

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	25
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	55
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	57
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	474.160
Preferenciais	0
Total	474.160
Em Tesouraria	
Ordinárias	9.916
Preferenciais	0
Total	9.916

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	11.310.484	11.281.992
1.01	Ativo Circulante	976.350	1.052.036
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	836.515	938.286
1.01.03	Contas a Receber	57.442	57.539
1.01.03.01	Clientes	57.442	57.539
1.01.06	Tributos a Recuperar	26.476	23.376
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	26.476	23.376
1.01.07	Despesas Antecipadas	36.804	4.044
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.113	28.791
1.01.08.03	Outros	19.113	28.791
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	19.113	28.791
1.02	Ativo Não Circulante	10.334.134	10.229.956
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	627.328	605.354
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.218	6.074
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.218	6.074
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	621.110	599.280
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	211.383	193.064
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	248.465	248.465
1.02.01.10.06	Contas a Receber	161.262	157.751
1.02.02	Investimentos	9.135.896	9.054.323
1.02.02.01	Participações Societárias	26.388	29.693
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	26.388	29.693
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.109.508	9.024.630
1.02.03	Imobilizado	1.701	1.810
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.701	1.810
1.02.04	Intangível	569.209	568.469
1.02.04.01	Intangíveis	569.209	568.469
1.02.04.01.02	Goodwill	554.842	554.842
1.02.04.01.03	Softwares	14.367	13.627

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	11.310.484	11.281.992
2.01	Passivo Circulante	749.103	682.054
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.771	2.300
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.771	2.300
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	7.771	2.300
2.01.02	Fornecedores	17.007	28.569
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.007	28.569
2.01.03	Obrigações Fiscais	40.303	10.621
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	40.303	10.621
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	40.303	10.621
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	513.745	473.536
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	513.745	473.536
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	513.745	473.536
2.01.05	Outras Obrigações	167.657	157.228
2.01.05.02	Outros	167.657	157.228
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7.604	7.604
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	160.053	149.624
2.01.06	Provisões	2.620	9.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.620	9.800
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.620	9.800
2.02	Passivo Não Circulante	3.489.136	3.498.239
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.401.102	2.440.562
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.401.102	2.440.562
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.401.102	2.440.562
2.02.02	Outras Obrigações	30.768	33.389
2.02.02.02	Outros	30.768	33.389
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	30.768	33.389
2.02.03	Tributos Diferidos	938.329	909.017
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	938.329	909.017
2.02.04	Provisões	118.937	115.271
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	118.937	115.271
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	118.937	115.271
2.03	Patrimônio Líquido	7.072.245	7.101.699
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.117.920	2.116.662
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	103	450
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.154.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-85.108	-86.734
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	48.412	48.433
2.03.04	Reservas de Lucros	717.492	717.492
2.03.04.02	Reserva Estatutária	43.461	43.461
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.836	35.836
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	596.830	596.830
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.365	41.365

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-30.712	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	79.382	78.888
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	79.382	78.888
3.03	Resultado Bruto	79.382	78.888
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.589	-36.260
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.848	-21.414
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-23.971	-16.691
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.135	-2.455
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-1.742	-2.268
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.781	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	1.781	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-15.727
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	-12.445
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	0	-3.282
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.478	881
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	53.793	42.628
3.06	Resultado Financeiro	-55.193	-17.351
3.06.01	Receitas Financeiras	30.938	15.357
3.06.02	Despesas Financeiras	-86.131	-32.708
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.400	25.277
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-29.312	-11.851
3.08.02	Diferido	-29.312	-11.851
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-30.712	13.426
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-30.712	13.426
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,06377	0,02784
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,06377	0,02784

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-30.712	13.426
4.03	Resultado Abrangente do Período	-30.712	13.426

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	75.478	49.118
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	83.825	67.482
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-1.400	25.277
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	282	191
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	0	3.282
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-2.202	-6.205
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	80.822	25.075
6.01.01.07	Correções monetárias	-3.117	-1.412
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	7.784	4.767
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	1.742	2.268
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	3.037	2.056
6.01.01.13	Demais Provisões	-2.375	11.810
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	824	1.421
6.01.01.15	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	-94	0
6.01.01.16	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	0	529
6.01.01.19	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	0	-696
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.478	-881
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.347	-18.364
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-2.036	-9.768
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	2.485	1.198
6.01.02.05	Outros Ativos	-2.536	-11.668
6.01.02.06	Contas a Pagar	-19.342	9.277
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-7.614	638
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	4.986	4.055
6.01.02.12	Pagamento de gratificação a empregados e administradores	-10.217	-8.717
6.01.02.14	Outros Passivos	25.927	-3.379
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-88.687	-802.132
6.02.01	Aquisição de Investimentos	0	-770.169
6.02.02	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-71.258	-22.235
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-914	-837
6.02.04	Recebimento na Venda de Propriedades Para Investimentos	0	4.087
6.02.05	Recebimento de Dividendos e JCP de Controladas	4.783	0
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento	-2.560	-4.356
6.02.13	Pagamentos das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-18.738	-8.622
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-88.562	369.155
6.03.03	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	0	400.000
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-88.562	-16.580
6.03.08	Recompra de Ações	0	-10.026
6.03.09	Custos de Transação	0	-4.239
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-101.771	-383.859
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	938.286	1.056.486
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	836.515	672.627

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.258	0	0	0	1.258
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Compra de Ações	0	1.742	0	0	0	1.742
5.04.09	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-484	0	0	0	-484
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-30.712	0	-30.712
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-30.712	0	-30.712
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.117.920	717.492	-30.712	0	7.072.245

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.758	0	0	0	-7.758
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Compra de Ações	0	2.268	0	0	0	2.268
5.04.09	Recompra de Ações	0	-10.026	0	0	0	-10.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.426	0	13.426
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.426	0	13.426
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.265.486	738.814	13.426	0	7.285.271

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	105.397	98.388
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	104.439	103.091
7.01.02	Outras Receitas	958	-4.703
7.01.02.01	Outras Receitas	1.782	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-824	-1.421
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	0	-3.282
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.894	-41.636
7.02.04	Outros	-35.894	-41.636
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-35.894	-29.189
7.02.04.02	Outros	0	-12.447
7.03	Valor Adicionado Bruto	69.503	56.752
7.04	Retenções	-282	-191
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-282	-191
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	69.221	56.561
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	32.416	16.238
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.478	881
7.06.02	Receitas Financeiras	30.938	15.357
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	101.637	72.799
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	101.637	72.799
7.08.01	Pessoal	9.811	8.873
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.110	8.180
7.08.01.02	Benefícios	458	483
7.08.01.03	F.G.T.S.	243	210
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	36.407	17.792
7.08.02.01	Federais	36.344	17.792
7.08.02.03	Municipais	63	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	86.131	32.708
7.08.03.01	Juros	80.728	25.075
7.08.03.03	Outras	5.403	7.633
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-30.712	13.426
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-30.712	13.426

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	11.312.600	11.283.900
1.01	Ativo Circulante	985.304	1.064.044
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	844.304	949.425
1.01.03	Contas a Receber	58.113	58.166
1.01.03.01	Clientes	58.113	58.166
1.01.06	Tributos a Recuperar	26.661	23.378
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	26.661	23.378
1.01.07	Despesas Antecipadas	36.804	4.044
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	19.422	29.031
1.01.08.03	Outros	19.422	29.031
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	19.422	29.031
1.02	Ativo Não Circulante	10.327.296	10.219.856
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	630.701	608.769
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.218	6.074
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.218	6.074
1.02.01.07	Tributos Diferidos	376	418
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	376	418
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	624.107	602.277
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	211.400	193.081
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	251.445	251.445
1.02.01.10.06	Contas a receber	161.262	157.751
1.02.02	Investimentos	9.125.420	9.040.541
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.125.420	9.040.541
1.02.03	Imobilizado	1.719	1.830
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.719	1.830
1.02.04	Intangível	569.456	568.716
1.02.04.01	Intangíveis	569.456	568.716
1.02.04.01.02	Goodwill	554.842	554.842
1.02.04.01.03	Softwares	14.614	13.874

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	11.312.600	11.283.900
2.01	Passivo Circulante	750.663	683.415
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.703	3.101
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.703	3.101
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	8.703	3.101
2.01.02	Fornecedores	17.038	28.605
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.038	28.605
2.01.03	Obrigações Fiscais	40.900	11.145
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	40.900	11.145
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	514	442
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	40.386	10.703
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	513.745	473.536
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	513.745	473.536
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	513.745	473.536
2.01.05	Outras Obrigações	167.657	157.228
2.01.05.02	Outros	167.657	157.228
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7.604	7.604
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	160.053	149.624
2.01.06	Provisões	2.620	9.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.620	9.800
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.620	9.800
2.02	Passivo Não Circulante	3.489.692	3.498.786
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.401.102	2.440.562
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.401.102	2.440.562
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.401.102	2.440.562
2.02.02	Outras Obrigações	30.768	33.389
2.02.02.02	Outros	30.768	33.389
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulantes	30.768	33.389
2.02.03	Tributos Diferidos	938.245	908.935
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	938.245	908.935
2.02.04	Provisões	119.577	115.900
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	119.577	115.900
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	119.577	115.900
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.072.245	7.101.699
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.117.920	2.116.662
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	103	450
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.154.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-85.108	-86.734
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	48.412	48.433
2.03.04	Reservas de Lucros	717.492	717.492
2.03.04.02	Reserva Estatutária	43.461	43.461
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.836	35.836
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	596.830	596.830

