

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	61
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	62
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	63
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	64
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	11.611
Preferenciais	0
Total	11.611
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.451.074	4.718.756
1.01	Ativo Circulante	2.174.593	2.294.387
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	160.334	280.777
1.01.03	Contas a Receber	1.292	22.275
1.01.03.01	Clientes	1.292	22.275
1.01.06	Tributos a Recuperar	106.316	187.937
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	106.316	187.937
1.01.07	Despesas Antecipadas	27.896	3.130
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.878.755	1.800.268
1.01.08.03	Outros	1.878.755	1.800.268
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	8.612	10.725
1.01.08.03.05	Contas a receber na venda de propriedades	1.870.143	1.789.543
1.02	Ativo Não Circulante	1.276.481	2.424.369
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	275.880	192.574
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	7.107	6.682
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	7.107	6.682
1.02.01.07	Tributos Diferidos	122.025	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	122.025	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	146.748	185.892
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	88.060	88.181
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	31.481	31.481
1.02.01.10.06	Contas a Receber	27.207	66.230
1.02.02	Investimentos	981.957	2.212.798
1.02.02.01	Participações Societárias	24.834	28.328
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	24.834	28.328
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	957.123	2.184.470
1.02.03	Imobilizado	2.847	3.892
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.663	1.329
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.184	2.563
1.02.04	Intangível	15.797	15.105
1.02.04.01	Intangíveis	15.797	15.105
1.02.04.01.03	Softwares	15.797	15.105

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.451.074	4.718.756
2.01	Passivo Circulante	1.496.002	176.676
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.412	2.103
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.412	2.103
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.412	2.103
2.01.02	Fornecedores	5.699	11.584
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.699	11.584
2.01.03	Obrigações Fiscais	126.534	7.456
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	126.534	7.456
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	100.519	5.254
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	26.015	2.202
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.212.905	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.212.905	0
2.01.05	Outras Obrigações	128.468	131.087
2.01.05.02	Outros	128.468	131.087
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	4.997
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	128.234	124.956
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	234	1.134
2.01.06	Provisões	19.984	24.446
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	19.984	24.446
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	19.984	24.446
2.02	Passivo Não Circulante	94.713	126.057
2.02.02	Outras Obrigações	57.055	93.242
2.02.02.02	Outros	57.055	93.242
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	55.972	91.664
2.02.02.02.06	Obrigações com arrendamento mercantil	1.083	1.578
2.02.03	Tributos Diferidos	0	2.280
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	2.280
2.02.04	Provisões	37.658	30.535
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	37.658	30.535
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	37.658	30.535
2.03	Patrimônio Líquido	1.860.359	4.416.023
2.03.01	Capital Social Realizado	631.735	3.142.545
2.03.01.01	Capital Social	733.335	3.244.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	1.274.736	1.273.478
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	26
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	1.223.915	1.307.400
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-83.485
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	50.795	49.537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-46.112	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.625	30.572	94.035	173.417
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	4.625	30.572	94.035	173.417
3.03	Resultado Bruto	4.625	30.572	94.035	173.417
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-28.704	-162.261	-1.946.203	-1.971.792
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.988	-32.982	-29.930	-58.778
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-12.984	-24.837	-25.675	-49.646
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.409	-6.887	-3.277	-6.412
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-595	-1.258	-978	-2.720
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.237	-134.740	-1.918.062	-1.916.281
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-15.237	-132.666	-664.911	-663.130
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	0	-2.074	-1.253.151	-1.253.151
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.521	5.461	1.789	3.267
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-24.079	-131.689	-1.852.168	-1.798.375
3.06	Resultado Financeiro	19.229	56.622	-63.456	-118.649
3.06.01	Receitas Financeiras	67.758	106.726	32.784	63.722
3.06.02	Despesas Financeiras	-48.529	-50.104	-96.240	-182.371
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.850	-75.067	-1.915.624	-1.917.024
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.460	28.955	443.161	413.849
3.08.01	Corrente	6.040	-95.350	0	0
3.08.02	Diferido	-3.580	124.305	443.161	413.849
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,20584	-3,97147	-3,05748	-3,12125
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,20584	-3,97147	-3,05748	-3,12125

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.809	150.342
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	28.130	177.741
6.01.01.01	Resultado Líquido antes do Imposto de renda e contribuição social	-75.067	-1.917.024
6.01.01.02	Depreciação de Imobilizado	1.065	592
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	2.074	1.253.151
6.01.01.04	Linearização das Receitas	2.116	-6.457
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	37.062	172.367
6.01.01.06	Provisão para crédito de perda esperada	-500	0
6.01.01.07	Correções monetárias	-81.897	-7.682
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	12.505	17.745
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	1.258	2.720
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.390	6.047
6.01.01.13	Demais Provisões	15.254	103.547
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	0	1.347
6.01.01.15	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	0	-187
6.01.01.17	AVP de arrendamentos	12	0
6.01.01.18	Impairment de intangível	1.027	554.842
6.01.01.19	Resultados apurados na venda de investimentos	113.292	0
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.461	-3.267
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-33.939	-27.399
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	12.559	-1.685
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	183.563	3.501
6.01.02.05	Outros Ativos	-43.763	490
6.01.02.06	Contas a Pagar	-8.154	-20.012
6.01.02.08	Impostos a recolher	-7.332	-16.890
6.01.02.09	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-99.792	0
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	309	566
6.01.02.12	Pagamento de Gratificação a Empregados e Administradores	-9.852	-10.217
6.01.02.14	Outros Passivos	-61.477	16.848
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.352	-171.165
6.02.02	Aquisição / Investimentos em propriedades para investimentos	-7.602	-139.054
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-2.482	-1.844
6.02.05	Dividendos e JCP recebidos de controladas	5.977	4.783
6.02.07	Investimentos em Controladas	-16	0
6.02.08	Redução de capital de controladas	1.405	0
6.02.12	Adiantamento para Aquisição de Propriedades para Investimento	-102	-5.418
6.02.13	Pagamento das obrigações por aquisições de imóveis	-532	-29.632
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-111.282	-199.462
6.03.03	Pagamento de Dividendos	0	-21.339
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	0	-178.123
6.03.07	Redução de capital paga a acionistas	-1.276.486	0
6.03.09	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.180.000	0
6.03.10	Custos de Transação	-14.796	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-120.443	-220.285
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	280.777	938.286
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	160.334	718.001

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.258	0	0	0	1.258
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.258	0	0	0	1.258
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-46.112	0	-46.112
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-46.112	0	-46.112
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-2.510.810	0	0	0	0	-2.510.810
5.06.04	Redução de capital	-2.510.810	0	0	0	0	-2.510.810
5.07	Saldos Finais	631.735	1.274.736	0	-46.112	0	1.860.359

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	2.236	-41.365	0	0	-39.129
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.720	0	0	0	2.720
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-484	0	0	0	-484
5.04.06	Dividendos	0	0	-41.365	0	0	-41.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.503.175	0	-1.503.175
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.503.175	0	-1.503.175
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.118.898	676.127	-1.503.175	0	5.559.395

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	38.448	-1.031.780
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	40.022	222.718
7.01.02	Outras Receitas	-1.574	-1.254.498
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	500	-1.347
7.01.02.05	Ajuste a Valor Justo de Propriedades Para Investimento	-2.074	-1.253.151
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-149.644	-734.698
7.02.04	Outros	-149.644	-734.698
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.977	-71.568
7.02.04.02	Outros	-132.667	-663.130
7.03	Valor Adicionado Bruto	-111.196	-1.766.478
7.04	Retenções	-1.065	-592
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.065	-592
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-112.261	-1.767.070
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	112.187	66.989
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.461	3.267
7.06.02	Receitas Financeiras	106.726	63.722
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-74	-1.700.081
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-74	-1.700.081
7.08.01	Pessoal	15.498	19.292
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.269	17.857
7.08.01.02	Benefícios	855	935
7.08.01.03	F.G.T.S.	374	500
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-19.564	-398.569
7.08.02.01	Federais	-19.779	-398.720
7.08.02.03	Municipais	215	151
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	50.104	182.371
7.08.03.01	Juros	37.062	172.180
7.08.03.03	Outras	13.042	10.191
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-46.112	-1.503.175
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-46.112	-1.503.175

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.454.653	4.721.464
1.01	Ativo Circulante	2.181.574	2.303.991
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	166.231	289.393
1.01.03	Contas a Receber	2.747	22.775
1.01.03.01	Clientes	2.747	22.775
1.01.06	Tributos a Recuperar	105.597	187.936
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	105.597	187.936
1.01.07	Despesas Antecipadas	27.898	3.145
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.879.101	1.800.742
1.01.08.03	Outros	1.879.101	1.800.742
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	8.958	11.199
1.01.08.03.05	Contas a receber na venda de propriedades	1.870.143	1.789.543
1.02	Ativo Não Circulante	1.273.079	2.417.473
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	279.553	196.244
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	7.107	6.682
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	7.107	6.682
1.02.01.07	Tributos Diferidos	122.519	490
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	122.519	490
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	149.927	189.072
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	87.980	88.102
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	34.740	34.740
1.02.01.10.06	Contas a receber	27.207	66.230
1.02.02	Investimentos	974.623	2.201.970
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	974.623	2.201.970
1.02.03	Imobilizado	2.860	3.908
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.676	1.345
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.184	2.563
1.02.04	Intangível	16.043	15.351
1.02.04.01	Intangíveis	16.043	15.351
1.02.04.01.02	Softwares	16.043	15.351

