
Adjusted EBITDA Margin	66%	76%	-10 p.p.	70%	73%	-3 p.p.
Net Income (Loss)	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
Adjusted Net Income (FFO)	8.617	48.936	-82%	97.937	189.445	-48%
Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	11%	59%	-48 p.p.	30%	60%	-30 p.p.
Operating Highlights	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
<b>GLA Current Portfolio (sqm)</b>	<b>587.328</b>	<b>513.722</b>	14%	<b>587.328</b>	<b>513.722</b>	14%
- Office (sqm)	477.203	434.645	10%	477.203	434.645	10%
- Industrial (sqm)	110.125	79.077	39%	110.125	79.077	39%
<b>GLA Properties Under Development and Landbanks</b>	<b>223.819</b>	<b>280.005</b>	-20%	<b>223.819</b>	<b>280.005</b>	-20%
- Office (sqm)	41.307	97.493	-58%	41.307	97.493	-58%
- Industrial (sqm)	182.512	182.512	0%	182.512	182.512	0%
Financial Vacancy <sup>1</sup>	14,6%	21,4%	-7 p.p.	14,6%	21,4%	-7 p.p.
Physical Vacancy <sup>1</sup>	14,8%	21,2%	-6 p.p.	14,8%	21,2%	-6 p.p.

\* Excluding Vacancy Expenses, SOP - LTIP, Taxes and Allowance for Doubtful Accounts

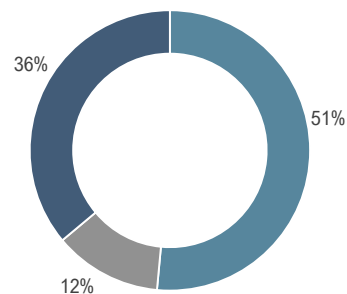
<sup>1</sup> Not Considering the recent acquisitions at Parque da Cidade Complex. Considering this acquisition, financial and physical vacancy rates were 27.2% and 25.7%, respectively.

Portfolio - Market Value



■ Office AAA ■ Office ■ Industrial / Logistics

Portfolio - GLA



■ Office AAA ■ Office ■ Industrial / Logistics

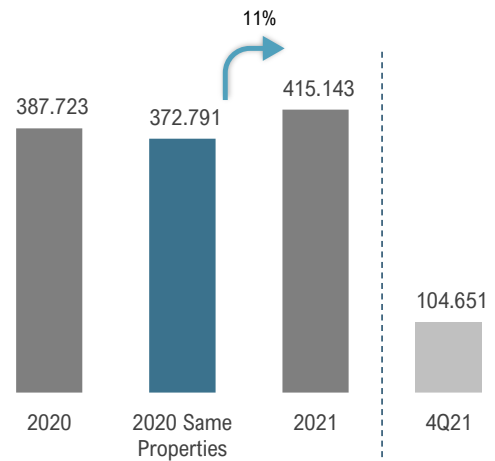
## FINANCIAL INDICATORS

### Gross Revenue

4Q21 gross revenue totaled BRL104.7 million, and that of full year 2021 totaled BRL 415.1 million, up 7% that of the previous year. When compared to the same property portfolio, full year 2021 gross revenue was up 11%.

- Revenue from commercial real estate leasing accounted for 92.6% or BRL 384.6 million;
- Revenue from industrial real estate leasing accounted for 3.5% or BRL 14.5 million;
- Revenue from property management fees accounted for 3.9% or BRL16 million.

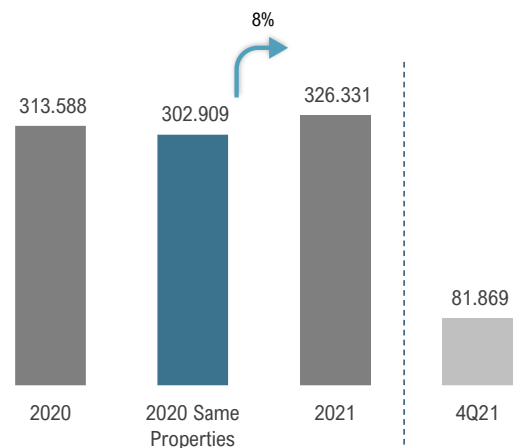
### Gross Revenue (BRL Thousand)



### Net Revenue

4Q21 net revenue was BRL81.9 million, up 5% vs 4Q20's considering the same property portfolio. Full year 2021 revenue was BR 326.3 million, up 4% vs 2020's. Considering the same property portfolio, net revenue grew by 8% in 2021.

### Net Revenue (BRL Thousand)



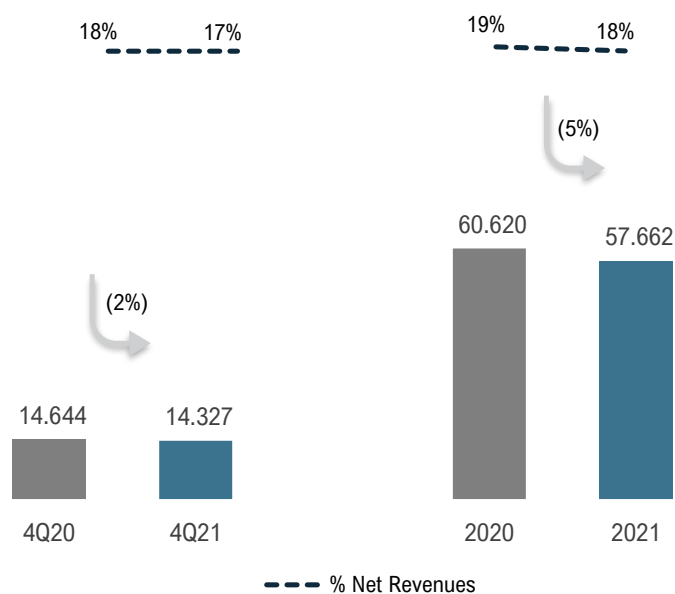
## FINANCIAL INDICATORS

## General and Administrative Expenses

In 2021, general and administrative expenses, excluding vacancy expenses, stock options plan – LTIP, taxes and allowance for doubtful accounts, amounted to BRL 57.7 million, down 5% vs 2020. This result shows the Company's historical absolute commitment toward maintaining high levels of operational efficiency, despite rampant inflation, which, measured by IPCA, reached 10.06% in the last twelve months.

Account	General and Administrative Expenses	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(30.662)</b>	<b>(25.680)</b>	<b>19%</b>	<b>(108.376)</b>	<b>(97.365)</b>	<b>11%</b>
(13)	Operating Expenses	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Taxes	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	357%
(15)	Personnel Expenses	(6.661)	(6.952)	-4%	(27.357)	(27.291)	0%
(16)	Management Fees	(2.770)	(3.107)	-11%	(10.302)	(12.000)	-14%
(17)	Stock Options / LTIP	(2.083)	(2.318)	-10%	(8.495)	(5.807)	46%
(18)	Vacancy Expenses	(15.983)	(7.836)	104%	(52.487)	(33.186)	58%
	<b>Adjusted SG&amp;A</b>	<b>(14.327)</b>	<b>(14.644)</b>	<b>-2%</b>	<b>(57.662)</b>	<b>(60.620)</b>	<b>-5%</b>
(18)	(+) Vacancy Expenses	15.983	7.836	104%	52.487	33.186	58%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) Taxes	(1.730)	881	-296%	(10.268)	(2.248)	357%
(13)	(+) Allowance for Doubtful Accounts	-	-	n/a	-	-	n/a
	<b>Percentage: G&amp;A / Net Revenues</b>	<b>17%</b>	<b>18%</b>	<b>0 p.p.</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>-2 p.p.</b>

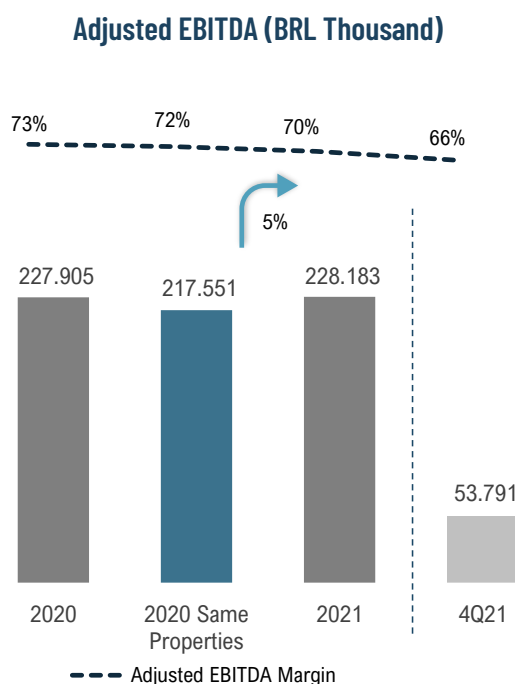
## G&amp;A (BRL Thousand)



## FINANCIAL INDICATORS

### Adjusted EBITDA

Annual adjusted EBITDA, excluding noncash results such as stock option plan and non-recurring expenses, totaled BRL228.2 million, remaining unchanged vs 2020. It should be noted that, just as with gross and net revenue, this drop was due to assets sold during 2021. Excluding this sales effect, adjusted EBITDA was up 5% in this period.



### Adjusted EBITDA Breakdown

Account	Adjusted EBITDA Composition	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
(30)	<b>Net Income (loss)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Deferred Taxes	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	(7.142)	419	-1805%	1.906	2.932	-35%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(+) Financial Result	46.036	14.148	225%	129.744	36.487	256%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciation	500	387	29%	1.732	860	102%
(31)	<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>53.791</b>	<b>63.503</b>	<b>-15%</b>	<b>228.183</b>	<b>227.905</b>	<b>0%</b>
(32)	<b>Adjusted EBITDA Margin</b>	<b>66%</b>	<b>76%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>70%</b>	<b>73%</b>	<b>-3 p.p.</b>

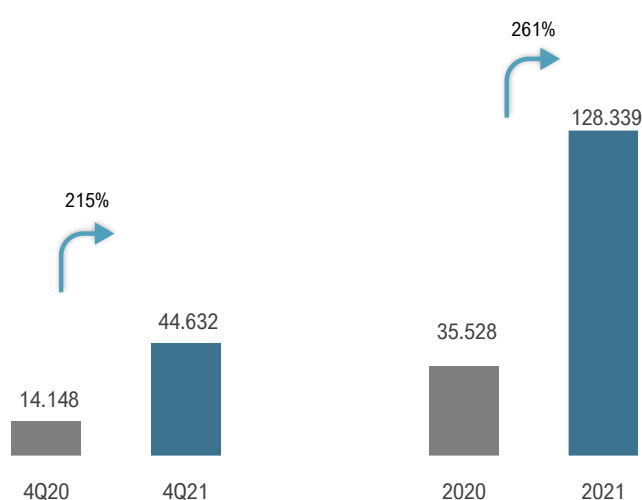


## FINANCIAL INDICATORS

### Adjusted Net Financial Expense

In 2021, adjusted net financial expense was BRL128.3 million, a nominal increase of BRL92.8 million vs the previous year. This result is mainly explained by the increase in the SELIC interest rate (the benchmark interest rate of Brazilian monetary policy) between March and December 2021 (2% to 9.25% a year), by the Company's disbursement of cash for Parque da Cidade acquisition amounting BRL1,497.4 million in the first semester, and by the Cajamar and Centauri warehouses investment, thus reducing BR Properties' financial revenue.

#### Adjusted Net Financial Expense (BRL Thousand)



Financial Results	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
<b>Financial Income</b>	<b>24.907</b>	<b>16.715</b>	<b>49%</b>	<b>69.183</b>	<b>72.647</b>	<b>-5%</b>
Return on Cash Reserves	19.947	12.880	55%	45.692	51.444	-11%
Other	576	281	105%	4.119	2.834	45%
Monetary Adjustment of Tax Credits	4.384	3.553	23%	19.372	18.369	5%
<b>Financial Expenses</b>	<b>(70.943)</b>	<b>(30.863)</b>	<b>130%</b>	<b>(198.927)</b>	<b>(109.134)</b>	<b>82%</b>
Interest Expense on Company Debt	(65.830)	(30.016)	119%	(189.159)	(106.237)	78%
Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	(1.404)	-	n/a	(1.404)	(455)	n/a
Other	(3.709)	(847)	338%	(8.364)	(2.441)	243%
<b>Net Financial Expenses</b>	<b>(46.036)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>225%</b>	<b>(129.744)</b>	<b>(36.487)</b>	<b>256%</b>
(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	-	n/a	-	503	n/a
<b>Adjusted Net Financial Expenses</b>	<b>(44.632)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>215%</b>	<b>(128.339)</b>	<b>(35.528)</b>	<b>261%</b>

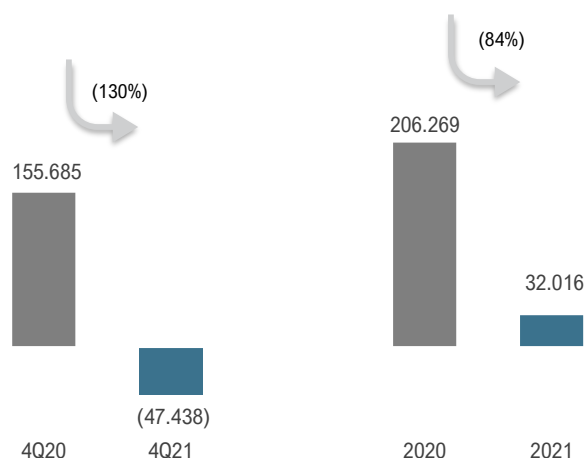
## FINANCIAL INDICATORS

### Net Income

BR Properties recorded a net loss of R\$47.4 million in 4Q21, due to the non-cash effect of the properties' appraisal representing a loss of R\$66.5 million. In the Brazilian macroeconomic scenario we have rising inflation and interest rates, high public spending, presidential elections in October and the fourth wave of Covid-19. All these factors, put under evaluation by CB Richard Ellis, impacted BR Properties' asset pricing.

In 2021, the Company recorded net income of R\$32.0 million, down 84% vs 2020's.

### Net Income (BRL Thousand)

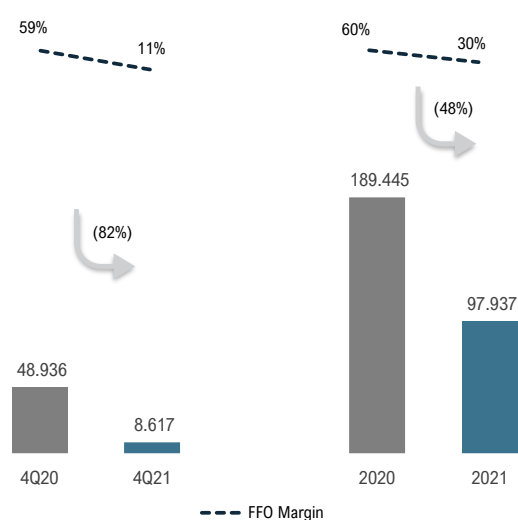


### Adjusted Net Income (FFO)

Adjusted Net Income (FFO) totaled BRL8.6 million in 4Q21, down 82% when compared to 4Q20. FFO margin achieved 11% in the quarter. 2021's FFO was BRL97.9 million, a 48% decrease vs 2020's. 2021's FFO Margin was 30%.

The FFO decrease is mainly justified by the increase in net financial expenses explained above, due to higher SELIC interest rates in the period, by the Company's disbursement of cash for Parque da Cidade acquisition amounting BRL1,497.4 million in the first semester, and by the Cajamar and Centauri warehouses investment.

### FFO (BRL Thousand)



Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
(30)	Net Income (loss)	(47.438)	155.685	-130%	32.016	206.269	-84%
(27)	(+) Deferred Taxes	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	(7.683)	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recuring)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciation	500	387	29%	1.732	860	102%
(33)	Adjusted Net Income (FFO)	8.617	48.936	-82%	97.937	189.445	-48%
(34)	Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)	11%	59%	-48 p.p.	30%	60%	-30 p.p.

## FINANCIAL INDICATORS

## Indebtedness and Cash

Indebtedness	4Q21	3Q21	var %
<b>Short Term Loans and Financing</b>	<b>555.122</b>	<b>464.724</b>	<b>19%</b>
Loans and Financing	473.537	324.213	46%
Payables for acquisition of Real Estate	81.585	140.511	-42%
<b>Long Term Loans and Financing</b>	<b>2.456.734</b>	<b>2.627.653</b>	<b>-7%</b>
Loans and Financing	2.440.562	2.610.785	-7%
Payables for acquisition of Real Estate	16.173	16.868	-4%
<b>Gross Debt</b>	<b>3.011.856</b>	<b>3.092.377</b>	<b>-3%</b>
Cash and Cash Equivalents	949.424	1.110.739	-15%
Escrow Account	6.074	6.013	1%
Accounts Receivable from Sale of Assets	10.674	44.673	-76%
<b>Net Debt</b>	<b>2.045.684</b>	<b>1.930.952</b>	<b>6%</b>
Portfolio Value	9.040.541	9.007.434	0%
Gross Loan to Value	33%	34%	-1 p.p.
Net Loan to Value	23%	21%	2 p.p.
Net Debt/EBITDA	9,0x	8,1x	10%
Adjusted EBITDA / Adjusted Financial Results <sup>1</sup>	1,8x	2,4x	-27%
Average Term (years)	4,2	4,5	-6%
<b>Unsecured Debt / Total Debt</b>	<b>42%</b>	<b>41%</b>	<b>1 p.p.</b>

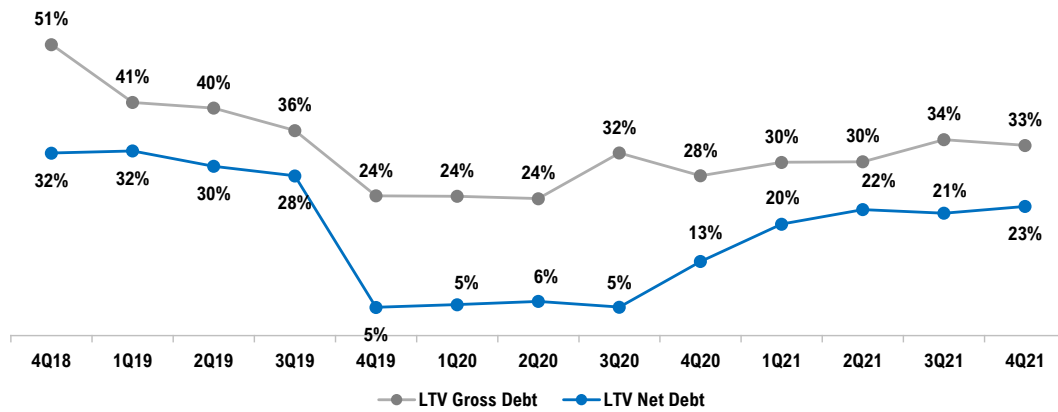
<sup>1</sup> Considering Adjusted Financial Results and Adjusted EBITDA (Last 12 months)

As mentioned above, between December 2020 and January 2021, BR Properties acquired 102 thousand sqm of office GLA at Parque da Cidade Complex, in the city of São Paulo. This acquisition totaled BRL1,497.4 million. Furthermore, in May 2021, the Company bought the commercial property under development named “Galpão Centauri”, for BRL156.5 million. These acquisitions are part of BRPR’s strategy, through which it keeps concentrating its portfolio on AAA properties, in the regions where the Company operates, on assets with high appreciation potential, considering their cost versus the values of the latest market transactions.

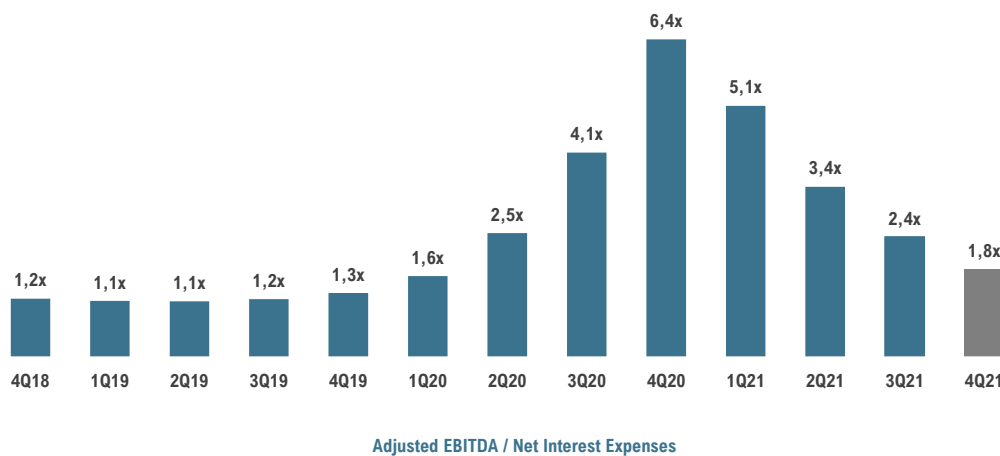
The temporary increase on the multiple “Net Debt/EBITDA” is explained by the cash disbursement for these acquisitions, added to the investment in the Cajamar, without its revenue accounting thus far. It is worth highlighting that out of the total owned by BR Properties at Parque da Cidade Complex, 30.1 thousand sqm are already leased, and also that “Galpão Centauri” is 100% pre-leased and has a Certificate of Occupancy (“Habite-se”).

### FINANCIAL INDICATORS

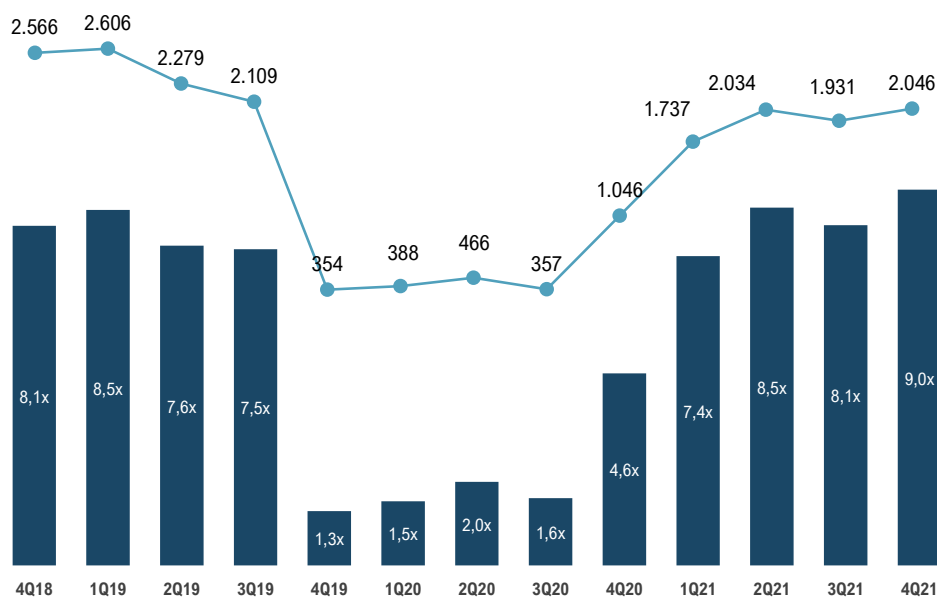
#### Gross LTV (Gross Debt/Portfolio Value) & Net LTV (Net Debt/Portfolio Value)



#### Interest Coverage

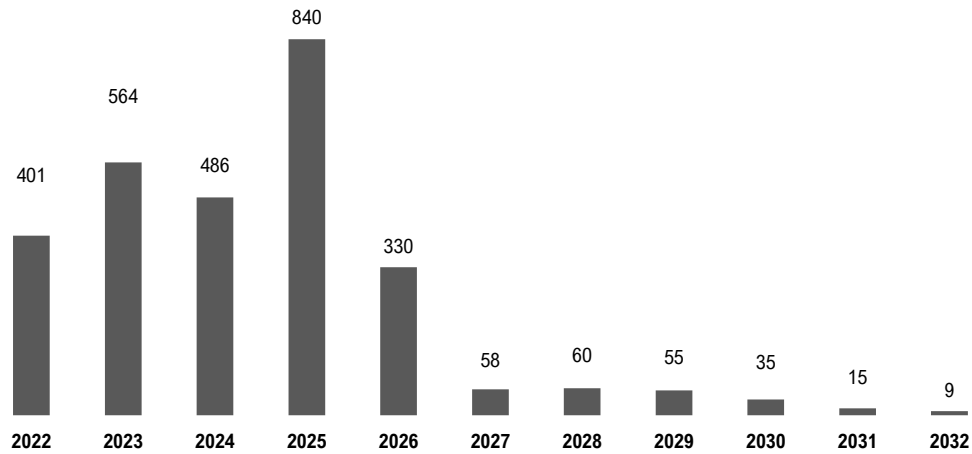


#### Net Debt / Adjusted EBITDA vs Net Debt

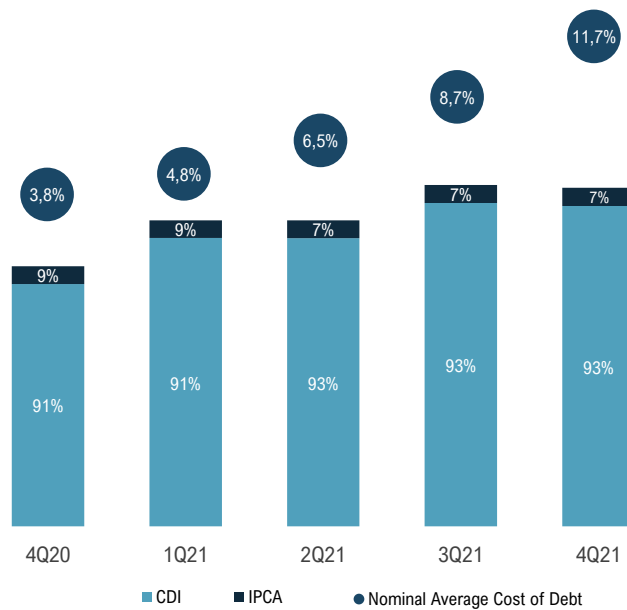


## FINANCIAL INDICATORS

## Debt Amortization Schedule (BRL million)



## Debt Profile and Average Cost of Debt



## Table of Loans

Loans	Type	Institution	Index	Coupon	Term	Maturity	4Q21 Balance	3Q21 Balance
JK Complex - Tower B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 months	08/20/30	125.459	128.275
JK Complex - Tower B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,58%	144 months	08/20/30	125.459	128.275
BR Properties	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	CDI	1,55%	144 months	07/14/29	96.978	98.801
BR Properties	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	180 months	07/14/32	131.714	130.366
BR Properties	Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	180 months	07/14/32	26.343	26.073
BR Properties	Debentures - 9th Issuance	Capital Markets	CDI	0,70%	60 months	02/28/23	-	-
BR Properties	Debentures - 10th Issuance	Capital Markets	CDI	121,50%	48 months	08/30/22	179.920	175.975
BR Properties	Debentures - 10th Issuance	Capital Markets	CDI	1,80%	48 months	08/30/25	180.120	176.076
BR Properties	Debentures - 11th Issuance	Capital Markets	CDI	101,00%	60 months	11/16/23	242.553	244.014
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	36 months	12/13/21	-	37.637
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	48 months	12/13/22	37.718	37.637
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	84 months	12/13/25	70.324	70.173
BR Properties	Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	83 months	11/13/25	135.951	135.659
BR Properties	Debentures - 14th Issuance	Capital Markets	CDI	137,00%	36 months	04/01/23	256.246	256.889
BR Properties	Debentures - 15th Issuance	Capital Markets	CDI	2,65%	60 months	08/20/25	556.847	554.791
BR Properties	Debentures - 16th Issuance	Capital Markets	CDI	2,30%	60 months	01/25/26	407.551	405.433
BR Properties	Debentures - 17th Issuance	Capital Markets	CDI	1,85%	60 months	08/10/26	360.987	352.838
<b>Total</b>							<b>2.934.170</b>	<b>2.958.913</b>

## OPERATING INDICATORS

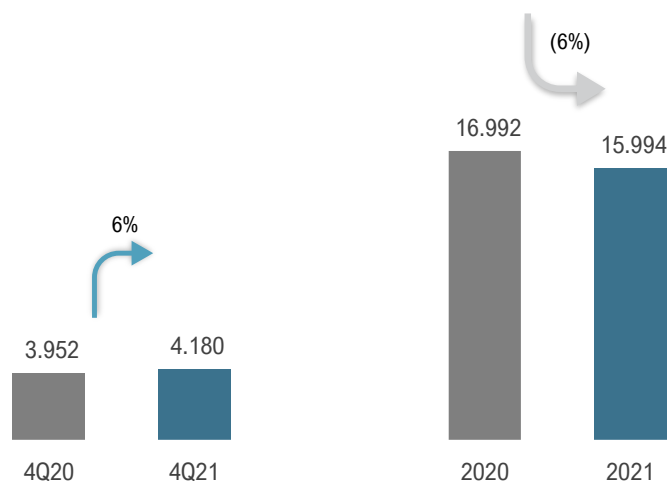
### Property Management

BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda. (“BRPR A”), a wholly owned subsidiary of BR Properties, plays a key role in its strategy proactively managing its portfolio. BRPR A focuses on close tenant relationship, assets’ appreciation, lower operating costs and ancillary rents, such as parking revenue and services to tenants.

### BRPR A Revenues

In 4Q21, BRPR A posted a revenue of BRL4.2 million, an 6% increase vs 4Q20. In 2021, this revenue was BRL16.0 million, representing a decrease of 6% compared to 2020. The reduction is explained by the sale of assets managed by BRPR A.

BRPR A Revenue (BRL Thousand)



### Property portfolio

BRPR A currently owns 21 commercial properties which are all office buildings.

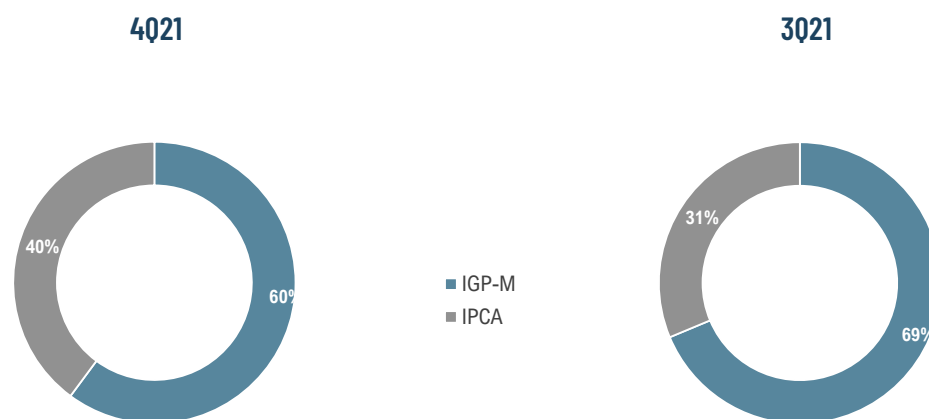
Managed Properties	Nº	GLA	City
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - West Tower	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - East Tower	1	46.887	Rio de Janeiro
JK Complex - Tower B	1	24.455	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passeio Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Centenário Plaza Complex	2	61.393	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira and Jatobá	3	101.926	São Paulo
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>463.575</b>	

## OPERATING INDICATORS

### Property Leasing

BR Properties has an in-house team that engages in managing new leases and renegotiating existing ones. The property leasing department plays a critical role in anticipating any potential movement of vacancy and promoting preventive actions. In addition, they directly conduct all lease negotiations and revision processes.

### Lease Contract Inflation Adjustment Indexes



### Rent / Sqm / Month – Same Properties

In 4Q21 the average rent / sqm / month of the same commercial property portfolio nominally was up 8.2% vs 4Q20, and up 2.1% when compared to 3Q21's results.

Rent / Sqm / Month	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	4Q21 x 3Q21
Same Properties *													
Office	3,2%	2,1%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	8,2%	2,0%
Industrial	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	11,4%	9,2%
<b>Total</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>12,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>2,1%</b>
IPCA (Inflation Indicator)	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	10,1%	3,0%
IGP-M (Inflation Indicator)	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	24,9%	17,8%	1,5%
<b>Weighted Average:</b>													
<b>IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~ 40% x 60%)</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,7%</b>	<b>16,2%</b>	<b>20,7%</b>	<b>26,3%</b>	<b>29,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>15,4%</b>	<b>2,1%</b>

\* Comparison between: the average same property rent in the current period vs the average same property rent in equal period of last year

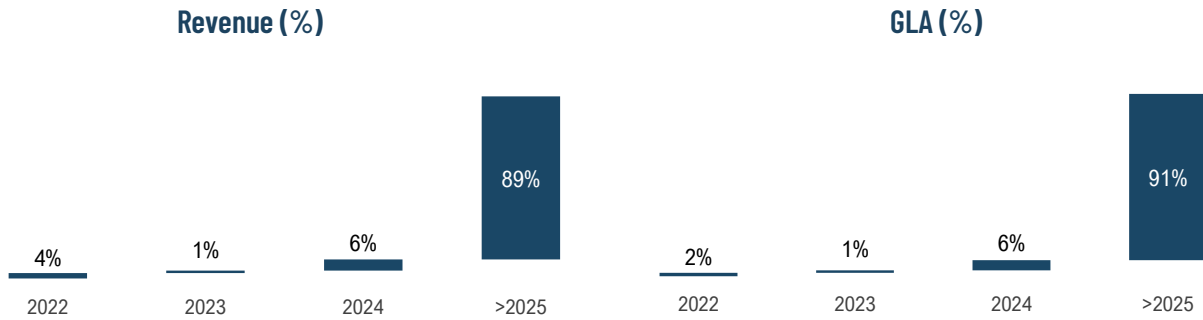
\* Considering only rent prices of leased areas

\* In nominal terms

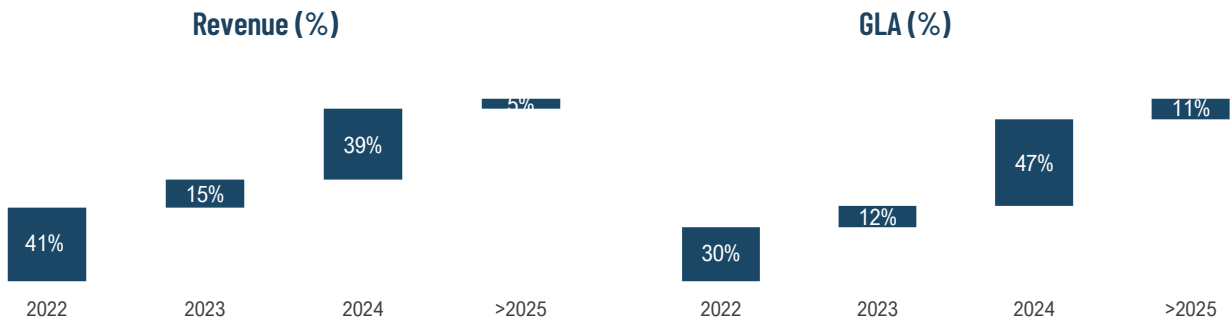
<sup>1</sup> IPCA and Other

OPERATING INDICATORS

Lease Agreement's Expiration Schedule



3rd Year Market Alignment of Lease Agreements



Lease Contracts Average Duration

Existing Lease Contracts	Current Average Duration
All Contracts	7.7 Years
Built-to-Suit Contracts	3.3 Years



## OPERATING INDICATORS

### Portfolio Vacancy

Physical vacancy is estimated dividing the total vacant area of the portfolio by the total GLA of the portfolio. On the other hand, financial vacancy shows the potential rental value of the areas that are not yet occupied. By multiplying the estimated rent per sqm of the vacant area and dividing it by the total potential monthly rent of the property, we estimate the percentage of monthly revenue expected from reducing the portfolio vacancy.

During 2021 the real estate office market showed positive signs for high-quality assets, in São Paulo and Rio de Janeiro. Following the momentum from the second half of 2020, in both cities, companies are looking to upgrade their workplace. The reinforcement on flight-to-quality behavior demands offices that enables new ways of working with flexible spaces and furniture for newly emerging working patterns, grounded on the well-being and connectivity of their teams. In this scenario, for offices to attend this quality demand it is highly important that they are located in consolidated urban centers, which offer a wide range of services and transportation for the population. Even in this scenario of uncertainty, it is worth noting that the Triple AAA market absorption is positive for the second quarter in a row and also positive for the year 2021 year-to-date, according to CBRE data, proving the tendency of medium and large companies to move.

As can be seen in the graph on the right, the beginning of the pandemic in 2020 and the uncertainties at that time had a strong impact on the volume of new leases signed by the Company at its offices' spaces between 2Q20 and 3Q20. However, at the end of 2020, the more positive prospects already mentioned allowed the resumption of leasing activity. The new office leasing agreements signed by BR Properties in 2021 exceeded the total volume registered in 2020. In 2021, 47,974 sqm were leased versus 34,819 sqm in the previous year, representing a 38% increase, and highlighting the good distribution of lease volumes between São Paulo and Rio de Janeiro.



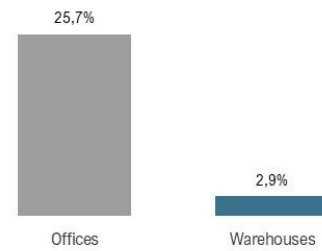
The São Paulo real estate warehouse segment has been posting very positive results in the last years, with great expansion amid the growth of e-commerce in Brazil in 2020. Vacancy rates for this sector were in historic lows in the first quarter of 2021, reaching 5,1%. Since e-commerce and transports and logistics have been driving most of the demand for these assets, the ones located in a range of 60 km from São Paulo city tend to have greater demand.

In 4Q21, BR Properties signed 13,853 sqm of its GLA under new leases, totaling 110.739 thousand sqm leased in 2021. In addition, in January 2022, the Company leased another 9,079 sqm of its GLA. It is worth pointing out that, of the total volume leased between 4Q21 and January, 10,563 sqm were leased in the Parque da Cidade Complex, 8,646 sqm correspond to the leasing of the Brasília Building, 2,680 sqm correspond to leases in the Centenário Plaza Complex, and the rest corresponds to other leases in the city of São Paulo and Rio de Janeiro. In the same period, only 1,249 sqm were accounted for early terminations.

In 4Q21, BR Properties' consolidated financial and physical vacancy rates were 27.2% and 25.7% respectively. Considering the January leases, the consolidated financial and physical vacancy rates are 25.9% and 24.2%. If not considering its recent acquisition at Parque da Cidade Complex of 101,926 sqm, its consolidated financial and physical vacancy rates were 14.6% and 14.8% respectively, representing a of 6.7 and 6.4 percentage points decrease, respectively, in relation to 4Q20's.

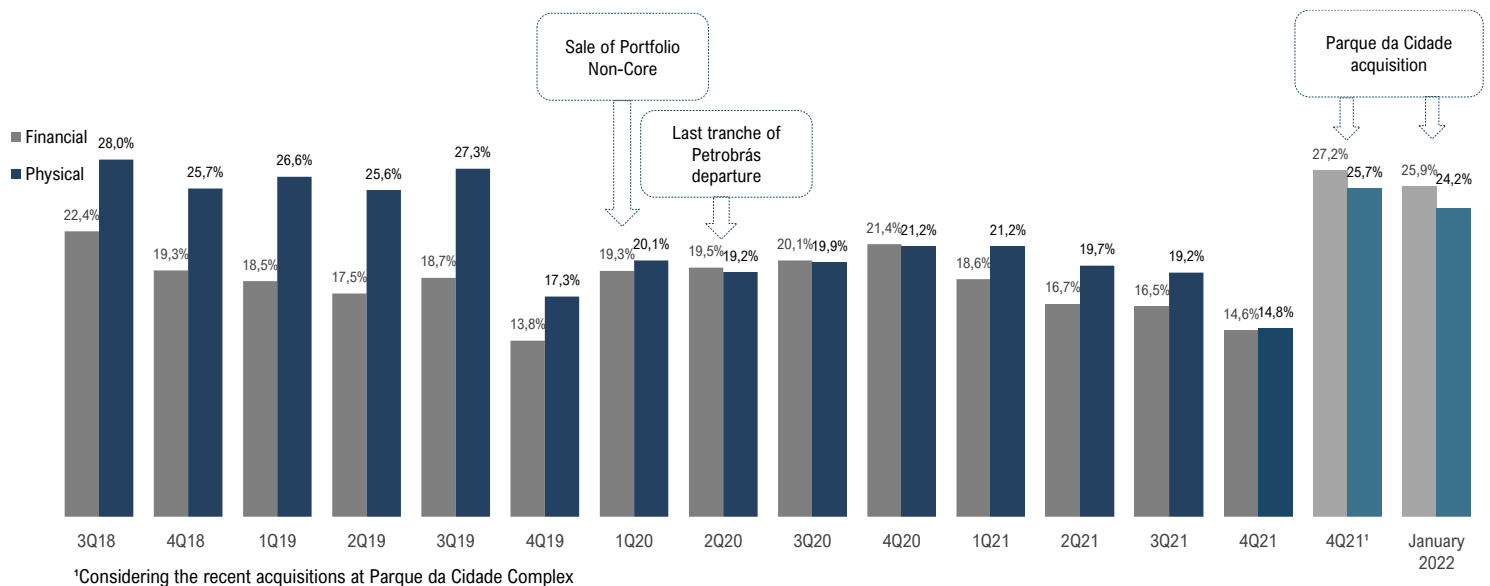
Physical vacancy rate for office spaces were 25.7% at the end of the quarter, while the same rate was 2.9% for warehouses, considering “Galpão Centauri” (63 thousand sqm), which is 100% leased.

Physical Vacancy - 4Q21



Also, it should be noted that a very low volume of new office spaces stock both in São Paulo and in Rio de Janeiro is expected over the coming years. This being the case, BR Properties continues with its long-term strategy focused on AAA assets in key areas of these two cities.

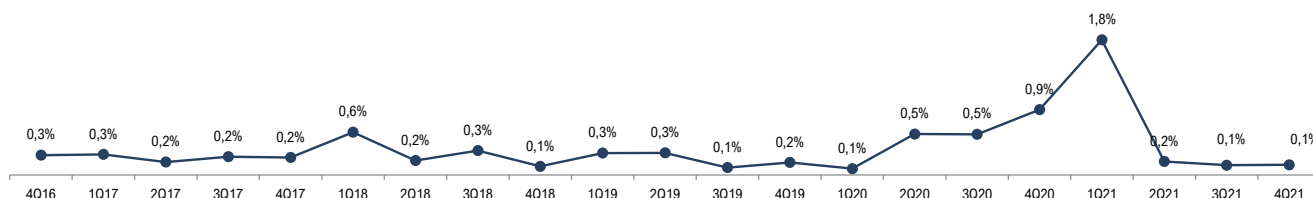
Vacancy rate



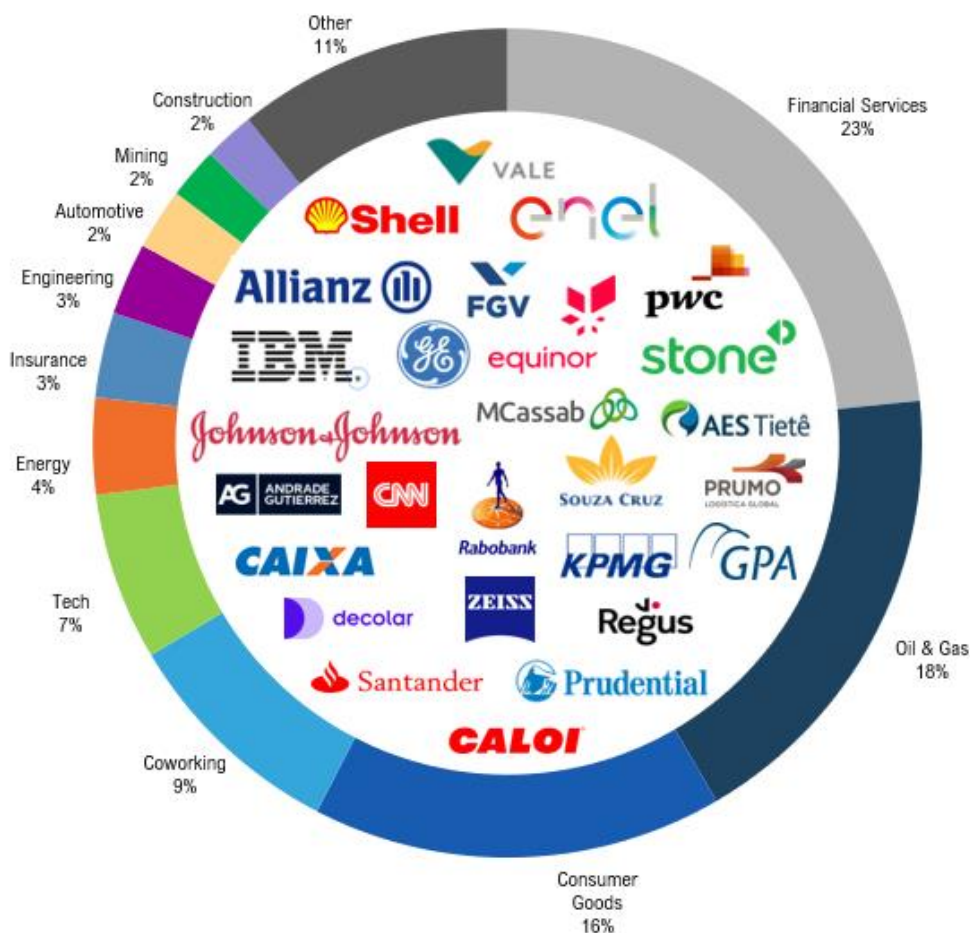
## OPERATING INDICATORS

### Portfolio Delinquency

Since its foundation in 2006, BR Properties' portfolio has experienced extremely low delinquency rates due to the excellent credit ratings of its tenants. In 4Q21, delinquency rates were at 0.1%.



### Key Tenants

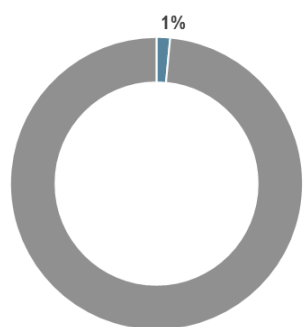


## PORTFOLIO

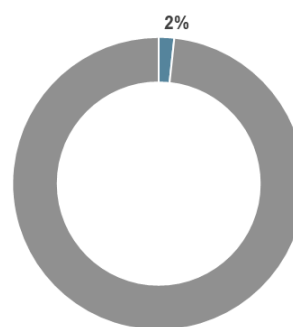
Property	Type	City	State	Acquisition Date	Nº of Properties	Owned GLA (sqm)
Panamérica Park	Office	São Paulo	SP	5/29/07	4	18.640
Glória	Office	Rio de Janeiro	RJ	7/17/07	1	7.654
Alphaville	Office	Barueri	SP	7/31/07	1	9.855
TNU	Office	São Paulo	SP	3/16/10	1	26.291
Ed. Manchete	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	6/30/10	1	23.381
Ed. Ventura - West Tower	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	8/12/10	1	44.637
Águas Claras	Office	Nova Lima	MG	3/29/12	1	8.932
Brasília	Office	Brasília	DF	3/29/12	1	15.597
Ed. Ventura - East Tower	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	4/30/12	1	46.887
Panamérica Green Park I	Office	São Paulo	SP	5/29/07	1	4.696
JK Complex - Tower B	Office AAA	São Paulo	SP	3/29/12	1	24.455
Passeio Corporate	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/15/16	3	82.859
Centenário Plaza Complex	Office AAA	São Paulo	SP	7/14/17	2	61.393
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira and Jatobá	Office AAA	São Paulo	SP	12/16/20	3	101.926
<b>Sub-total Office</b>					<b>22</b>	<b>477.203</b>
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	7/17/17	1	22.993
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	9/15/17	1	14.404
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	8/7/20	1	9.962
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	5/25/20	1	62.765
<b>Sub-total Industrial</b>					<b>4</b>	<b>110.125</b>
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	10/22/18	1	149.525
Panamérica Green Park II	Office	São Paulo	SP	5/29/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Office	São Paulo	SP	5/29/07	1	4.659
Ed. CES II	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	3/29/12	1	10.000
Ed. Bayview	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	3/29/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	6/3/16	1	32.987
<b>Sub-total Landbanks</b>					<b>6</b>	<b>223.819</b>
<b>Total</b>					<b>32</b>	<b>811.147</b>

## BUILT-TO-SUIT (BTS) PORTFOLIO

Property	City	Region (CBRE)	Owned GLA (sqm)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
<b>Total</b>			<b>8.932</b>

Lease Contracts Breakdown  
(% Revenue)

■ BTS Contracts ■ Typical Contracts

Lease Contracts Breakdown  
(% GLA)

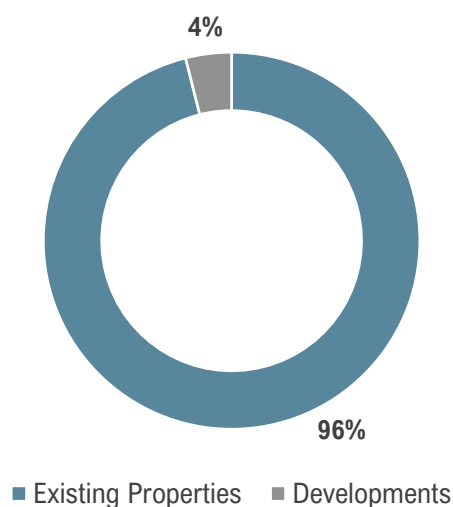
■ BTS Contracts ■ Typical Contracts

## PROJECTS UNDER CONSTRUCTION / TO BE DEVELOPED

Projects	Segment	Type	City / State	Owned GLA (sqm)	Total Estimated Capex (R\$ mm)	Investment Completion (%)	Estimated Delivery
Galpão Cajamar	Industrial	Landbank	São Paulo / SP	149.525	311,048	64%	2Q22
Galpão Centauri	Industrial	Landbank	Jarinu / SP	62.765	156,504	72%	1Q22
Ed. CES II	AAA Office	Landbank	Rio de Janeiro / RJ	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	AAA Office	Landbank	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Office	Landbank	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Office	Landbank	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Landbank	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

Capex Schedule	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22 E	2Q22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	13.317	48.083	59.639	73.497	39.418
Galpão Centauri	-	-	-	-	-	55.905	19.463	38.011	38.011	5.114
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.678</b>	<b>12.170</b>	<b>13.011</b>	<b>33.648</b>	<b>14.588</b>	<b>69.222</b>	<b>67.546</b>	<b>97.650</b>	<b>111.508</b>	<b>44.532</b>

## Existing Properties / Projects in progress and Landbank Ratio (% Market Value)



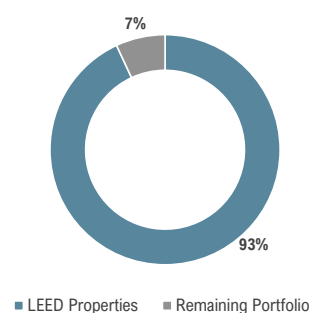
## ESG AND LONG-TERM SUSTAINABILITY INITIATIVES

Since the beginning of the Company, sustainability has played a key role in BR Properties' strategic planning. During the past 15 years, the Company has always sought to achieve best practices in the environmental, social and governance stances, and, more recently, the Company has been actively working on the communication, dissemination, and improvement of its ESG strategy and goals. BR Properties' commitment and actions on the subject are fully aligned with the sustainable reporting methodology of the Global Reporting Initiative (GRI Standards), GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) and related to the Sustainable Development Goals ("SDGs") adopted by the United Nations. To structure and consolidate all ESG policies, the Company has made a partnership with blendON, a specialist in sustainability communication, and part of the strategy includes structuring a qualitative agenda and releasing a full ESG report in 2022.

### Environmental

Regarding the Environmental issue, BR Properties is one of the founders of GBC in Brazil and is an active partner of the association. The Company, together with its subsidiary BRPR A, constantly seeks to reduce the environmental impact of its properties. Currently, in the Company's portfolio, 10 properties have LEED Gold certification, another 4 buildings are LEED Silver certified, and the Company seeks to achieve LEED Gold certification for the warehouse development of Galpão Cajamar, adapting all processes and practices for the construction and the warehouse operation.

% Revenues from LEED Properties



In September, the Nações Unidas Tower received the LEED v4 Building Operations and Maintenance certification. BRPR A team was responsible for idealizing and putting into practice the processes for the achievement of the new certificate in another of the Company's assets. Some of the actions taken at TNU to achieve the certificate were the installation of energy meters, in line with the strategy to reduce consumption, control of waste disposal, installation of a water treatment system, as well as improvements in the painting, with high performance paint, and landscaping.

For waste managing, the Company has a partnership with YouGreen, a cooperative for waste management. They are responsible for the waste management of 4 BR Properties' buildings in São Paulo, and intends to expand its services to Rio de Janeiro. According to YouGreen, with the recyclable waste collection and waste management carried out by the cooperative, in December the Company avoided the following impacts:

#### Avoided Impacts

- 206 tonnes of GHC emission (CO2 equivalent)
- 8.6 m<sup>3</sup> of potable water consumption
- 462 MWh of electricity consumption
- 2,137 preserved tree units

## Governance

On the Governance side, the Company has been listed on B3's Novo Mercado since its IPO in 2010. In addition, since 2018, BR Properties has been establishing new policies and responsible committees to support its corporate governance structure.

In October, the Company's annual Compliance training session was held in partnership with the Stocche Forbes law firm. In this training, the documents that guide our Integrity Program (Code of Ethics and Conduct, Anti-corruption Policy, Prevention of Money Laundering and Fight against Terrorism) were reviewed to consolidate concepts and disseminate the Compliance culture among all employees of BR Properties and BRPR A.

On November 26, 2021, the annual training on the General Law of Data Protection (LGPD) was held in partnership with Motta Fernandes law firm. This training addressed the penalties that may be applied by the National Data Protection Authority to any data processing agent, with emphasis on the penalties and sanctions of law 13.709/18 (LGPD). The main conditions of our policies were also presented. Thus, all BR Properties' and BRPR A's team remains updated and trained to minimize any risk related to the LGPD, generated by the Company's social activities.

## Social

On the Social side, besides what is already addressed at the codes and policies mentioned above, since 2017 the Company has established the "Comitê de Pessoas" (People's Committee) and has achieved in 2018 the WELL Certification for BRPR's headquarter.

We also work in partnership with the company Guiaderodas, to adapt all our assets to the most embracing accessibility requirements.

In 2020, we were certified as a Great Place to Work, an evaluation by the GPTW consultancy, which rates the results through a culture of trust, high performance, and innovation.

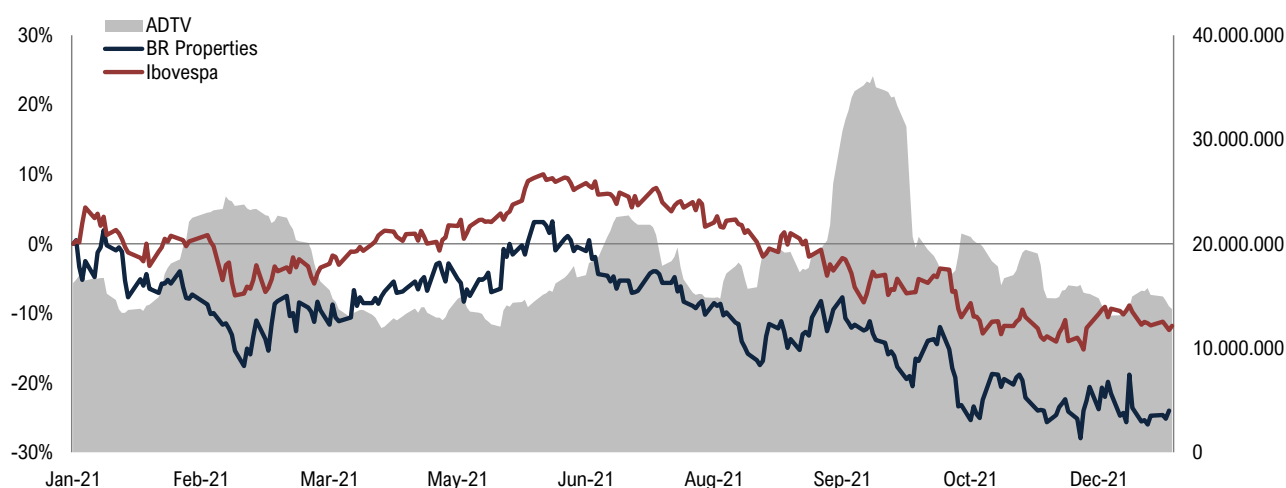
Besides the Environmental outcome related to the partnership with YouGreen, another equivalent achievement is the impact caused by this project on the waste and recyclable material collectors, increasing their average income by approximately 49% in relation to the current minimum wage, and contributing to an improvement in the quality of life of this population.

## CAPITAL MARKETS

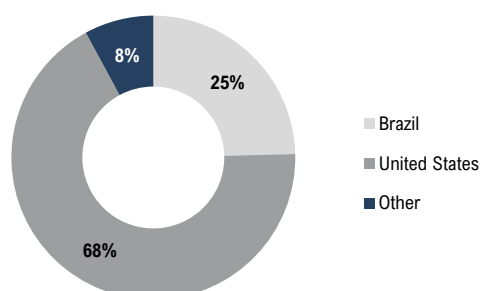
BR Properties' common shares are traded on Novo Mercado of B3 (the São Paulo Stock Exchange), under the ticker BRPR3.

Stock Performance (BRPR3)	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
Total Number of Shares	474.159.697	491.510.283	-4%	474.159.697	491.510.283	-4%
Free Float (%)	37%	40%	-3 p.p.	37%	40%	-3 p.p.
Stock Price (average for the period)	7,55	9,85	-23%	8,57	10,42	-18%
Stock Price (end of period)	7,31	9,90	-26%	7,31	9,90	-26%
Market Cap end of period (R\$ million)	3.466	4.866	-29%	3.466	4.866	-29%
Average Daily Trading Volume (R\$ million)	16,00	27,43	-42%	18,16	29,75	-39%
Average Daily Traded Shares	2.119.702	2.839.356	-25%	2.131.655	2.935.262	-27%
Average Daily negotiations	5.138	7.718	-33%	5.674	8.665	-35%

## Performance BRPR3 - 2021



## Shareholding Breakdown

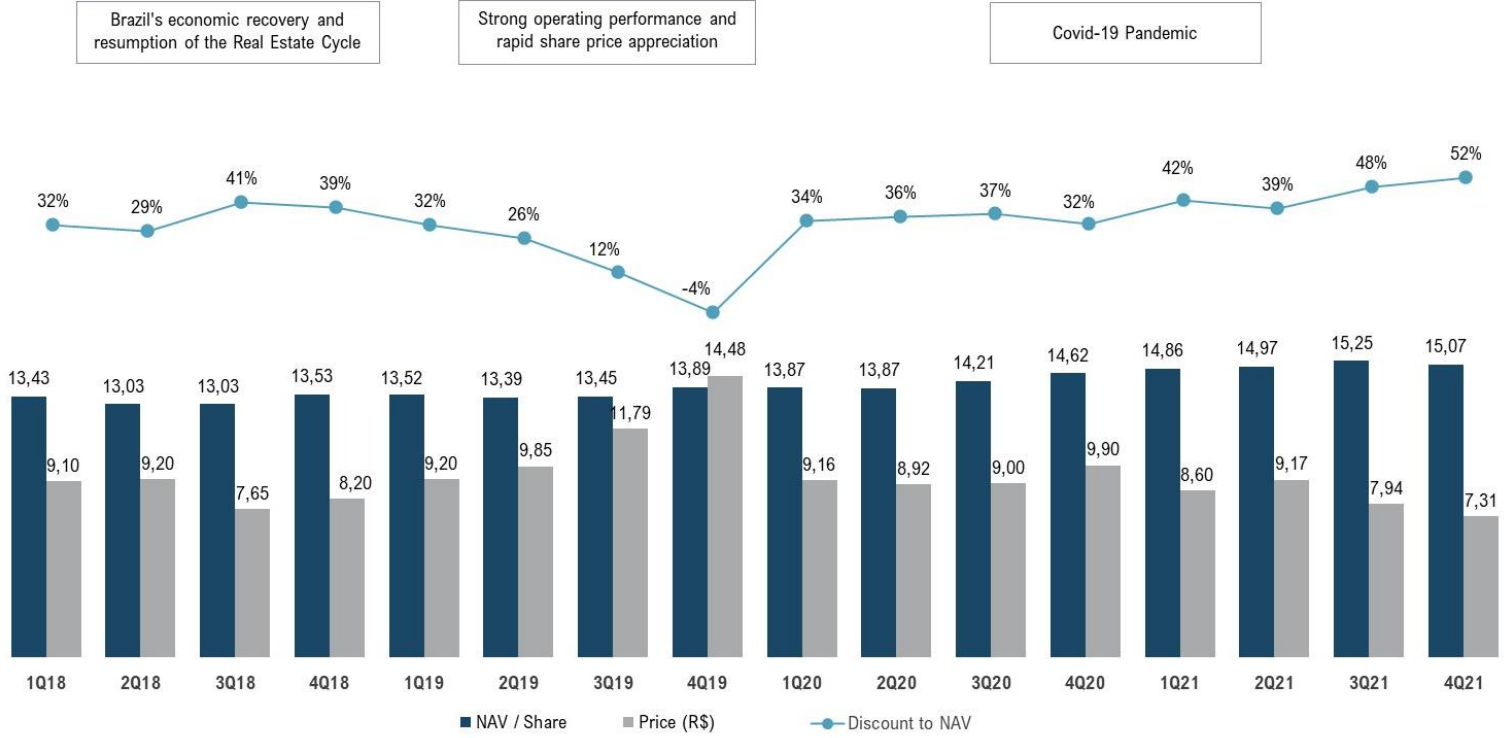


## Indexes

Index	Weight BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,4%
IMOB	3,1%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,1%



### Discount to NAV



## INCOME STATEMENT

Account	Income Statement	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
(1)	<b>Gross Revenues</b>	<b>104.651</b>	<b>103.403</b>	<b>1%</b>	<b>415.143</b>	<b>387.723</b>	<b>7%</b>
(2)	<b>Leasing</b>	<b>100.472</b>	<b>99.452</b>	<b>1%</b>	<b>399.148</b>	<b>370.731</b>	<b>8%</b>
(3)	Office	97.953	95.660	2%	384.610	356.600	8%
(4)	Industrial	2.519	3.792	-34%	14.538	14.130	3%
(5)	Services Rendered	4.180	3.952	6%	15.994	16.992	-6%
(6)	<b>Deductions from Gross Revenues</b>	<b>(22.782)</b>	<b>(19.917)</b>	<b>14%</b>	<b>(88.812)</b>	<b>(74.134)</b>	<b>20%</b>
(7)	Taxes (PIS/Cofins and ISS)	(7.986)	(7.367)	8%	(30.309)	(25.031)	21%
(8)	Deductions	(14.797)	(12.550)	18%	(58.503)	(49.104)	19%
(9)	<b>Net Revenues</b>	<b>81.869</b>	<b>83.486</b>	<b>-2%</b>	<b>326.331</b>	<b>313.588</b>	<b>4%</b>
(10)	Cost of Leased Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	<b>Gross Profit</b>	<b>81.869</b>	<b>83.486</b>	<b>-2%</b>	<b>326.331</b>	<b>313.588</b>	<b>4%</b>
(12)	<b>General and Administrative Expenses</b>	<b>(30.662)</b>	<b>(25.680)</b>	<b>19%</b>	<b>(108.376)</b>	<b>(97.365)</b>	<b>11%</b>
(13)	Operating Expenses	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Taxes	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	357%
(15)	Personnel Expenses	(6.661)	(6.952)	-4%	(27.357)	(27.291)	0%
(16)	Management Fees	(2.770)	(3.107)	-11%	(10.302)	(12.000)	-14%
(17)	Stock Options / LTIP	(2.083)	(2.318)	-10%	(8.495)	(5.807)	46%
(18)	Vacancy Expenses	(15.983)	(7.836)	104%	(52.487)	(33.186)	58%
(19)	<b>Financial Result</b>	<b>(46.036)</b>	<b>(14.148)</b>	<b>225%</b>	<b>(129.744)</b>	<b>(36.487)</b>	<b>256%</b>
(20)	Financial Income	24.907	16.715	49%	69.183	72.647	-5%
(21)	Financial Expenses	(70.943)	(30.863)	130%	(198.927)	(109.134)	82%
(22)	Other Operating Income/Expense	(2.851)	121	-2457%	(23.419)	1.028	-2377%
(23)	Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(24)	Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	(66.497)	139.883	n/a	(14.204)	139.883	n/a
(25)	<b>Income (loss) before taxes</b>	<b>(64.177)</b>	<b>183.662</b>	<b>-135%</b>	<b>50.588</b>	<b>320.648</b>	<b>-84%</b>
(26)	Income and Social Contribution taxes	7.142	(419)	-1805%	(1.906)	(2.932)	-35%
(27)	Deferred taxes	9.597	(27.558)	-135%	(16.666)	(111.447)	-85%
(28)	<b>Income (loss) before Minority Interest</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(29)	Minority Interest	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	<b>Net Income (loss)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>

Account	Adjusted EBITDA Composition	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
(30)	<b>Net Income (loss)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Deferred Taxes	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	(7.142)	419	-1805%	1.906	2.932	-35%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(+) Financial Result	46.036	14.148	225%	129.744	36.487	256%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciation	500	387	29%	1.732	860	102%
(31)	<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>53.791</b>	<b>63.503</b>	<b>-15%</b>	<b>228.183</b>	<b>227.905</b>	<b>0%</b>
(32)	<b>Adjusted EBITDA Margin</b>	<b>66%</b>	<b>76%</b>	<b>-10 p.p.</b>	<b>70%</b>	<b>73%</b>	<b>-3 p.p.</b>

Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
(30)	<b>Net Income (loss)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Deferred Taxes	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	(7.683)	-	n/a	-	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	66.497	(139.883)	-148%	14.204	(139.883)	-110%
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	2.851	(121)	-2457%	23.419	(1.028)	-2377%
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	1.404	-	n/a	1.404	455	208%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	-	n/a	-	503	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	2.083	2.318	-10%	8.495	5.807	46%
(14)	(+) Taxes on Corporate Restructuring ITBI - (Non-Recurring)	-	2.991	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciation	500	387	29%	1.732	860	102%
(33)	<b>Adjusted Net Income (FFO)</b>	<b>8.617</b>	<b>48.936</b>	<b>-82%</b>	<b>97.937</b>	<b>189.445</b>	<b>-48%</b>
(34)	<b>Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)</b>	<b>11%</b>	<b>59%</b>	<b>-48 p.p.</b>	<b>30%</b>	<b>60%</b>	<b>-30 p.p.</b>

## BALANCE SHEET

<b>ASSETS</b>	<b>12/31/2021</b>	<b>09/30/2021</b>	<b>var %</b>
<b>Current Assets</b>	<b>1.064.043</b>	<b>1.254.043</b>	<b>-15%</b>
Cash and Cash Equivalents	949.424	1.110.739	-15%
Accounts Receivable	58.167	51.215	14%
MTM on Derivatives	-	-	n/a
Properties Available for Sale	-	-	n/a
Pre-paid Expenses	13.520	15.209	-11%
Anticipated Taxes / Recoverable Taxes	23.378	21.367	9%
Other Accounts Receivable	19.555	55.514	-65%
<b>Non-Current Assets</b>	<b>10.219.855</b>	<b>10.193.263</b>	<b>0%</b>
Judicial Deposits	-	-	n/a
Deferred Income and Social Contribution taxes	418	418	0%
Recoverable Taxes	251.445	252.632	0%
Other non-current Assets	356.905	361.431	-1%
Equipment	15.703	16.507	-5%
Investment Properties	9.040.541	9.007.434	0,4%
Intangible Assets	554.842	554.842	0%
<b>Total Assets</b>	<b>11.283.899</b>	<b>11.447.306</b>	<b>-1%</b>
<b>LIABILITIES</b>	<b>12/31/2021</b>	<b>09/30/2021</b>	<b>var %</b>
<b>Current Liabilities</b>	<b>675.810</b>	<b>616.363</b>	<b>10%</b>
Loans and Financing	473.537	324.213	46%
Derivative Instruments	-	-	n/a
Suppliers	28.605	31.274	-9%
Tax Liabilities	10.702	13.935	-23%
Taxes Payable	442	8.669	-95%
Provision for Salaries and Employee Contributions	9.800	7.942	23%
Labor Obligations	3.101	3.731	-17%
Dividends Payable	-	23.684	-100%
Payables for acquisition of Real Estate	81.585	140.511	-42%
Other Accounts Payable	68.039	62.404	9%
<b>Non-Current Liabilities</b>	<b>3.498.786</b>	<b>3.676.287</b>	<b>-5%</b>
Deferred Income and Social Contribution taxes	908.935	918.533	-1%
Loans and Financing	2.440.562	2.610.785	-7%
Provision for Contingencies	115.900	110.252	5%
Payables for acquisition of Real Estate	16.173	16.868	-4%
Other Non-Current Liabilities	17.216	19.849	-13%
<b>Shareholders Equity</b>	<b>7.109.302</b>	<b>7.154.657</b>	<b>-1%</b>
Shareholder Capital	4.369.144	4.369.144	0%
Shareholder Capital to be paid in	-	-	n/a
(-) Issuance Expenses	(101.600)	(101.600)	0%
Capital Reserve	2.203.396	2.201.313	0%
(-) Treasury Stock	(86.734)	(86.734)	0%
Net income (Loss) for the period	32.016	79.454	-60%
Additional Proposed Dividend Payment	-	-	n/a
Profit Reserves	693.079	693.079	0%
Minority Interest	-	-	n/a
<b>Total Liabilities</b>	<b>11.283.899</b>	<b>11.447.306</b>	<b>-1%</b>

## CASH FLOW STATEMENT

Consolidated Cash Flows	2021	2020
<b>Cash Flow from Operating Activities</b>	<b>286.707</b>	<b>179.794</b>
<b>Cash Flow from Operations</b>	<b>251.519</b>	<b>213.909</b>
Income (loss) before taxes	50.587	320.648
Depreciation and Amortization	14.721	9.976
Property Fair Market Value	14.204	(139.883)
Straight Line Rent	(29.634)	(62.937)
Interest and Monetary Variation on Loans and Financing	175.253	93.375
Minority Interest	-	-
Investment Earnings	-	(508)
Financial Result on Debt Renegotiation	1.404	455
Stock Option Plan	8.495	5.807
Results on Sale of Investments	6.015	-
Other	10.474	(13.024)
<b>Variations in Assets and Liabilities</b>	<b>35.188</b>	<b>(34.115)</b>
Accounts Receivable	(14.087)	(9.812)
Recoverable Taxes	(1.587)	5.656
Advances for Acquisition of Real Estate	-	-
Properties Available for Sale	-	-
Other Assets	65.949	24.429
Payables	1.816	(18.105)
Provision for Salaries and Employee Contributions	(4.774)	(20.321)
Provision for Employee and Management Bonuses	(11.569)	(11.143)
Other Liabilities	(560)	(4.819)
<b>Cash Flow from Investment Activities</b>	<b>(619.155)</b>	<b>(540.690)</b>
Net Proceeds from Sale of Assets	453.758	137.556
Fixed Asset Purchases	(3.960)	(5.423)
Reductions in Fixed Assets	-	-
Acquisition of Investment Properties	(352.466)	(770.890)
Net cash from Incorporation	111.463	100.441
Changes in Ownership Interests in Subsidiaries	-	-
Payables for Acquisition of Real Estate	(827.950)	(2.374)
<b>Cash Flow from Financing Activities</b>	<b>192.901</b>	<b>284.531</b>
Capital Increase	-	-
Gain and Loss from Sale of Shares	-	-
Costs from Equity Raising	-	(198)
Dividends Paid	(94.723)	(42.000)
New loans and financing	750.000	800.000
Payment of Loans and Financing	(289.630)	(416.891)
Stock Buyback	(167.244)	(45.360)
Transaction costs	(9.104)	(11.020)
Disposal of Treasury Share for Stock Based Compensation	3.602	-
<b>Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents</b>	<b>(139.547)</b>	<b>(76.365)</b>
<b>Cash Balance</b>		
At the beginning of the period	1.088.972	1.165.337
At the end of the period	949.425	1.088.972