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.365	41.365
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-30.712	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	83.090	82.348
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	83.090	82.348
3.03	Resultado Bruto	83.090	82.348
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-29.071	-39.398
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.980	-23.668
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-26.103	-18.551
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.135	-2.849
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-1.742	-2.268
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.909	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	1.909	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-15.730
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	-12.448
3.04.05.02	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	0	-3.282
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	54.019	42.950
3.06	Resultado Financeiro	-54.865	-17.217
3.06.01	Receitas Financeiras	31.266	17.992
3.06.02	Despesas Financeiras	-86.131	-35.209
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-846	25.733
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-29.866	-12.307
3.08.01	Corrente	-514	-431
3.08.02	Diferido	-29.352	-11.876
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-30.712	13.426
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-30.712	13.426
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-30.712	13.426
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,06377	0,02784
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,06377	0,02784

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-30.712	13.426
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-30.712	13.426
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-30.712	13.426

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	76.911	97.152
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	86.052	69.196
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-846	25.733
6.01.01.02	Depreciações do Imobilizado	284	192
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	0	3.282
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-2.202	-6.205
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	80.822	27.544
6.01.01.07	Correções Monetárias	-3.176	-1.427
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	7.784	4.767
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	1.742	2.268
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	3.407	2.450
6.01.01.13	Demais Provisões	-2.493	11.806
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	824	1.421
6.01.01.15	Resultado Financeiro de Repactuação da Dívida	-94	0
6.01.01.17	Rendimentos de Direitos Creditórios	0	-3.164
6.01.01.19	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	0	529
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.141	27.956
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-2.079	-10.118
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	2.377	1.100
6.01.02.05	Outros Ativos	-2.476	35.670
6.01.02.06	Contas a Pagar	-19.348	9.329
6.01.02.07	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-459	0
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-7.615	270
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	5.119	4.262
6.01.02.12	Pagamento de gratificação a empregados e administradores	-10.587	-9.111
6.01.02.14	Outros Passivos	25.927	-3.446
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-93.470	-802.132
6.02.02	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimentos	-71.258	-22.235
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-914	-837
6.02.04	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimentos	0	4.087
6.02.11	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	0	-770.169
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	-2.560	-4.356
6.02.13	Pagamentos das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-18.738	-8.622
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-88.562	321.997
6.03.03	Custos de Transação	0	-4.239
6.03.04	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	0	400.000
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-88.562	-63.738
6.03.08	Recompra de Ações	0	-10.026
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-105.121	-382.983
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	949.425	1.088.972
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	844.304	705.989

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699	0	7.101.699
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699	0	7.101.699
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.258	0	0	0	1.258	0	1.258
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Compra de Ações	0	1.742	0	0	0	1.742	0	1.742
5.04.09	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-484	0	0	0	-484	0	-484
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-30.712	0	-30.712	0	-30.712
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-30.712	0	-30.712	0	-30.712
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.117.920	717.492	-30.712	0	7.071.988	0	7.072.245

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.758	0	0	0	-7.758	0	-7.758
5.04.08	Reconhecimento de Plano de Opção de Compra de Ações	0	2.268	0	0	0	2.268	0	2.268
5.04.09	Recuperação de Ações	0	-10.026	0	0	0	-10.026	0	-10.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.426	0	13.426	0	13.426
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.426	0	13.426	0	13.426
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.265.486	738.814	13.426	0	7.285.271	0	7.285.271

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	109.583	102.176
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	108.497	106.879
7.01.02	Outras Receitas	1.086	-4.703
7.01.02.01	Outras Receitas	1.910	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-824	-1.421
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	0	-3.282
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-36.013	-41.719
7.02.04	Outros	-36.013	-41.719
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-36.013	-29.272
7.02.04.02	Outros	0	-12.447
7.03	Valor Adicionado Bruto	73.570	60.457
7.04	Retenções	-284	-192
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-284	-192
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	73.286	60.265
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.266	17.992
7.06.02	Receitas Financeiras	31.266	17.992
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	104.552	78.257
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	104.552	78.257
7.08.01	Pessoal	11.549	10.762
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.490	9.644
7.08.01.02	Benefícios	714	783
7.08.01.03	F.G.T.S.	345	335
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	37.584	18.860
7.08.02.01	Federais	37.513	18.860
7.08.02.03	Municipais	71	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	86.131	35.209
7.08.03.01	Juros	80.728	27.543
7.08.03.03	Outras	5.403	7.666
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-30.712	13.426
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-30.712	13.426

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2022

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de março de 2022. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A BR Properties é uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritório e galpões industriais e de logística, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil. A BR Properties adota uma postura dinâmica de monitoramento do mercado imobiliário comercial brasileiro, a fim de antecipar tendências de oferta e demanda nas diversas regiões onde atua, de forma a avaliar as melhores oportunidades de aquisição ou venda, com o fim de maximizar a rentabilidade dos seus investimentos.

A companhia encerrou o trimestre com 32 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 811 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$9.125.420, dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m² de ABL potencial.

As 32 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 1T22 estão distribuídas da seguinte forma:

- 22 ou 477 mil m² de edifícios de escritório;
- 4 ou 110 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 6 ou 224 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

A evolução da pandemia da Covid-19 e suas consequências impactaram fortemente a economia brasileira, e o mercado imobiliário, ao longo de 2020 e 2021. Logo no início de 2022, pouco mais de um mês depois dos primeiros registros da variante Ômicron no Brasil, os casos de coronavírus voltaram a subir e houve o agravamento da pandemia na maioria dos Estados e regiões do país. Mesmo com os altos níveis de vacinação em todos os estados, sobretudo São Paulo, os efeitos adversos da pandemia afetaram significativamente a economia do Brasil, somados também aos desafios inerentes à realidade político-econômica brasileira, com o aumento da inflação e consequentemente a elevação da taxa básica de juros.

Entretanto, ao longo das semanas subsequentes observou-se novamente uma queda de casos da Covid-19 e do número de óbitos. Em 17 de março, o governador de São Paulo João Dória anunciou o fim da obrigatoriedade do uso de máscaras em ambientes fechados, tornando o uso desta facultativo, e concretizando de vez a retomada das atividades econômicas. A volta para os escritórios tornou-se realidade nos grandes centros urbanos, onde já é notável o aumento do tráfego de pessoas e veículos. Grande parte da comunidade científica também corrobora a tese da volta à vida pré-pandemia, e confirma que estamos caminhando para a etapa de endemia da doença, em que o vírus pode ser mais transmissível, porém menos letal.

Dessa forma, o primeiro trimestre de 2022 marcou a retomada das atividades econômicas, e, com isso, intensificou-se ainda mais o movimento de *flight-to-quality*, tanto na cidade de São Paulo,

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2022

quanto no Rio de Janeiro. Empresas nacionais e multinacionais buscam posicionar-se em espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de *layouts* modernos em seus escritórios, e que tragam ainda mais flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população, sobretudo com a volta às atividades presenciais. Além disso, empresas que cresceram durante a pandemia passam a buscar novas áreas para retomada das operações pós-pandemia, com todas as novas contratações e novo layout de escritórios. Mesmo em um cenário de retomada gradual, cabe destacar que a absorção do mercado AAA é positiva pelo terceiro trimestre seguido, segundo dados da CBRE, comprovando a tendência de movimentação das empresas de médio e grande porte.

De acordo com os dados de mercado da Cushman & Wakefield, foi registrada na cidade de São Paulo, no primeiro trimestre de 2022, uma absorção líquida positiva de aproximadamente 39 mil m², o maior volume desde o primeiro trimestre de 2020. Já na cidade do Rio de Janeiro, a absorção líquida também foi positiva, mantendo a tendência dos últimos três trimestres.

Ainda, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de escritórios a ser entregue, tanto em São Paulo quanto, principalmente, no Rio de Janeiro. Dessa forma, considerando os fundamentos do mercado imobiliário comercial, a Companhia mantém sua visão de longo prazo no mercado comercial, focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

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 em 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 mesmo tempo, destaca-se, a alta capacidade de reciclagem do portfólio da Companhia, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, além da manutenção contínua do processo de otimização de sua estrutura de capital, que busca analisar variáveis macro locais, para sua tomada de decisão em relação ao nível de alavancagem desejável.

No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram melhora quando comparados aos trimestres anteriores. As taxas de vacância financeira e física de, respectivamente, 25,3% e 24,7% do primeiro trimestre de 2022 representaram uma queda de 5,8 e 7,5 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 1T22

Locações

Ao longo do 1T22, a BR Properties comercializou 9.565 m² de ABL em novas locações. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 9.079 m² correspondem à locação na Torre Paineira do Complexo Parque da Cidade. Dessa forma, a BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 25,3% e 24,7%, respectivamente.

Mercado de Capitais

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2022

Em Reunião do Conselho de Administração realizada no dia 23 de março de 2022, o Conselho de Administração aprovou, com base no balanço de 31 de dezembro de 2021, a distribuição de dividendos no valor de R\$7.604, após dedução da parcela de reserva legal de R\$1.601. Os dividendos correspondem a, aproximadamente, R\$0,016379 por ação de emissão da Companhia e foram creditados aos acionistas com base na posição acionária de 28 de março de 2022, sem incidência de correção monetária, tendo o pagamento sido realizado em 07 de abril de 2022.

Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum para aprovação em Assembleia Geral Ordinária – AGO, a ser realizada em 26 de abril de 2022, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$41.365, relativos a reservas de lucros a realizar existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, conforme a política de dividendos da Companhia.

RESULTADOS

Quanto aos seus resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 108.498 no 1T22, um crescimento de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Desconsiderando o efeito das vendas de propriedades ao longo de 2021, a receita bruta consolidada apresentou um crescimento de 10% em relação ao 1T21.