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.454.653	4.721.464
2.01	Passivo Circulante	1.498.310	178.149
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.525	3.022
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.525	3.022
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	3.525	3.022
2.01.02	Fornecedores	5.756	11.626
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.756	11.626
2.01.03	Obrigações Fiscais	127.673	7.967
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	127.673	7.967
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	101.488	5.695
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	26.185	2.272
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.212.905	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.212.905	0
2.01.05	Outras Obrigações	128.467	131.088
2.01.05.02	Outros	128.467	131.088
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	4.997
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	128.233	124.957
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	234	1.134
2.01.06	Provisões	19.984	24.446
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	19.984	24.446
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	19.984	24.446
2.02	Passivo Não Circulante	95.984	127.292
2.02.02	Outras Obrigações	57.056	93.242
2.02.02.02	Outros	57.056	93.242
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulantes	55.973	91.664
2.02.02.02.06	Obrigações com arrendamento mercantil	1.083	1.578
2.02.03	Tributos Diferidos	540	2.828
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	540	2.828
2.02.04	Provisões	38.388	31.222
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	38.388	31.222
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	38.388	31.222
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.860.359	4.416.023
2.03.01	Capital Social Realizado	631.735	3.142.545
2.03.01.01	Capital Social	733.335	3.244.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	1.274.736	1.273.478
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	26
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	1.223.915	1.307.400
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-83.485
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	50.795	49.537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-46.112	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.981	42.055	98.044	181.134
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	10.981	42.055	98.044	181.134
3.03	Resultado Bruto	10.981	42.055	98.044	181.134
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-34.467	-172.953	-1.950.088	-1.979.159
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.223	-38.225	-31.958	-62.938
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-15.219	-30.080	-27.703	-53.806
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.409	-6.887	-3.277	-6.412
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-595	-1.258	-978	-2.720
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.244	-134.728	-1.918.130	-1.916.221
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-15.244	-132.654	-664.979	-663.070
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	0	-2.074	-1.253.151	-1.253.151
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-23.486	-130.898	-1.852.044	-1.798.025
3.06	Resultado Financeiro	19.454	57.189	-63.059	-117.924
3.06.01	Receitas Financeiras	67.982	107.293	33.181	64.447
3.06.02	Despesas Financeiras	-48.528	-50.104	-96.240	-182.371
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.032	-73.709	-1.915.103	-1.915.949
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.642	27.597	442.640	412.774
3.08.01	Corrente	5.209	-96.719	-549	-1.063
3.08.02	Diferido	-3.567	124.316	443.189	413.837
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	0	-1.472.463	-1.503.175
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2.390	-46.112	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,20584	-3,16625	-3,05748	-3,12125
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,20584	-3,16625	-3,05748	-3,12125

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.390	-46.112	-1.472.463	-1.503.175

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-850	153.700
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	35.307	182.291
6.01.01.01	Resultado Líquido antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-73.709	-1.915.949
6.01.01.02	Depreciação de Imobilizado	1.067	595
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	2.074	1.253.151
6.01.01.04	Linearização das Receitas	2.116	-6.457
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	37.062	172.367
6.01.01.06	Provisão para crédito de perda esperada	-500	0
6.01.01.07	Correções Monetárias	-82.047	-7.809
6.01.01.10	Amortizações de Custo Capitalizados	12.518	17.745
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	1.258	2.720
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.850	6.417
6.01.01.13	Demais Provisões	15.287	103.509
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	0	1.347
6.01.01.15	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	0	-187
6.01.01.16	AVP de arrendamentos	12	0
6.01.01.18	Impairment de intangível	1.027	554.842
6.01.01.20	Resultados apurados em transações com investimento e propriedade	113.292	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-36.157	-28.591
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	10.251	-1.777
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	184.430	3.350
6.01.02.05	Outros Ativos	-43.625	606
6.01.02.06	Contas a Pagar	-8.139	-20.018
6.01.02.07	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-100.662	-888
6.01.02.08	Impostos a recolher	-7.232	-16.883
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	505	757
6.01.02.12	Pagamento de Gratificação a Empregados e Administradores	-10.312	-10.587
6.01.02.14	Outros Passivos	-61.373	16.849
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-11.030	-175.948
6.02.02	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-7.602	-139.054
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-2.482	-1.844
6.02.06	Adiantamento para Aquisição de Propriedade para Investimento	-102	0
6.02.07	Caixa de investida alienada	-312	0
6.02.12	Adiantamento para Aquisição de Propriedade para Investimento	0	-5.418
6.02.13	Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	-532	-29.632
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-111.282	-199.462
6.03.03	Dividendos pagos	0	-21.339
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	0	-178.123
6.03.06	Custos de Transação	-14.796	0
6.03.09	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.180.000	0
6.03.10	Redução de capital paga a acionistas	-1.276.486	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-123.162	-221.710
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	289.393	949.425
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	166.231	727.715

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023	0	4.416.023
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023	0	4.416.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.258	0	0	0	1.258	0	1.258
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.258	0	0	0	1.258	0	1.258
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-46.112	0	-46.112	0	-46.112
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-46.112	0	-46.112	0	-46.112
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-2.510.810	0	0	0	0	-2.510.810	0	-2.510.810
5.06.04	Redução de capital	-2.510.810	0	0	0	0	-2.510.810	0	-2.510.810
5.07	Saldos Finais	631.735	1.274.736	0	-46.112	0	1.860.359	0	1.860.359

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	2.236	-41.365	0	0	-39.129	0	-39.129
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	2.720	0	0	0	2.720	0	2.720
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-484	0	0	0	-484	0	-484
5.04.06	Dividendos	0	0	-41.365	0	0	-41.365	0	-41.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.503.175	0	-1.503.175	0	-1.503.175
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.503.175	0	-1.503.175	0	-1.503.175
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.118.898	676.127	-1.503.175	0	5.559.395	0	5.559.395

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	51.217	-1.023.333
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	52.791	231.165
7.01.02	Outras Receitas	-1.574	-1.254.498
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	500	-1.347
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-2.074	-1.253.151
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-150.795	-734.924
7.02.04	Outros	-150.795	-734.924
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-18.140	-71.854
7.02.04.02	Outros	-132.655	-663.070
7.03	Valor Adicionado Bruto	-99.578	-1.758.257
7.04	Retenções	-1.067	-595
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.067	-595
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-100.645	-1.758.852
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	107.293	64.447
7.06.02	Receitas Financeiras	107.293	64.447
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	6.648	-1.694.405
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	6.648	-1.694.405
7.08.01	Pessoal	19.245	22.568
7.08.01.01	Remuneração Direta	17.153	20.414
7.08.01.02	Benefícios	1.501	1.443
7.08.01.03	F.G.T.S.	591	711
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-16.589	-396.169
7.08.02.01	Federais	-16.821	-396.328
7.08.02.03	Municipais	232	159
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	50.104	182.371
7.08.03.01	Juros	37.062	172.180
7.08.03.03	Outras	13.042	10.191
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-46.112	-1.503.175
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-46.112	-1.503.175

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de junho de 2023

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 trimestre findo em 30 de junho de 2023. 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 tem 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 8 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 325 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 974.623, dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m² de ABL potencial.

As 8 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 2T23 estavam distribuídas da seguinte forma:

- 5 ou 260 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 3 ou 65 mil m² de terrenos.

Cabe mencionar que, conforme descrito abaixo, e já mencionado no trimestre anterior, os edifícios de escritórios da Companhia foram integralizados, ao final de março, no BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, cujas cotas foram objeto de redução de capital da Companhia no início de abril. Desta forma, estes edifícios deixaram de fazer parte do portfólio da companhia.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro e o segundo trimestres do ano foram marcados por importantes passos dados pela Companhia visando sua completa reestruturação de forma a otimizar sua estrutura de capital e melhor rentabilizar seus acionistas.

Nesse contexto, no início de 2023, a Administração da Companhia propôs uma nova redução de capital, que permitiu que os recursos em excesso fossem melhor rentabilizados por cada um de seus acionistas. A Redução de Capital de 2023 foi concluída em abril no valor total de R\$2.510.810, sendo:

- I. uma parcela em dinheiro no valor total de R\$1.276.000, equivalente a R\$109,90/ação aproximadamente; e
- II. uma parcela em cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R\$1.234.810, equivalente a R\$106,35/ação.

Com relação às Cotas do FII, a Companhia estruturou o BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, transferiu para o fundo as torres comerciais remanescentes do seu portfólio (Passeio Corporate e Águas Claras), e entregou as respectivas cotas aos acionistas da Companhia

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de junho de 2023

no dia 5 de abril. As cotas do FII foram registradas para negociação no mercado secundário na B3 e admitidas à negociação sob o ticker BROF11.

Em 10 de abril foi realizado o leilão da oferta pública voluntária para aquisição do controle da Companhia lançada pela Slabs Investimentos (“Ofertante”), companhia pertencente ao grupo GP Investments, conforme edital divulgado no dia 10 de março de 2023, e reapresentado em 21 de março de 2023. No leilão, realizado em 10 de abril de 2023, a Ofertante adquiriu 10.419.613 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de 89,74% do seu capital social total, a um preço por ação de R\$ 64,00, totalizando o valor de R\$ 666.855. Com o êxito da OPA, a partir de 12 de abril de 2023, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no Segmento Básico da B3. Acionistas que não aderiram ao leilão acima, e dentro do contexto da OPA voluntária, ainda tiveram o direito de alienar suas ações à Ofertante até 10 de maio de 2023. Ao final desse período, a Ofertante passou a deter um total de 11.180.688 ações ordinárias, que representam 96,30% das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Em 9 de junho, a Companhia divulgou Fato Relevante acerca da aprovação, por parte do Conselho de Administração da Companhia, do plano de simplificação da estrutura e da estratégia de atuação da Companhia, com o objetivo de racionalizar as despesas gerais e administrativas, mantendo o foco principal na manutenção da propriedade de seus galpões logísticos, e otimizar a sua estrutura de capital. Visando esta simplificação, foi celebrado Memorando de Entendimentos Vinculante (“MOU”) entre a BRPR e os Srs. Martin Andrés Jaco (“Martín”) e André Bergstein (“André”), diretores estatutários da Companhia, tendo por objeto a celebração de contrato de compra e venda de 80% da BRPR Consultoria Ltda a um veículo controlado por Martín e André, pelo valor equivalente a 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido contábil da BRPR Consultoria. Com a venda, André e Martín deixarão seus cargos de administradores na Companhia, e a Companhia, através de uma profunda readequação de seus processos, passará a utilizar, em grande parte, o centro de serviços compartilhados com sua acionista controladora Slabs Investimentos Ltda. para suas rotinas corporativas. A administração dos ativos imobiliários próprios (galpões logísticos) será realizada pela BRPR Consultoria Ltda., na qual a Companhia manterá uma participação minoritária de 20% (vinte por cento).

Ainda em 9 de junho, a Slabs Investimentos Ltda notificou a Companhia, informando sobre sua intenção de realizar oferta pública de aquisição de ações da Companhia, com o propósito de realizar o cancelamento do registro da BRPR como companhia aberta. A administração da Slabs entende que a implementação da OPA de Cancelamento permitirá, além da simplificação de sua estrutura corporativa e organizacional conforme mencionado acima, a redução adicional de custos relevantes incorridos pela Companhia em decorrência do cancelamento de seu registro de companhia aberta, ao mesmo tempo em que representará uma oportunidade de liquidez aos acionistas minoritários da Companhia para alienar suas ações pelo preço equivalente ao da “Oferta Pública Voluntária para Aquisição de Ações de Emissão da Companhia”.

Ainda dentro do plano de reestruturação e simplificação da Companhia, e conforme aprovado em AGE no dia 30 de junho, será realizada uma nova redução do capital social da Companhia no montante de R\$ 732.100.000,00 (setecentos e trinta e dois milhões e cem mil reais). A Nova Redução de Capital 2023 será realizada mediante a restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, de, aproximadamente, R\$ 63,05 por ação, considerando um total de 11.610.812 ações ordinárias (ex-tesouraria). Em razão da Nova Redução de Capital 2023, a Administração propôs o grupamento

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de junho de 2023

da totalidade das ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, na proporção de 25 (vinte e cinco) ações ordinárias para 1 (uma) ação ordinária, sem modificação do valor do capital social, também já aprovada em AGE. A Nova Redução de Capital 2023 somente se tornará efetiva 60 (sessenta) dias após a publicação da ata da AGE.

Em 13 de julho, em continuidade à notificação acima mencionada, a Companhia recebeu nova notificação enviada por sua acionista controladora Slabs Investimentos Ltda. informando que realizou o protocolo do pedido de registro de uma oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia para o cancelamento de seu registro de companhia aberta junto à CVM e à B3. Para fins do disposto no art. 28, I, da Resolução CVM 85/2022, o preço atribuído para cada ação objeto da OPA para Cancelamento de Registro será de R\$64,00 (sessenta e quatro reais) por cada ação da Companhia, devidamente atualizado pela taxa SELIC até a data de liquidação da OPA para Cancelamento de Registro, descontados os proventos e ajustado com base nas alterações ao capital social e número de ações após a OPA Voluntária.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 2T23

Locações

A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 34,0% e 33,3%, já considerando o recém-entregue Galpão Cajamar.

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$13.927 no 2T23.

A receita bruta da Companhia do segundo trimestre de 2023 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$6.621, representando 47,5% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Serviços: as receitas de serviços totalizaram R\$7.307, representando 52,5% da receita bruta consolidada, sendo R\$4.055 relativos às receitas de administração predial e R\$3.252 relativos às receitas de consultoria.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$10.982.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$7.359 negativos no 2T23, com uma margem EBITDA ajustada de -67%.

O EBITDA do 2T23, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$23.201, representando uma margem EBITDA de -211%, conforme demonstrado a seguir:

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de junho de 2023

	<u>2T23</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(2.390)
Depreciação	286
Impostos Diferidos	3.567
Provisão para IR e CSLL	(5.209)
Resultado Financeiro	(19.455)
EBITDA	(23.201)
Margem EBITDA	-211%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	15.247
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	-
Provisão de ILP / Stock Option	595
EBITDA Ajustado	(7.359)
Margem EBITDA Ajustado	-67%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$21.904 no segundo trimestre do ano, com margem FFO de 199%.

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$2.390 no 2T23.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 2T23 era de 74 colaboradores, sendo 35 alocados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 39 alocados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 2T23, 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\$160,23 / ação. As ações da Companhia são negociadas no Segmento Básico da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de junho de 2023 era de R\$81,24 / ação.

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

Pretendemos seguir a estratégia de foco nas melhores regiões do país, e em imóveis de primeira qualidade nas classes de ativos que temos atual exposição: galpões industriais e logísticos.

Perseguimos a estratégia de concentrar os investimentos em aquisições de propriedades com alto potencial de valorização, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, 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.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de junho de 2023

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 Ltda., não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Resolução CVM nº 80, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2023.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

a. Objeto Social

Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da BR Properties S.A. (doravante referida como “Companhia” ou “Controladora”) são negociadas na B3 pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.901 - 16º. Andar - São Paulo, SP.

A Companhia e suas controladas tem como atividades preponderantes 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.

b. Participações diretas e indiretas nos ativos da BR Properties

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de junho de 2023 abrangem a Companhia e suas controladas, (conjuntamente referidas como “a Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

c. Oferta Pública Voluntária (“OPA”) GPIC, LLC

Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia informou, através de publicação de fato relevante, o recebimento de uma notificação da GPIC, LLC e THB JV S.À R.L, indicando que foi celebrado um acordo para uma oferta pública voluntária de aquisição de ações ordinárias da Companhia.

Após cumprimento de todas as condições precedentes, em 10 de abril de 2023 foi realizado o Leilão da OPA para aquisição do controle da Companhia, lançada pela Slabs Investimentos Ltda, empresa do grupo GPIC, LLC. Como resultado, a Slabs investimentos Ltda. adquiriu 89,74% do capital social total da Companhia.

Em 11 de abril de 2023, a Companhia recebeu um ofício da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), informando que a B3 deferiu a migração da Companhia para o Segmento Básico. Dessa forma, a partir de 12 de abril 2023, as ações de emissão da Companhia passam a ser negociadas no Segmento Básico da B3.

Adicionalmente, conforme previsto no item 2.4.2 do Edital publicado da OPA, em 10 de maio de 2023 ocorreu a aquisição adicional de ações, relativo aos acionistas que não venderam suas ações no leilão, resultando em um incremento no total de participação pela Slabs Investimentos Ltda, passando a deter o equivalente 11.180.688 ações ordinárias que representam 96,30% do capital social total da Companhia.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

d. Redução de capital

Em 6 de julho de 2022, a Companhia informou que o Conselho de Administração aprovou a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de julho de 2022, para deliberar, sobre a redução do capital social no valor de R\$ 1.125.000, por considerá-lo excessivo, sem o cancelamento de ações de emissão da Companhia, mediante a restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, equivalente à R\$2,42231115682609 por ação (“Redução de Capital”), considerando um total de 464.432.489 ações ordinárias e escriturais (ex-tesouraria). A redução foi aprovada na Assembleia realizada em 28 de julho de 2022. Em 30 de setembro de 2022, o prazo legal para oposição de credores se encerrou sem nenhuma oposição à redução de capital. Desta forma, o pagamento da redução de capital aos acionistas foi realizado em 14 de outubro de 2022.

Em 03 de janeiro de 2023, a Companhia informou, através de publicação de fato relevante, que o Conselho de Administração aprovou a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar (i) sobre redução de capital no valor de R\$2.510.810, considerado excessivo, sendo parte da redução mediante restituição aos acionistas em dinheiro, em valor equivalente a R\$ 1.276.000, e a outra parte em cotas de um FII BRPR Corporate Offices (“BROF11”), equivalente à R\$ 1.234.810 (“Parcela In Natura”), após a integralização dos ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras pela Companhia no referido fundo BROF11, ocorrida em 27 de março de 2023 e (ii) sobre o grupamento de todas as ações na proporção de 40 ações para 1 ação, dentre outras matérias. O Conselho de Administração aprovou, ainda, o cancelamento de 9.727.208 ações em tesouraria da Companhia. As propostas de redução de capital e grupamento das ações, dentre outras matérias, foram aprovadas pelos acionistas na assembleia geral extraordinária de 24 de janeiro de 2023.

Após o encerramento do prazo legal para oposição de credores, a Companhia informou aos seus acionistas que aqueles com posições em ações da Companhia na data base de 4 de abril de 2023 (inclusive), teriam direito ao recebimento da restituição de capital, sendo que a partir de 5 de abril de 2023 (inclusive) as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas ex-direitos de restituição de capital.

A parcela em dinheiro e a Parcela In Natura, totalizaram, em conjunto, o valor de R\$216,247567887586 por ação para fins da redução de capital, considerando a quantidade atualizada de 11.610.812 ações ordinárias e escriturais, já considerando o grupamento aprovado na AGE de 24 de janeiro de 2023, e concluído em 24 de fevereiro de 2023;

A entrega das cotas do FII foi realizada em 5 de abril de 2023, data em que as cotas já puderam ser negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão. Já o pagamento da parcela em dinheiro da redução de capital foi realizado em 19 de abril de 2023.

Em 03 de janeiro de 2023, e visando viabilizar o pagamento da parcela em dinheiro da Redução de Capital em 2023, a Companhia celebrou Termo de Compromisso com o Banco BTG Pactual S/A, por meio do qual o BTG garantiu à Companhia linha de financiamento no montante de R\$ 1.180.000. O instrumento contratado tem as seguintes condições: (a) vencimento em 23 de agosto de 2023; (a) custos da operação antecipação pelo BTG: CDI + 1,65% a.a.; (b) remuneração da reserva: 0,50% a.a.; (c) remuneração de estruturação (0,65% sobre o valor

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

comprometido). Os recursos provenientes desta linha de crédito, totalizando R\$ 1.180.000, foram disponibilizados à Companhia em 12 de abril de 2023.

e. Simplificação da Estrutura da Companhia e OPA e Cancelamento

Em 09 de junho de 2023, a Companhia comunicou a seus acionistas e ao mercado em geral que o Conselho de Administração da Companhia aprovou o plano de simplificação da estrutura e da estratégia de atuação da Companhia, com o objetivo de (a) racionalizar as despesas gerais e administrativas da Companhia, mantendo o foco principal na manutenção da propriedade de seus galpões logísticos em Jarinu e Cajamar e no potencial desenvolvimento de novos projetos logísticos já opcionados nas mesmas regiões e (b) otimizar a estrutura de capital da Companhia (“Plano de Simplificação”). Nesse contexto, em assembleia geral extraordinária realizada em 30 de junho de 2023, foi aprovada nova redução de capital e novo grupamento das ações da Companhia, como parte do Plano de Simplificação.

Esta nova redução do capital social, por ser considerado excessivo, equivalente a R\$732.100, será realizada mediante a restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, de, R\$63,05 por ação, considerando um total de 11.610.812 ações ordinárias (ex-tesouraria), e somente se tornará efetiva 60 dias após a publicação da ata da AGE aprovando a redução em questão, realizada em 30 de junho de 2023.

O novo grupamento da totalidade das ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, na proporção de 25 ações ordinárias para 1 ação ordinária, sem modificação do valor do capital social, tem por objetivo reduzir a volatilidade das ações de emissão da Companhia e conferir melhor patamar para a cotação das suas ações após a efetivação da nova redução de capital, protegendo a Companhia de ser afetada por significativas flutuações percentuais resultantes de pequenas alterações no valor de negociação das ações. Este novo grupamento será concluído após o prazo de 60 dias para oposição de credores da nova redução de capital, de modo que os acionistas da Companhia terão prazo adicional para ajuste livre de posições, superior ao prazo recomendado pela B3, e a restituição de capital será entregue aos acionistas considerando sua posição acionária antes do referido grupamento.

A Companhia também recebeu em 09 de junho de 2023, notificação de sua controladora, Slabs Investimentos Ltda. (“Slabs”), controlada da GP Investments Ltd., informando da intenção desta de realizar oferta pública de aquisição de ações da Companhia, com o propósito de realizar o cancelamento do registro da Companhia como companhia aberta (“OPA de Cancelamento de Registro”). A Slabs informou, ainda, que o efetivo lançamento da OPA de Cancelamento de Registro estaria condicionado (i) à obtenção, junto à CVM, de autorização para adoção de procedimento diferenciado para a OPA de Cancelamento de Registro, em linha com precedentes recentes analisados pela autarquia, visando à simplificação do procedimento da OPA de Cancelamento de Registro, e (ii) ao deferimento do pedido de registro da OPA de Cancelamento de Registro junto à CVM, realizado em 13 de julho de 2023; etapas estas que demandam determinadas providências preliminares que já estão sendo endereçadas pela Slabs. O preço atribuído para cada ação objeto da OPA de Cancelamento de Registro será o mesmo preço por ação que foi ofertado na oferta pública voluntária lançada pela Ofertante para aquisição de ações de emissão da Companhia, cujo leilão ocorreu em 10 de abril de 2023 (“OPA Voluntária”), isto é, de R\$64,00 por cada ação da Companhia, devidamente atualizado pela taxa SELIC até a data de liquidação da OPA para Cancelamento de Registro, descontados

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

os proventos e ajustado com base nas alterações ao capital social e número de ações após a OPA Voluntária. Vale destacar, ainda, que a Slabs solicitou, com base no art. 45 da Resolução CVM 85, a adoção de procedimento diferenciado para a OPA de Cancelamento de Registro, mediante a utilização do quórum de adesão da OPA Voluntária no cômputo do quórum de sucesso da OPA para Cancelamento de Registro. A Slabs solicitou, ainda, a confirmação do entendimento de que, mediante a autorização da adoção de tal procedimento diferenciado, a Slabs poderá proceder ao resgate das ações de emissão da Companhia remanescentes, nos termos do art. 4º, §5º, da LSA, após finalizada a OPA para Cancelamento de Registro.

f. Aquisições e alienações de propriedades

Em 18 de maio de 2022, a BR Properties informou que celebrou instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de imóveis e outras avenças ('CCVs'), com o grupo Brookfield, tendo por objeto a alienação de determinados imóveis de sua titularidade, pelo valor total de R\$5.921.647. Em continuidade ao fato relevante divulgado em 18 de maio de 2022, a Companhia efetuou em 20 de julho de 2022 a conclusão da venda. Abaixo a descrição resumida dos imóveis objeto da venda:

(a) Edifício Glória – Praça Floriano, 31, Rio de Janeiro – RJ (“Edifício Glória”); (b) Edifício Manchete – Rua do Russel, 804, Rio de Janeiro – RJ (“Edifício Manchete”); (c) Edifício Ventura – Avenida República do Chile, 330, Rio de Janeiro – RJ (“Edifício Ventura”); (d) Edifício Palácio da Agricultura – Setor Bancário Norte, Quadra 1, Bloco F, Brasília – DF (“Edifício Brasília”); (e) Edifício Panamérica Green Park – Avenida Guido Caloi, 1002, São Paulo – SP (“Edifício Panamérica Green Park”); (f) Edifício Panamérica Park – Avenida Guido Caloi, 1000, São Paulo – SP (“Edifício Panamérica Park”); (g) Torre A – Torre Nações Unidas – Avenida das Nações Unidas, 12495, São Paulo – SP (“Torre A - TNU”); (h) Torres B1 (AROEIRA), B2 (PAINEIRA) e 30,0% da B3 (JATOBÁ) (13º aos 17º andares), do Subcondomínio do Setor B, do Condomínio Parque da Cidade – Avenida das Nações Unidas, 14401, São Paulo – SP (“Parque da Cidade”); (i) Edifício Centenário – Rua Flórida, 1970, São Paulo – SP (“Edifício Centenário”); (j) Edifício Plaza Centenário – Avenida das Nações Unidas, 12995, São Paulo – SP (“Edifício Plaza Centenário”); (k) Edifício Alphaville – Alameda Grajaú, 219, Barueri – SP (“Edifício Alphaville”); (l) Unidade Autônoma Bloco B, do Condomínio Wtorre JK – Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, São Paulo – SP (“Imóvel JK”); e (m) 11,5124% do Conjunto 34 da Torre B3 (JATOBÁ), do Subcondomínio do Setor B, do Condomínio Parque da Cidade – Avenida das Nações Unidas, 14401, São Paulo – SP (“Conjunto 34 Jatobá”).

Os fechamentos das alienações ocorreram após a verificação de certas condições precedentes incluindo, dentre outras, a liquidação de determinadas dívidas atreladas aos Imóveis, a aprovação das transações na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, a aprovação das alienações pelo CADE, o não exercício dos direitos de preferência em relação aos Imóveis pelos titulares de tais direitos (locatários, sublocatários e/ou coproprietários dos Imóveis, conforme aplicável), bem como a anuência dos titulares das debêntures da 16ª emissão da Companhia em relação à eficácia das promessas de venda do Edifício Manchete e Torre A – TNU.

Os pagamentos, realizados em moeda corrente nacional, foram ajustados da seguinte forma: (i) 70% pagos nos dias 20 de julho de 2022 e 22 de julho de 2022, incluindo atualização monetária, equivalentes a R\$ 4.146.998; e (ii) 30% (“Saldo Remanescente”), equivalentes a R\$

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

1.776.994, pago em 20 de julho de 2023 e 21 de julho de 2023, corrigido pelo IPCA entre a data de fechamento e 31 de dezembro de 2022, e pelo CDI a partir de 01 de janeiro de 2023.

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR (“informações trimestrais”). Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os períodos apresentados, salvo disposição ao contrário.

Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas referente ao período findo em 30 de junho de 2023, de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na nota 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 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.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, foram aprovadas e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 03 de agosto de 2023.

Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

Não existem novas normas e alterações emitidas pelo IASB e CPC com vigência a partir de 1º de janeiro de 2023, que na opinião da Administração, possam ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia e suas controladas

3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e bancos		432	138	516	316
Aplicações financeiras	(i)	159.902	280.639	165.715	289.077
Caixa e equivalentes de caixa		160.334	280.777	166.231	289.393
Caixa restrito	(ii)	7.107	6.682	7.107	6.682
Títulos e valores mobiliários		7.107	6.682	7.107	6.682
Total		167.441	287.459	173.338	296.075
Circulante		160.334	280.777	166.231	289.393
Não Circulante		7.107	6.682	7.107	6.682

(i) Em 30 de junho de 2023, as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em Certificados de Depósitos Bancários ("CDBs") e aplicações compromissadas, remunerado as taxas que variam de 90% a 114% (entre 98% e 114% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Estas operações são remuneradas com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) O caixa restrito refere-se à operação de aquisição de propriedade, relativo à retenção efetuada quando da aquisição do terreno Cajamar I, ocorrida em 17 de setembro de 2019, até que a obrigação, prevista em contrato, seja concluída, sendo que, em 30 de junho de 2023, não há definição quanto a data de conclusão da contrapartida. O recurso está aplicado em CDBs, remunerado a taxa de 98% (98% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

4 Contas a receber de clientes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber	(i)	37.926	98.432	39.381	98.932
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(ii)	(9.427)	(9.927)	(9.427)	(9.927)
		28.499	88.505	29.954	89.005
Circulante		1.292	22.275	2.747	22.775
Não Circulante		27.207	66.230	27.207	66.230

(i) No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 a principal movimentação, conforme divulgado na Nota 1(d), em decorrência da integralização no BROF11 FII, das propriedades Ed. Passeio e Ed. Águas Claras, em 27 de março de 2023, refere-se aos contratos de locação que ainda possuíam carência, foram apropriados integralmente no resultado do exercício como custo de integralização pelo valor equivalente a R\$ 45.829. (R\$ 47.423 em 31 de dezembro de 2022)

(ii) Em 30 de junho de 2023, a totalidade refere-se a saldos vencidos acima de 180 dias. Em 31 de dezembro de 2022, deste total: (a) R\$1.589 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$0 estavam vencidos de 31 a 60 dias; e (c) R\$8.338 acima de 180 dias.

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

Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados anualmente pela variação do IGP-M substancialmente, sendo que desde 2021, na maior parte dos novos contratos, vem sendo adotado o IPCA/INPC como índice de correção.

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.

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado principalmente pelos contratos com locatários de primeira linha, ou seja locatários que têm um excelente histórico financeiro, reputação sólida e relevante participação em seus segmentos de atuação.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(9.927)	(8.771)	(9.927)	(8.771)
Constituição	-	(1.156)	-	(1.156)
Reversão	500	-	500	-
Saldo no final do período	(9.427)	(9.927)	(9.427)	(9.927)

Notas Explicativas**BR Properties S.A.***Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023*Arrendamento operacional

A Companhia firmou junto a seus locatários contratos de arrendamento de suas 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 considerar descontos, estimativas de perdas e correções monetárias futuras, de acordo com os arrendamentos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, são os seguintes:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
a receber no 1º ano	23.159	122.739
a receber no 2º ano	23.431	105.185
a receber no 3º ano	22.912	111.454
a receber no 4º ano	23.374	108.944
a receber no 5º ano	9.764	104.332
a receber acima do 5º ano	158.724	460.938
	261.364	1.013.593

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

5 Tributos a recuperar e a recolher

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Impostos retidos na fonte	5.988	-	6.193	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	99.706	-	99.736	-
Pis e Cofins a compensar	-	-	15	19
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	32.104	219.418	34.392	222.658
Total de Impostos a Recuperar	137.798	219.418	140.336	222.677
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(100.519)	(5.254)	(101.488)	(5.695)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.152)	(1.663)	(1.187)	(1.664)
Impostos Retidos	(163)	(539)	(168)	(539)
Outros impostos a recolher	(24.701)	-	(24.829)	(70)
Total de Impostos a Recolher	(126.535)	(7.456)	(127.672)	(7.968)
Total Líquido	11.263	211.962	12.664	214.709
Ativo Circulante	106.316	187.937	105.597	187.936
Ativo Não Circulante	31.481	31.481	34.740	34.740
Passivo Circulante	(126.534)	(7.456)	(127.673)	(7.967)
Total Líquido	11.263	211.962	12.664	214.709

(i) Trata-se de antecipação de IRPJ e CSLL, pagos por estimativa durante exercício, equivalente a R\$ 99.706 na Controladora e R\$ 99.736 no Consolidado.

(ii) Durante o período findo em 30 de junho de 2023, a principal movimentação foi: em 20 de janeiro de 2023, quando a Companhia recebeu em caixa R\$ 176.517, decorrente do deferimento de pedido de restituição de saldo negativo de IRPJ e CSLL; e

(iii) Em 30 de junho de 2023, a Companhia apurou R\$ 101.488 em IRPJ e CSLL, decorrente principalmente da integralização das propriedades Ed. Passeio e Ed. Águas Claras no FII BROF11, conforme Nota 1(d).

6 Contas a receber na venda de propriedades

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Valores a receber na venda de propriedades	1.870.143	1.789.543	1.870.143	1.789.543
	1.870.143	1.789.543	1.870.143	1.789.543
Circulante	1.870.143	1.789.543	1.870.143	1.789.543

(i) Saldo representado pelos valores a receber na venda para o grupo Brookfield em 20 de julho de 2022, reajustado pelo IPCA entre a data de fechamento e 31 de dezembro de 2022. A partir de 01 de janeiro de 2023 até 31 de março de 2023, reajustado pela variação de 100% do CDI, deduzido, em cada mês, por um fator diluidor previsto em contrato, equivalente a R\$11.333. E a partir de 01 de abril de 2023 até a data do seu pagamento, corrigido pela variação de 100% do CDI. O valor foi recebido integralmente em 20 de julho de 2023 e 21 de julho de 2023, acrescido dos referidos reajustes, correspondente a R\$ 1.883.484.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

7 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Valores a Receber	(i)	37.105	41.932	37.976	42.971
Adiantamento para aquisição de investimentos	(ii)	28.930	28.828	28.930	28.828
Adiantamento a fornecedores		167	716	287	805
Valores a recuperar	(iii)	143.777	134.075	143.777	134.075
Outros Ativos	(iv)	27.528	23.436	27.526	23.436
Provisão para ajuste ao valor de realização	(v)	(140.835)	(130.081)	(141.558)	(130.814)
		96.672	98.906	96.938	99.301
Circulante		8.612	10.725	8.958	11.199
Não Circulante		88.060	88.181	87.980	88.102

(i) Substancialmente representado por valores a serem reembolsados pelos locatários à Controladora referentes as benfeitorias nos imóveis arrendados, equivalente a R\$ 23.324 (26.409 em 31 de dezembro de 2022), bem como outros valores a receber de locatários, equivalente a R\$ 12.766 (R\$ 13.520 em 31 de dezembro de 2022)

(ii) Os adiantamentos para aquisição de investimentos, substancialmente representados por valores registrados na Controladora, referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira e Jaborandi equivalente a R\$17.748 (R\$ 17.748 em 31 de dezembro de 2022), pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) referente a torna da Permuta do Projeto Cajamar II a R\$11.182 (R\$11.080 em 31 de dezembro de 2022).

(iii) Substancialmente representado por despesas judiciais a serem reembolsadas à Controladora, junto à Wtorre, conforme detalhado na Nota 13. As perdas esperadas dessa operação estão sendo demonstrada no item (v);

(iv) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$25.070 (R\$18.714 em 31 de dezembro de 2022), e comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 2.659 (R\$4.724 em 31 de dezembro de 2022).

(v) Substancialmente representado por (a) perdas esperadas sobre valores a receber relativos a renegociações com locatários, equivalente a R\$ 13.566 (R\$ 13.566 em 31 de dezembro de 2022), e (b) perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, equivalente a R\$ 127.268 (R\$116.514 em 31 de dezembro de 2022), já líquido das ações penhoradas, no âmbito do acordo de incorporação da One Properties SA. De acordo com a avaliação da Companhia, a constituição da perda esperada leva em consideração os seguintes fatores (b.1) da existência de decisões condenatórias de caráter definitivo proferidas no âmbito de demandas de terceiro de responsabilidade da WTorre; e (b.2) da incerteza quanto à atual capacidade financeira da WTorre para fazer frente às indenizações decorrentes dessas demandas de terceiro.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

8 Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 30 de junho de 2023 e 31 dezembro de 2022. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão assim demonstrados:

	Controladora	
	30/06/2023	31/12/2022
Participações em controladas	24.834	28.328

a. Informações sobre as empresas controladas

	30/06/2023		31/12/2022		30/06/2022		
	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	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	497	44	497	44	653	146
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	525	21	525	21	804	40
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	35	(3)	35	(3)	74	24
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	573	20	573	20	668	39
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	1.257	49	1.257	49	1.457	86
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.005	(1)	17.005	(1)	17.066	48
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	2.586	2.185	2.586	2.185	6.193	2.860
BRPR Consultoria Ltda.	6.000	2.283	2.277	2.283	2.277	-	-
BRPR Participações S.A.	701.000	78	19	73	19	673	24
Investidas alienadas em 2023	-	-	-	-	850	739	-
				24.834	5.461	28.328	3.267

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de junho de 2023

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	127	378	505	8	-	497	505
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	(260)	796	536	11	-	525	536
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	(7)	46	39	4	-	35	39
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	(86)	667	581	8	-	573	581
BRPR 62 Empreendimentos e Participações S.A.	(153)	1.421	1.268	11	-	1.257	1.268
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	(20)	17.569	17.549	4	540	17.005	17.549
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	4.582	527	5.109	1.793	730	2.586	5.109
BRPR Participações S.A.	50	27	77	4	-	73	77
Investidas alienadas em 2023	1.696	1.234.070	1.235.766	107	-	1.235.659	1.235.766

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

	Demonstração do Resultado				
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	55	(11)	44
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	28	(7)	21
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	(3)	-	(3)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	24	(4)	20
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	59	(10)	49
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1)	-	(1)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	8.164	(706)	(4.305)	(968)	2.185
BRPR Participações S.A.	-	-	23	(4)	19
Investidas alienadas em 2023	1.353	-	(503)	-	850

c. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo das empresas controladas em 31 de dezembro de 2022

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	
						líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	383	286	669	-	16	653	669
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	76	729	805	1	-	804	805
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	33	41	74	-	-	74	74
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	63	606	669	1	-	668	669
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	146	1.312	1.458	1	-	1.457	1.458
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	54	17.552	17.606	-	540	17.066	17.606
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	7.834	506	8.340	1.469	678	6.193	8.340
BRPR Participações S.A.	653	21	674	1	-	673	674
Fundos de investimento imobiliários							
BRPR Corporate Offices FII	740	-	740	1	-	739	740

d. Informações sobre o resultado das empresas controladas em 30 de junho de 2022

	Demonstração do Resultado				
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	188	(42)	146
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	53	(13)	40
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	29	(5)	24
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	47	(8)	39
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	103	(17)	86
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	58	(10)	48
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	8.446	(731)	(3.879)	(976)	2.860
BRPR Participações S.A.	-	-	31	(5)	26

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

e. Movimentação dos investimentos

	Notas	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial em 31 de dezembro		28.328	29.693
(+) Aquisição de investimentos		16	-
(+) Aporte de ativos em controladas	(i)	1.234.070	-
(-) Recebimento de dividendos		(5.977)	(4.783)
(-) Redução de capital de controladas		(1.405)	-
(-) Redução de capital através de entrega de cotas do BROF11 FII	(ii)	(1.234.810)	-
(-) Outras movimentações		(849)	-
(+/-) Equivalência Patrimonial		5.461	3.267
Saldo final em 30 de junho		24.834	28.177

(i) Conforme apresentado na Nota 1(d), em 27 de março de 2023, os ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras foram integralizados no BROF11 FII, controlado 100% pela Companhia até 05 de abril de 2023.

(ii) Conforme apresentado na Nota 1(d), a entrega das cotas do FII foi realizada em 5 de abril de 2023, data em que as cotas já puderam ser negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão. Já o pagamento da parcela em dinheiro da redução de capital foi realizado em 19 de abril de 2023.

9 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial em 31 de dezembro		2.184.470	9.024.630	2.201.970	9.040.541
(+) Aquisições de propriedades		-	355	-	355
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(i)	8.797	145.370	8.797	145.370
(+/-) Juros capitalizados	(ii)	-	15.606	-	15.606
(-) Integralização BROF11 FII	(iii)	(1.234.070)	-	-	-
(+) Redução de capital através de entrega de cotas do BROF11 FII	(iv)	-	-	(1.234.070)	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(v)	(2.074)	(1.253.151)	(2.074)	(1.253.151)
Saldo final em 30 de junho		957.123	7.932.810	974.623	7.948.722

(i) No período findo em 30 de junho de 2023, os custos com desenvolvimento e retrofit se referem substancialmente a custos com desenvolvimento do Galpão Cajamar e custos com melhorias do Ed. Passeio, equivalente a R\$ 8.706 (controladora / consolidado). No período findo em 30 de junho de 2022, as adições ocorridas referem-se substancialmente custos com desenvolvimento e retrofit dos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ed. Brasília, Ed. Ventura Torre Leste e Ed. Ventura Torre Oeste, equivalente a R\$ 140.975 (controladora / consolidado).

(ii) No período findo em 30 de junho de 2022, as adições ocorridas referem-se substancialmente a custos de empréstimos capitalizados relativo à fase de desenvolvimento do galpão Cajamar, equivalente a R\$ 15.606 (controladora / consolidado).

(iii) Conforme apresentado na Nota 1(d), em 27 de março de 2023, os ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras foram integralizados no BROF11 FII.

(iv) Conforme apresentado na Nota 1(d), em 5 de abril de 2023, decorrente da entrega das cotas do FII BROF11, foi efetuada a baixa da propriedade.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

(v) No período findo em 30 de junho de 2023, conforme apresentado nas Notas 1(d) ocorreu a marcação a mercado pelo valor de integralização feita no BROF11. Durante o período findo em 30 de junho de 2022, ocorreu a marcação a mercado pela venda de determinados ativos ao grupo Brookfield ocorrida em 20 de julho de 2022, conforme mencionado na Nota 1d, equivalente a perda de R\$ 1.253.151.

b. Informações sobre as propriedades para investimento

Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3. A Companhia efetua a avaliação da carteira de propriedades para investimento anualmente.

10 Empréstimos e financiamentos

Movimentações dos empréstimos e financiamentos

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial em 31 de dezembro		-	2.914.098	-	2.914.098
(+) Tomada de empréstimos e financiamento	(i)	1.180.000	-	1.180.000	-
(+) Juros e variações monetárias sobre empréstimos		37.062	172.367	37.062	172.367
(+) Juros capitalizados		-	15.606	-	15.606
(-) Pagamento de empréstimos e financiamentos		-	(178.123)	-	(178.123)
(+/-) Resultado financeiro na repactuação da dívida		-	(187)	-	(187)
(-) Custos de transação capitalizados		(14.796)	-	(14.796)	-
(+) Amortizações de custos capitalizados		10.639	4.264	10.639	4.264
Saldo final em 30 de junho		1.212.905	2.928.025	1.212.905	2.928.025
Circulante		1.212.905	793.449	1.212.905	793.449
Não Circulante		-	2.134.576	-	2.134.576

(i) Conforme informado na nota 1(d), a captação, equivalente a R\$ 1.180.000, cujo termo de compromisso foi assinado em 03 de janeiro de 2023 e o recurso disponibilizado à Companhia em 12 de abril de 2023, para pagamento da parcela em dinheiro da Redução de Capital em 2023. Os custos de transação relativo a esta captação, equivalem a R\$ 14.796. O instrumento contratado tem as seguintes condições: (a) vencimento em 23 de agosto de 2023; Custos de transação equivalente a R\$ 14.796(a) custos da operação antecipação pelo BTG: CDI + 1,65% a.a.; (b) remuneração da reserva: 0,50% a.a.; (c) remuneração de estruturação (0,65% sobre o valor comprometido). Esta captação foi integralmente liquidada em 21 de julho de 2023.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

As diversas propriedades para investimento adquiridas pela Companhia, cujas aquisições foram financiadas parcialmente por dívidas de mercado, eram alienadas fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, eram oferecidas garantias representadas pela cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

Em 30 de junho de 2023, a Companhia não possuía dívidas atreladas às propriedades para investimentos mantidas em carteira.

Vencimentos

Em 30 de junho de 2023, o saldo devedor correspondente a R\$ 1.217.062, correspondente a captação de R\$ 1.180.000 acrescido de juros e correção monetária de R\$ 37.062 liquidado em 21 de julho de 2023, conforme mencionado acima.

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 30 de junho de 2023, não existia cláusulas restritivas exigidas.

11 Imposto de renda e contribuição social

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 30 de junho de 2023 e 2022 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
(Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(75.067)	(1.917.024)	(73.709)	(1.915.949)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	25.523	651.788	25.061	651.423
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	1.857	1.111	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	-	(49.382)	14	(49.342)
Exclusões /(Adições) permanentes, líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	1.806	-	1.806	-
Impairment de intangível	-	(188.646)	-	(188.646)
Outros	(231)	(1.022)	716	(661)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	28.955	413.849	27.597	412.774
Imposto de renda e contribuição social correntes	(95.350)	-	(96.719)	(1.063)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	124.305	413.849	124.316	413.837
Total	28.955	413.849	27.597	412.774

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 acrescidos dos prejuízos fiscais.

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 está assim demonstrado:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento (i)	61.208	169.621	61.748	170.162
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	8.180	64.656	8.180	64.656
Linearização da receita de aluguel	3.091	19.392	3.091	19.392
Outros	2.036	1.672	2.036	1.672
Impostos diferidos - passivo	74.515	255.341	75.055	255.882
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(126.066)	(166.935)	(126.066)	(166.935)
Outros (ii)	(70.474)	(86.126)	(70.968)	(86.609)
Impostos diferidos - ativo	(196.540)	(253.061)	(197.034)	(253.544)
Impostos diferidos líquido	(122.025)	2.280	(121.979)	2.338
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	(122.025)	-	(122.519)	(490)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	-	2.280	540	2.828
Impostos diferidos líquido	(122.025)	2.280	(121.979)	2.338

Integralização das propriedades

(i) A movimentação ocorrida dentro do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, está relacionada substancialmente à integralização das propriedades Ed. Passeio e Águas Claras no BROF11 FII, conforme demonstrado na Nota 1(d).

A composição dos efeitos da integralização das propriedades nos impostos diferidos, está assim demonstrado na movimentação abaixo:

	Consolidado					31/12/2022
	30/06/2023	Integralização de PPI			Demais Movimentações no exercício	
		Realização (a)	Custos de venda (b)	Ajuste a Valor justo na venda (c)		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	61.748	(107.708)	-	(705)	-	170.162
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	8.180	(60.103)	-	-	3.626	64.656
Linearização da receita de aluguel	3.091	-	(15.582)	-	(721)	19.392
Outros	2.036	-	(1.317)	-	1.682	1.672
Impostos diferidos - passivo	75.055	(167.811)	(16.899)	(705)	4.588	255.882
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(126.066)	40.869	-	-	-	(166.935)
Outros (ii)	(70.968)	-	(4.428)	-	20.068	(86.609)
Impostos diferidos - ativo	(197.034)	40.869	(4.428)	-	20.068	(253.544)
Impostos diferidos líquido	(121.979)	(126.941)	(21.326)	(705)	24.656	2.338

(a) Realização dos tributos diferidos, transferidos para tributos correntes em decorrência da integralização das propriedades, Ed. Passeio e Ed. Águas Claras, no BROF11 FII, conforme demonstrado na Nota 1(d).

(b) As movimentações nos impostos diferidos relativo aos custos diretamente atribuíveis à integralização dos ativos no BROF11 FII, referem-se a (i) baixa dos impostos diferidos passivos sobre diferenças temporárias não dedutíveis, tais como linearização dos contratos de aluguel e amortização de comissões de locação capitalizadas, equivalente a R\$ (16.899), e (ii) constituição impostos diferidos sobre diferenças temporárias dedutíveis relacionadas a

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

integralização, tais como provisões para custos com obrigações assumidas equivalente a R\$ (4.428), cujo a base para constituição do tributo diferido está apresentada na Nota 12(iii).

(c) Em 31 de março de 2023, foi efetuado o ajuste a valor justo pela integralização das propriedades Ed Passeio e Ed Águas Claras no BROF11 FII, conforme Nota 9a (v), assim como o reflexo nos impostos diferidos, equivalente a R\$ (705).

Outros impostos diferidos ativos

(ii) Representado substancialmente por impostos diferidos sobre diferenças temporárias dedutíveis relacionadas à venda, tais como provisões de renda mínima garantida e custos com obrigações assumidas relacionados a venda de ativos ao grupo Brookfield e integralização dos ativos no BROF11, equivalente a R\$ 56.127 (R\$ 70.080 em 2022) controladora/consolidado.

Ativos fiscais diferidos

(iii) As estimativas de recuperação dos ativos fiscais, equivalente a R\$196.540 (controladora) e R\$ 197.034 (consolidado), 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.

Em 30 de junho de 2023, o saldo acumulado de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$370.782 (R\$490.985 em 31 de dezembro de 2022) e, no consolidado R\$449.757 (R\$570.005 em 31 de dezembro de 2022).

Adicionalmente, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido, elaborado com base em avaliações realizadas pela empresa de auditoria e consultoria especializada, denominada "Big 4", , baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

O estudo é efetuado anualmente, de acordo com a expectativa da Administração da Companhia tendo por base os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2022, ou quando há evidência de algum impacto significativo durante o exercício. Em 30 de junho de 2023 não existiram alterações significativas que impactassem esta análise. Os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em até 7 anos, conforme segue:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

Ano	Controladora / Consolidado
2023	7,2%
2024	22,4%
2025	37,0%
2026	53,3%
2027	70,8%
2028	88,8%
2029	100,0%

Ainda, a realização do crédito tributário, além de considerar a projeção dos resultados tributáveis, consideraram também a realização de diferenças temporárias tributáveis relacionadas as propriedades para investimento.

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.

No período findo em 30 de junho de 2023, a companhia realizou o equivalente a R\$ 40.869 relativos ao ativo fiscal diferido sobre as propriedades integralizadas no BROF11 conforme demonstrado na Nota 1(d), decorrente de utilização de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social. Desta forma, os reflexos deste evento nas projeções da Companhia serão levados em consideração na atualização do estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido, que será realizada ao longo do exercício corrente, até o encerramento das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023.

12 Outros passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes	(i) 76.131	62.267	76.131	62.267
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii) 71.408	70.340	71.408	70.340
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii) 36.667	84.013	36.667	84.014
	184.206	216.620	184.206	216.621
Circulante	(128.234)	(124.956)	(128.234)	(124.957)
Não Circulante	(55.972)	(91.664)	(55.972)	(91.664)

(i) Saldo substancialmente representado por (i) antecipações e adiantamentos de aluguéis recebidos, equivalente a R\$ 0 (R\$ 659 em 31 de dezembro de 2022), (ii) e adiantamento recebido pela venda do Galpão Cajamar 300 à VBI Logístico FII pelo valor total correspondente a R\$ 123.215, sendo que o adiantamento correspondente a 50% do preço total foi realizado em 20 de agosto de 2021, equivalente a R\$61.608 (R\$ 61.608 em 31 de dezembro de 2022),

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

e os 50% restantes, reajustados pelo IPCA da data do Compromisso de Venda e Compra (“CVC”) até o pagamento, serão recebidos na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel, juntamente com a obtenção do habite-se e superação de determinadas condições precedentes (iii) o saldo remanescente refere-se substancialmente às penhoras e retenções feitas da Wtorre, para fazer frente ao saldo a receber detalhado na Nota 7(v).

(ii) Obrigações por aquisição de imóvel, substancialmente, referem-se a:

(a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade ocorrida em 13 de janeiro de 2021. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 835.452, foram liquidados R\$ 794.943, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$40.509. Deste saldo principal retido, R\$ 37.510 já foram liquidados, restando um saldo a pagar, já incluindo correção monetária, equivalente a R\$4.967 (R\$4.679 em 31 de dezembro de 2022)

(b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$664.876, já liquidados R\$ 633.853, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$31.023. Deste saldo principal retido, R\$28.500 já foram liquidados, restando um saldo a pagar, já incluindo correção monetária, equivalente a R\$4.108 (R\$ 3.874 em 31 de dezembro de 2022);

(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, já foram liquidados R\$ 176.104, restando um saldo a pagar acrescido de correção monetária equivalente a R\$ 47.574 ((R\$ 49.485 em em 31 de dezembro de 2022).

(iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por determinado período, sendo o último vencimento correspondente a 30 de abril de 2024, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$36.536 (83.823 em 31 de dezembro de 2022).

13 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:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Trabalhistas	2	2	732	689
Tributárias	530	-	530	-
Cíveis	292	282	292	282
Subtotal processos BR Properties	824	284	1.554	971
Tributárias	29.117	27.707	29.117	27.707
Cíveis	109.389	104.216	109.389	104.216
Subtotal processos One Properties (Incorporada pela BR Properties)	138.506	131.923	138.506	131.923
(-) Depósitos Judiciais	(101.672)	(101.672)	(101.672)	(101.672)
Total	37.658	30.535	38.388	31.222

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

*Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023*

Em 30 de junho de 2023, os principais valores registrados 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, sendo confirmada a sentença pela Segunda Instância. Após isso, foi distribuído Recurso Especial no STJ, aceito via agravo, que aguarda julgamento. Concomitantemente, a Monark protocolou cumprimento provisório de sentença do qual a Companhia foi intimada a depositar judicialmente R\$ 98.655 conforme informado pelo fato relevante divulgado pela Companhia em 7 de dezembro de 2022. A Companhia segue atuando de forma ativa e responsiva conforme previsto no Acordo de Incorporação visando o reembolso do montante envolvido. Em jan/23, conforme acordo de Associação e Contrato de Penhor, a Companhia notificou as partes, dando início ao procedimento de execução das ações em garantia, sendo o processo de execução das ações concluído em mar/23 com o recebimento dos montantes envolvidos.

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\$21.950. Os demais processos no montante de R\$ 7.166, referem-se a: (i) processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da mercadoria importada, equivalente a R\$ 3.675 e (ii) execução fiscal para cobrança de contribuições ao FGTS, equivalente a R\$ 3.490.

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. Em mar/23 a Companhia realizou a excussão das ações remanescentes penhoradas em nome da própria Companhia, como garantia da Wtorre para pagamento de reembolsos dessa natureza, equivalente a 1.802.225 ações de emissão da própria Companhia (BRPR3), equivalente à R\$ 9.997, além de R\$4.526 referentes à retenção de dividendos e de redução de capital a que fizeram jus as ações acima mencionadas.

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$138.506, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 7), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante que 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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, são:

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Trabalhistas	26	65	26	65
Tributárias	354.555	338.154	354.555	338.154
Cíveis	151.647	189.145	151.647	189.145
Subtotal BR Properties	506.228	527.364	506.228	527.364
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Tributárias	57.744	54.286	57.744	54.286
Cíveis	651.229	596.597	651.229	596.597
Subtotal One Properties (Incorporada pela BR Properties)	708.973	650.883	708.973	650.883
Total	1.215.201	1.178.247	1.215.201	1.178.247

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, no âmbito da ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro / IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, é de R\$255.045; (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, no âmbito da ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro / IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, é de R\$74.053. Os dois autos de infração acima encontram-se aguardando julgamento pelo CARF.

Cíveis BR Properties - Distribuída Arbitragem em 2022, pela Manchester Patrimonial SA (vendedora) do edifício Manchete no Rio de Janeiro, operação realizada em 09 de dezembro de 2010, do qual é discutida a cobrança de prêmio incremental à aquisição previsto contratualmente. O valor possível da perda é de R\$149.515.

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\$48.618 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 (R\$ 650.641 atualizado até 30 de junho de 2023), a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em prazo de locação proporcional ao dobro do valor da condenação. O processo encontra-se em Primeira Instância, em fase pericial.

14 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de junho de 2023, em decorrência da redução de capital detalhada na Nota 1(d), o capital social integralizado era de R\$ 733.335 (R\$3.244.145 em 31 de dezembro de 2022), menos gastos com emissões de R\$101.600 (R\$101.600 em 31 de dezembro de 2022),

A referida redução de capital, no valor de R\$2.510.810, foi contabilizada em 31 de março de 2023, e foi parcialmente liquidada em 05 de abril de 2023 com a entrega das cotas do BROF11, equivalente a R\$ 1.234.810, e o saldo remanescente relativo à restituição em dinheiro, liquidada em 19 de abril de 2023, equivalente a R\$ 1.276.000, que somado a liquidação do saldo remanescente relativo à redução de capital ocorrida em 2022, perfaz um total liquidado equivalente a R\$ 1.276.486.

Ainda, após o cancelamento de 9.727.208 ações em tesouraria seguido do grupamento das ações na proporção de 40:1, aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), o capital social anteriormente representado por 464.432.489 ações (líquido das ações em tesouraria canceladas), passou a ser representado por 11.610.812 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal.

Em 30 de junho de 2023, o limite de capital autorizado é de 950.000.000 de ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

As ações recompradas eram mantidas em tesouraria, e poderiam ser entregues aos beneficiários dos Planos de Opção de Compra de Ações, aprovados em Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, em conformidade com o Estatuto Social da Companhia, em caso de exercício da opção de compra de ações pelos beneficiários dos Planos.

Em AGE de 24 de janeiro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), foi aprovado o cancelamento da totalidade das ações em tesouraria existentes até aquela data, equivalente a 9.727.208 ações, provenientes do último programa de recompra de ações.

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

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

	30/06/2023		31/12/2022	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo inicial	9.727	83.485	10.106	86.735
(+) Recompras	-	-	-	-
(-) Cancelamentos (AGE 24 de janeiro de 2023)	(9.727)	(83.485)	-	-
(-) Transferência para o exercício de opções	-	-	(379)	(3.249)
Saldo final	-	-	9.727	83.485
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	-	-	8,58	-

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 *IFRS 02 - Shared-based Payment* e 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) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

f. Dividendos

A BR Properties está obrigada pela Lei das Sociedades por Ações e pelo Estatuto Social a realizar Assembleia Geral Ordinária até o quarto mês subsequente ao encerramento de cada exercício social na qual, entre outras coisas, os acionistas terão que deliberar sobre a distribuição de dividendo anual. 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

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 *Adjusted Funds For Operations* (“FFO ajustado”), representado pelo lucro líquido ajustado do exercício anterior (sujeito à existência de lucros ou reservas disponíveis), excluindo a receita de imposto de renda e contribuição social diferidos, os efeitos do ganho ou perda na alienação de propriedades para investimentos, perda ou ganho com valor justo das propriedades para investimentos, além de outros eventos não caixa e/ou não recorrentes, 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.

g. Planos de opção de compra de ações

Em 21 de janeiro de 2021, o Conselho de Administração 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.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

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 seriam 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 continuidade, devido à redução de capital realizada em outubro de 2022, e visando manter a integralidade do valor das ações a serem entregues aos beneficiários elegíveis, quando do exercício do 5º lote anual do Programa SOP 2016, que ocorreria em 2023, o Conselho de Administração aprovou em 30 de agosto de 2022, a antecipação da entrega das Ações Adicionais deste 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.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, relativo ao Plano de 2017 (8ª outorga) e Plano 2020 (9ª outorga), o valor da opção e o valor de mercado da ação, já considerando o grupamento de ações aprovado em AGE de 24 de janeiro de 2023 conforme detalhado na Nota 1(d):

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	66	54	120
(-) Opções de compra de ações canceladas	(13)	(34)	(46)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(32)	-	(32)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 30/06/2023	22	21	42

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

	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	1,75 anos
Número de opções	66	54
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 30/06/2023 - em R\$	161,66	115,76

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

	Nota	30/06/2023		31/12/2022	
		Qty.	Média ponderada preço de exercício	Qty.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial		2.092	R\$ 8,57	2.963	R\$ 10,42
Grupamento de opções (40:1)	(i)	(2.040)	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício		-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Canceladas durante o exercício		(10)	R\$ 114,89	(871)	R\$ 10,32
Saldo final		42	R\$ 139,28	2.092	R\$ 8,57
Exercíveis		42		862	

(i) Em decorrência do grupamento das ações na proporção de 40:1, aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), e do evento de redução de capital ocorrido em abril/23, as opções passaram de 2092 opções em 31 de dezembro de 2022 a um preço médio ponderado de R\$ 8,57 para 42 opções a um preço médio ponderado de R\$ 139,28, em 30 de junho de 2023.

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 30 de junho de 2023, a Companhia reconheceu despesa de R\$1.258 (R\$5.001 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

15 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Receitas de Aluguel	39.928	222.538	41.281	222.538
Receita de Prestação de Serviços	94	180	11.510	8.627
Total Receita Bruta	40.022	222.718	52.791	231.165
Linearização e Abatimentos	(6.118)	(32.243)	(6.445)	(32.243)
Impostos Sobre a Receita	(3.332)	(17.058)	(4.291)	(17.788)
Total Receita Líquida	30.572	173.417	42.055	181.134

16 Despesas gerais e administrativas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Despesas com pessoal		(9.140)	(12.386)	(13.514)	(16.224)
Despesas de condomínio/vacância		(4.593)	(32.090)	(4.593)	(32.090)
Despesas com advogados e consultores		(2.882)	(2.994)	(3.565)	(3.152)
Demais despesas gerais e administrativas	(i)	(3.949)	(6.180)	(4.106)	(6.311)
Total de despesas administrativas		(20.564)	(53.650)	(25.778)	(57.777)
Tributos e contribuições		(4.273)	4.004	(4.302)	3.971
Total de despesas gerais e administrativas		(24.837)	(49.646)	(30.080)	(53.806)

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

17 Outras (despesas) receitas operacionais líquidas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Custos e despesas das propriedades vendidas	(i)	(114.222)	-	(114.222)	-
Impairment de imobilizado		(829)	-	(829)	-
Outras Despesas	(ii)	(16.766)	(663.130)	(16.754)	(663.070)
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(132.666)	(663.130)	(132.654)	(663.070)

(i) Em 30 de junho de 2023 os custos das propriedades vendidas eram substancialmente representados pelos custos reconhecidos pela integralização das propriedades no BROF11, conforme detalhado na Nota 1(d).

(ii) Em 30 de junho de 2023, as outras despesas eram substancialmente representadas (i) pelas movimentações nas provisões de garantia locatícia, equivalente a R\$ 3.089, (ii) pela atualização da provisão para perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, conforme detalhado na Nota 7(v), equivalente a R\$ 10.757 e (iii) pelas despesas contratuais provenientes das propriedades vendidas equivalente a R\$2.064. Em 30 de junho de 2022, o saldo era substancialmente representado pelo *impairment* do *Goodwill* em R\$554.842 e pela provisão por perdas esperadas no reembolso de despesas referente a incorporação da One Properties em R\$110.129.

18 Resultado financeiro líquido

		Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Rendimento de Aplicações Financeiras		22.570	46.433	22.987	46.942
Correções Monetárias	(i)	83.800	16.047	83.950	16.260
Outras Receitas Financeiras		356	1.242	356	1.245
Total de receitas financeiras		106.726	63.722	107.293	64.447
Juros financeiros sobre empréstimos		(37.062)	(172.367)	(37.062)	(172.367)
Resultado com Repactuação de Dívida		-	187	-	187
Encargos financeiros sobre empréstimos		(10.649)	(5.281)	(10.649)	(5.281)
Outros		(2.393)	(4.910)	(2.393)	(4.910)
Total de despesas financeiras		(50.104)	(182.371)	(50.104)	(182.371)
Total de receita e despesas financeiras líquidas		56.622	(118.649)	57.189	(117.924)

(i) Em 30 de junho de 2023, o saldo era representado substancialmente por receita com correção monetária sobre valores a receber na venda de propriedades para o grupo Brookfield conforme Nota 6.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

19 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 transações da Companhia com suas controladas e outras partes relacionadas.

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 não havia outras transações com partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	30/06/2023	30/06/2022
Salário ou pró labore - Administradores	6.780	6.302
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	107	110
Subtotal Salários e Benefícios	6.887	6.412
Plano de opção de compras de ações - Administradores	1.049	2.253
Total de Honorários da Administração	7.936	8.665

20 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.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e no exercício de 31 de dezembro de 2022, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 82% e 83%, respectivamente, da receita bruta total.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

Os principais riscos financeiros são:

Risco de crédito

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.

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).

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 30 de junho de 2023:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 20%	Queda de 10%		Aumento de 10%	Aumento de 20%
CDI	10,92%	12,29%	13,65%	15,02%	16,38%
IGP-M	-5,49%	-6,17%	-6,86%	-7,55%	-8,23%
IPCA	2,53%	2,84%	3,16%	3,48%	3,79%
INCC	3,14%	3,54%	3,93%	4,32%	4,72%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 30/06/2023	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário	
			Aumento 10%	Aumento 20%
CDI	825.903	112.736	11.274	22.547
IGP-M	3.748	(257)	(26)	(51)
IPCA	(35.271)	(1.115)	(111)	(223)
INCC	(9.076)	(357)	(36)	(71)
Total	785.304	111.007	11.101	22.201

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

	Saldo em 30/06/23	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	Sem Indexador
Ativos						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários						
Caixa e Bancos	173.338	172.822	-	-	-	516
Aplicações financeiras	516	-	-	-	-	516
Títulos e Valores Mobiliários	165.715	165.715	-	-	-	-
Contas a receber	7.107	7.107	-	-	-	-
Aluguéis a receber	1.900.097	1.870.143	16.725	12.303	-	926
Serviços prestados a receber	29.954	-	16.725	12.303	-	926
Venda de propriedades para investimentos	1.455	-	18	510	-	926
	1.870.143	1.870.143	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	2.073.435	2.042.965	16.725	12.303	-	1.442
Passivos						
Empréstimos e financiamentos						
Empréstimos e financiamentos	(1.212.905)	(1.217.062)	-	-	-	4.157
Custos de transação	(1.217.062)	(1.217.062)	-	-	-	-
	4.157	-	-	-	-	4.157
Obrigações por aquisição de imóveis	(71.408)	-	(12.977)	(47.574)	(9.076)	(1.781)
Adiantamento de clientes	(61.608)	-	-	-	-	(61.608)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.345.921)	(1.217.062)	(12.977)	(47.574)	(9.076)	(59.232)
Ativos e passivos líquidos	727.514	825.903	3.748	(35.271)	(9.076)	(57.790)

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, 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, sendo uma aproximação razoável do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas informações trimestrais:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
 Notas explicativas às informações trimestrais
 Período findo em 30 de junho de 2023

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	167.441	287.459	173.338	296.075
Contas a receber e contas receber de venda de propriedades para investimentos	1.898.642	1.878.047	1.899.171	1.878.547
Total	2.066.083	2.165.506	2.072.509	2.174.622
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(1.212.905)	-	(1.212.905)	-
Fornecedores e obrigações por aquisição de imóveis	(77.107)	(81.924)	(77.164)	(81.966)
Total	(1.290.012)	(81.924)	(1.290.069)	(81.966)

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 30 de junho de 2023

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa	(i)	2	160.334	280.777	166.231	289.393
Títulos e valores mobiliários	(i)	2	7.107	6.682	7.107	6.682
Contas a Receber e contas receber de vendas de propriedades para investimentos	(ii)	-	1.898.642	1.878.047	1.899.171	1.878.547
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	1.212.905	-	1.212.905	-
Fornecedores e obrigações por aquisição de imóveis	(ii)	-	77.107	81.924	77.164	81.966

(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 e fornecedores - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

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 ocorreram alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Empréstimos e Financiamentos	1.212.905	-	1.212.905	-
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(160.334)	(280.777)	(166.231)	(289.393)
(-) Títulos e valores mobiliários	(7.107)	(6.682)	(7.107)	(6.682)
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	1.045.464	(287.459)	1.039.567	(296.075)
Patrimônio Líquido	1.860.359	4.416.023	1.860.359	4.416.023
Patrimônio Líquido e dívida líquida	2.905.823	4.128.564	2.899.926	4.119.948

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023**21 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 resultado por ação para o período findo em 30 de junho de 2023.

a. 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.

b. 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 do resultado básico e diluído por ação:

Resultado básico por ação

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Numerador:			
(Prejuízo) do período		(46.112)	(1.503.175)
Denominador:			
Média ponderada do número de ações	(i)	11.610.812	12.039.848
Resultado básico por ação - R\$		(3,97147)	(124,85000)

Resultado diluído por ação

		30/06/2023	30/06/2022
Numerador:			
(Prejuízo) do período		(46.112)	(1.503.175)
Denominador:			
Média ponderada do número de ações	(i)	11.610.812	12.039.848
Ajuste por opção de compras de ações		-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	(i)	11.610.812	12.039.848

Resultado líquido diluído por ação - R\$ (3,97147) (124,85000)

(i) Em decorrência do grupamento das ações na proporção de 40:1, aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), a média ponderada do número de ações passou de 464.432.489 ações (já líquido das ações em tesouraria canceladas na mesma AGE, equivalente a 9.727.208 ações) em 31 de dezembro de 2022 para 11.610.812 ações em 30 de junho de 2023. Com o isso foi alterado retrospectivamente a média ponderada das ações em 30 de junho de 2022 que passou de 481.593.921 anteriormente apresentado, para 12.039.848, considerando retrospectivamente os efeitos deste grupamento.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023

22 Cobertura de seguros

A Companhia mantém a política de contratar cobertura de seguros para riscos de engenharia, obras de construção civil, relacionados à suas propriedades, com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. Os seguros contratados possuem cobertura sobre responsabilidade civil e danos materiais, e são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros.

Em 30 de junho de 2023, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

<u>Modalidade</u>	<u>Valor de Cobertura</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
RO - Riscos Operacionais	920.000	1.130.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000	100.000

Devido a integralização no BROF11 do Ed. Passeio e Ed. Águas Claras, conforme detalhado na Nota 1(d), os custos dos prêmios relativos às apólices vigentes, proporcionais aos valores em risco destas propriedades, relativos ao *pro rata* da data de integralização até a data de encerramento da vigência, foram repassados ao BROF11.

23 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. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia.

Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária. As principais operações da Companhia estão concentradas na região de São Paulo e Rio de Janeiro. E não há concentração de clientes que representem individualmente mais de 10% (dez por cento) da receita líquida da Companhia, bem como de risco de crédito.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

*Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de junho de 2023*

24 Eventos subsequentes

Recebimento do saldo remanescente da venda das propriedades à Brookfield e liquidação do empréstimo

Em 20 de julho de 2023 e 21 de julho de 2023, foram recebidos integralmente a parcela remanescente de 30% (“Saldo Remanescente”), relativa ao contas a receber na venda de propriedades ao grupo Brookfield, ocorrida em julho de 2022, equivalente a R\$ 1.883.484.

Concomitantemente, em 21 de julho de julho de 2023, ocorreu a liquidação integral do empréstimo contratado junto ao banco BTG, equivalente a R\$1.227.562, com os recursos recebidos da parcela remanescente do contas a receber na venda de propriedades ao grupo Brookfield.

Simplificação da Estrutura da Companhia e OPA e Cancelamento

Em 09 de junho de 2023, a Companhia anunciou um plano de simplificação com o objetivo de racionalizar despesas e focar na manutenção de galpões logísticos em Jarinu e Cajamar, bem como no desenvolvimento de novos projetos logísticos. Em 30 de junho de 2023, durante uma assembleia geral extraordinária, foi aprovada uma nova redução de capital e grupamento das ações da Companhia, no valor de R\$732.100. Essa redução será feita devolvendo R\$63,05 por ação aos acionistas e se tornará efetiva 60 dias após a publicação da ata da assembleia geral extraordinária, realizada em 30 de junho de 2023. Maiores detalhes apresentados na Nota 1e.

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

Posição acionária

Período findo em 30 de junho de 2023

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 30/06/2023 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
Slabs Investimentos	11.180.688	96,30%	-	-	11.180.688	96,30%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros	430.124	3,70%	-	-	430.124	3,70%
Total	11.610.812	100,00%	-	-	11.610.812	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/06/2023						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	11.180.688	96,30%	-	-	11.180.688	96,30%
Administradores	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Conselho de Administração	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Diretoria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros Acionistas	430.124	3,70%	-	-	430.124	3,70%
Total	11.610.812	100%	-	-	11.610.812	100%
Ações em Circulação	430.124	3,70%	-	-	430.124	3,70%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/06/2022						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
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 Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	9.916.364	2,09%	-	-	9.916.364	2,09%
Outros Acionistas	177.531.461	37,44%	-	-	177.531.461	37,44%
Total	474.159.697	100%	-	-	474.159.697	100%
Ações em Circulação	177.531.461	37,44%	-	-	177.531.461	37,44%

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 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela, 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, referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, 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.

São Paulo, 3 de agosto de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0'F' SP

Poliana Silveira Rodrigues
Contadora CRC MG-089473/O-0

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 30 de junho de 2023, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 03 de agosto de 2023.

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 30 de junho de 2023.

São Paulo, 03 de agosto de 2023.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores