

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building features a prominent blue structural frame that crisscrosses the facade. The interior lights are on, and the sky is a deep blue. The building is the central focus of the image.

BR Properties

# Teleconferência de Resultados 4T21 & 2021

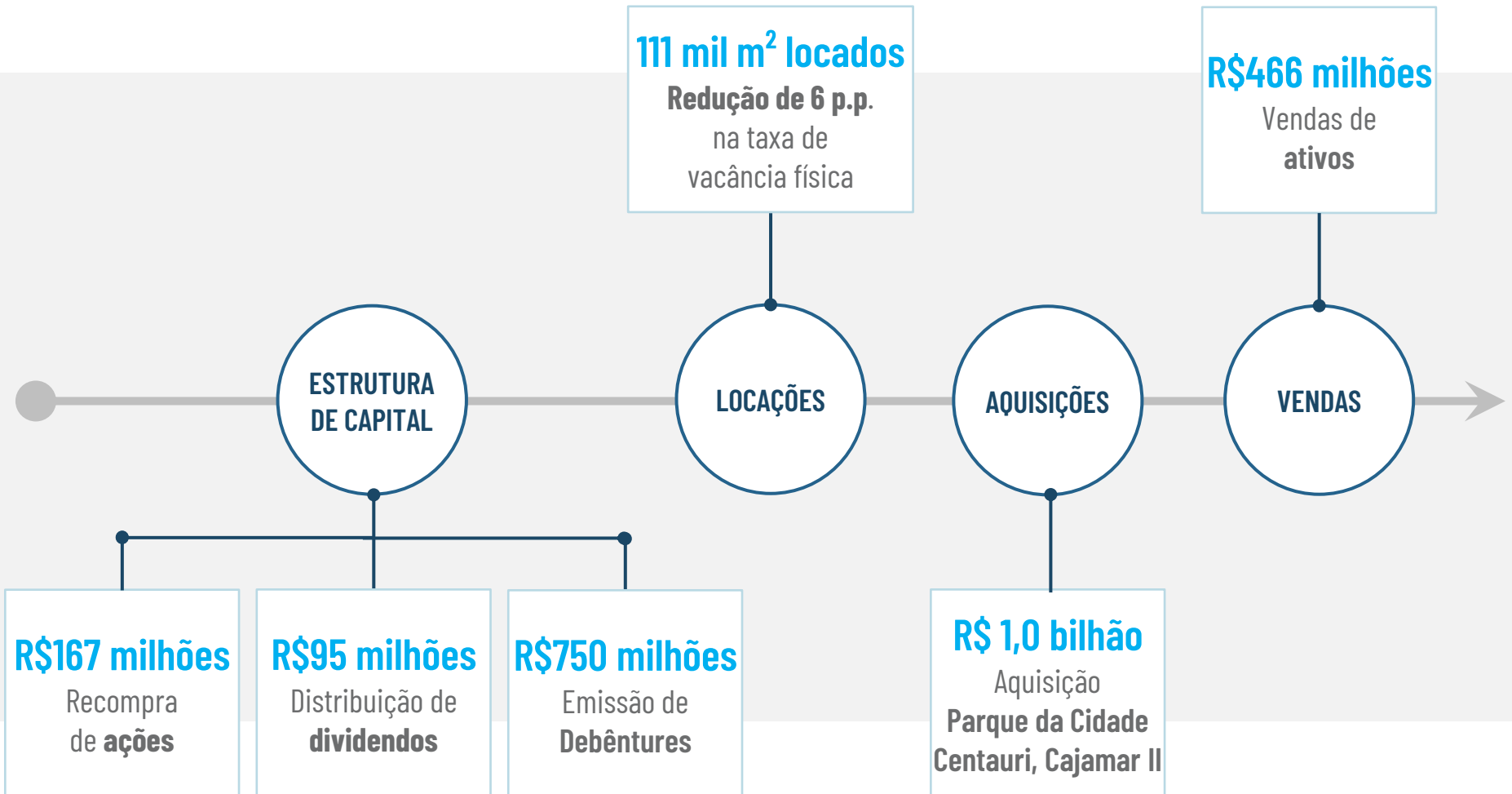
---





1.

# Destques & Portfólio



**R\$2,5 bilhões em transações em 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

### ✓ 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 da Torre Corporativa 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.

## ✓ M&A

- 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.



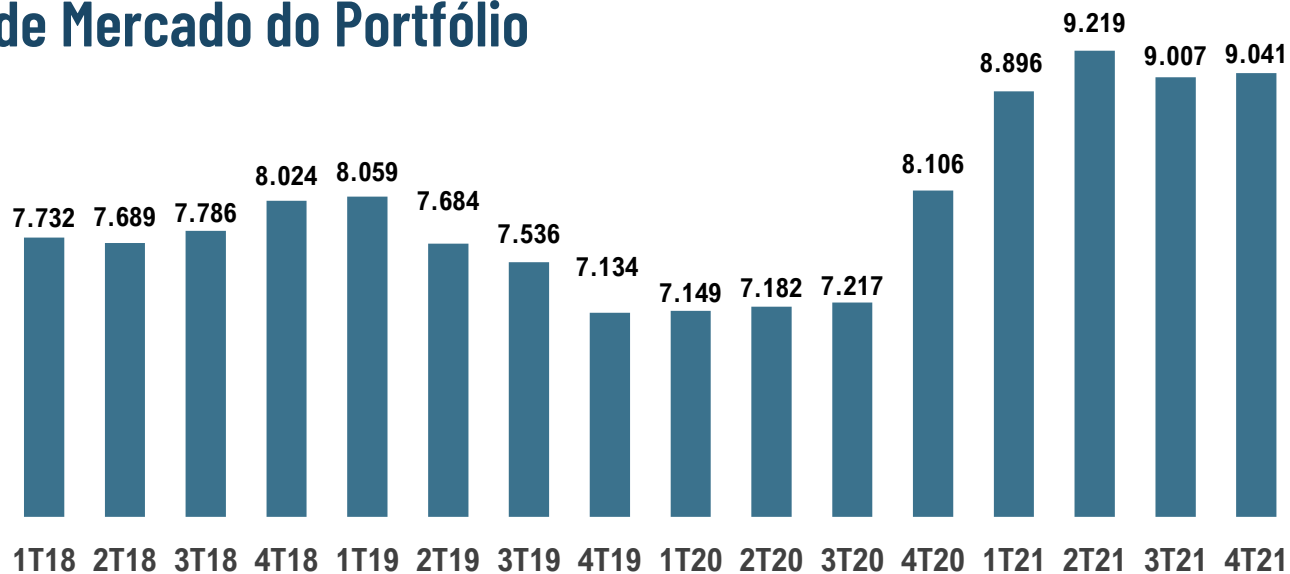
## ✓ Estrutura de Capital

- 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.

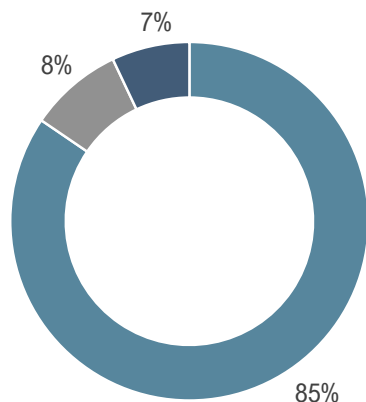
## ✓ Resultados Financeiros

- 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%).

## ➤ Valor de Mercado do Portfólio

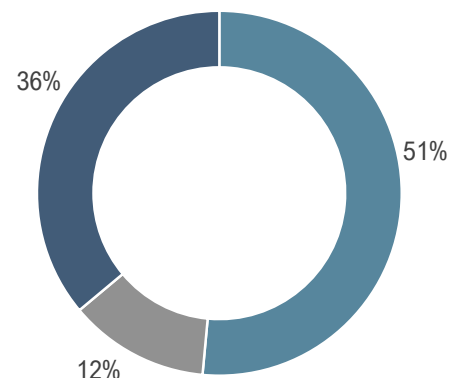


### Composição do Portfólio (Valor)



■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial / Logístico

### Composição do Portfólio (ABL)



■ Escritório AAA   ■ Escritório   ■ Industrial / Logístico

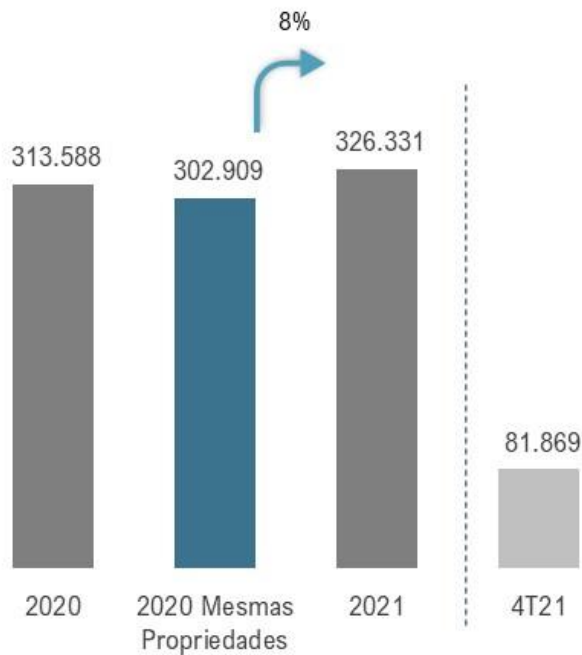




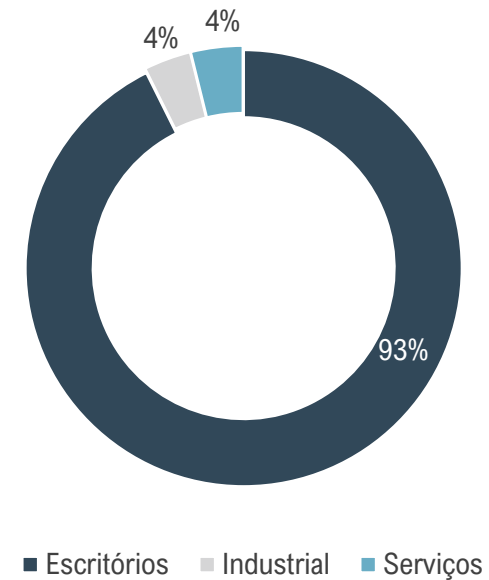
2.

## Destques Financeiros

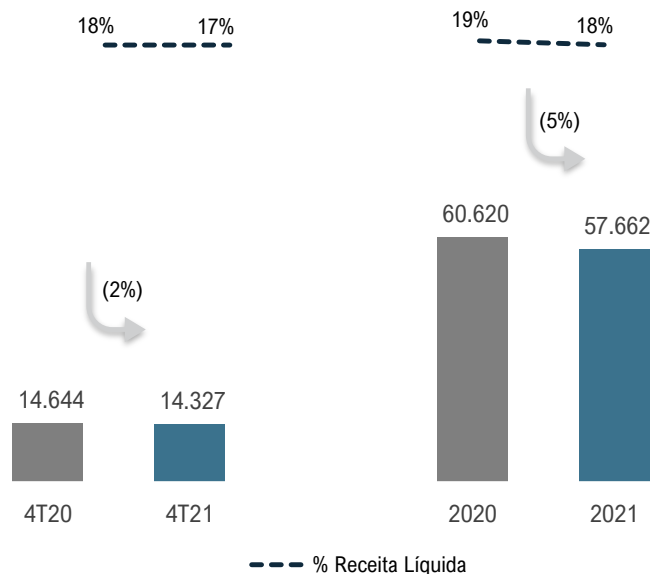
## Receita Líquida (R\$ mil)



## Composição da Receita 2021

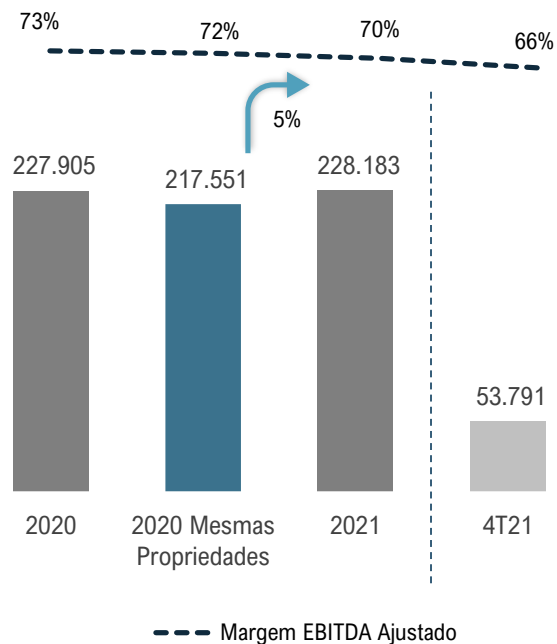


## SG&A (R\$ mil)



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>

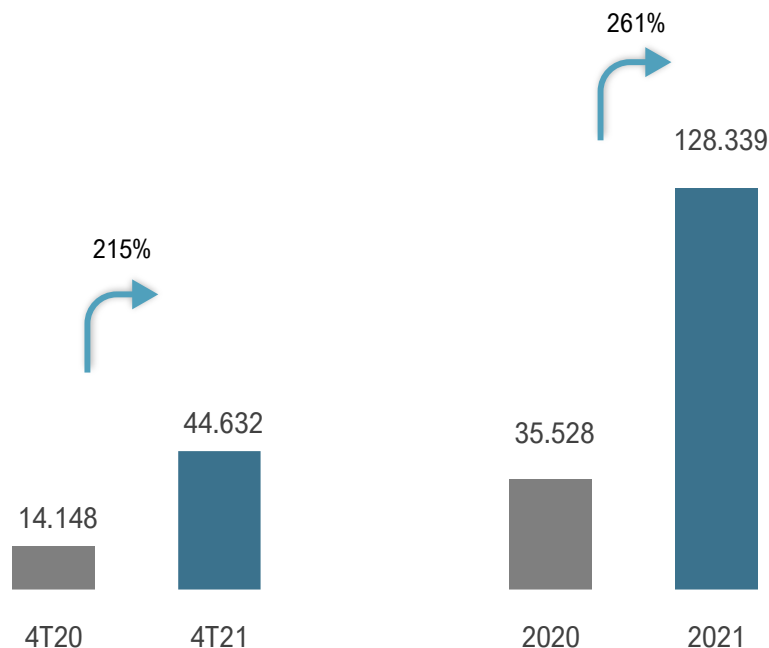
## EBITDA Ajustado (R\$ mil)



Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>(30)</b>	<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%
<b>(31)</b>	<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>
<b>(32)</b>	<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>

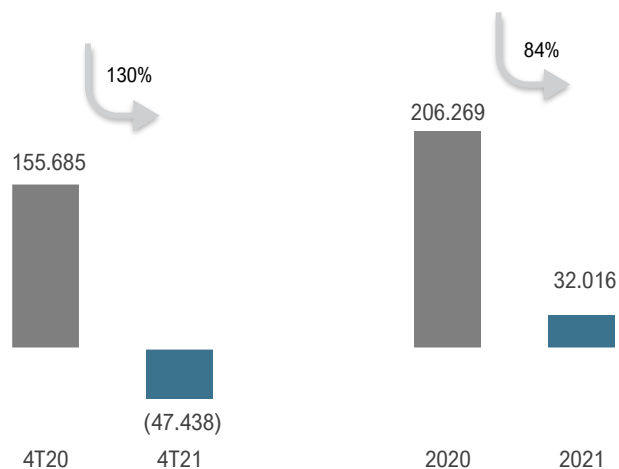


## Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)

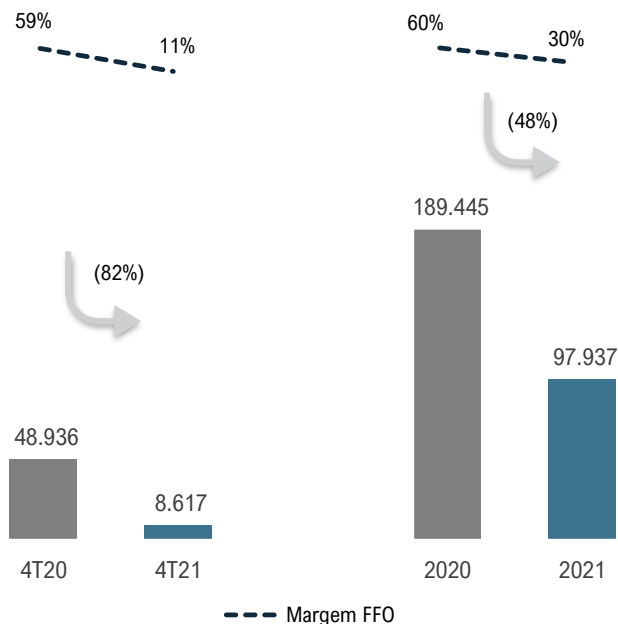


Resultado Financeiro	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>24.907</b>	<b>16.715</b>	<b>49%</b>	<b>69.183</b>	<b>72.647</b>	<b>-5%</b>
Aplicações Financeiras	19.947	12.880	55%	45.692	51.444	-11%
Outros	576	281	105%	4.119	2.834	45%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	4.384	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>

## Lucro (Prejuízo) Líquido (R\$ mil)



## Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)

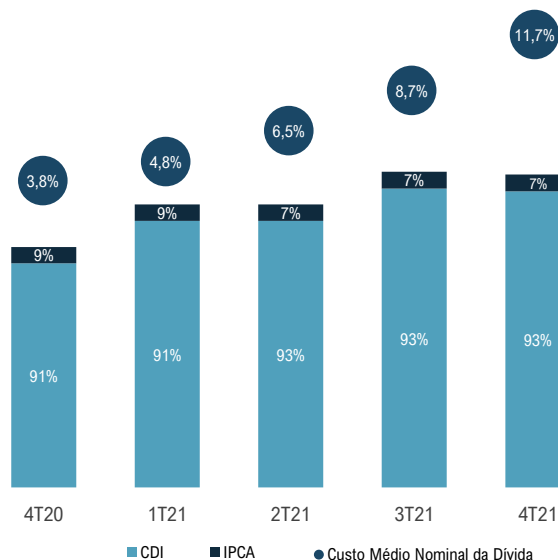


Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T21	4T20	var %	2021	2020	var %
<b>(30)</b>	<b>Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício</b>	<b>(47.438)</b>	<b>155.685</b>	<b>-130%</b>	<b>32.016</b>	<b>206.269</b>	<b>-84%</b>
(27)	(+) Impostos Diferidos	(9.597)	27.558	-135%	16.666	111.447	-85%
(26)	(+) 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	n/a	-	5.014	n/a
(13)	(+) Depreciação	500	387	29%	1.732	860	102%
<b>(33)</b>	<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>
<b>(34)</b>	<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>

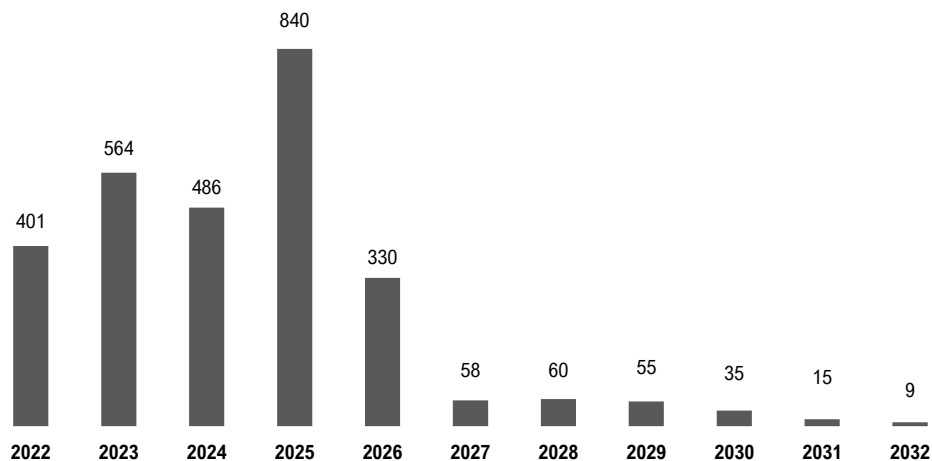
Endividamento	4T21	3T21	var %
<b>Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo</b>	<b>555.122</b>	<b>464.724</b>	<b>19%</b>
Empréstimos e Financiamentos	473.537	324.213	46%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	81.585	140.511	-42%
<b>Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo</b>	<b>2.456.734</b>	<b>2.627.653</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)

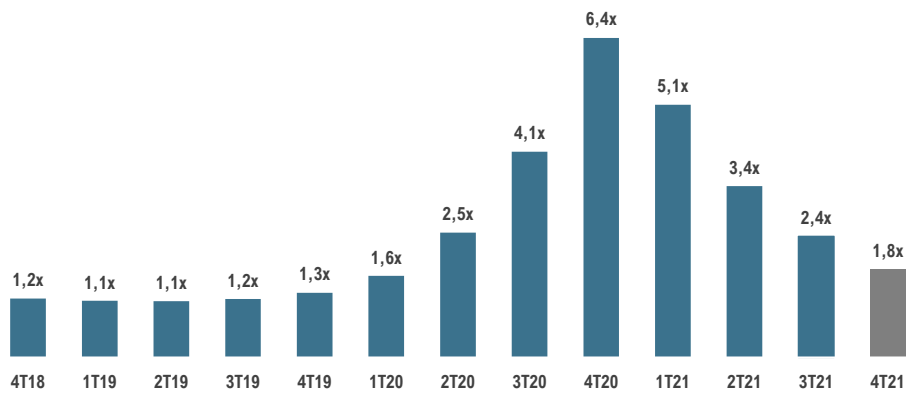
## Perfil e Custo Médio da Dívida



## Cronograma de Amortização (R\$ milhões)

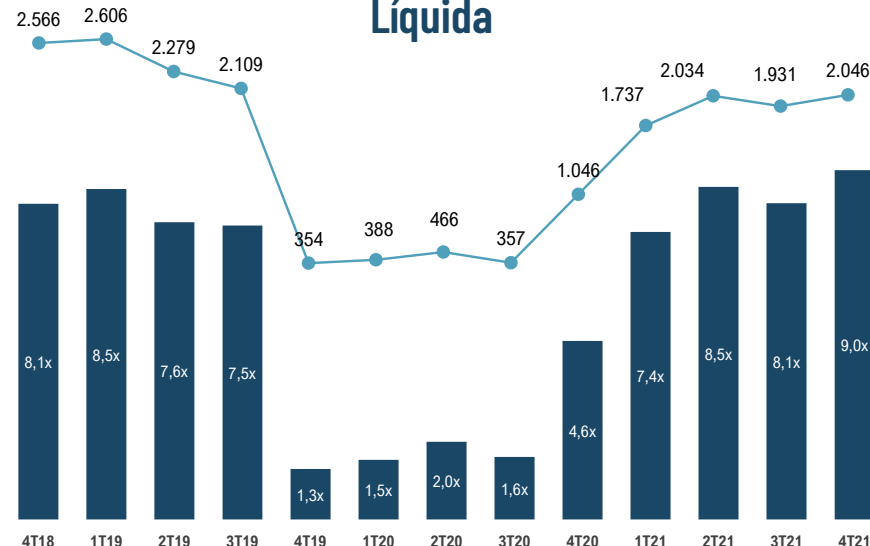


## Cobertura de Juros

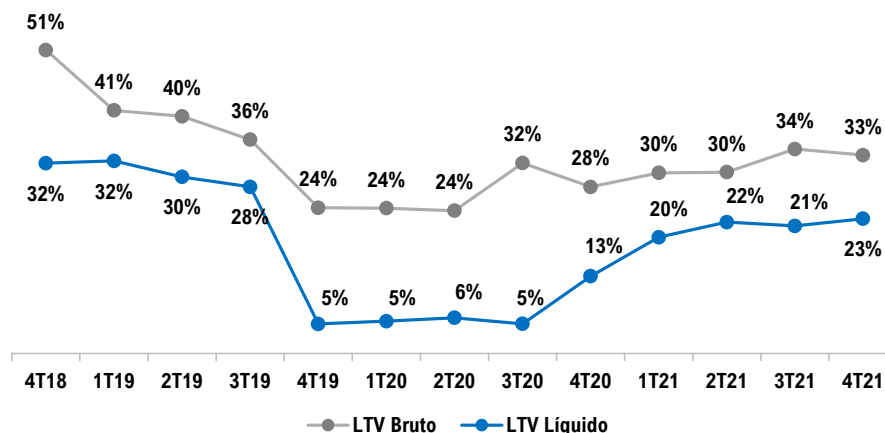


EBITDA / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado

## Dívida Líquida / EBITDA Ajustado (x) vs Dívida Líquida



## LTV: Bruto e Líquido (%)



— LTV Bruto — LTV Líquido





**3.**

# **Destques Operacionais**

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

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

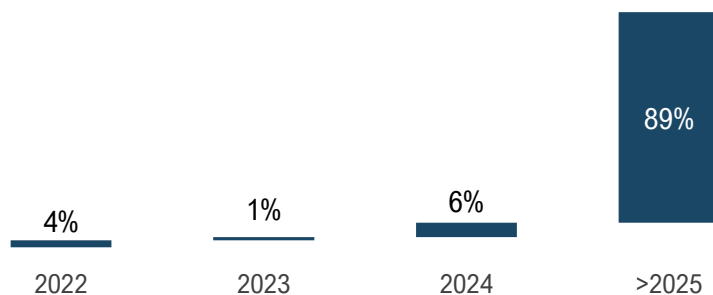
\* Em termos nominais

<sup>1</sup> IPCA e Outros

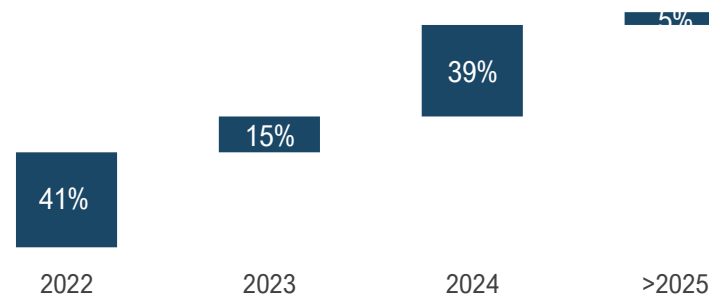
## Duration dos Contratos de Locação

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

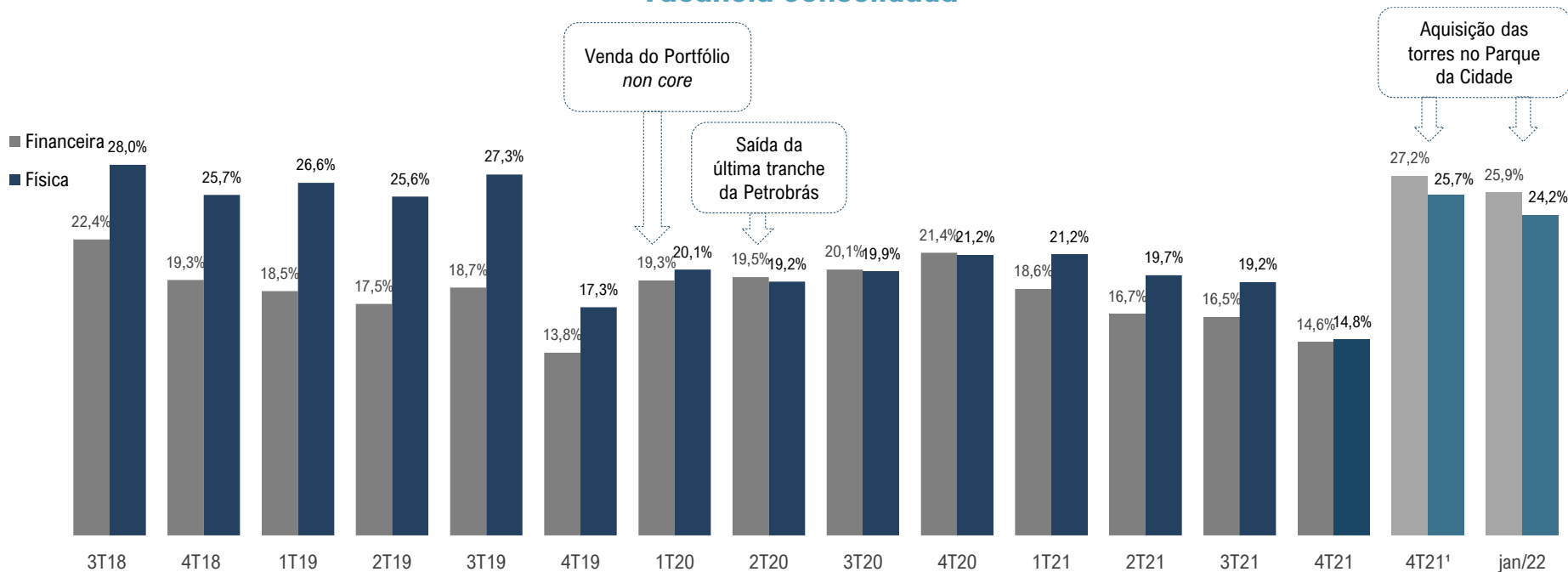
## Cronograma de Vencimento (% Receita)



## Cronograma de Revisional (% Receita)

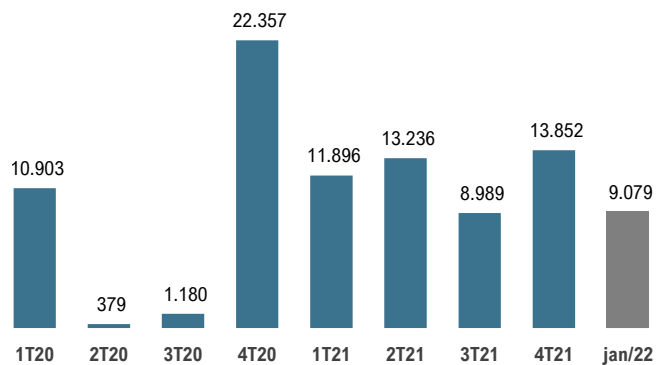


## Vacância Consolidada

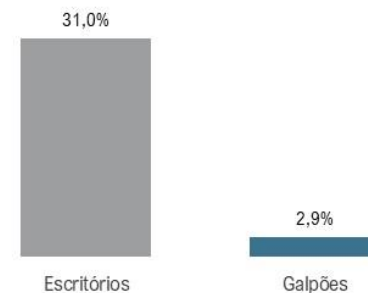


<sup>1</sup>Considerando a recente aquisição do Parque da Cidade.

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



## Vacância Física - 4T21





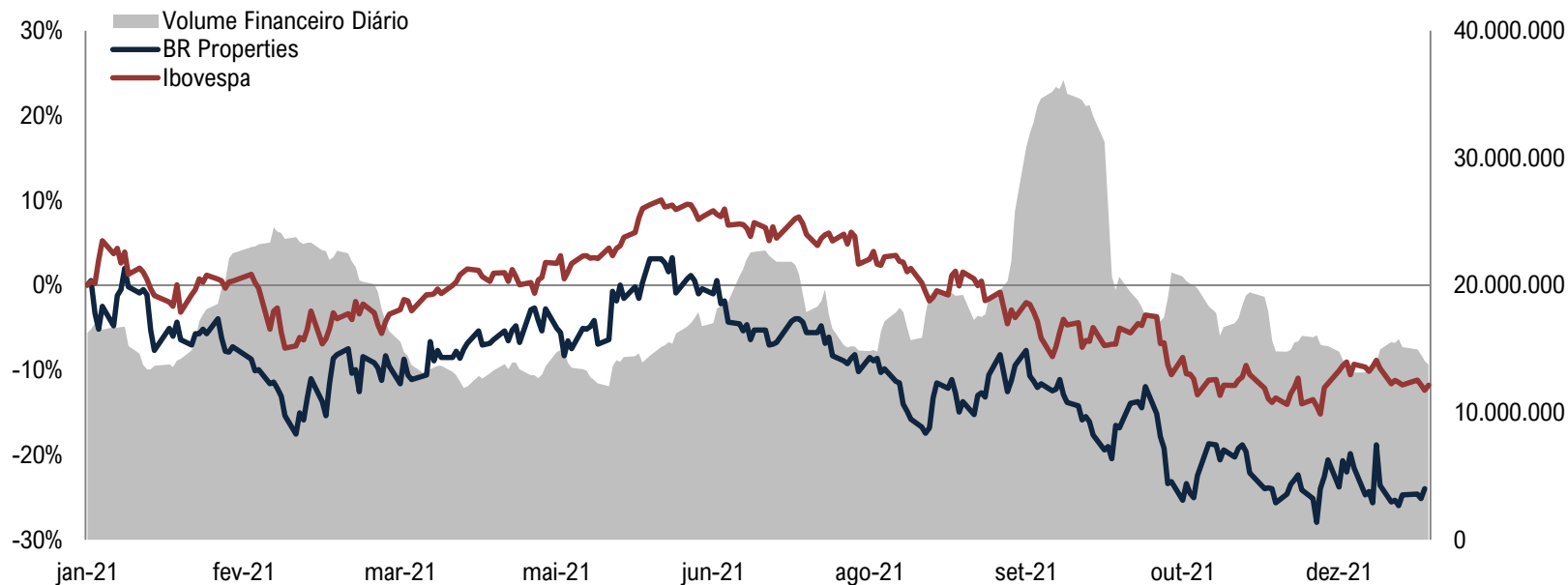


4.

# Mercado de Capitais

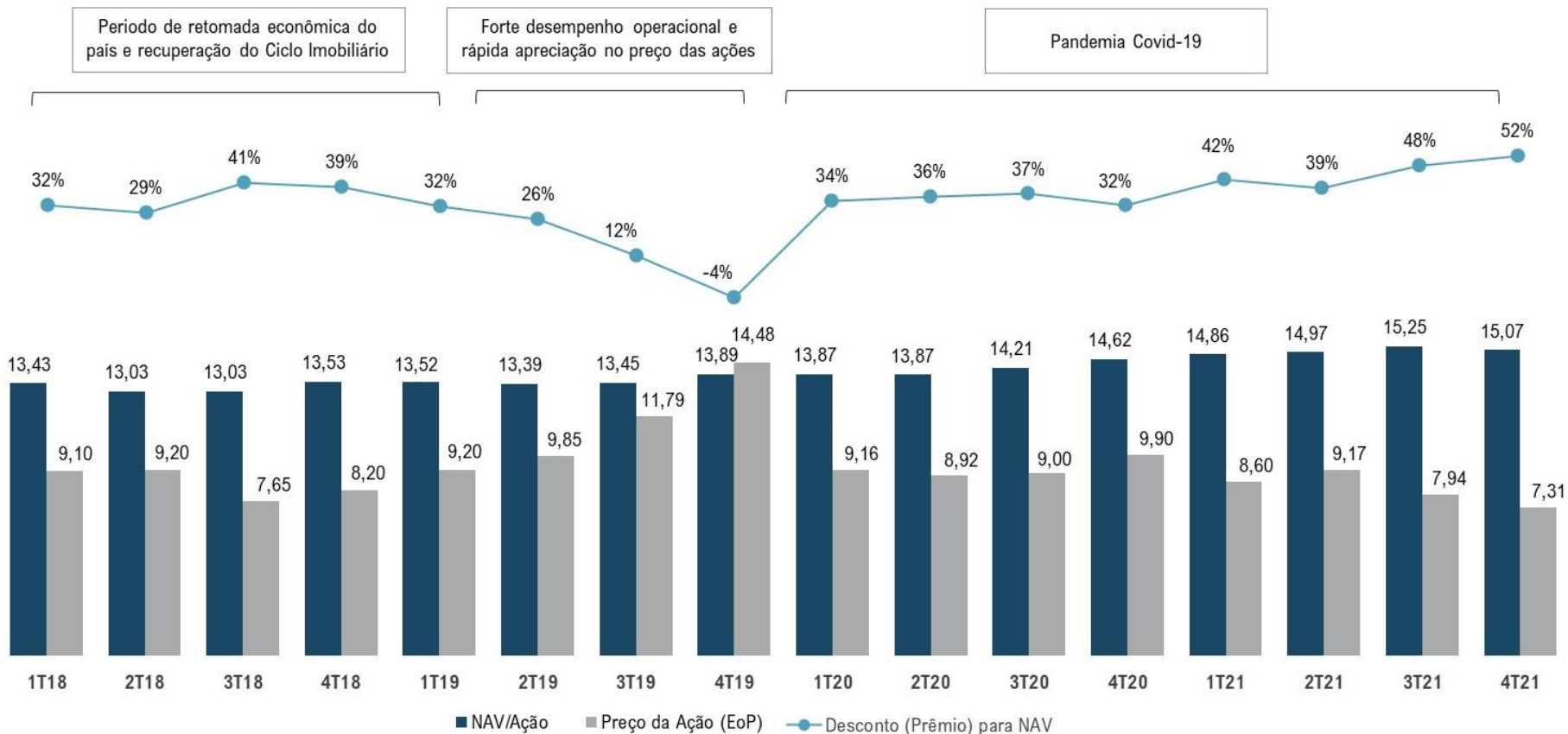


## Desempenho BRPR3 – 2021



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%

## Desconto (Prêmio) para NAV



# Relação com Investidores

---

## Contatos do RI

**André Bergstein**

CFO e DRI

**Gabriel Barcelos**

Gerente de RI

**Vivian Regner**

Coordenadora de RI

Fone: (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



A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building features a prominent corner with blue neon lighting highlighting its structural beams. The interior lights are visible through the glass facade. The sky is a clear, light blue.

BR Properties

**Conference Call  
4Q21 & 2021**

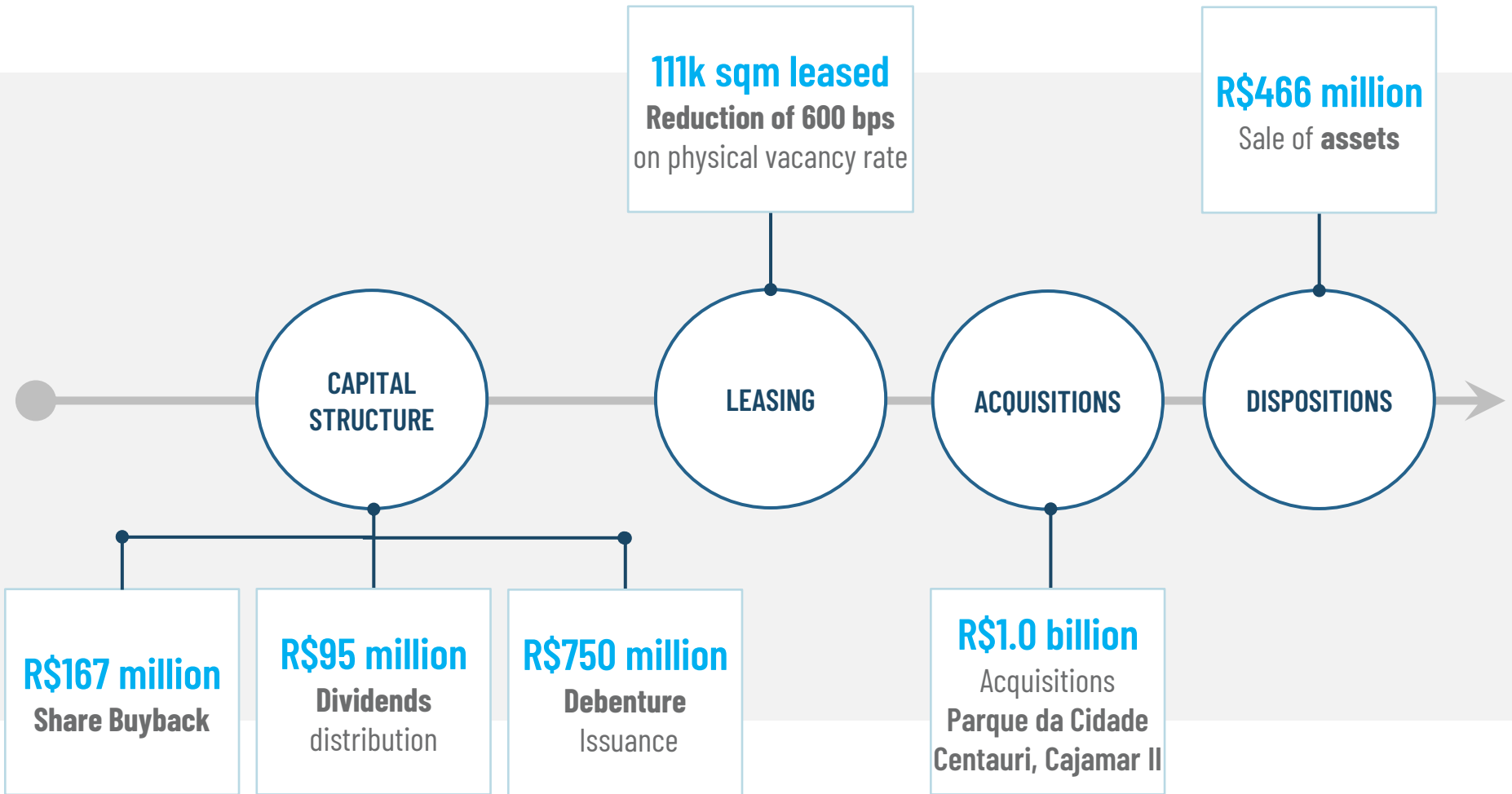
---





1.

# Highlights & Portfolio



**R\$2,5 billion in deals in 2021**



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

### ✓ 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, it 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”).

## ✓ M&A

- In September 2021, following the same strategy, 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". 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 10,000. Upon completion of the Galpão Cajamar II, the Company will own 67% of the project, approximately 100,500 sqm.
- 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 2nd 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 94,000, 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.

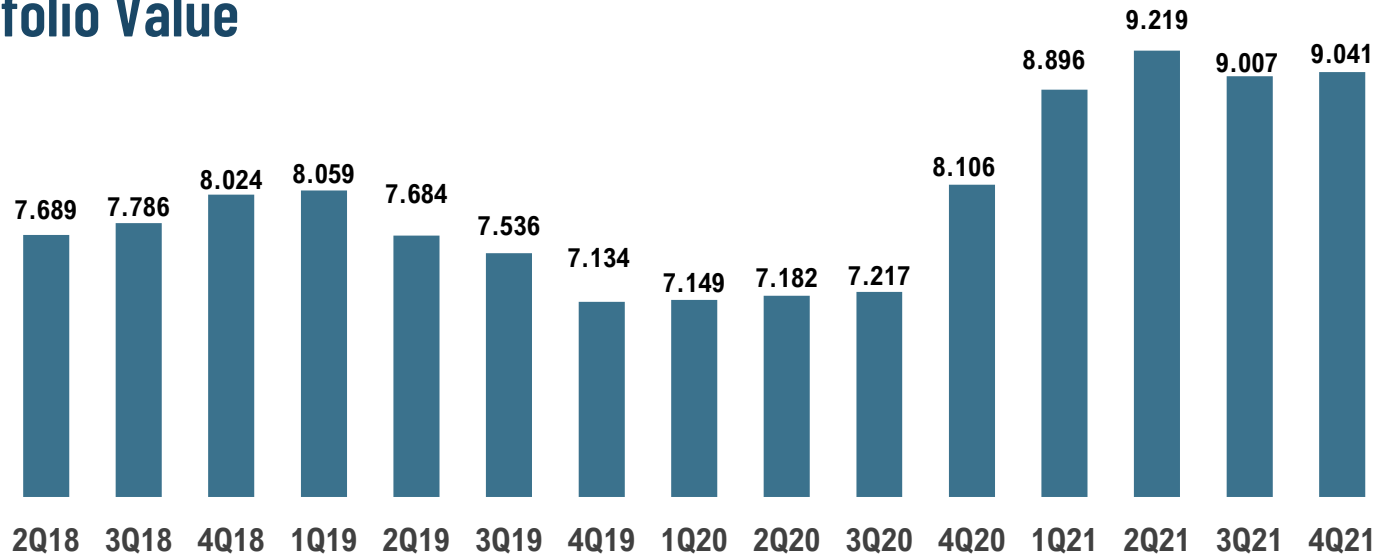
## ✓ Capital Structure

- 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. Thus, BR Properties extends the term of its debts, leaving only BRL 48 million in amortizations for the year 2021. 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.

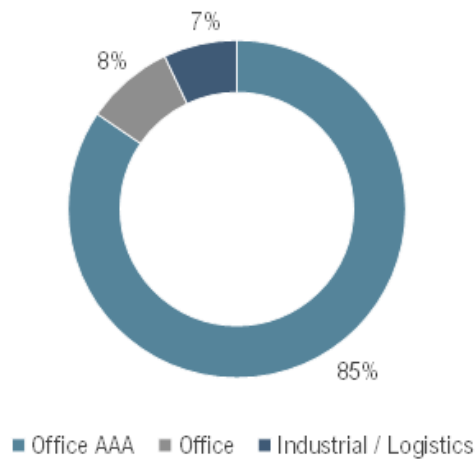
## ✓ Financial Results

- 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 4Q21 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%).

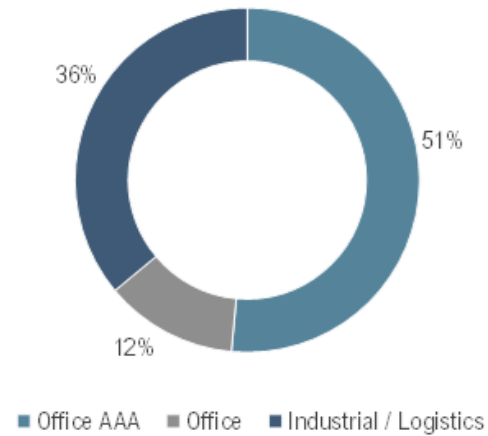
## ➤ Portfolio Value



### Portfolio Breakdown (Value)



### Portfolio Breakdown (GLA)



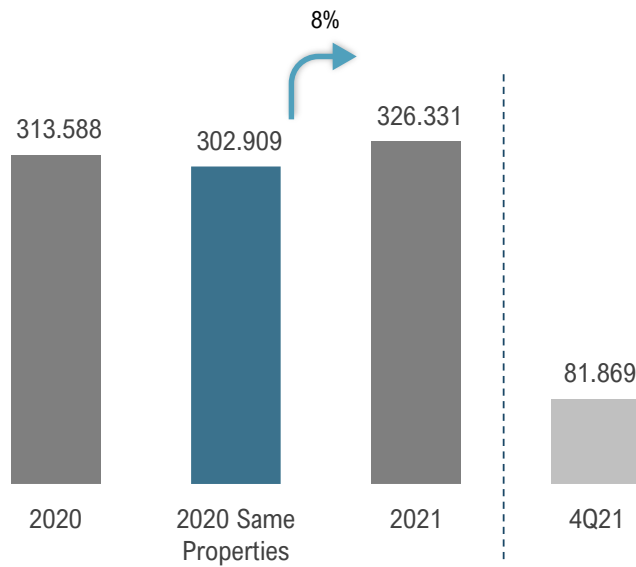




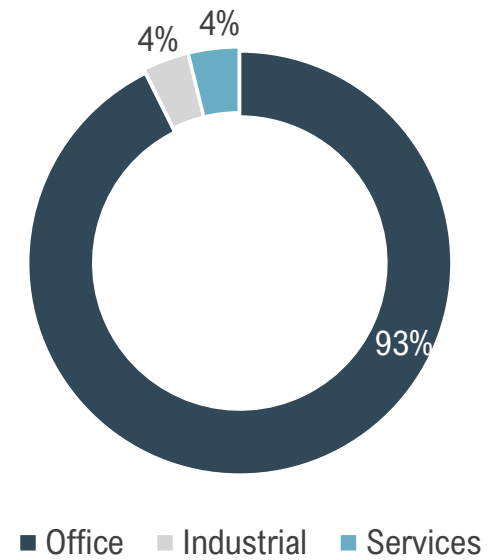
2.

## Financial Highlights

## Net Revenue (R\$ k)

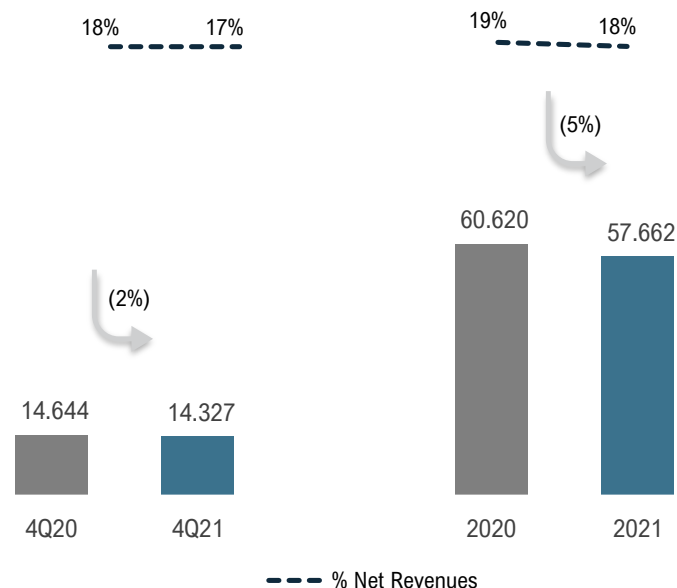


## 2021 Revenue Breakdown

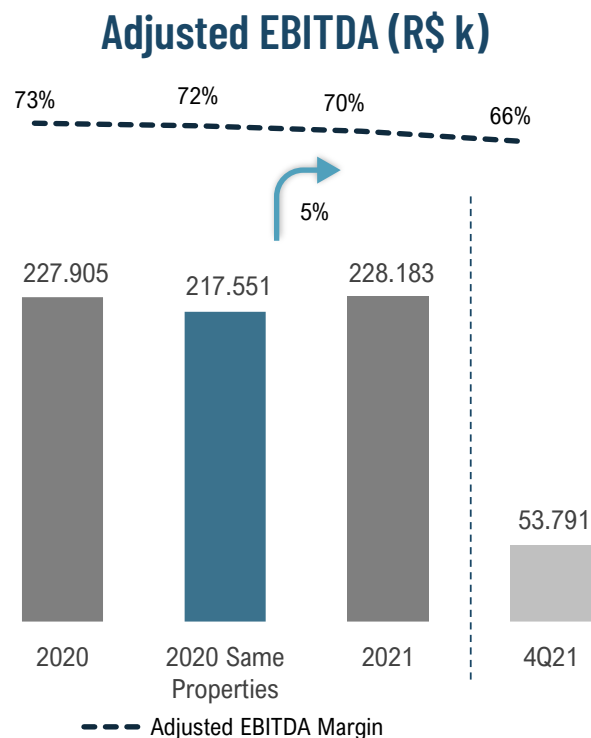


# General and Administrative Expenses

## SG&A (R\$ k)

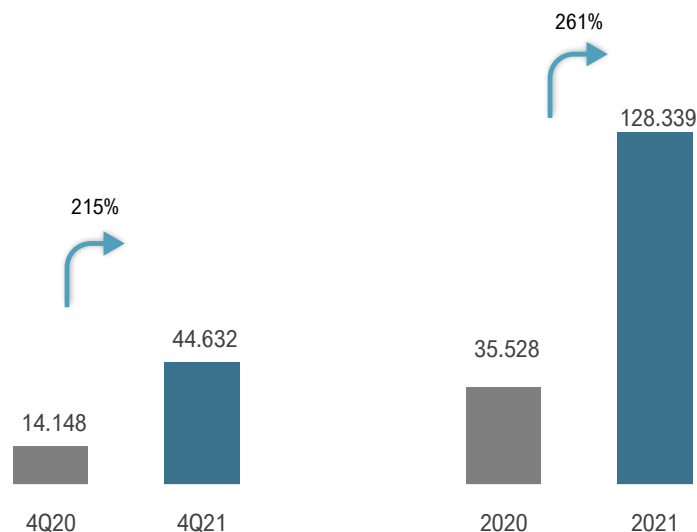


Account	General and Administrative Expenses	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
(12)	<b>SG&amp;A</b>	<b>(30.662)</b>	<b>(25.680)</b>	<b>19%</b>	<b>(108.376)</b>	<b>(97.365)</b>	<b>11%</b>
(13)	Operating Expenses	(4.896)	(4.586)	7%	(20.004)	(21.328)	-6%
(14)	Taxes	1.730	(881)	-296%	10.268	2.248	357%
(15)	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>



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>0,1%</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>

## Adjusted Net Financial Expenses (R\$ k)

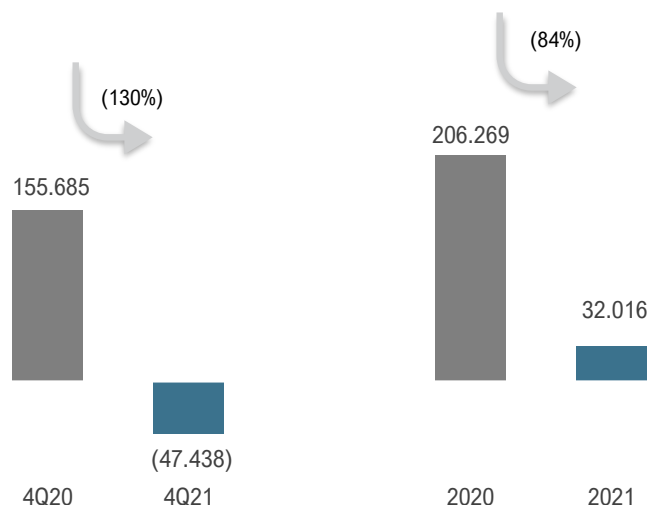


Financial Results	4Q21	4Q20	var %	2021	2020	var %
<b>Financial Income</b>	<b>24.907</b>	<b>16.715</b>	<b>49%</b>	<b>69.183</b>	<b>72.647</b>	<b>-5%</b>
Return on Cash Reserves	19.947	12.880	55%	45.692	51.444	-11%
Other	576	281	105%	4.119	2.834	45%
Monetary Adjustment of Tax Credits	4.384	3.553	23%	19.372	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)	208%
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>

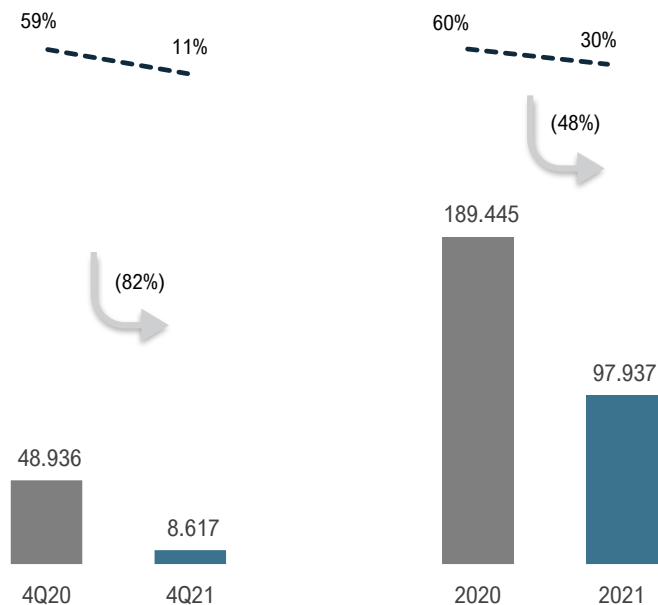


# Adjusted Net Income (FFO)

## Net Income (R\$ k)



## Adjusted Net Income (R\$ k)



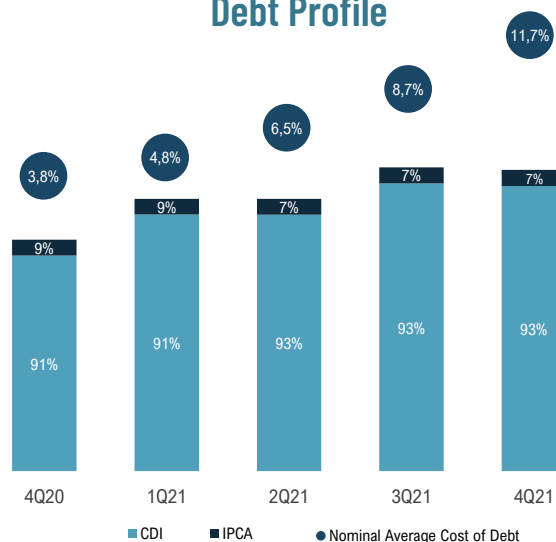
--- FFO Margin

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>

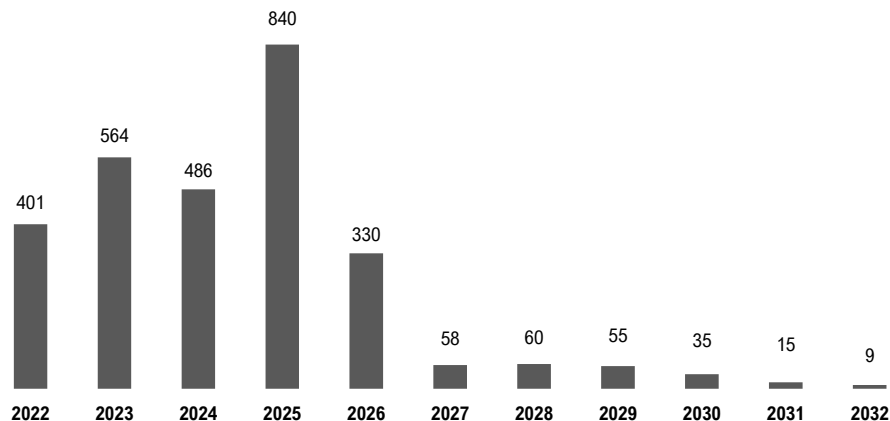
Indebtedness	4Q21	3Q21	var %
<b>Short Term Loans and Financing</b>	<b>555.122</b>	<b>464.724</b>	<b>19%</b>
Loans and Financing	473.537	324.213	46%
Payables for acquisition of Real Estate	81.585	140.511	-42%
<b>Long Term Loans and Financing</b>	<b>2.456.734</b>	<b>2.627.653</b>	<b>-7%</b>
Loans and Financing	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)

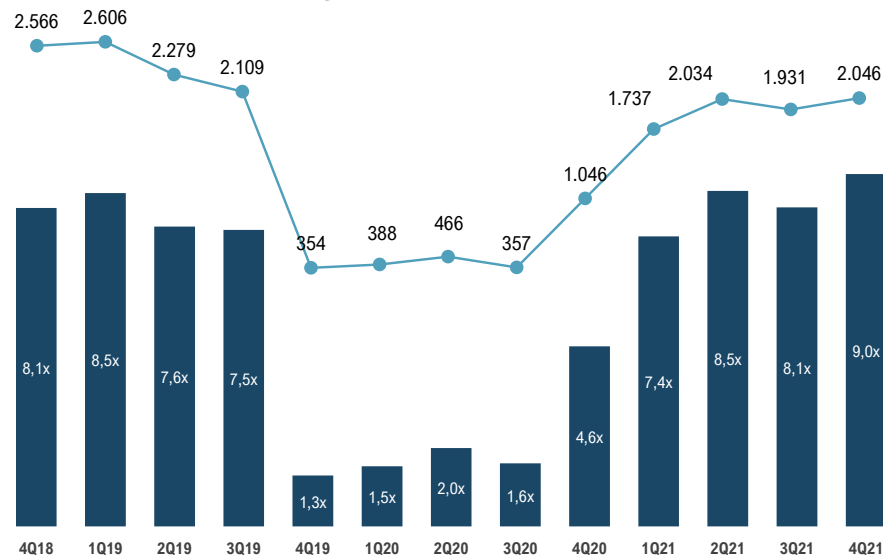
## Debt Profile



### Amortization Schedule (R\$ million)

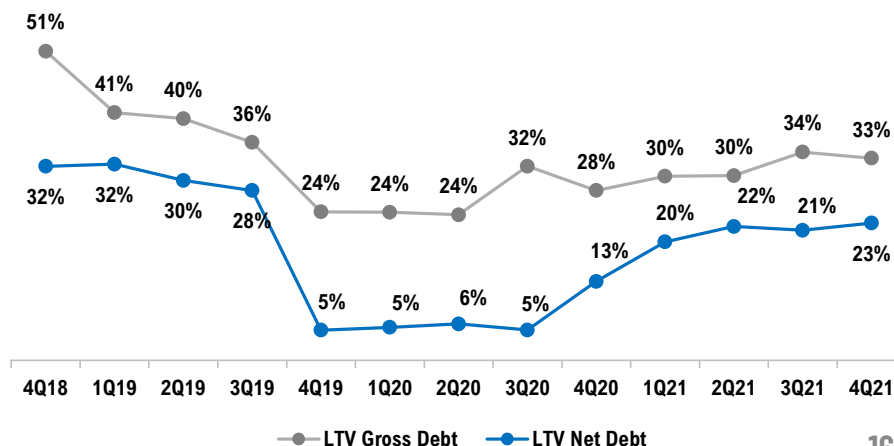
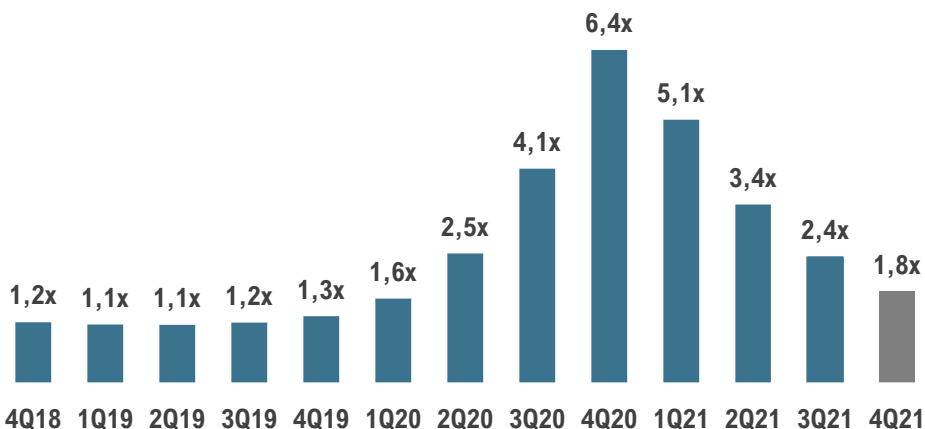


### Net Debt / Adjusted EBITDA (x) vs Net Debt



### Interest Rate Coverage

### LTV: Gross and Net (%)



### Adjusted EBITDA / Net Interest Expenses

— LTV Gross Debt — LTV Net Debt



**3.**

# **Operational Highlights**

## Rent / Sqm / Month – Same Properties

Rent / Sqm / Month Same Properties *	1Q19	2Q19	3Q19	4Q19	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	4Q21 x 3Q21
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: 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

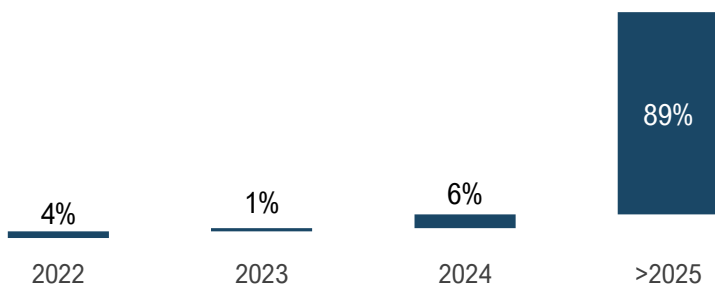
\* In nominal terms

<sup>1</sup> IPCA and Other

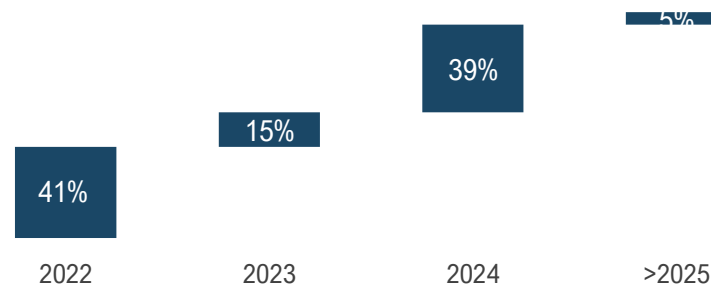
## Lease Contracts Average Duration

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

## Expiration Schedule (% Revenues)

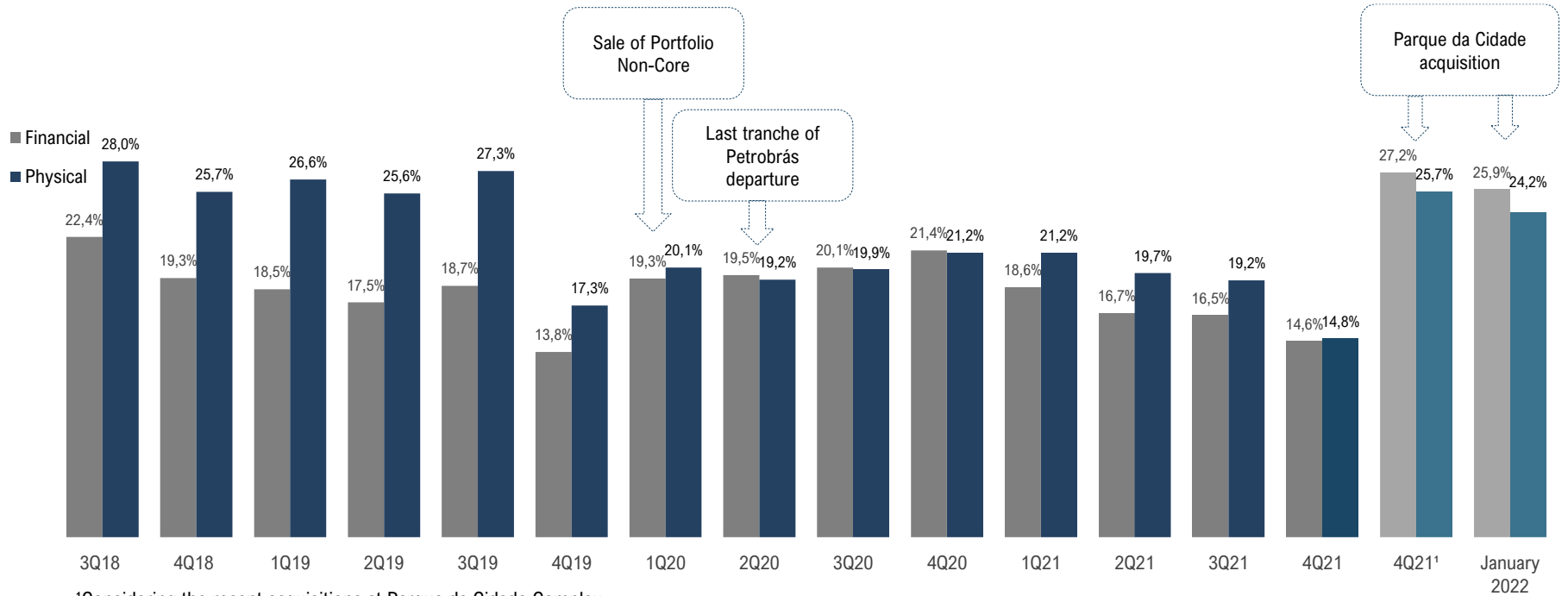


## 3rd Year Alignment Schedule (% Revenues)



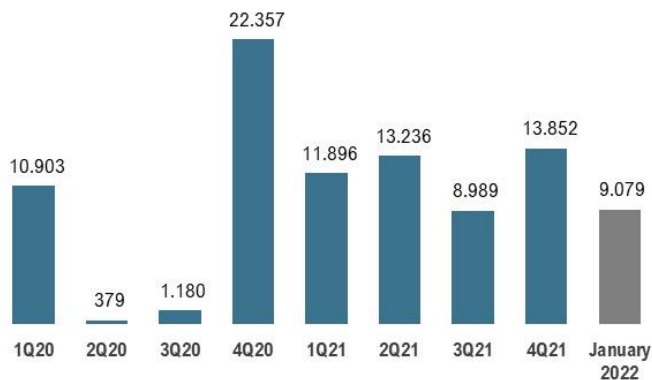


## Consolidated Vacancy

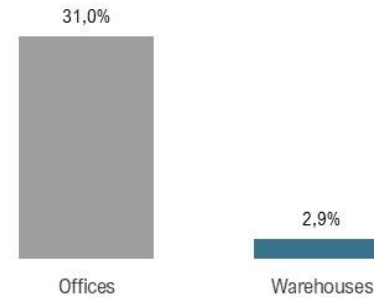


<sup>1</sup>Considering the recent acquisitions at Parque da Cidade Complex

## New Leases (sqm) - Offices



## Physical Vacancy - 4Q21

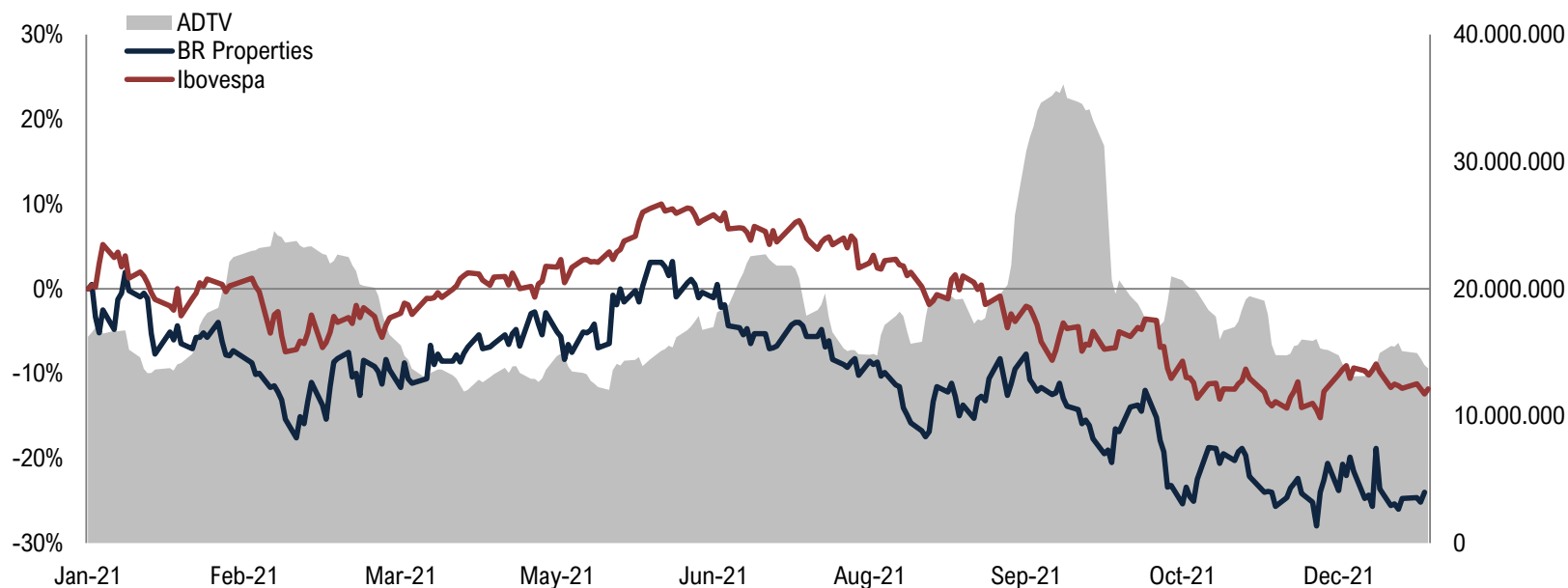




4.

# Capital Markets

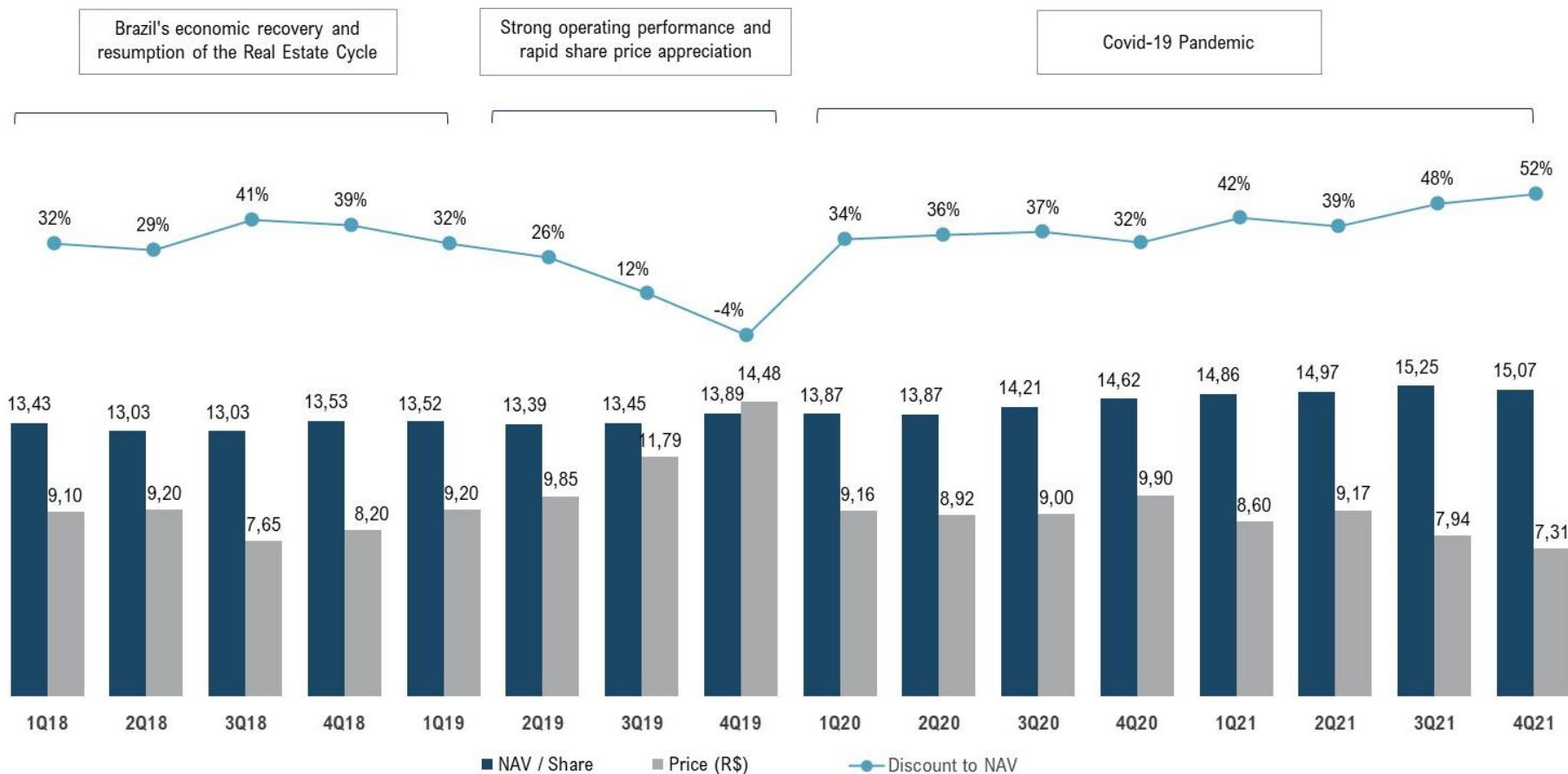
## Performance BRPR3 – 2021



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%



## Discount to NAV



# IR Team

**André Bergstein**

CFO and Investor Relations Officer

**Gabriel Barcelos**

Investor Relations Manager

**Vivian Regner**

Investor Relations 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