A receita bruta da Companhia do primeiro trimestre de 2022 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$104.374, representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.124, representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$83.090, aumento de 1% em relação ao mesmo período do ano anterior. Na mesma base de propriedades, a receita líquida teve um aumento de 10% no trimestre.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$54.136 no 1T22, redução de 12% em comparação ao ano anterior, com uma margem EBITDA ajustada de 65%. Se considerarmos a mesma base de propriedades, o EBITDA ajustado apresentou uma queda de 1% no mesmo período.

O EBITDA do 1T22, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$54.302, representando uma margem EBITDA de 65%, conforme demonstrado a seguir:

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2022

	<u>1T22</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(30.712)
Depreciação	284
Impostos Diferidos	29.352
Provisão para IR e CSLL	514
Resultado Financeiro	<u>54.865</u>
EBITDA	54.302
Margem EBITDA	65%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.908)
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	-
Provisão de ILP / Stock Option	<u>1.742</u>
EBITDA Ajustado	54.136
Margem EBITDA Ajustado	65%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$1.337 negativos no primeiro trimestre do ano, com margem FFO de -2%. A redução no FFO é justificada pela maior despesa financeira líquida em razão do forte 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.

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$30.712 no 1T22.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 1T22 era de 91 colaboradores, sendo 56 alocados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 35 alocados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 1T22, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$14,92 / ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 31 de março de 2022 era de R\$8,89 / ação.

PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/ CONCLUSÃO

Pretendemos seguir a estratégia que nos tornou uma das maiores empresas do setor, focando nas melhores regiões do país, e em imóveis de primeira qualidade nas classes de ativos que temos exposição: escritórios e galpões industriais e logísticos.

Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando em aquisições de propriedades com alto potencial de valorização, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão,

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2022

estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, *retrofit*, melhorias de qualidade e reciclagem constante do portfólio, sempre procurando equilibrar estrutura de capital com o momento macro do país.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de março de 2022.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da BR Properties S.A. (doravante referida como “Companhia”) são negociadas na B3 pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 18º. Andar - São Paulo, SP.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2022 abrange a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “a Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

A Companhia e suas controladas tem como atividade preponderante a aquisição, a administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e galpões, desde que sejam ativos existentes ou construídos sob medida (“*built to suit*”). A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2022, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 26 de abril de 2022 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 05 de maio de 2022.

A Companhia, em 13 de janeiro de 2021, em continuidade ao fato relevante divulgado em 14 de outubro de 2019, concluiu, a aquisição de 100% das cotas das SPEs REC Empreendimentos e Participações VII, e REC Empreendimentos e Participações IX, proprietárias, respectivamente, dos seguintes imóveis comerciais: (i) 100% do imóvel comercial “Torre Corporativa B2 – Paineira”, com área bruta locável (ABL) de 44.673 m²; e (ii) 30% do imóvel comercial “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, com ABL de 11.154 m², ambos localizados no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, com HSI V Real Estate – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Vendedor”). O preço total da aquisição, reajustado pelo INCC, foi de R\$835.452 sendo desembolsado, naquela data, o valor de R\$756.637. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$38.305, equivalente a R\$40.510, e está sendo pago conforme superação de determinadas condições constantes nos documentos da aquisição. O saldo remanescente em 31 de março de 2022 é de R\$5.963. (Nota 11.ii)

Em 25 de março de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda de Quotas e Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, em caráter irrevogável e irretratável, com Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário, tendo por objeto a alienação dos seguintes edifícios comerciais: (i) 100% da participação da Companhia dos Edifícios Souza Aranha I e Souza Aranha II, localizados na cidade e estado de São Paulo, e (ii) 100% do Edifício Porto Alegre, localizado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Sul; pelo valor total de R\$63.718. Algumas condições precedentes foram cumpridas e outras condições renunciadas durante o exercício de 2021.

Em 26 de abril de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado o Protocolo e Justificação das Sociedades BRPR PDC 1 Empreendimentos e Participações S.A e BRPR PDC 2 Empreendimentos e Participações S.A, com a incorporação, pela Companhia, do seu respectivo acervo cindido. Os ativos e passivos objeto da incorporação destas Sociedades estão descritos nos laudos de avaliação realizados por uma empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. Os laudos de avaliação foram elaborados com base nos acervos líquidos contábeis destas Sociedades na data base de 13 de janeiro de 2021, que totalizou R\$ 114.249, relativo ao acervo líquido contábil da Sociedade BRPR PDC 1, e R\$437.088, relativo ao acervo líquido contábil da Sociedade BRPR PDC 2. A incorporação estava no processo de reorganização societária da Companhia, que visava a simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação realizada em 2021 resultou, dentre outras vantagens, em simplificação operacional e redução dos custos incidentes sobre operações entre as Sociedades envolvidas (administrativos e de gestão).

Em 24 de maio de 2021, a Companhia celebrou o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Suspensivas e Condições Precedentes e Outras Avenças” (“Contrato”), com o BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), tendo por objeto a alienação, pela Companhia, ao Fundo, de: (a) 10% das frações ideais do Complexo Centenário Plaza, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (b) 15% das frações ideais do Edifício TNU, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (c) 100% dos blocos 2 e 3 do Condomínio Panamérica Park, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (d) 15% das frações ideais do Edifício Manchete, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (e) 15% das frações ideais do Edifício Passeio Corporate, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$485.365. A efetivação da transação prevista no Contrato está sujeita à superação de determinadas condições suspensivas e precedentes pelas partes, entre elas, o levantamento dos recursos necessários pelo Fundo, através da conclusão da captação da oferta a mercado de suas cotas. Considerando a conclusão da captação dos recursos, o Fundo terá a Companhia como seu Consultor Imobiliário. O prazo de superação das condições suspensivas seria até 30 de abril de 2022.

Desde o protocolo do pedido de registro do BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) junto a CVM, eventos alheios ao controle do Administrador e das instituições intermediárias responsáveis pela coordenação, estruturação e distribuição da Oferta Pública (“Coordenadores”) impactaram de forma relevante a viabilidade da Oferta nos termos em que estava estruturada, considerando as condições de mercado avaliadas à época do pedido de registro da Oferta. Como consequência das alterações nas referidas condições de mercado, que afetam tanto a demanda pelas cotas do Fundo, quanto a atratividade do retorno esperado com eventuais investimentos que o Fundo poderia realizar com os recursos da Oferta, o Administrador e os Coordenadores entenderam ser desaconselhável o prosseguimento da Oferta, tanto na perspectiva do Fundo, quanto de eventuais investidores, nos termos e condições contratualmente estipulados. Neste sentido, foi protocolado o pleito de revogação da Oferta em 08 de fevereiro de 2022, já tendo sido deferido pela CVM na presente data, o pleito de revogação da Oferta e, conseqüentemente, o cancelamento do registro nº CVM/SRE/RFI/2021/034, concedido pela CVM em 08 de junho de 2021, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Instrução da CVM 400.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

*Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022*

Em 25 de maio de 2021, a Companhia celebrou com Morro Verde Incorporação Imobiliária SPE LTDA e Théia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças (“Contrato”), conforme aditado, visando aquisição das futuras unidades autônomas do galpão denominado “Edifício Centauri”, “Ed. Bellatrix” e “Área de apoio”, integrante do Empreendimento Gaia Théia, pelo valor total de R\$213.577. A aquisição foi efetivada em 17 de agosto de 2021 através da celebração de escritura de compra e venda, tendo já sido pago até aquela data o valor de R\$84.853. O saldo do preço, está sujeito a ajustes de praxe, e será pago de acordo com o cronograma de construção, na forma estabelecida na escritura (Nota 11.ii). Em 31 de março de 2022 o saldo a pagar é de R\$56.567. A área bruta locável do “Edifício Centauri”, ao redor de 63 mil m² possui habite-se e encontra-se 100% ocupado pelo locatário.

Em 14 de junho de 2021, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças (“Contrato”) com Espaço Gaia Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, tendo por objeto a alienação do imóvel denominado “Galpão Tucano”, localizado no Centro Empresarial Espaço Gaia Ar, na Cidade de Jarinu, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, pelo preço total de R\$94.000. A efetivação da transação ocorreu em 31 de agosto de 2021 após a superação de condições suspensivas entre as partes.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal com Condições Suspensivas e Outras Avenças (“CVC”) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties, tendo por objeto a alienação da fração ideal de 20% do imóvel denominado “Complexo JK – Bloco B” (“Imóvel”), localizado na cidade e estado de São Paulo, pelo preço total de R\$184.699. A conclusão da alienação e o pagamento, realizado em 13 de julho de 2021, foram concretizados após a superação de certas condições suspensivas conforme estabelecido no CVC. O CVC contemplava ainda a possibilidade de alienação de percentual adicional de até 25% do Imóvel. Entretanto, a opção de compra de percentual adicional de até 25% não foi exercida pela compradora. A alienação foi concretizada em 13 de julho de 2021, tendo a Companhia recebido integralmente o preço de venda, naquela data.

Em 21 de julho de 2021, a Companhia celebrou Termo de Acordo para Aquisição de Direitos Aquisitivos com Condições Suspensivas (“Termo de Acordo”) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), relativo a parte do imóvel, localizado na Avenida Mutinga, nº 4.935, Via Anhanguera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Galpão Pirituba”), equivalente a uma área de terreno de aproximadamente 32.500 m², de propriedade da Companhia. O Termo de Acordo prevê o desenvolvimento pelo Fundo, na área do terreno, de um empreendimento imobiliário consistente em dois galpões logísticos Last Mile (“Empreendimento”) com área construída total de aproximadamente 8.450 m². Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 40% do Empreendimento. A conclusão da alienação está condicionada à superação de condições suspensivas, conforme estabelecido no Termo de Acordo.

Em 28 de julho de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”) com BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A, tendo por objeto a aquisição de 3 Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A aquisição contempla uma área bruta locável (ABL) de 2.286 m², e será realizada pelo preço total de R\$28.000, na presente data foi

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

pago a título de sinal o montante de R\$2.000 (Nota 6.iii). A conclusão da aquisição está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas conforme estabelecido no CVC.

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Construção com Condição Resolutiva e Outras Avenças (“CVC”) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, inscrito no CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), representado por sua administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 35.690 m² (“Ativo”), o qual faz parte do empreendimento “Galpão Cajamar” em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o início do 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à aproximadamente 24% da área locável total do empreendimento de 149.525 m² e será comercializada pelo preço total de R\$123.215, sendo que o pagamento correspondente a 50% do preço total foi realizado em 20 de agosto de 2021 (Nota 11.i), e os 50% restantes serão pagos na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel prevista para o 2º trimestre de 2022, sendo que o saldo será reajustado pelo IPCA da data do CVC até a data do pagamento.

Em 30 de agosto de 2021, a Companhia celebrou proposta vinculante para venda de fração Ideal (“Proposta”) com a JFL Must Empreendimento Imobiliário Ltda (“JFL”), tendo por objeto a alienação da fração ideal de 55% do imóvel denominado “Complexo JK – Bloco B” (“Imóvel”), localizado na cidade e estado de São Paulo. A alienação de 55% da fração ideal do Imóvel equivale a uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 16.847 m², e será comercializada pelo preço total de R\$555.935. A conclusão da alienação e o pagamento serão realizados após a superação de determinadas condições precedentes, conforme estabelecido na proposta. A proposta contemplou ainda a alienação da fração que eventualmente venha a remanescer dos 25% restantes no Imóvel pelo preço de R\$230.874, caso o FII VBI Prime Properties não exerça sua opção. O prazo previsto na proposta celebrada em 30 de agosto de 2021 expirou, não havendo a efetivação da transação pelas partes.

Em 29 de setembro de 2021, a Companhia celebrou contrato de promessa de permuta de imóvel com torna e outros pactos com Cristais Log C1 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.564.175/0001-34 (“Cristais Log C1”), Cristais Log G1 LTDA. (“Cristais Log G1”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.565.304/0001-09, Cristais Log J1 LTDA. (“Cristais Log J1”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.564.100/0001-53, Cristais Log J2 LTDA (“Cristais Log J2”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.565.754/0001-00, (em conjunto “Permutantes”), tendo como interveniente-anuente a CAP Administração e Participações LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.029.239/0001-25, visando a aquisição de terreno de propriedade das Permutantes, com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m² de área bruta locável (ABL). O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos (“Projeto Cajamar II”) que será composto 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 às Permutantes, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10.000. Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 67% do empreendimento. A conclusão da operação está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas/suspensivas pelas partes, conforme estabelecido no contrato de promessa.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e permanecem válidas.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

A preparação de informações trimestrais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 03/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020 e nº03/2020”), respectivamente, sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia do Covid-19 em suas atividades, bem como os diferimentos de aluguéis aos locatários com ramo de negócios específicos mais impactados pela pandemia, e estão sendo pagos conforme acordado em cada situação, a Companhia

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Informações Trimestrais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados no seu formulário de referência, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	722	403	822	509
Aplicações financeiras	(i) 835.793	937.883	843.482	948.916
Caixa e equivalentes de caixa	836.515	938.286	844.304	949.425
Caixa restrito	(ii) 6.218	6.074	6.218	6.074
Títulos e valores mobiliários	6.218	6.074	6.218	6.074
Total	842.733	944.360	850.522	955.499
Circulante	836.515	938.286	844.304	949.425
Não Circulante	6.218	6.074	6.218	6.074

(i) as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs, remunerado as taxas que variam de 99% a 114% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 31 de março de 2022 (entre 96% e 114% em 31 de dezembro de 2021). Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDBs, remunerado a taxa de 98% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no período de três meses findo em 31 de março de 2022 (entre 98% em 31 de dezembro de 2021).

4 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber	228.299	224.061	228.970	224.688
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(i) (9.595)	(8.771)	(9.595)	(8.771)
	218.704	215.290	219.375	215.917
Circulante	57.442	57.539	58.113	58.166
Não Circulante	161.262	157.751	161.262	157.751

(i) Em 31 de março de 2022 deste total: (a) R\$216 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$608 estavam vencidos de 31 a 60 dias; (c) R\$ 433 estavam vencidos de 61 a 180 dias e (d) R\$8.338 acima de 181 dias. Em 31 de dezembro de 2021, deste total: (a) R\$216 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$217 estavam vencidos de 31 a 60 dias; e (c) R\$8.338 acima de 180 dias.

De acordo com os contratos típicos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º. dia útil do mês subsequente, além dos contratos com vencimentos anuais.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados anualmente, e na maior parte dos contratos pela variação do IGP-M, sendo que ao longo de 2021 e período de três meses de 2022, na maior parte dos novos contratos, vem sendo adotado o IPCA/INPC como índice de correção, e não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois não contemplam parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros.

Conforme alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9), que tem como objetivo apresentar uma abordagem de visão preditiva para a determinação do aumento do risco de crédito, através da introdução de métricas preditivas na metodologia de avaliação do recebível, a Companhia adota o modelo de "matriz de provisão", segundo o qual o montante das perdas esperadas é definido de modo "ad hoc", ou seja, utilizando o conceito de perda histórica para contas a receber de clientes para 12 meses, descontando eventuais garantias (fiança bancária, poupança caução, entre outros).

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado pelo fato de a carteira de clientes da Companhia ser diversificada e com locatários de primeira linha.

A movimentação da provisão para perda de crédito esperada é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	(8.771)	(10.081)	(8.771)	(10.081)
Transferência (i)	-	4.063	-	4.063
Movimentação da provisão no resultado	(824)	(2.753)	(824)	(2.753)
Saldo no final do período	(9.595)	(8.771)	(9.595)	(8.771)

(i) Transferência para provisão para ajuste ao valor de realização, conforme demonstrado na nota 6.vi.

Compromissos de arrendamento operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e quinze anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado, conforme legislação em vigor.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos operacionais em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Dentro de um ano	239.402	317.982
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.331.896	1.285.124
Mais de cinco anos	1.272.560	1.238.481
	2.843.858	2.841.587

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

5 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Impostos retidos na fonte	5.382	-	5.528	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	-	-	17	-
Pis e Cofins a compensar	-	-	21	22
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	269.559	271.841	272.540	274.801
Total de Impostos a Recuperar	274.941	271.841	278.106	274.823
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-	-	(514)	(442)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.924)	(1.825)	(1.928)	(1.839)
Impostos Retidos	(732)	(1.850)	(733)	(1.850)
Outros impostos a recolher	(37.647)	(6.946)	(37.725)	(7.014)
Total de Impostos a Recolher	(40.303)	(10.621)	(40.900)	(11.145)
Total Líquido	234.638	261.220	237.206	263.678
Ativo Circulante	26.476	23.376	26.661	23.378
Ativo Não Circulante	248.465	248.465	251.445	251.445
Passivo Circulante	(40.303)	(10.621)	(40.900)	(11.145)
Total Líquido	234.638	261.220	237.206	263.678

6 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Valores a Receber	(i)	38.759	38.460	39.694	39.469
Valores a receber na venda de propriedades	(ii)	10.919	10.674	10.919	10.674
Adiantamento para aquisição de investimentos	(iii)	25.642	23.080	25.642	23.080
Adiantamento a fornecedores		1.128	1.699	1.207	1.764
Valores a recuperar	(iv)	132.131	128.327	132.131	128.327
Outros Ativos	(v)	31.373	29.071	31.392	29.089
Provisão para ajuste ao valor de realização	(vi)	(9.456)	(9.456)	(10.163)	(10.291)
		230.496	221.855	230.822	222.112
Circulante		19.113	28.791	19.422	29.031
Não Circulante		211.383	193.064	211.400	193.081

(i) Substancialmente representado por valores a serem reembolsados pelos locatários referentes as benfeitorias nos imóveis arrendados.

(ii) Saldo representado pelos valores a receber na venda do galpão Tucano reajustados com base na variação do IPCA até seu efetivo pagamento.

(iii) Em 31 de março de 2022, os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira equivalente a R\$6.808 (R\$6.808 em 2021), e Jaborandi equivalente a R\$10.940 (R\$10.940 em 2021) pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) aquisição de 3 Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo, que compõe o Complexo Parque da Cidade a R\$2.000 (R\$2.000 em 2021) e; (c) referente a torna da Permuta do Projeto Cajamar II a R\$5.833 (R\$3.333 em 2021) e R\$60 referente a custos incorridos com o projeto.

(iv) Substancialmente referente a despesas judiciais a serem reembolsadas, conforme detalhado na Nota 12, junto à Wtorre.

(v) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$ 13.725 (R\$ 13.144 em 2021), e comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 13.686 (R\$ 13.300 em 2021).

(vi) Substancialmente representado por perdas esperadas na realização de valores a receber relativos a renegociações com locatários, incluindo saldos transferidos do contas a receber, Nota 4.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

7 Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de março de 2022 e 31 dezembro de 2021. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para o período de três meses findo em 31 de março de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão assim demonstrados:

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Participações em controladas	26.388	29.693

a. Informações sobre as empresas controladas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/03/2022		31/12/2021		31/03/2021
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	
Sociedades controladas diretas								
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	81.829.400	1.325	102	1.325	102	1.223		46
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	1.286	19	1.286	19	1.266		4
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	734	10	734	10	724		3
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	1.160	18	1.160	18	1.142		3
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	2.451	40	2.451	40	2.411		8
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.149	23	17.149	23	17.126		5
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	1.656	1.255	1.656	1.255	5.184		810
BRPR Participações S.A.	701.000	627	12	627	11	617		2
				26.388	1.478	29.693		881

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de março de 2022.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	889	370	1.259	(5)	71	(1.325)	(1.259)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	564	729	1.293	(7)	-	(1.286)	(1.293)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	699	41	740	(6)	-	(734)	(740)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	562	606	1.168	(8)	-	(1.160)	(1.168)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.148	1.312	2.460	(9)	-	(2.451)	(2.460)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.190	15.964	17.154	(5)	-	(17.149)	(17.154)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	3.290	508	3.798	(1.516)	(626)	(1.656)	(3.798)
BRPR Participações S.A.	609	21	630	(3)	-	(627)	(630)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

	Demonstração do Resultado				Resultado do período
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	149	(47)	102
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	25	(6)	19
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	12	(2)	10
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	22	(4)	18
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	48	(8)	40
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	28	(5)	23
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	4.057	(351)	(1.971)	(480)	1.255
BRPR Participações S.A.	-	-	14	(2)	12

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	31/03/2022	31/03/2021
Saldo inicial		29.693	50.526
(+) Aquisição de investimentos	(i)	-	835.453
(-) Recebimento de dividendos		(4.783)	-
(+/-) Equivalência Patrimonial		1.478	881
Saldo final		26.388	886.860

- (i) Conforme demonstrado na Nota 1, em 13 de janeiro de 2021, em continuidade ao fato relevante divulgado em 14 de outubro de 2019, a Companhia concluiu a aquisição de 100% das cotas das SPEs REC Empreendimentos e Participações VII, e REC Empreendimentos e Participações IX, proprietárias, respectivamente, dos seguintes imóveis comerciais: (i) 100% do imóvel comercial “Torre Corporativa B2 – Paineira” e (ii) 30% do imóvel comercial “Torre Corporativa B3 – Jatobá”. Ainda, em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada em 26 de abril de 2021, foi aprovada a incorporação destas Sociedades pela BR Properties SA..

8 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Saldo inicial		9.024.630	8.090.157	9.040.541	8.106.068
(+) Aquisições de propriedades	(i)	355	2.812	355	826.375
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(ii)	77.989	20.303	77.989	20.303
(+/-) Juros capitalizados	(iii)	6.534	-	6.534	-
(+/-) Outras Movimentações		-	10.586	-	10.586
(+) Venda de propriedades	(iv)	-	(63.719)	-	(63.719)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(v)	-	(3.282)	-	(3.282)
Saldo final		9.109.508	8.056.857	9.125.420	8.896.332

- (i) No primeiro trimestre de 2022 referente a custos de aquisição dos ativos Centauri, Bellatrix e Área de Apoio II. Em 31 de dezembro de 2021 está representado substancialmente a aquisição e custos diretamente relacionados com os ativos: (i) Durante 2021, referente as aquisições da torre B2 – Paineira e Torre B3 – Jatobá.
- (ii) No primeiro trimestre de 2022, os custos com desenvolvimento e retrofit se referem basicamente aos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ed. Ventura Torre Leste e Ed. Ventura Torre Oeste. Durante 2021, foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar e Ed. Centenário Plaza.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

- (iii) A Companhia iniciou em 2021 a construção do Galpão Cajamar. Espera-se que esse desenvolvimento seja concluído no 2º trimestre de 2022. O valor dos custos de empréstimo capitalizados durante o período findo em 31 de março de 2022 era de R\$6.534. A taxa utilizada para determinar o montante dos custos de empréstimo passíveis de capitalização foi de 6,2%.
- (iv) Conforme mencionado na Nota 1, as alienações referem-se às seguintes propriedades: Ed. Porto Alegre, Ed. Souza Aranha I / II.
- (v) Refere-se ao ajuste a valor de mercado das alienações.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia, apresentada por ocasião das demonstrações financeiras anuais em 31 de dezembro de 2021, caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 1,0 ponto percentual para cima e para baixo. No primeiro trimestre de 2022 não existiu eventos que impactassem de forma significativa os intervalos apurados em 31 de dezembro de 2021 e que já não tivessem sido ajustados em função das alienações do período, conforme prática contábil adotada pela Companhia.

	Valor justo em 31/12/2021 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-1,0 p.p.	Efeito no resultado	+1,0 p.p.	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	9.040.541	10.505.761	1.465.220	7.934.046	(1.106.495)

9 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Notas	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI				244.963	250.918	244.963	250.918
Lastró CRI 142º e 143º RB Capital		CDI	1,58	244.963	250.918	244.963	250.918
Debêntures	(i)			2.688.001	2.683.252	2.688.001	2.683.252
7ª Emissão - 1ª Tranche		CDI	1,55	95.001	96.977	95.001	96.977
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche		IPCA	7,23	159.831	158.057	159.831	158.057
10ª Emissão - 1ª Tranche		%CDI	121,50	176.879	179.920	176.879	179.920
10ª Emissão - 2ª Tranche		CDI	1,80	176.808	180.120	176.808	180.120
11ª Emissão		%CDI	101,00	248.470	242.553	248.470	242.553
12ª Emissão		CDI	1,70	244.152	243.994	244.152	243.994
14ª Emissão		%CDI	137,00	264.795	256.246	264.795	256.246
15ª Emissão		CDI	2,65	557.473	556.847	557.473	556.847
16ª Emissão		CDI	2,30	408.943	407.551	408.943	407.551
17ª Emissão		CDI	1,85	355.649	360.987	355.649	360.987
Total				2.932.964	2.934.170	2.932.964	2.934.170
Encargos a amortizar				(19.428)	(21.476)	(19.428)	(21.476)
AVJ repactuação				1.311	1.404	1.311	1.404
Total de empréstimos com encargos				2.914.847	2.914.098	2.914.847	2.914.098
Circulante				513.745	473.536	513.745	473.536
Não Circulante				2.401.102	2.440.562	2.401.102	2.440.562

- (i) Em 14 de julho de 2017, foi realizada a 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) Séries, da espécie quirografia, no valor total de até R\$275.000, sendo: a) 1ª série com prazo de vencimento de 12 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,55% ao ano e b) 2ª e 3ª séries com prazo de vencimento de 15 anos, atualizadas mensalmente pelo IPCA e com remuneração de 7,23% a.a..

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Em 14 de agosto de 2018, tivemos a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$350.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI. Em 31 de agosto de 2021, foi concluída a repactuação de parte desta emissão, equivalente a R\$175.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes a CDI+1,8%.

Em 3 de novembro de 2018, tivemos a 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de R\$240.000, com prazo de 5 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 101,00% da variação acumulada da Taxa DI.

Em 13 de dezembro de 2018, tivemos a 12ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 5 séries, no valor total de R\$500.000, com prazo de 7 anos e custo anual de CDI+1,7%.

Em 1º de abril de 2020, a Companhia realizou a 14ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$250.000, com valor nominal unitário de R\$10 com prazo de vencimentos de 3 anos e pagamento semestral de juros remuneratórios equivalentes à 137% da variação acumulada da Taxa DI.

Em 20 de agosto de 2020, a Companhia realizou a 15ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$550.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,65%.

Em 28 de janeiro de 2021, a Companhia realizou a 16ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$400.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,30%.

Em 06 de agosto de 2021, a Companhia realizou a 17ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$350.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 1,85%.

Em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 48 (IFRS 9), as modificações em termos contratuais de passivos financeiros podem ter efeitos contábeis diversos, dependendo se tais modificações foram substanciais ou não substanciais.

Os custos, despesas e taxas decorrentes e necessários para a efetivação das modificações foram incorporados ao valor contábil bruto do passivo financeiro, sendo subsequentemente apropriados para o resultado com base na taxa efetiva de juros.

Movimentações dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Saldo inicial	2.914.098	2.231.471	2.914.098	2.265.793
(+) Tomada de empréstimos e financiamentos	-	400.000	-	400.000
(+) Juros e variações monetárias sobre empréstimos	80.822	25.075	80.822	27.544
(+) Juros capitalizados	6.534	-	6.534	-
(-) Pagamento de empréstimos e financiamentos	(88.562)	(26.948)	(88.562)	(63.738)
(+/-) Resultado financeiro na repactuação da dívida	(94)	-	(94)	-
(+) Custos de transação	-	(4.239)	-	(4.239)
(-) Amortizações de custos capitalizados	2.048	4.381	2.048	4.381
Saldo final	2.914.847	2.629.740	2.914.847	2.629.740
Circulante	513.745	286.404	513.745	286.404
Não Circulante	2.401.102	2.343.336	2.401.102	2.343.336

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

A Companhia possui 1.710.363 em dívidas atreladas à parte das propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de março de 2022 no montante de R\$ 9.109.508 (Nota 8). Dessa forma, as dívidas com garantia representam 19% do valor das propriedades para investimentos.

Vencimentos

A seguir é demonstrado as parcelas de curto e longo prazo do cronograma de amortização contábil e do fluxo financeiro não descontado:

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/03/2022	31/03/2022	31/03/2022	31/03/2022
2022	439.769	439.769	445.514	445.514
2023	561.202	561.202	566.899	566.899
2024	485.929	485.929	489.173	489.173
2025	840.898	840.898	842.606	842.606
2026	333.052	333.052	333.625	333.625
2027	60.948	60.948	61.180	61.180
2028 em diante	193.050	193.050	193.967	193.967
Total	2.914.847	2.914.847	2.932.964	2.932.964

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 31 de março de 2022, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

10 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2020	31/03/2022	31/03/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(1.400)	25.277	(846)	25.733
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	476	(8.594)	288	(8.749)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	502	300	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	(30.253)	(3.084)	(30.238)	(3.093)
Exclusões/(Adições) permanentes, líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	-	196	-	196
Outros	(37)	(669)	84	(661)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(29.312)	(11.851)	(29.866)	(12.307)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(514)	(431)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(29.312)	(11.851)	(29.352)	(11.876)
Total	(29.312)	(11.851)	(29.866)	(12.307)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 31 de março de 2022 e 2021 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	514	431
Imposto de renda e contribuição social diferidos	29.312	11.851	29.352	11.876
	29.312	11.851	29.866	12.307

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil.

O saldo líquido acumulado de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 está assim demonstrado:

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	825.776	825.775	825.776	825.776
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	362.711	346.898	362.711	346.898
Linearização da receita de aluguel	60.936	60.188	60.936	60.188
Mais Valia de Ativos	(i) 40.372	39.229	40.372	39.229
Outros	11.465	11.951	11.466	11.950
Impostos diferidos - passivo	1.301.260	1.284.041	1.301.261	1.284.041
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(ii) (351.071)	(351.071)	(351.071)	(351.071)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(iii) -	(8.360)	-	(8.360)
Outros	(11.860)	(15.593)	(12.321)	(16.093)
Impostos diferidos - ativo	(362.931)	(375.024)	(363.392)	(375.524)
Impostos diferidos líquido	938.329	909.017	937.869	908.517
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(376)	(418)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	938.329	909.017	938.245	908.935
Impostos diferidos líquido	938.329	909.017	937.869	908.517

Impostos diferidos passivos

(i) Em razão da aplicação do CPC 28 / IAS 40 (propriedades para investimento), os ativos e a respectiva mais valia estarão registrados no grupo de investimentos das demonstrações financeiras, não sujeitos a depreciação. No entanto, na *contabilidade fiscal*, os ativos continuam a ser depreciados, a mais valia decorrente da aplicação do CPC 28 / IAS 40 não existe e o ágio fundamentado no valor de mercado dos ativos integra o valor do bem, sujeitando-se à depreciação. Sendo assim, o aproveitamento da amortização do ágio com base na mais valia dos ativos, em razão da depreciação dos bens, se dará através de uma exclusão na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL de acordo com a legislação fiscal vigente.

Impostos diferidos ativos

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais (R\$363.392) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Conseqüentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2021, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em até 11 anos, conforme segue:

Ano	Controladora/Consolidado
2021	0,0%
2022	0,2%
2023	3,7%
2024	9,6%
2025	18,2%
2026	29,2%
2027	42,0%
2028	56,4%
2029	72,4%
2030	90,9%
2031	100,0%

Como a base tributável do Imposto de Renda e Contribuição Social decorre não apenas do lucro que pode ser gerado, mas também da existência de despesas não dedutíveis e outras variáveis, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.

A Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos sobre o saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social das controladas, em função de não haver perspectiva de recuperação.

(ii) Durante os exercícios de 2020 e 2021, a Companhia realizou uma reestruturação societária com a incorporação de algumas de suas subsidiárias visando à otimização operacional, corroborando com a expectativa de realização futura do ativo fiscal diferido.

(iii) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação é oriundo da One Properties S.A (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data está em que a Saíra Diamante Empreendimento Imobiliário S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito tributário foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$983.502. Como base para registro contábil dos impostos, a Companhia considerou os pronunciamentos técnicos ICPC 09 e o CPC 32 (IAS 12).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Em 31 de março de 2022, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de rentabilidade futura e mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	210.860	210.860
(-) Amortização	(374.762)	(365.259)
	170.488	179.991

11 Outros passivos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Adiantamento de clientes	(i)	94.129	67.868	94.129	67.868
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii)	81.877	97.758	81.877	97.758
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii)	14.815	17.387	14.815	17.387
		190.821	183.013	190.821	183.013
Circulante		(160.053)	(149.624)	(160.053)	(149.624)
Não Circulante		(30.768)	(33.389)	(30.768)	(33.389)

- (i) Durante o primeiro trimestre de 2022, tivemos o adiantamento do locatário BB no montante de R\$24.436. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo se refere basicamente ao adiantamento recebido pela venda do Galpão Cajamar 300, equivalente a R\$61.608, conforme mencionado na Nota 1.
- (ii) Obrigações por aquisição de imóvel referem-se a:
- (a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade no montante de R\$40.510, conforme mencionado na Nota 1. Deste saldo, R\$34.547 já foram liquidados, restando um saldo a pagar equivalente a R\$5.963, acrescido de correção monetária;
- (b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1, equivalente a R\$31.023, conforme demonstrado na Nota 1. Em 31 de dezembro de 2021, resta um saldo a pagar equivalente a R\$3.386, acrescido de correção monetária;
- (c) saldo a pagar sobre a aquisição do Galpão Centauri, Ed. Bellatrix e Área de Apoio. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$213.577, restando um saldo a pagar equivalente a R\$56.567, acrescido de correção monetária.
- (iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por determinado período quando de ativos alienados, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$14.815 em 31 de março de 2022.

12 Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis e tributários que se encontram em instâncias diversas. As provisões para contingências, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais.

Um sumário das provisões constituídas e depósitos judiciais efetuados é apresentado como segue:

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Trabalhistas	-	-	648	637
Tributárias	1.133	3.199	1.133	3.199
Cíveis	262	249	262	249
Subtotal processos BR Properties	1.395	3.448	2.043	4.085
Tributárias	23.561	23.473	23.561	23.473
Cíveis	96.998	93.281	96.998	93.281
Subtotal processos One Properties	120.559	116.754	120.559	116.754
(-) Depósitos Judiciais	(3.017)	(4.931)	(3.025)	(4.939)
Total	118.937	115.271	119.577	115.900

Em 31 de março de 2022, os principais valores referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre classificada como perda provável de acordo com os assessores jurídicos.

Cíveis One Properties – ação monitoria distribuída pela Bicicletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238. Em dezembro de 2019, a BR Properties opôs embargos de declaração ao acórdão a fim de que a Tribunal de Justiça de São Paulo se pronuncie sobre o pedido de redução dos honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da Monark. A Monark foi intimada a se manifestar sobre os embargos. Em setembro de 2020 fora realizado o julgamento dos embargos declaratórios, do qual foi negada a diminuição dos honorários sucumbenciais em favor dos patronos da Monark, sendo protocolado recurso especial. O valor estimado da perda é de R\$92.463, incluindo honorários de sucumbência.

Tributárias One Properties - Processo administrativo (WTorre São Paulo) referente as adições não computadas na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL – custo/despesa indedutível e compensação indevida de prejuízo operacional no montante de R\$17.278. Os demais processos no montante de R\$ 6.283, referem-se a processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da mercadoria importada, equivalente a R\$ 3.369 e execução fiscal para cobrança de contribuições ao FGTS, equivalente a R\$ 2.914.

Conforme previsto no Acordo de Incorporação e Outras Avenças celebrado em 14 de janeiro de 2012, entre a Companhia e terceiros, em caso de uma eventual perda, a Companhia será responsável pelo pagamento, requerendo na sequência o reembolso junto aos antecessores, responsáveis contratualmente por toda e qualquer perda relacionada a estes processos. Atualmente, a Companhia tem, como garantia da WTorre, para pagamento de reembolsos dessa natureza, 1,8 milhão de ações de emissão da própria Companhia (BRPR3), penhoradas em nome da Companhia.

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$120.559, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 6), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante que

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

resultará em liquidação financeira. Esse recebível é avaliado no contexto de perdas esperadas à cada levantamento das demonstrações financeiras pela Companhia.

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de março de 2022, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Trabalhistas	66	42	66	42
Tributárias	309.299	303.504	309.299	303.504
Cíveis	38.720	35.097	38.720	35.097
Subtotal BR Properties	348.085	338.643	348.085	338.643

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Tributárias	50.588	48.837	50.588	48.837
Cíveis	569.219	506.791	569.219	506.791
Subtotal One Properties	619.807	555.628	619.807	555.628

Total	967.892	894.271	967.892	894.271
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Em 31 de março de 2022, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$228.270; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$64.853.

Tributárias One Properties - Ação ordinária com pedido de tutela de urgência, ajuizada para desconstituir os autos de infração lavrados para a exigência de débitos de ITBI incidentes na transmissão de direitos sobre aquisição do Pátio Malzoni ocorrida quando da integralização de ações da One Properties pela Saíra Diamante considerando o montante de R\$42.150 como perda possível.

Cíveis One Properties - Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em tempo adicional ao Contrato de Locação. O valor máximo de R\$568.659 indicado pelos assessores jurídicos equivale ao pedido subsidiário formulado na

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

reconvenção, consistente na conversão do valor da multa em tempo adicional de locação. Nessa hipótese, o contrato autoriza que a conversão se dê pelo dobro do valor resultante da aplicação de multas e/ou penalidades. Esclarecemos que tal valor não representa efetivo desembolso para a BR7, mas a exploração de um ativo sem contrapartida (locação do imóvel sem recebimento do valor do aluguel).

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social integralizado era de R\$4.369.145 (menos gastos com emissões de R\$101.600 ambos os períodos) representado por 474.159.697 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, em ambos os períodos.

Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

As ações recompradas no âmbito do Programa de Recompra serão mantidas em tesouraria e poderão ser entregues aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações, aprovado em Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, em conformidade com o Estatuto Social da Companhia, quando do exercício da opção de compra de ações, pelos Beneficiários.

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações ou do Plano de Outorga de Ações Restritas com a quantidade máxima de 18.000.000 ações ordinários em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações vigorará até 19 de fevereiro de 2023. Até 31 de março de 2022 foram adquiridas 10.105.800, sendo que destas 189.437 foram entregues aos beneficiários do programa de ações adicionais ("Programa *Matching* 1/2020").

Em 20 de agosto de 2021, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento sem redução do capital social da Companhia de 17.350.586 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais eram mantidas em tesouraria após terem sido adquiridas pela Companhia no âmbito do programa de recompra de ações anteriores a esta data. A alteração do capital social da Companhia, após o cancelamento das ações, será deliberada em assembleia geral extraordinária, a ser convocada oportunamente.

Em 17 de março de 2020, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações ou do Plano de Outorga de Ações Restritas com a quantidade máxima de 4.000.000 ações ordinários em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações iria até 17 de setembro de 2021. O Programa foi finalizado no dia 27 de junho de 2020.

Em 5 de agosto de 2020, foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

aos beneficiários do plano de opção de compra de ações, também para maximizar o retorno dos acionistas, dado que na visão da Companhia o valor de suas ações não refletia o real valor dos seus ativos combinado com a perspectiva de rentabilidade e geração de resultados futuros. O programa de recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 11.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. A aquisição dar-se-á pelo preço de mercado das ações da Companhia, na data de cada compra. O programa foi finalizado no dia 22 de agosto de 2021.

A seguir estão demonstradas as movimentações nas ações em tesouraria no período:

	31/03/2022		31/12/2021	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo inicial	10.106	86.735	8.698	78.423
(+) Recompras	-	-	19.500	167.244
(-) Cancelamentos	-	-	(17.351)	(152.271)
(-) Transferência para o exercício de opções	(189)	(1.626)	(399)	(3.582)
(-) Alienação para o exercício de opções	-	-	(343)	(3.080)
Saldo final	9.916	85.108	10.106	86.735
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	8,58		8,58	

Em 31 de março de 2022, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 85.108, representado por 9.916.363 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço de mercado no momento de cada respectiva data de recompra, com preço médio de R\$8,58 por ação.

c. Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

A reserva de opções outorgadas reconhecidas registra a contrapartida das despesas com o plano de opção de compra de ações, conforme CPC 10 (R1) - Pagamentos Baseados em Ações.

Reserva de incorporação

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das SA's, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

d. Reserva legal

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

e. Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (iii)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

f. Dividendos

A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

Observadas as regras referentes ao dividendo obrigatório, conforme disposto no Estatuto Social e LSA, e observadas as demais disposições apresentadas na política divulgada pela Companhia em 08 de fevereiro de 2021, o Conselho de Administração terá como objetivo propor dividendos de modo que o valor total de dividendos distribuídos em um exercício corresponda ao valor que for maior entre (i) o dividendo obrigatório referente ao exercício social anterior e (ii) o valor equivalente a 50% do FFO ajustado do exercício anterior (sujeito à existência de lucros ou reservas disponíveis) sem que isso, contudo, limite a discricionariedade do Conselho de Administração de, extraordinariamente, considerando a conjuntura macroeconômica, as condições econômico-financeiras da Companhia (atuais e projeções), bem como a situação dos mercados em que a Companhia atua e respeitadas as demais políticas da Companhia, deliberar distribuições de dividendos fora do alvo definido na política.

De acordo com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 24 de abril de 2020, e com a deliberação da reunião do Conselho de Administração realizada em 6 de maio de 2020, a Companhia procedeu o pagamento de dividendos no montante global de R\$42.000, à conta de reserva de retenção de lucros, no dia 15 de maio de 2020.

Os dividendos mínimos obrigatórios sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, totalizaram R\$48.989, após dedução da parcela de reserva legal de R\$10.313. Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum aprovado em Assembleia Geral Ordinária – AGO, realizada em 26 de abril de 2021, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$45.734, relativos a reservas de lucros existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. O saldo remanescente está destinado a reserva de retenção de lucros.

Os dividendos mínimos obrigatórios sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, totalizaram R\$7.604, após dedução da parcela de reserva legal de R\$1.601. Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum para aprovação em Assembleia Geral Ordinária – AGO, a ser realizada em 26 de abril de 2022, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$41.365, relativos a reservas de lucros a realizar existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. O saldo remanescente está destinado a reserva de retenção de lucros.

g. Planos de opção de compra de ações

O Conselho de Administração, em 21 de janeiro de 2021, aprovou a alteração do índice de correção e atualização do preço de exercício das opções para os Programas de Opções de Compra de Ações 2016 e 2020, que deixa de ser IGPM/FGV e passa a ser Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, com efeito a partir de 01 de junho de 2020, inclusive, com a respectiva alteração nos respectivos Programas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Em 04 de novembro de 2020, o Conselho de Administração aprovou o término do programa de ações restritas aprovado em reunião do conselho de administração em 09 de março de 2017 ("Programa de Ações Restritas"), em razão do não atingimento dos requisitos necessários, sem entrega de ações aos Beneficiários.

Em 06 de maio de 2020, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Outorga de Ações para o ano de 2020 ("Programa 2020"). O Beneficiário poderá exercer as opções eventualmente ainda não exercidas, sejam elas do referido Lote Anual ou de Lotes Anuais anteriores, até o prazo final e extintivo de 8 (oito) anos, contados a partir de 06 de maio de 2020, observado o disposto no Programa 2020. O preço de exercício é de R\$8,96 por ação ("Preço de Exercício"), correspondente à média ponderada do valor da ação nos pregões da B3 ocorridos nos últimos 30 (trinta) dias anteriores a 06 de maio de 2020, data da aprovação da proposta de criação do Programa 2020.

Na mesma data, foi aprovado o Programa de Ações Adicionais para o ano de 2020 Programa *Matching 2/2020*) a ser destinado aos Beneficiários do Programa 2020. As Ações Adicionais somente serão entregues pela Companhia ao Beneficiário no prazo de até 60 (sessenta) dias após o exercício da Janela de Exercício após o pagamento do Bônus, do 5º e último Lote Anual ("Período de Carência"), sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2020, nossos acionistas aprovaram o aditamento ao Plano aprovado em 31 de outubro de 2016, prevendo que o número total de ações por ele abrangidas não poderá ultrapassar o limite máximo de 7.014.562 ações, o que representava, na data do referido aditamento do Plano de Opção de Compra de Ações, 1,43% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas.

Nesta data, ainda, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação de um novo Programa de Ações Adicionais ("Programa *Matching 1/2020*"), destinado a determinados empregados e executivos ("Beneficiários Elegíveis"). As Ações Adicionais somente serão entregues pela Companhia ao Beneficiário Elegível no prazo de 2 (dois) anos após o exercício, com relação a cada um dos Lotes Anuais de 2020 e 2021 (i.e. o 4º e 5º Lotes Anuais do Programa SOP 2016) ("Período de Carência"), respectivamente, sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de outubro de 2016, foi aprovado o novo Plano de Opção de Compra de Ações e o novo Plano de Outorga de Ações Restritas da Companhia, pelo qual o Conselho de Administração poderá outorgar opções de compra de ações em favor dos administradores e empregados da Companhia.

A adesão a este novo Plano de opção pelo Beneficiário, parcial ou totalmente, impossibilita o exercício de quaisquer opções relativas a Planos e Programas aprovados anteriormente, tornando sem efeito as respectivas opções outorgadas ao Beneficiário relativo aos Planos de opções de 2008 a 2015. As opções de Compra de Ações representarão o limite máximo de 6.014.562 ações da Companhia, que representam 1,97% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano. O preço do exercício das opções será equivalente ao valor de mercado, assim entendido o valor equivalente à média do preço dos últimos 30 (trinta) pregões anteriores à data em que foi aprovada a proposta para a criação desse Plano, corrigido pelo índice do IGPM/FGV.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, o valor da opção e o valor de mercado da ação, nessa data:

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635	2.170	4.805
(-) Opções de compra de ações canceladas	(457)	(940)	(1.397)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.265)	-	(1.265)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/03/2022	913	1.230	2.143
Valor de exercício da opção em 31/03/2022 - em R\$	11,49	10,40	
Valor de mercado da ação em 31/03/2022 - em R\$	8,89	8,89	

Na determinação do valor justo das opções de ações, foram utilizadas as seguintes premissas econômicas:

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	3,00 anos
Número de opções	2.635	2.170
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 31/03/2022 - em R\$	11,49	10,40

O quadro a seguir apresenta a quantidade e média ponderada do preço de exercício e o movimento das opções de ações durante o período:

	31/03/2022		31/12/2021	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	2.963	R\$ 10,42	3.423	R\$ 11,02
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(343)	R\$ 10,49
Canceladas durante o exercício	(820)	R\$ 10,40	(117)	R\$ 9,83
Saldo final	2.143	R\$ 10,86	2.963	R\$ 10,42
Exercíveis	913		1.323	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo *Black&Scholes*, registrado em uma base *pro rata temporis*, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2022, a Companhia reconheceu despesa de R\$1.742 (R\$8.495 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

14 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas de Aluguel	104.375	103.016	104.375	103.016
Receita de Prestação de Serviços	64	75	4.123	3.863
Total Receita Bruta	104.439	103.091	108.498	106.879
Linearização e Abatimentos	(17.150)	(16.795)	(17.150)	(16.795)
Impostos Sobre a Receita	(7.907)	(7.408)	(8.258)	(7.736)
Total Receita Líquida	79.382	78.888	83.090	82.348

15 Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Despesas com pessoal	(6.001)	(5.091)	(7.994)	(6.865)
Despesas de condomínio/vacância	(15.748)	(9.575)	(15.748)	(9.575)
Despesas com advogados e consultores	(1.351)	(1.776)	(1.419)	(1.832)
Demais despesas gerais e administrativas	(i) (2.752)	(2.659)	(2.805)	(2.681)
Total de despesas administrativas	(25.852)	(19.101)	(27.966)	(20.953)
Tributos e contribuições	1.881	2.410	1.863	2.402
Total de despesas gerais e administrativas	(23.971)	(16.691)	(26.103)	(18.551)

(i) As demais despesas gerais e administrativas estão representadas substancialmente pelas despesas com manutenção de propriedades, provisões para perdas, despesas com arrendamentos operacionais.

16 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Aplicações Financeiras	22.880	4.251	23.147	3.706
Correções Monetárias	7.482	8.620	7.541	8.636
Outras Receitas Financeiras	576	2.486	578	5.650
Total de receitas financeiras	30.938	15.357	31.266	17.992
Juros financeiros sobre empréstimos	(80.822)	(25.075)	(80.822)	(27.544)
Resultado com Repactuação de Dívida	94	-	94	-
Encargos financeiros sobre empréstimos	(2.532)	(4.967)	(2.532)	(4.997)
Outros	(2.871)	(2.666)	(2.871)	(2.668)
Total de despesas financeiras	(86.131)	(32.708)	(86.131)	(35.209)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(55.193)	(17.351)	(54.865)	(17.217)

17 Partes Relacionadas (Controladora)

Os principais saldos de ativos e passivos, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas, decorrem de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 não havia outras transações com partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2022	31/03/2021
Salário ou pró labore - Administradores	3.077	2.399
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	58	56
Total	3.135	2.455
Plano de opção de compras de ações - Administradores	1.433	1.804
Total de Honorários da Administração	4.568	4.259

18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e empresas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

No período de três meses findo em 31 de março de 2022 e no exercício de 31 de dezembro de 2021, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 56,01% e 54,8%, respectivamente, da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao descasamento entre os juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e suas receitas de locação, corrigidas principalmente pelo IGP-M e IPCA. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI, IGP-M e IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente o CDI).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

O CPC 40 (IFRS 7) estabelece que a entidade, deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de março de 2022:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
IGP-M	7,39%	11,08%	14,77%	18,46%	22,16%
IPCA	5,65%	8,48%	11,30%	14,13%	16,95%
INCC	5,74%	8,60%	11,47%	14,34%	17,21%
INPC	5,87%	8,80%	11,73%	14,66%	17,60%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/03/2022	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
			Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(1.924.744)	(224.233)	(56.058)	(112.116)
IGP-M	148.720	21.966	5.491	10.983
IPCA	(165.302)	(18.679)	(4.670)	(9.340)
INCC	(9.349)	(1.072)	(268)	(536)
INPC	12.562	1.474	368	737
Total	(1.938.113)	(220.545)	(55.136)	(110.272)

	Saldo em 31/03/22	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	INPC	Sem Indexador
Ativos							
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	850.522	849.700	-	-	-	-	822
Caixa e Bancos	822	-	-	-	-	-	822
Aplicações financeiras	843.482	843.482	-	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	6.218	6.218	-	-	-	-	-
Contas a receber	230.294	-	166.391	51.341	-	12.562	-
Aluguéis a receber	219.375	-	166.391	40.422	-	12.562	-
Venda de propriedades para investimentos	10.919	-	-	10.919	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	1.080.816	849.700	166.391	51.341	-	12.562	822
Passivos							
Empréstimos e financiamentos	(2.914.847)	(2.774.444)	-	(159.831)	-	-	19.428
Empréstimos e financiamentos	(2.934.275)	(2.774.444)	-	(159.831)	-	-	-
Custos de transação	19.428	-	-	-	-	-	19.428
Obrigação por aquisição de imóveis	(81.877)	-	(13.587)	(56.567)	(9.349)	-	(2.374)
Adiantamento de clientes	(94.129)	-	(4.084)	-	-	-	(90.045)
Total dos passivos com riscos financeiros	(3.090.853)	(2.774.444)	(17.671)	(216.398)	(9.349)	-	(72.991)
Ativos e passivos líquidos	(2.010.037)	(1.924.744)	148.720	(165.057)	(9.349)	12.562	(72.169)

Risco de liquidez

As despesas financeiras da Companhia poderiam ser negativamente afetadas pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados adequadamente no planejamento de suas operações,

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

ou por eventuais descasamentos entre os prazos de recebimento de suas receitas contratadas e de pagamento de seus compromissos operacionais. A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Mensuração do valor justo

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas informações trimestrais:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	842.733	944.360	850.522	955.499	842.733	944.360	850.522	955.499
Contas a receber	218.704	215.290	219.375	215.917	218.704	215.290	219.375	215.917
Total	1.061.437	1.159.650	1.069.897	1.171.416	1.061.437	1.159.650	1.069.897	1.171.416
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.914.847)	(2.914.098)	(2.914.847)	(2.914.098)	(3.009.436)	(3.066.352)	(3.009.436)	(3.066.352)
Contas a pagar	(98.884)	(126.327)	(98.915)	(126.363)	(98.884)	(126.327)	(98.915)	(126.363)
Total	(3.013.731)	(3.040.425)	(3.013.762)	(3.040.461)	(3.108.320)	(3.192.679)	(3.108.351)	(3.192.715)

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i)	2	842.733	944.360	850.522	955.499
Contas a Receber	(ii)	-	218.704	215.290	219.375	215.917
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	3.009.436	3.066.352	3.009.436	3.066.352
Contas a Pagar	(ii)	-	98.884	126.327	98.915	126.363

(i) Valor justo por meio do resultado.

(ii) Custo amortizado.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher - Aproximam-se dos seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Empréstimos e financiamentos - Os valores justos dos empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são apurados utilizando-se o método de fluxo de caixa descontado, que reflete a taxa de financiamento do emitente no fim do período de reporte.

Gerenciamento de capital

O objetivo principal da administração da Companhia é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Companhia administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Empréstimos e Financiamentos	2.914.847	2.914.098	2.914.847	2.914.098
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(836.515)	(938.286)	(844.304)	(949.425)
(-) Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	2.078.332	1.975.812	2.070.543	1.964.673
Patrimônio Líquido	7.072.245	7.101.699	7.072.245	7.101.699
Patrimônio Líquido e dívida líquida	9.150.577	9.077.511	9.142.788	9.066.372

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

19 Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2022.

h. Básico

O cálculo básico de resultado por ação é efetuado mediante a divisão do resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

i. Diluído

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

Lucro básico por ação

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Numerador:		
Prejuízo (Lucro) do período	(30.712)	13.426
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	481.593.921	482.277.619
Prejuízo (Lucro) básico por ação - R\$	(0,06377)	0,02784

Lucro diluído por ação

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2021</u>
Numerador:		
Prejuízo (Lucro) do período	(30.712)	13.426
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	481.593.921	482.277.619
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	481.593.921	482.277.619
Prejuízo (Lucro) líquido diluído por ação - R\$	(0,06377)	0,02784

20 Cobertura de seguros

Em 31 de março de 2022, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2022

<u>Modalidade</u>	<u>31/03/2022</u>
	<u>Valor de Cobertura</u>
RO - Riscos Operacionais	1.130.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000

21 Segmentos operacionais

Em função da concentração de suas atividades na locação e administração de imóveis comerciais, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio. Os imóveis da Companhia, embora sejam destinados a locatários que participem em diversos segmentos de negócios da economia, não são controlados e gerenciados pela administração como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**BR Properties S.A.**

Posição acionária

Período findo em 31 de março de 2022

ANEXO 3

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 31/03/2022 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
Vista Capital	24.001.673	5,06%	-	-	24.001.673	5,06%
Ações em Tesouraria	9.916.364	2,09%	-	-	9.916.364	2,09%
Outros	154.960.845	32,68%	-	-	154.960.845	32,68%
Total	474.159.697	100,00%	-	-	474.159.697	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2022						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Administradores	1.431.057	0,30%	-	-	1.431.057	0,30%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	1.431.056	0,30%	-	-	1.431.056	0,30%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros Acionistas	472.728.640	99,70%	-	-	472.728.640	99,70%
Total	474.159.697	100%	-	-	474.159.697	100%
Ações em Circulação	472.728.640	99,70%	-	-	472.728.640	99,70%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2021						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	58,04%	-	-	285.280.815	58,04%
Administradores	768.631	0,16%	-	-	768.631	0,16%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	768.630	0,16%	-	-	768.630	0,16%
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	9.848.221	2,00%	-	-	9.848.221	2,00%
Outros Acionistas	195.612.616	39,80%	-	-	195.612.616	39,80%
Total	491.510.283	100%	-	-	491.510.283	100%
Ações em Circulação	195.612.616	39,80%	-	-	195.612.616	39,80%

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
BR Properties S.A
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) e a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado de 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 16 de fevereiro de 2021 sem modificação e as demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses do trimestre findo em 31 de março de 2021 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 29 de abril de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 5 de maio de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6

Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da BR Properties S.A, constituído a partir de 1º de janeiro de 2022, examinou as informações trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2022. A respeito, debateu com os auditores independentes e com executivos da Companhia. Foram examinados, ainda, os controles internos da Companhia limitado ao parecer dos auditores independentes para a elaboração das Informações Trimestrais, bem como as práticas contábeis relevantes utilizadas. Considerando as informações obtidas e o relatório sem ressalva dos auditores independentes, os membros do Comitê de Auditoria são da opinião de que esses documentos refletem adequadamente a situação patrimonial, a posição financeira e as atividades desenvolvidas pela sociedade no exercício e reúnem condições de serem submetidos à apreciação do Conselho de Administração

São Paulo, 05 de maio de 2022.

Charles Laganá Putz
Presidente da Reunião (Coordenador do Comitê)

Fábio de Araújo Nogueira
Membro do Comitê

Maria Elena Cardoso Figueira
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 31 de março de 2022, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 05 de maio de 2022.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2022.

São Paulo, 05 de maio de 2022.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores