



**BR** Properties

# Teleconferência de Resultados 4T22 & 2022

---



1.

# Destaques e Eventos Subsequentes

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

### ✓ Locações

- Ao longo do 4T22, a BR Properties comercializou 25.489 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 37.281 m<sup>2</sup> no acumulado do ano. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 23.392 m<sup>2</sup> correspondem à locação no recém-entregue Galpão Cajamar, e 2.097 m<sup>2</sup> à locação no Ed. Passeio Corporate.
- A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 3,9% e 3,8%, respectivamente. Se considerarmos a recém entrega do Galpão Cajamar, ainda em fase de locação, as taxas de vacância financeira e física são de 16,6% e 31,0%, respectivamente.
- O valor do aluguel médio / m<sup>2</sup> / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações apresentou, no 4T22, um aumento nominal de 11,7% em relação ao 4T21. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 2,0%.

### ✓ M&A

- Em 18 de maio a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para alienação de 12 propriedades comerciais, no valor total de R\$5.923,5 milhões. A transação envolveu 12 edifícios de escritórios comerciais, no total de 385.412 m<sup>2</sup> de ABL e 2 terrenos com ABL potencial de 9.318 m<sup>2</sup>. A conclusão da transação ocorreu nos dias 20 e 22 de julho de 2022. As parcelas iniciais, pagas nas respectivas datas, corresponderam a 70% do preço total dos imóveis (R\$4.147,0 milhões). As parcelas do preço a prazo, correspondentes a 30% do preço total (R\$1.776,5 milhões), serão quitadas em até 12 meses contados das respectivas datas de pagamento das parcelas iniciais, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações.

## ✓ Estrutura de Capital

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

## ✓ Gestão de Passivos

- Ao longo do 3T22, a BR Properties amortizou 100% de suas emissões de dívida, no montante de R\$2.987,5 milhões, referentes à integralidade dos saldos devedores acrescidos de prêmios de pré-pagamento, conforme o caso.
- Em dezembro, a Companhia depositou em juízo o valor total de R\$98,7 milhões referente a ação monitória distribuída pela Bicycletas Monark S/A cujo objeto é a cobrança de multa contratual por desistência, pela Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A., de negócio previsto no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel celebrado entre Monark e Wtorre Empreendimentos em 2008. O Acordo de Incorporação, assinado entre Companhia, Wtorre S.A., One Properties e Banco BTG Pactual S.A, estabelece que a responsabilidade pelo Processo Monark é da Wtorre, incluindo a sua condução, acompanhamento e quaisquer perdas que a Companhia viesse a sofrer em razão do Processo Monark. Até a presente data, a Wtorre Empreendimentos S.A. não havia reembolsado a Companhia, conforme previsto no Acordo de Incorporação.

## ✓ Resultados Financeiros

- A BR Properties registrou no 4T22 receita líquida de R\$31,6 milhões, totalizando R\$297,5 milhões no acumulado do ano.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$5,2 milhões no 4T22. Já no acumulado do ano, o EBITDA totalizou R\$167,1 milhões.
- No 4T22, o resultado financeiro líquido ajustado foi de R\$53,6 milhões. Este resultado financeiro positivo é explicado pela amortização de 100% das emissões de dívidas da Companhia no 3T22, e pelo aumento da receita financeira em razão da robusta posição de caixa oriunda da venda de propriedades para a Brookfield no mês de julho.
- O Prejuízo Líquido registrado em 2022 foi de R\$1.523,2 milhões, impactado pelo efeito das reavaliações dos valores das propriedades, tanto das alienadas em julho de 2022, como das remanescentes, cujas reavaliações ocorridas no 4T22, representaram uma perda de R\$153,8 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do período, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) de R\$51,4 milhões no 4T22. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$114,0 milhões com margem FFO de 38%.
- No 4T22, foram contabilizados R\$7,2 milhões em “Despesas de Vacância”. É importante destacar que desse montante total, R\$6,0 milhões trata-se de despesa de IPTU que está sendo recolhido via Depósito Judicial, em razão de discussões legais acerca do seu valor. Inicialmente, essas despesas estavam sendo contabilizadas na rubrica de "Depósitos Judiciais", porém como a natureza dessas despesas é de IPTU, estas foram retiradas do Passivo e lançadas em “Despesas de Vacância”. Portanto, esses lançamentos não foram despesas caixa no trimestre.

## ✓ ESG

- Em janeiro de 2022 foi instalado o Comitê de Auditoria, órgão permanente de assessoramento do Conselho de Administração, de acordo com o artigo 22 do Regulamento do Novo Mercado da B3. O Comitê de auditoria é composto por três membros, sendo dois deles membros independentes do Conselho de Administração, e uma nova conselheira independente (Maria Helena Cardoso Figueira), com reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária. Em maio, o Comitê de Auditoria se tornou estatutário.
- Adicionalmente, em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, a Companhia aprovou, em decorrência das novas regras do novo regulamento do Novo Mercado da B3, adaptações em seu Estatuto Social, ampliando a governança corporativa com seus acionistas e o mercado em geral.
- Em agosto, a Companhia divulgou, com muita satisfação, seu Relatório Anual de Sustentabilidade referente ao exercício de 2021. Esta primeira edição do Relatório de Sustentabilidade é fruto dos esforços e da disposição da Companhia em compartilhar seus avanços e desafios referentes às ações ambientais, sociais e de governança, buscando alinhamento contínuo com as perspectivas de seus stakeholders.

## Eventos Subsequentes

- Em 3 de janeiro de 2023, a Administração da Companhia propôs uma redução de capital, por considerá-lo excessivo, que permitirá que os recursos da Companhia em excesso possam ser melhor rentabilizados por cada um de seus acionistas. A proposta prevê uma nova redução de capital no valor total de R\$2.510,8 milhões, sendo:
  - i. uma parcela em dinheiro no valor total de R\$1.276,0 milhões, equivalente a R\$2,75/ação; e
  - ii. uma parcela em cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R\$1.234,8 milhões, equivalente a R\$2,66/ação.

## Eventos Subsequentes

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

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

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

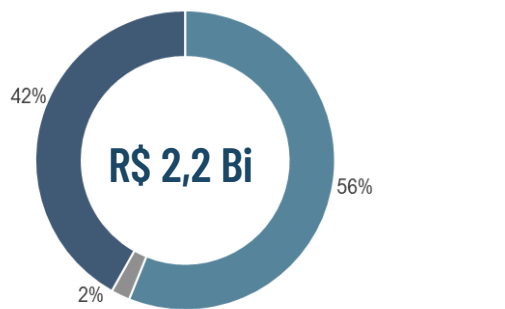
- Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia recebeu notificação enviada por GPIC, LLC (“Ofertante”) e por THB JV S.À R.L informando que foi celebrado um Acordo de Voto e Outras Avenças, por meio do qual a Ofertante assumiu a obrigação de realizar uma oferta pública voluntária (“OPA”), tendo por objeto a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

## ➤ Portfólio

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

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

### Composição do Portfólio (Valor)

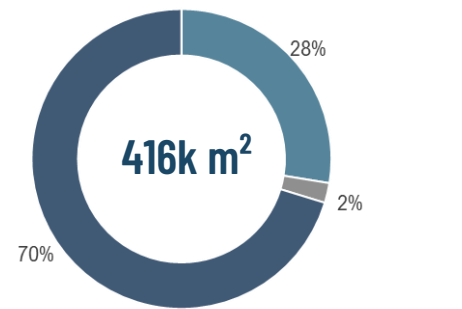


■ Escritório AAA

■ Escritório

■ Industrial / Logístico

### Composição do Portfólio (ABL)



■ Escritório AAA

■ Escritório

■ Industrial / Logístico

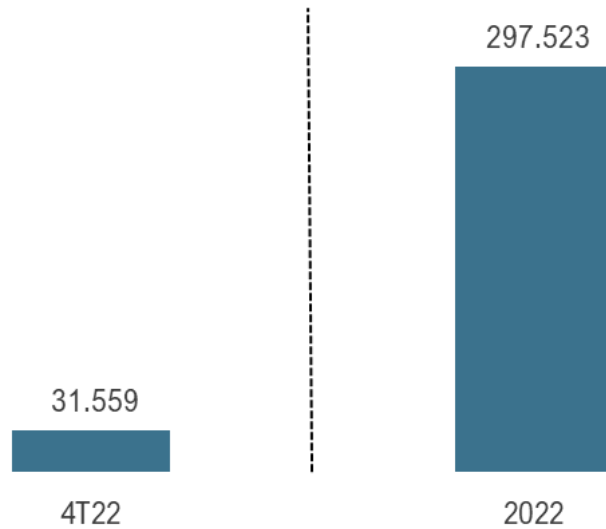




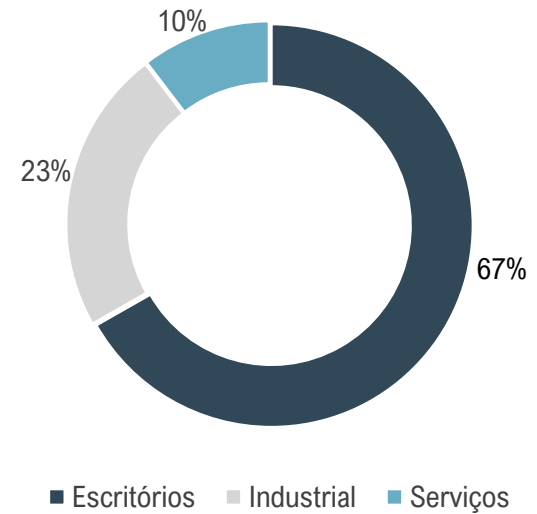
2.

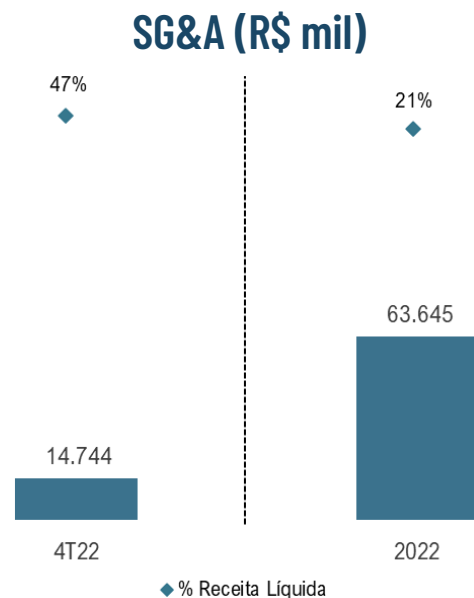
## Destaques Financeiros

## Receita Líquida (R\$ mil)



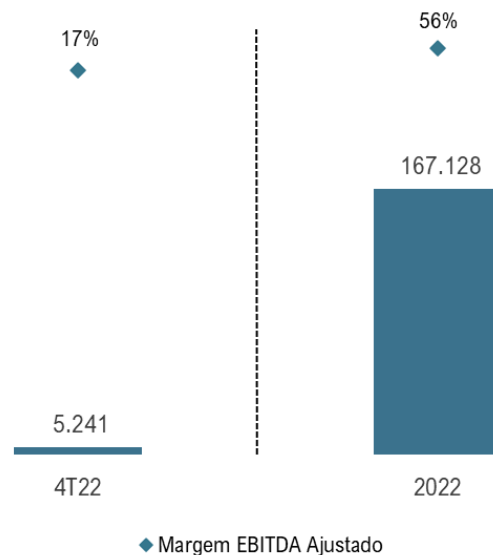
## Composição da Receita 2022





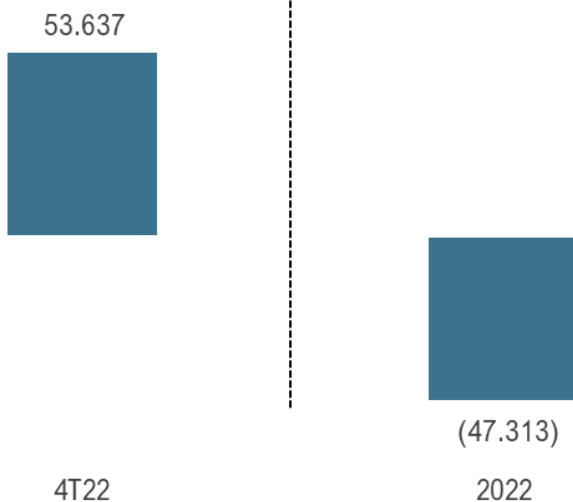
Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(27.582)</b>	<b>(30.662)</b>	<b>-10%</b>	<b>(136.940)</b>	<b>(108.376)</b>	<b>26%</b>
(13)	Despesas Operacionais	(6.076)	(4.896)	24%	(21.414)	(20.004)	7%
(14)	Impostos e Tributos	(2.937)	1.730	-270%	(3.626)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

## EBITDA Ajustado (R\$ mil)



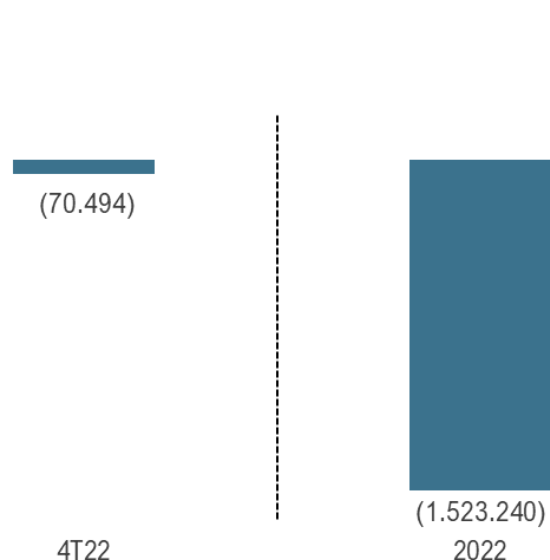
Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
<b>(30)</b>	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(43.791)	(9.597)	356%	(906.179)	16.666	-5537%
(26)	(+) Provisão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

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

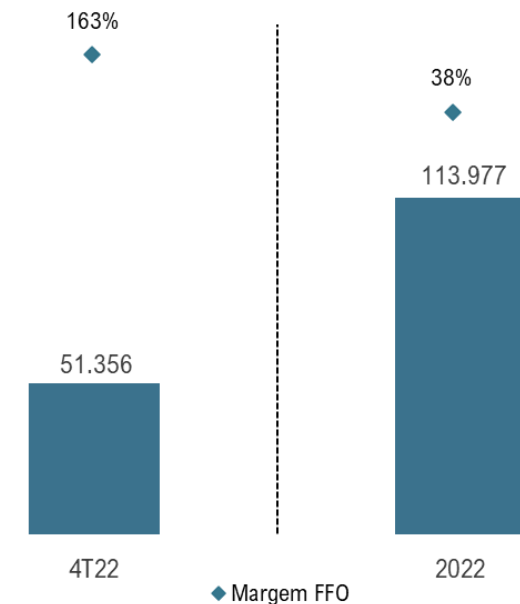


Resultado Financeiro	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>55.519</b>	<b>24.907</b>	<b>123%</b>	<b>192.519</b>	<b>69.183</b>	<b>178%</b>
Aplicações Financeiras	16.757	19.947	-16%	127.689	45.692	179%
Outros	344	576	-40%	1.970	4.119	-52%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais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

## Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



## Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)



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

Ao longo do terceiro trimestre, a BR Properties amortizou 100% de suas emissões de dívida, no montante de R\$2.987,5 milhões, conforme detalhado abaixo:

Empréstimos Amortizados	Instituição	Índice	Cupom	Data de Amortização	Saldo Principal (R\$)	Prêmio de Pré-pagamento (R\$)	Valor Total de Pré-pagamento (R\$)
Complexo JK - Bloco B (I)	RB Capital	CDI	1,58%	20/07/22	118.127.524	8.268.927	126.396.451
Complexo JK - Bloco B (II)	RB Capital	CDI	1,58%	20/07/22	118.127.524	8.268.927	126.396.451
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	20/07/22	91.754.861	873.333	92.628.194
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	20/07/22	133.822.347	5.974.086	139.796.433
Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	20/07/22	26.764.470	1.194.817	27.959.287
Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	10/08/22	186.351.104	-	186.351.104
Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,80%	10/08/22	185.757.670	1.300.304	187.057.974
Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	15/09/22	250.457.918	1.034.899	251.492.817
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	20/07/22	37.604.610	-	37.604.610
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	20/07/22	70.112.542	-	70.112.542
Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	20/07/22	135.542.057	-	135.542.057
Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	02/08/22	263.896.210	615.399	264.511.609
Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	01/08/22	566.391.979	2.548.764	568.940.743
Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	20/07/22	414.264.178	4.142.642	418.406.820
Debêntures - 17ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,85%	11/08/22	350.203.232	4.132.398	354.335.630
					<b>2.949.178.226</b>	<b>38.354.494</b>	<b>2.987.532.721</b>

Em Janeiro, a Companhia recebeu da Receita Federal R\$176,5 milhões de Restituição de Saldo Negativo de Imposto de Renda e Contribuição Social referentes a exercícios anteriores (o montante restituído se encontrava na linha do ativo denominada “Tributos a Recuperar”).



2.

## Destques Operacionais



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

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

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

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

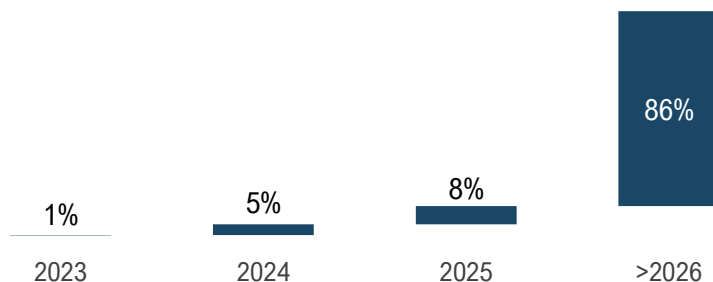
\* Em termos nominais

<sup>1</sup> IPCA e Outros

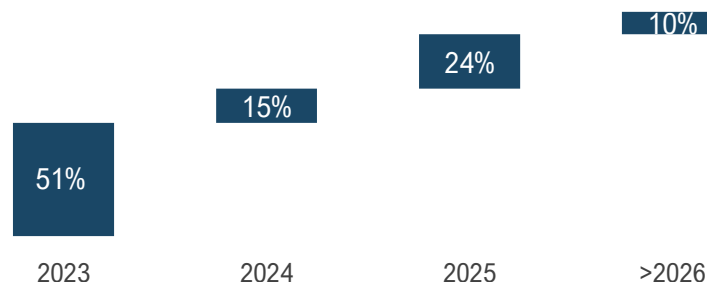
## Duration dos Contratos de Locação

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

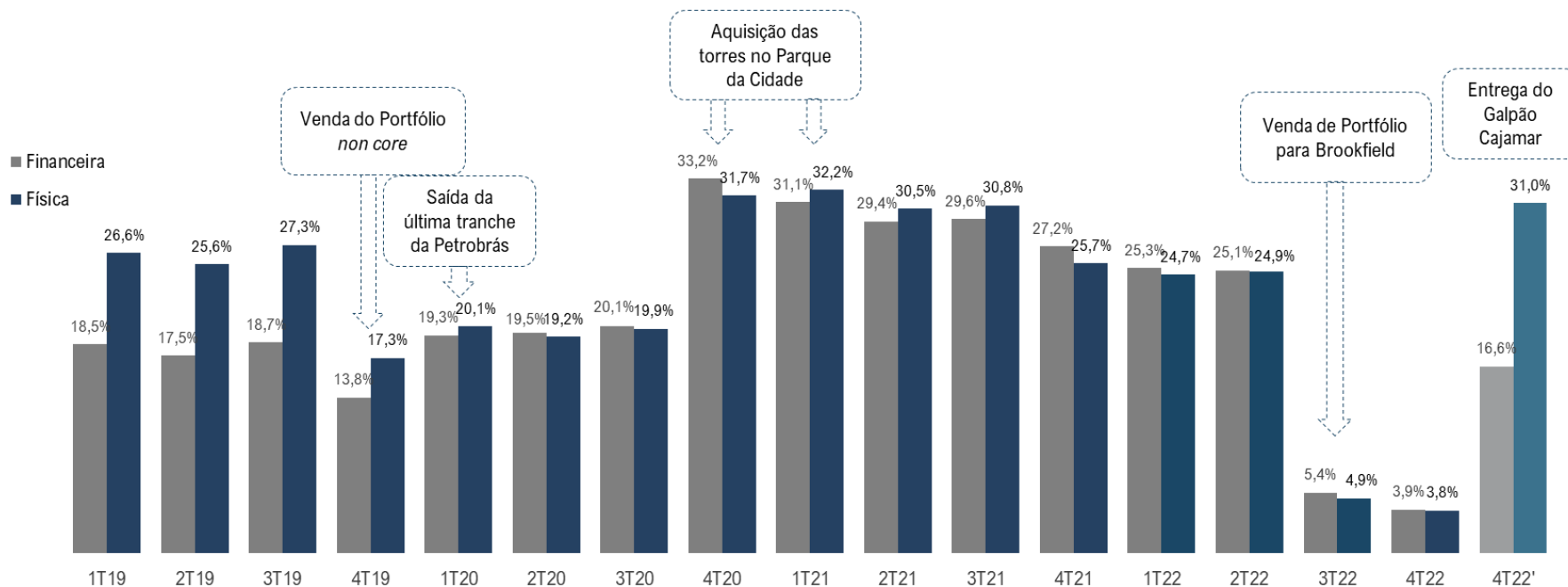
## Cronograma de Vencimento (% Receita)



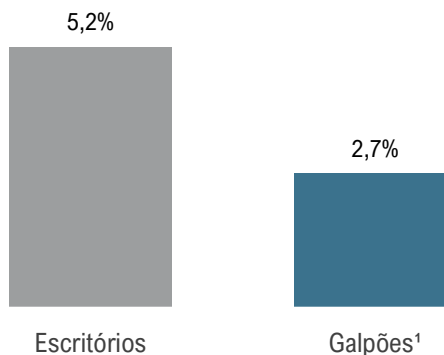
## Cronograma de Revisão (% Receita)



## Vacância Consolidada



### Vacância Física - 4T22



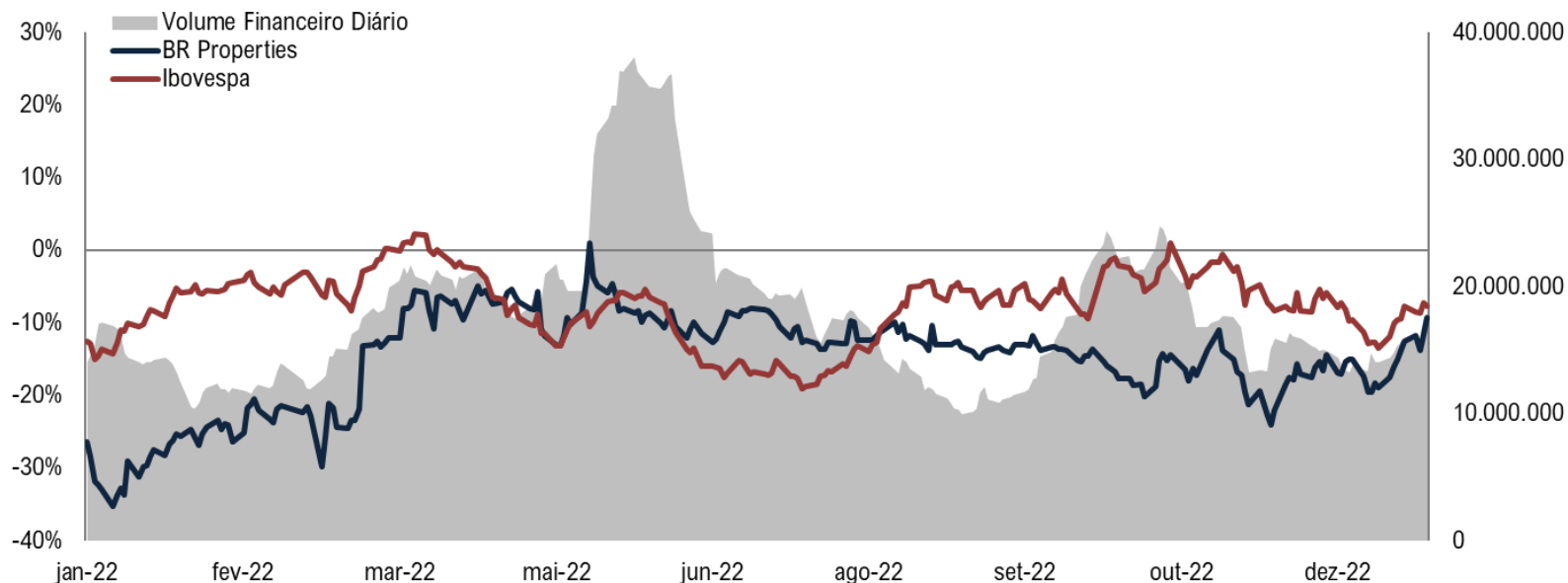
¹ Área do recém-entregue Galpão Cajamar, ainda não contabilizada no cálculo da vacância.



3.

# Mercado de Capitais

## Desempenho BRPR3 - 2022



Performance da Ação (BRPR3)	4T22	4T21	var %	2022	2021	var %
Número total de ações	474.159.697	474.159.697	0%	474.159.697	474.159.697	0%
Free Float (%)	37%	37%	0 p.p.	37%	37%	0 p.p.
Preço da ação (média do período)	6,01	7,55	-20%	7,67	8,57	-11%
Preço da ação (final do período)	6,53	7,31	-11%	6,53	7,31	-11%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	3.096	3.466	-11%	3.096	3.466	-11%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	16,11	16,00	1%	17,99	18,16	-1%
Volume de ações médio diário	2.705.108	2.119.702	28%	2.359.653	2.131.655	11%
Número de negociações médio diário	5.652	5.138	10%	5.681	5.674	0%



BR Properties

## Relação com Investidores

**André Bergstein**  
CFO e DRI

**Gabriel Barcelos**  
Diretor Financeiro e RI

**Vivian Regner**  
Coordenadora de RI

Phone: (55 11) 3201-1000

Email: [ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br)

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

Ticker: BRPR3



**BR** Properties

**Conference Call  
4Q22 & 2022**

---



# 1. Highlights & Subsequent Events

## BR Properties posted a FFO of BRL51.4 million in 4Q22, and its FFO margin achieved 163%

### ✓ Leasing

- In 4Q22, BR Properties signed 25,489 sqm of its GLA under new leases, totaling 37,281 thousand sqm leased year-to-date. It is worth pointing out that, out of the total volume leased in the quarter, 23,392 sqm were leased in Galpão Cajamar (recently delivered), and 2,097 sqm in Passeio Corporate.
- In 4Q22, BR Properties' consolidated financial and physical vacancy rates were 3.9% and 3.8% respectively. When considering the recently delivered Galpão Cajamar, still under leasing process, the financial and physical vacancy rates were 16.6% and 31.0%, respectively.
- In 4Q22 the average rent / sqm / month of the same commercial property portfolio was up 11.7% in the last twelve months. Compared to the previous quarter, the average rent increased 2.0%.

### ✓ M&A

- On May 18th, the Company entered into sale and purchase agreement with the purpose of selling 12 real estate properties owned by the Company for the total amount of BRL5,923.5 million. The transaction included 12 commercial properties, totalling 385,412 sqm of GLA and 2 landbanks accounting for further 9,318 sqm of potential GLA. The closing statement of the Agreements were executed on July 20th and 22nd. The first installments, paid on these dates, corresponded to 70% of the total price (BRL4,147.0 million). The second installments correspond to 30% of the total price (BRL1,776.5 million) and will be paid in up to 12 months counted from the date of payment of the respective first installments, duly adjusted pursuant to the documents of the Agreements.



## ✓ Capital Structure

- During the year, the Company paid to shareholders, via the distribution of dividends, the total amount of BRL49.0 million, corresponding to approximately BRL0.11 per share.
- On October 14th, as mentioned, the Company paid the total amount of BRL1,125.0 million of the Capital Reduction, equivalent to BRL2.42 per share.

## ✓ Liability Management

- Throughout 3Q22, the Company amortized all its debt in the amount of BRL2,987.5 million, referring to the entire outstanding balance plus pre-payment premium, if applicable.
- In December, the Company has deposited in court the total amount of BRL98,7 million related to the lawsuit filed by Bicicletas Monark S/A concerning the collection of a contractual fine for withdrawal of the deal by Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A., established in the preliminary purchase and sale agreement of a property, entered into between Monark and Wtorre Empreendimentos in 2008. The Merger Agreement signed between the Company, Wtorre S.A., One Properties and Banco BTG Pactual S.A. establishes that the responsibility for the Monark Lawsuit lies with Wtorre, including its conduction, monitoring and any losses that the Company would suffer from the Monark Lawsuit. Up to date, Wtorre Empreendimentos S.A. had not reimbursed the Company, as provided for in the Merger Agreement.

## ✓ Financial Results

- In 4Q22 BR Properties' net revenue was BRL31.6 million. Year-to-date, net revenues totaled BRL297.5 million.
- The Company's 4Q22 Adjusted EBITDA was BRL5.2 million. Year-to-date Adjusted EBITDA was BRL167.1 million.
- BR Properties' 4Q22 adjusted net financial result totaled BRL53.6 million. This positive financial result is explained by the amortization of 100% of the Company's debt issuances throughout 3Q22 and by the increase in financial income, due to the robust cash position related to the Portfolio Sale to Brookfield in July.
- BR Properties' 2022 net loss was BRL1,523.2 million, impacted by the effect of the properties' appraisal, both of those sold in July 2022, as well as the remaining ones, of which the appraisal at the end of 4Q22 represented a loss of BRL153.8 million.
- Excluding non-cash and non-recurring effects, the company's posted, in 4Q22, a FFO of BRL51.4 million. Its annual FFO was BRL114.0, and its margin achieved 38%.
- In 4Q22, BRL7.2 million were recorded under "Vacancy Expenses". It is important to mention that out of this total amount, BRL6.0 million is related to Property Tax (IPTU) that is being collected via Judicial Deposits, due to legal discussions about its value. Initially, these expenses were being accounted for under "Judicial Deposits", but once the nature of these expenses is IPTU, they were transferred from Liabilities to "Vacancy Expenses". Therefore, these expenses were not cash disbursement in the quarter.

## ✓ ESG

- An Audit Committee, an advisory body directly linked to the Board of Directors, was established in January 2022, in accordance with article 22 of B3's Novo Mercado Regulations. The Audit Committee is composed by three members, two of them being independent members of the Board of Directors, and a new independent board member (Maria Helena Cardoso Figueira), with recognized experience in corporate accounting matters. In May the Audit Committee became statutory.
- Additionally, in the Ordinary General Meeting held on April 26, 2022, the Company approved, following the new rules of B3's Novo Mercado, adaptations to its Bylaws, expanding the corporate governance with its shareholders and the market in general.
- In August, BR Properties published, with great satisfaction, its Annual Sustainability Report 2021. This first edition of the Sustainability Report is the result of the Company's efforts and willingness to share its advances and challenges concerning environmental, social and governance actions, continuously seeking alignment with its stakeholders' perspectives.

## Subsequent Events

- On January 3rd, 2023, the Company proposed a reduction of the Company's corporate capital to its shareholders, for considering it excessive, so that they can better monetize their invested capital. The 2023 Capital Reduction in the total amount of BRL2,510.8 million will result in a refund to shareholders of:
  1. a total amount in cash of BRL1,276.0 million, approximately BRL2.75 per share; and
  2. an amount in kind to be paid through the delivery of quotas of real estate investment fund BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário in the total amount of BRL1,234.8 million, approximately BRL2.66 per share.

Regarding the in-kind portion of the 2023 Capital Reduction, the Company structured the BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário with the purpose of transferring the properties in its remaining office towers portfolio (Passeio Corporate and Águas Claras) to such fund and delivering the respective FII quotas to the Company's shareholders. The FII quotas will be listed for trading on the secondary market on B3 and once admitted to trading, will be traded under the ticker BROF11.

## Subsequent Events

The capital reduction was approved on January 24th, 2023, and will become effective 60 days after the publication of the minutes of the EGM, pursuant to the article 174 of Law 6,404, when the Company will disclose to its shareholders the procedures, the final amount per share to be refunded, the date of payment and the initial date of negotiation of the Company's shares ex-reduction.

On January 24th, 2023, it was also approved the reverse stock split of all the shares issued by the Company at the ratio of 40 shares to one. Thus, the Company's corporate capital will no longer be divided into 464,432,489 common shares, but into 11,610,812 common shares, all nominative, registered and with no par value.

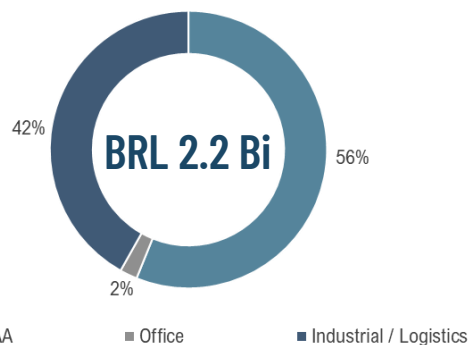
- On January 13th, 2023, the Company received a notice sent by GPIC, LLC (“Offeror”), and THB JV S.À R.L informing that a binding Voting and Other Covenants Agreement has been executed, through which the Offeror undertook to launch a voluntary tender offer for the purchase of the Company's shares (“Offer”) and THB JV S.À R.L undertook to cause GP Capital Partners VI, L.P., the Company's Controlling Shareholder, to sell the common shares issued by the Company in the context of the Offer. On the same date, the Company also received a notice from the Company's Controlling Shareholder requesting the Company to call and to hold a shareholders' extraordinary general meeting for the resolution of the following matters: (i) the removal of the poison pill set forth in article 23 of the Company's bylaws; and (ii) the Company's voluntary exit from the special listing segment of B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão called Novo Mercado, with the waiver of a tender offer for the purchase of shares, pursuant to article 44 of the Novo Mercado Regulation and with its effects conditioned upon the success of the Offer. On January 19th, 2023, an extraordinary general meeting was called to be held on February 9, 2023, at the Company's headquarters, in order to deliberate on the items above.

## ➤ Portfolio

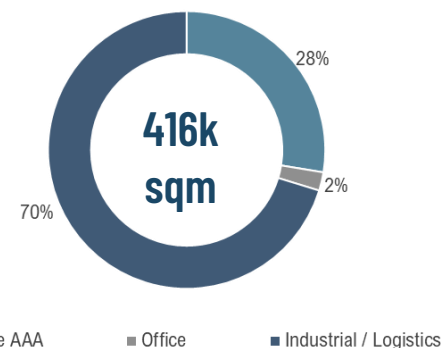
Property	Type	City	State	Nº of Properties	Owned GLA (sqm)	Physical Vacancy <sup>1</sup>
Águas Claras	Office	Nova Lima	MG	1	8.932	
Passeio Corporate	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	3	82.859	
<b>Sub-total Office</b>				<b>4</b>	<b>91.791</b>	<b>5,2%</b>
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	1	22.993	
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	1	14.404	
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	1	9.962	
Galpão Centauri	Industrial	Jarinu	SP	1	62.765	
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	1	149.525	
<b>Sub-total Industrial</b>				<b>5</b>	<b>259.649</b>	<b>2,7%</b>
Ed. CES II	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	1	10.000	
Ed. Bayview	Office AAA	Rio de Janeiro	RJ	1	21.989	
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	1	32.987	
<b>Sub-total Landbanks</b>				<b>3</b>	<b>64.976</b>	<b>n/a</b>
<b>Total</b>				<b>12</b>	<b>416.417</b>	<b>3,8%</b>
<b>Portfolio Value (BRL)</b>						<b>R\$ 2.201.970</b>

<sup>1</sup> Not considering Cajamar Warehouse recent delivery.

### Portfolio - Market Value



### Portfolio - GLA

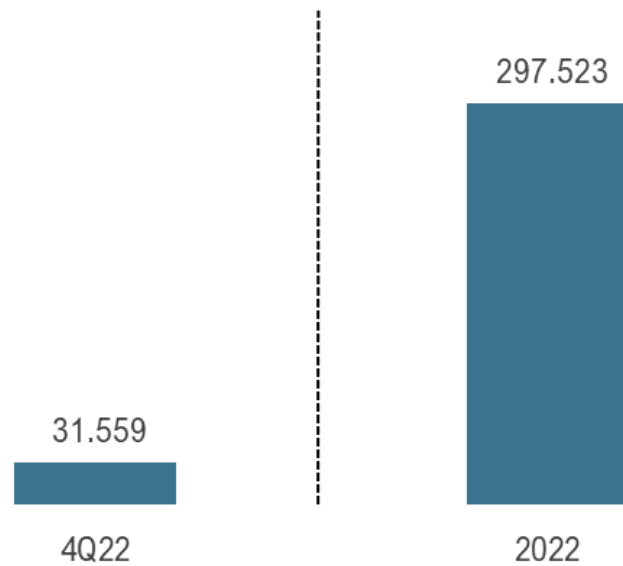




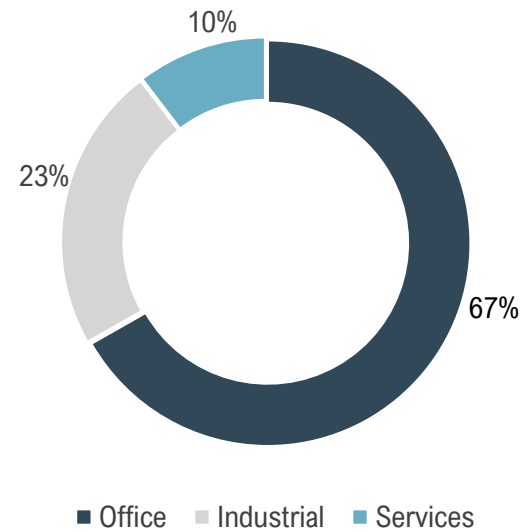
2.

# Financial Highlights

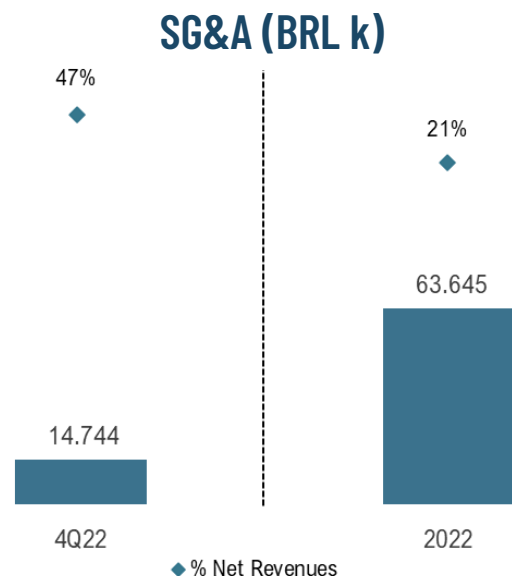
### Net Revenue (BRL k)



### 2022 Revenue Breakdown



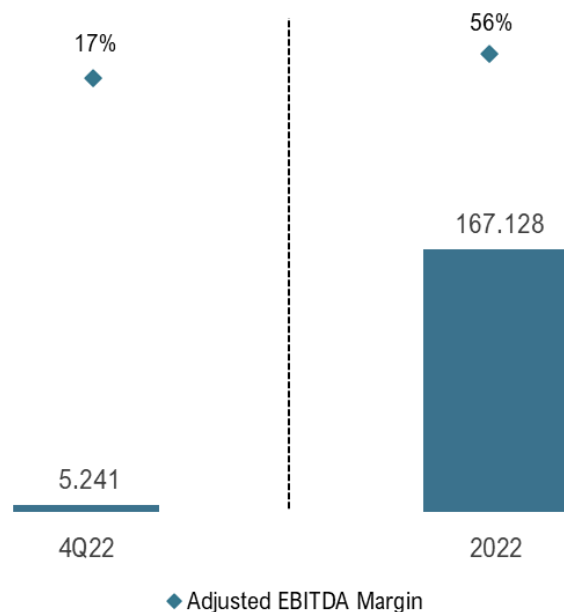
# General and Administrative Expenses



Account	General and Administrative Expenses	4Q22	4Q21	var %	2022	2021	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(27.582)</b>	<b>(30.662)</b>	<b>-10%</b>	<b>(136.940)</b>	<b>(108.376)</b>	<b>26%</b>
(13)	Operating Expenses	(6.076)	(4.896)	24%	(21.414)	(20.004)	7%
(14)	Taxes	(2.937)	1.730	-270%	(3.626)	10.268	-135%
(15)	Personnel Expenses	(6.984)	(6.661)	5%	(35.740)	(27.357)	31%
(16)	Management Fees	(3.725)	(2.770)	34%	(29.973)	(10.302)	191%
(17)	Stock Options / LTIP	(678)	(2.083)	-67%	(5.001)	(8.495)	-41%
(18)	Vacancy Expenses	(7.183)	(15.983)	-55%	(41.185)	(52.487)	-22%
	<b>Adjusted SG&amp;A</b>	<b>(14.744)</b>	<b>(14.327)</b>	<b>3%</b>	<b>(63.645)</b>	<b>(57.662)</b>	<b>10%</b>
(18)	(+) Vacancy Expenses	7.183	15.983	-55%	41.185	52.487	-22%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(14)	(+) Taxes	2.937	(1.730)	-270%	3.626	(10.268)	-135%
(13)	(+) Allowance for Doubtful Accounts and Court Costs	2.041	-	n/a	2.041	-	n/a
(15)	(+) Termination Costs	-	-	n/a	2.059	-	n/a
(16)	(+) Retention Bonus	-	-	n/a	19.384	-	n/a
	<b>Percentage: G&amp;A / Net Revenues</b>	<b>47%</b>	<b>17%</b>	<b>29 p.p.</b>	<b>21%</b>	<b>18%</b>	<b>4 p.p.</b>

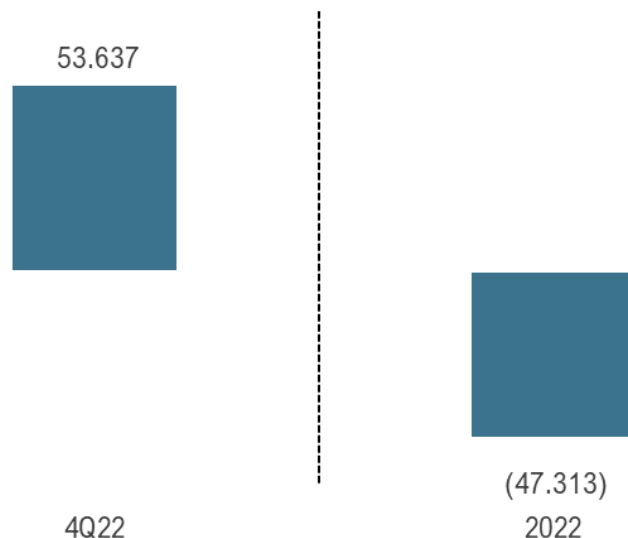


## Adjusted EBITDA (BRL k)



Account	Adjusted EBITDA Composition	4Q22	4Q21	var %	2022	2021	var %
<b>(30)</b>	<b>Net Income (loss)</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>
(27)	(+) Deferred Taxes	(43.791)	(9.597)	356%	(906.179)	16.666	-5537%
(26)	(+) Income and Social Contribution Taxes	7.522	(7.142)	-205%	431.741	1.906	22548%
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	153.805	66.497	131%	1.409.014	14.204	9820%
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	10.573	2.851	271%	703.339	23.419	2903%
(19)	(+) Financial Result	(53.637)	46.036	-217%	45.909	129.744	-65%
(17)	(+) Stock Options / LTIP	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(13)	(+) Depreciation	586	500	17%	1.544	1.732	-11%
<b>(31)</b>	<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>5.241</b>	<b>53.791</b>	<b>-90%</b>	<b>167.128</b>	<b>228.183</b>	<b>-27%</b>
<b>(32)</b>	<b>Adjusted EBITDA Margin</b>	<b>17%</b>	<b>66%</b>	<b>-49 p.p.</b>	<b>56%</b>	<b>70%</b>	<b>-14 p.p.</b>

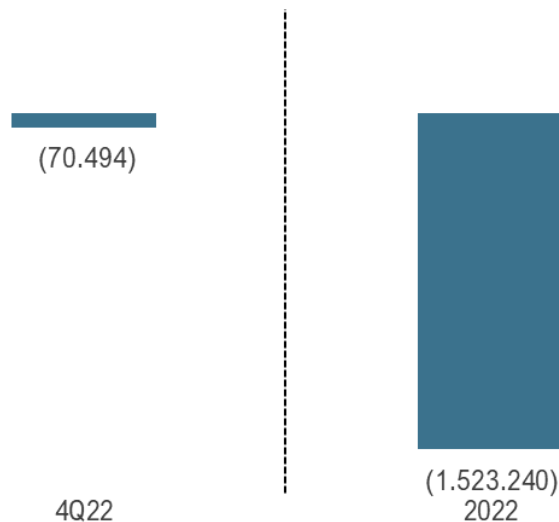
## Adjusted Net Financial Result (BRL k)



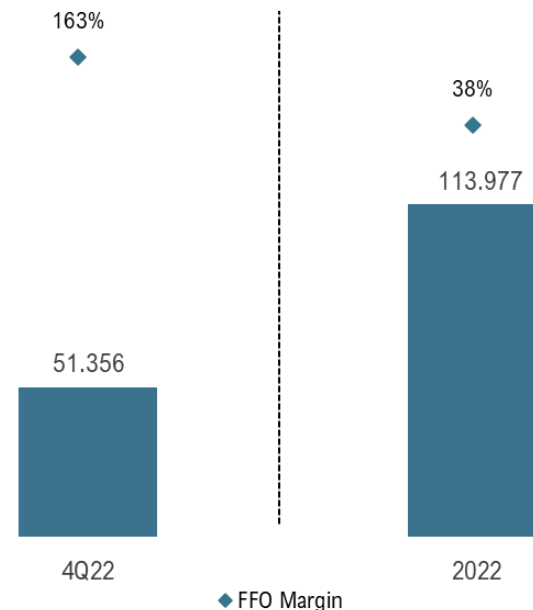
Financial Results	4Q22	4Q21	var %	2022	2021	var %
<b>Financial Income</b>	<b>55.519</b>	<b>24.907</b>	<b>123%</b>	<b>192.519</b>	<b>69.183</b>	<b>178%</b>
Return on Cash Reserves	16.757	19.947	-16%	127.689	45.692	179%
Other	344	576	-40%	1.970	4.119	-52%
Monetary Adjustment of Tax Credits and Receivables	38.419	4.384	776%	62.861	19.372	224%
<b>Financial Expenses</b>	<b>(1.882)</b>	<b>(70.943)</b>	<b>-97%</b>	<b>(238.428)</b>	<b>(198.927)</b>	<b>20%</b>
Interest Expense on Company Debt	(26)	(65.830)	-100%	(216.611)	(189.159)	15%
Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	(1.404)	n/a	1.404	(1.404)	-200%
Other	(1.857)	(3.709)	-50%	(23.221)	(8.364)	178%
<b>Net Financial Result</b>	<b>53.637</b>	<b>(46.036)</b>	<b>-217%</b>	<b>(45.909)</b>	<b>(129.744)</b>	<b>-65%</b>
(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	1.404	n/a	(1.404)	1.404	-200%
(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	-	n/a	-	-	n/a
<b>Adjusted Net Financial Result</b>	<b>53.637</b>	<b>(44.632)</b>	<b>-220%</b>	<b>(47.313)</b>	<b>(128.339)</b>	<b>-63%</b>

# Adjusted Net Income (FFO)

## Net Income (BRL k)



## Adjusted Net Income (BRL k)



Account	Adjusted Net Income Composition (FFO)	4Q22	4Q21	var %	2022	2021	var %
<b>(30)</b>	<b>Net Income (loss)</b>	<b>(70.494)</b>	<b>(47.438)</b>	<b>49%</b>	<b>(1.523.240)</b>	<b>32.016</b>	<b>-4858%</b>
(27)	(+) Deferred Taxes	(43.791)	(9.597)	356%	(906.179)	16.666	-5537%
(26)	(+) Income Taxes on Property Sales	-	(7.683)	n/a	425.902	-	n/a
(24)	(-) Gain (Loss) on Appraisal of Investment Properties	153.805	66.497	131%	1.409.014	14.204	9820%
(23)	(-) Gain (Loss) on Sale of Investment Properties	-	-	n/a	-	-	n/a
(22)	(+) Other Operating Income/Expense	10.573	2.851	271%	703.339	23.419	2903%
(19)	(-) Gain on Debt Renegotiation (Fair Value)	-	1.404	n/a	(1.404)	1.404	-200%
(19)	(+) Debt Prepayment Fee (Corporate Restructuring)	-	-	n/a	-	-	n/a
(17)	(+) Stock Options / LTIP	678	2.083	-67%	5.001	8.495	-41%
(13)	(+) Depreciation	586	500	17%	1.544	1.732	-11%
<b>(33)</b>	<b>Adjusted Net Income (FFO)</b>	<b>51.356</b>	<b>8.617</b>	<b>496%</b>	<b>113.977</b>	<b>97.937</b>	<b>16%</b>
<b>(34)</b>	<b>Adjusted Net Income Margin (FFO Margin)</b>	<b>163%</b>	<b>11%</b>	<b>152 p.p.</b>	<b>38%</b>	<b>30%</b>	<b>8 p.p.</b>

Throughout 3Q22, the Company amortized all its debt in the amount of BRL2,987.5 million, referring to the entire outstanding balance plus pre-payment premium, if applicable, as detailed below:

Amortized Debts	Institution	Index	Cupom	Amortization Date	Balance (R\$)	Prepayment Fee (R\$)	Total Balance (R\$)
JK B Block - Kinea 1	RB Capital	CDI	1,58%	7/20/2022	118.127.524	8.268.927	126.396.451
JK B Block - Kinea 2	RB Capital	CDI	1,58%	7/20/2022	118.127.524	8.268.927	126.396.451
Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	CDI	1,55%	7/20/2022	91.754.861	873.333	92.628.194
Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	7/20/2022	133.822.347	5.974.086	139.796.433
Debentures - 7th Issuance	Capital Markets	IPCA	7,23%	7/20/2022	26.764.470	1.194.817	27.959.287
Debentures - 10th Issuance	Capital Markets	CDI	121,50%	8/10/2022	186.351.104	-	186.351.104
Debentures - 10th Issuance	Capital Markets	CDI	1,80%	8/10/2022	185.757.670	1.300.304	187.057.974
Debentures - 11th Issuance	Capital Markets	CDI	101,00%	9/15/2022	250.457.918	1.034.899	251.492.817
Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	7/20/2022	37.604.610	-	37.604.610
Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	7/20/2022	70.112.542	-	70.112.542
Debentures - 12th Issuance	Capital Markets	CDI	1,70%	7/20/2022	135.542.057	-	135.542.057
Debentures - 14th Issuance	Capital Markets	CDI	137,00%	8/2/2022	263.896.210	615.399	264.511.609
Debentures - 15th Issuance	Capital Markets	CDI	2,65%	8/1/2022	566.391.979	2.548.764	568.940.743
Debentures - 16th Issuance	Capital Markets	CDI	2,30%	7/20/2022	414.264.178	4.142.642	418.406.820
Debentures - 17th Issuance	Capital Markets	CDI	1,85%	8/11/2022	350.203.232	4.132.398	354.335.630
<b>Total</b>					<b>2.949.178.226</b>	<b>38.354.494</b>	<b>2.987.532.721</b>

In January, the Company received from the Brazilian Federal Revenue Office BRL176.5 million of Restitution of Negative Balance of Income Tax and Social Contribution referring to previous fiscal years (the refunded amount was accounted for in the asset line "Recoverable Taxes").



3.

## Operational Highlights

## Rent / Sqm / Month – Same Properties

Rent / Sqm / Month	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	4Q22 x 3Q22
Same Properties *												
Office	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,0%	7,7%	8,2%	4,7%	9,6%	17,6%	12,6%	2,7%
Industrial	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	5,5%	9,4%	11,4%	17,6%	16,1%	10,2%	3,1%	-1,2%
<b>Total</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>12,1%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>4,9%</b>	<b>9,8%</b>	<b>16,1%</b>	<b>11,7%</b>	<b>2,0%</b>
IPCA (Inflation Indicator)	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	8,3%	10,2%	10,1%	11,3%	11,9%	7,2%	5,8%	1,6%
IGP-M (Inflation Indicator)	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	35,8%	24,9%	17,8%	14,8%	10,7%	8,3%	5,5%	-1,1%
<b>Weighted Average:</b>												
<b>IPCA<sup>1</sup> x IGP-M (~48% x 52%)</b>	<b>6,7%</b>	<b>16,2%</b>	<b>20,7%</b>	<b>26,3%</b>	<b>29,2%</b>	<b>20,3%</b>	<b>14,7%</b>	<b>13,0%</b>	<b>11,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,2%</b>

\* 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

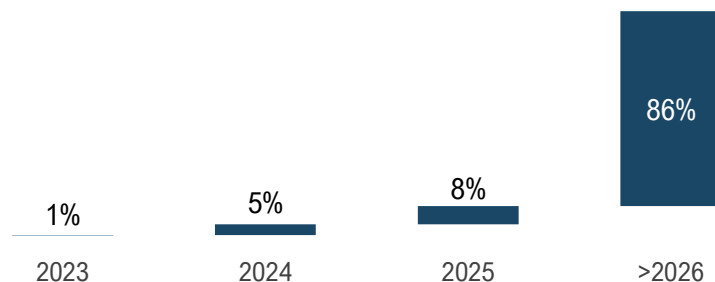
\* In nominal terms

<sup>1</sup> IPCA and Other

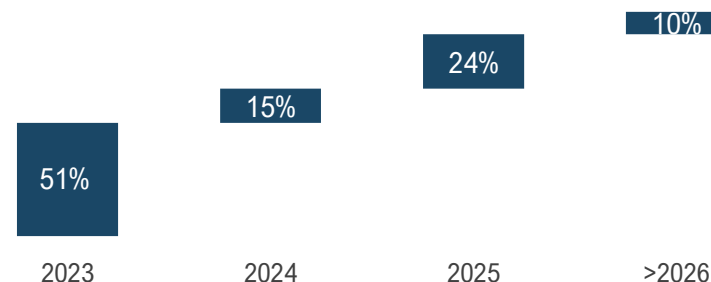
## Lease Contracts Average Duration

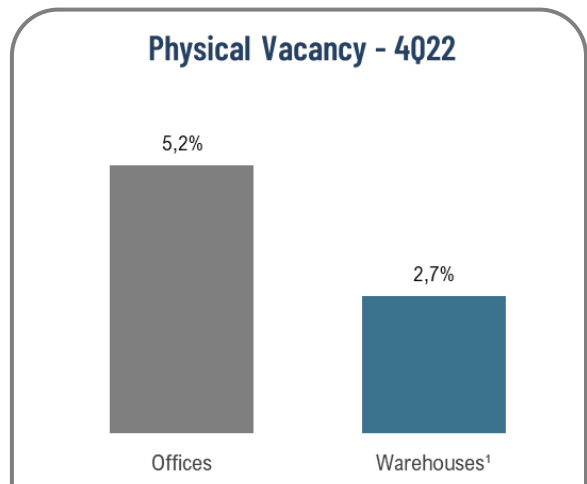
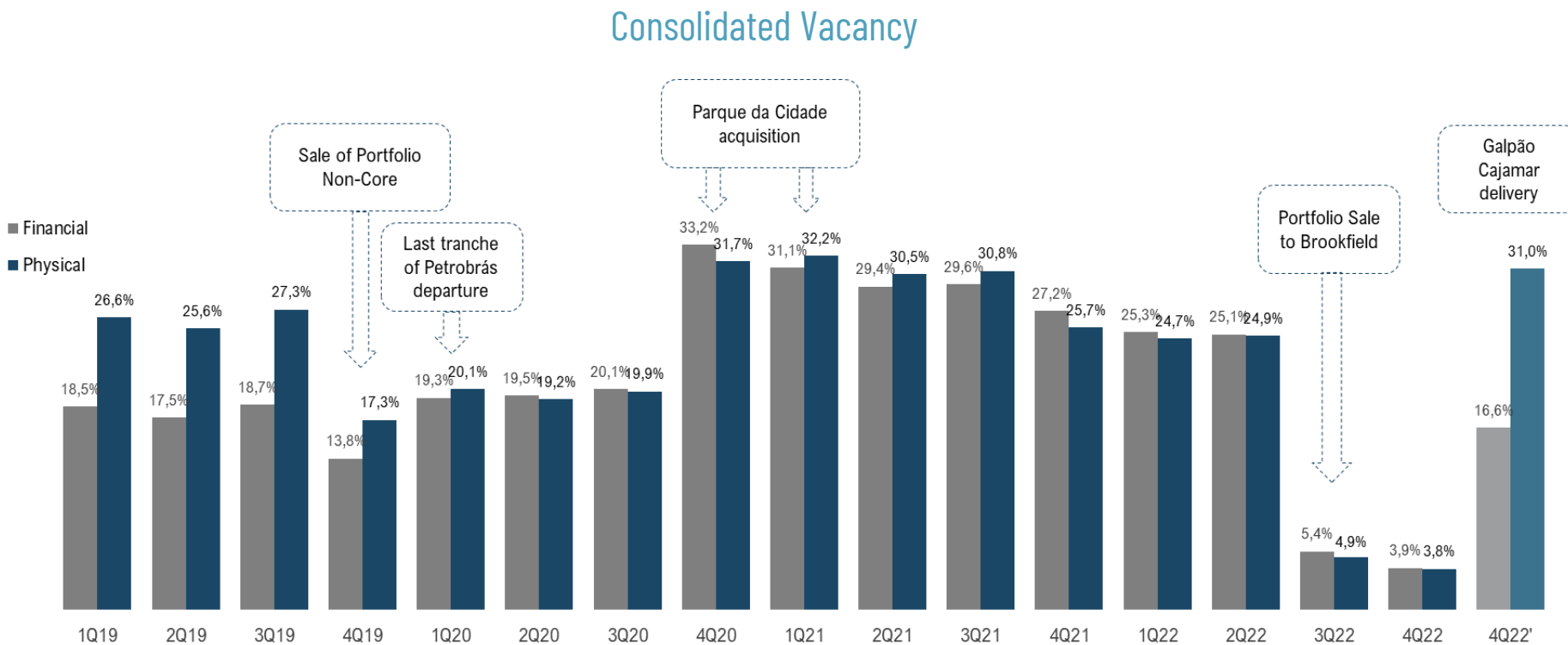
Existing Lease Contracts	Current Average Duration
All Contracts	8.4 Years
Built-to-Suit Contracts	2.3 Years

## Expiration Schedule (% Revenues)



## 3rd Year Alignment Schedule (% Revenues)





<sup>1</sup> Area of the recently delivered Galpão Cajamar, not yet accounted for in the vacancy rate calculation.

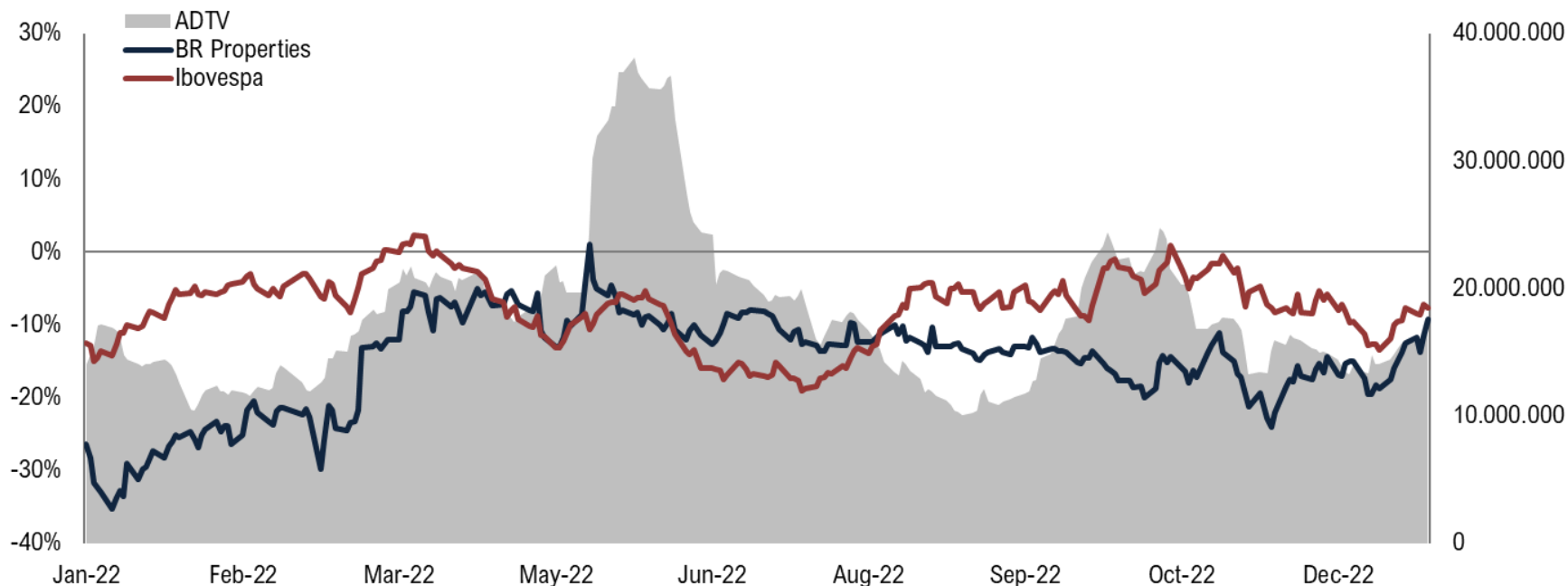


4.

# Capital Markets



## Performance BRPR3 - 2022



Stock Performance (BRPR3)	4Q22	4Q21	var %	2022	2021	var %
Total Number of Shares	474.159.697	474.159.697	0%	474.159.697	474.159.697	0%
Free Float (%)	37%	37%	0 p.p.	37%	37%	0 p.p.
Stock Price (average for the period)	6,01	7,55	-20%	7,67	8,57	-11%
Stock Price (end of period)	6,53	7,31	-11%	6,53	7,31	-11%
Market Cap end of period (R\$ million)	3.096	3.466	-11%	3.096	3.466	-11%
Average Daily Trading Volume (R\$ million)	16,11	16,00	1%	17,99	18,16	-1%
Average Daily Traded Shares	2.705.108	2.119.702	28%	2.359.653	2.131.655	11%
Average Daily negotiations	5.652	5.138	10%	5.681	5.674	0%



BR Properties

## IR Team

**André Bergstein**  
CFO & IR Officer

**Gabriel Barcelos**  
Finance & IR Director

**Vivian Regner**  
IR Coordinator

Phone: (55 11) 3201-1000

Email: [ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br)

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

Ticker: BRPR3