

**BR PROPERTIES S.A.**

**Companhia Aberta**

CNPJ nº 06.977.751/0001-49

NIRE 35.300.316.592

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO**

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

**30 de junho de 2022**

**BR PROPERTIES S.A.**  
**Companhia Aberta**  
CNPJ/ME nº 06.977.751/0001-49  
NIRE 3.5.30031659-2

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

Nos termos do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“LSA”), ficam convidados os Senhores Acionistas da BR Properties S.A. (“Companhia”) a reunirem-se na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, a ser realizada em primeira convocação no dia 30 de junho de 2022, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo, SP (“AGE”), para deliberar sobre as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (a) deliberar sobre a aprovação da alienação conjunta de determinados bens imóveis de propriedade da Companhia, resumidamente descritos como (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”) nos termos da proposta da administração (“Operação 1”), bem como autorizar os administradores da Companhia a praticar qualquer ato necessário à implementação da Operação 1;
- (b) deliberar sobre a aprovação da alienação da Unidade Autônoma Bloco B, do Condomínio WTorre JK – Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, São Paulo – SP (“Imóvel JK”), nos termos da proposta da administração (“Operação 2”), bem como autorizar os administradores da Companhia a praticar qualquer ato necessário à implementação da Operação 2; e
- (c) deliberar sobre a aprovação da alienação de 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”), nos termos da proposta da administração (“Operação 3”), bem como autorizar os administradores da Companhia a praticar qualquer ato necessário à implementação da Operação 3.

## **Informações Gerais**

A participação do acionista poderá ser realizada presencialmente de forma pessoal ou por procurador devidamente constituído, observado o disposto no artigo 126 da LSA.

Os acionistas e seus representantes legais deverão comparecer à AGE munidos dos documentos de identidade e devem apresentar comprovante de titularidade das ações de emissão da Companhia expedido pelo custodiante das ações. Aos acionistas que forem representados por meio de procuração, solicitamos que o instrumento de mandato outorgado na forma da lei seja entregue até as 14:00 horas do 29 de junho de 2022 à Companhia, situado na Av. das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A –Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04578-000, ou por meio do endereço eletrônico [ri@brpr.com.br](mailto:ri@brpr.com.br). Recomendamos aos Senhores Acionistas que cheguem ao local indicado com ao menos 1 (uma) hora de antecedência.

### **Disponibilização dos documentos relacionados à AGE.**

Encontram-se à disposição dos acionistas, na sede social da Companhia, e na página de relações de investidores da Companhia ([www.brpr.com.br](http://www.brpr.com.br)), bem como na página da CVM ([www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm)) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), a proposta da administração e os demais documentos relacionados às matérias constantes na ordem do dia da AGE.

São Paulo, 9 de junho de 2022.

**BR PROPERTIES S.A.**

Antonio Carlos Augusto Ribeiro Bonchristiano  
Presidente do Conselho de Administração

**BR PROPERTIES S.A.**

**Companhia Aberta**

CNPJ nº 06.977.751/0001-49

NIRE 35.300.316.592

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO**

Senhores Acionistas,

A administração da **BR PROPERTIES S.A.**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49 (“Companhia”), apresenta a seguir a proposta da administração (“Proposta”) a respeito das matérias constantes da ordem do dia da assembleia geral extraordinária a ser realizada em primeira convocação no dia 30 de junho de 2022, às 10:00 horas, na sede social da Companhia (“AGE”).

***Panorama Geral das Operações***

Conforme informado no fato relevante divulgado em 18 de maio de 2022, a Companhia celebrou, naquela data, instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de imóveis e outras avenças (“CCVs”), na qualidade de promitente vendedora, com PDC Fundo de Investimento Imobiliário, PGP Fundo de Investimento Imobiliário, TNU Fundo de Investimento Imobiliário, VT Tower Fundo de Investimento Imobiliário, BSB PA Fundo de Investimento Imobiliário, CTN Fundo de Investimento Imobiliário, Fundo de Investimento Imobiliário JK B, ALPH Tower Fundo de Investimento Imobiliário, MCH Tower Fundo de Investimento Imobiliário e PAN PARK Fundo de Investimento Imobiliário, administrados fiduciariamente pelo Banco Genial (CNPJ/ME nº 45.246.410/0001-55), e BPG Gloria Empreendimentos e Participações S/A, todos na qualidade de promitentes compradores (“Compradores”), entidades do grupo Brookfield, tendo por objeto a alienação dos imóveis de sua titularidade, resumidamente descritos abaixo, com os respectivos direitos correspondentes (“Imóveis”), pelo valor total de R\$5.921.647.797,68 (cinco bilhões, novecentos e vinte e um milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais e sessenta e oito centavos) caracterizados pelas seguintes operações (“Operações”):

Operação 1: (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”) e, em conjunto com o Edifício Glória, o Edifício Manchete, o Edifício Ventura, o

Edifício Brasília, o Edifício Panamérica Green Park, o Edifício Panamérica Park, a Torre A – TNU, o Parque da Cidade, o Edifício Centenário, o Edifício Plaza Centenário, os “Imóveis da Operação 1”);

Operação 2: Unidade Autônoma Bloco B, do Condomínio Wtorre JK – Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, São Paulo – SP (“Imóvel JK”); e

Operação 3: 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 pagamentos serão realizados em moeda corrente nacional, sendo: (i) 70% na data do fechamento da aquisição de cada Imóvel (“Valor Inicial”); e (ii) 30% em 12 meses após a data de fechamento (“Saldo Remanescente”). O Saldo Remanescente será corrigido pelo IPCA entre o fechamento e 31 de dezembro de 2022; e pelo CDI a partir de 01 de janeiro de 2023 até a data do seu pagamento. O Saldo Remanescente será garantido por fiança bancária.

A Companhia celebrou, ainda, no âmbito das Operações, instrumentos particulares de contratos de cessão de créditos imobiliários e outras avenças, na qualidade de cedente, e companhia securitizadora de créditos imobiliários indicada pelos Compradores, na qualidade de cessionários, tendo por objeto a cessão dos créditos imobiliários decorrentes dos CCVs.

O fechamento das Operações será realizado após a verificação de certas condições precedentes de praxe em transações do porte das Operações, incluindo, dentre outras, a liquidação de determinadas dívidas atreladas aos Imóveis, a aprovação das Operações na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, a aprovação da Operação 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.

As promessas das vendas do Edifício Glória, do Edifício Manchete, do Edifício Ventura, do Edifício Palácio da Agricultura, do Edifício Panamérica Green Park, do Edifício Panamérica Park, da Torre A – TNU, Parque da Cidade, do Edifício Centenário, do Edifício Plaza Centenário e do Edifício Alphaville (Operação 1) foram celebradas como um único negócio jurídico indivisível. Na perspectiva da Companhia, as promessas das vendas do Imóvel JK (Operação 2) e do Conjunto 34 Jatobá (Operação 3) são negócios distintos entre si e apartados da Operação 1.

### ***Razões para a Operação***

A BR Properties mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades – São Paulo e Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, destaca-se a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, além da manutenção contínua do processo de otimização de sua estrutura de capital, que fazem com que seja continuamente marcante a postura conservadora no que tange à liquidez da Companhia, equilibrando sua estrutura de capital com o momento macro do país.

Desde sua origem, a Companhia mantém foco 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.

A partir de 2021, vislumbrando um aumento mais intenso e rápido das taxas de juros no Brasil, a Companhia, preocupada com o impacto das despesas financeiras em seu resultado, iniciou um processo de busca por investidores interessados na aquisição de algumas das suas propriedades de maneira a completar o ciclo de investimento desses ativos com o objetivo de reduzir fortemente sua dívida líquida.

A transação objeto da presente convocação de Assembleia Geral Extraordinária atinge os objetivos estratégicos da Companhia. A partir de potencial conclusão da transação, a Companhia transformará sua posição de dívida líquida em uma posição de caixa líquido, revertendo completamente sua crescente despesa financeira líquida, passando a ser geradora de receita financeira líquida. Além disso, completará o ciclo de investimentos das propriedades envolvidas na transação, atingindo ganhos de capital relevantes. Sob a ótica da percepção do mercado, a Administração da Companhia entende que alienar suas propriedades a valores próximos dos registros contábeis (descontos ao redor de 10%-15%), num momento em que o mercado precifica suas ações (BRPR3) com desconto em torno de 40% sobre o Valor Líquido dos Ativos (valor de seu portfólio deduzido de sua dívida líquida), gera valor aos acionistas da Companhia.

Considerando a concretização da transação, a liquidez da Companhia, após o recebimento dos recursos, irá gerar importante flexibilidade num momento de grande instabilidade no mundo e no cenário macro brasileiro, para que possa, com tal flexibilidade no seu caixa, seguir tomando decisões estratégicas visando, no entendimento da Administração, o melhor interesse de seus acionistas.

#### ***Submissão das Operações à AGE da Companhia***

As Operações serão submetidas à Assembleia Geral Extraordinária da Companhia nos termos do artigo 122, “x” da Lei nº 6.404/76 (“AGE”), por se tratar de alienação de ativos que representam, em conjunto, mais de 50% (cinquenta por cento) do valor dos ativos totais da Companhia constantes do último balanço aprovado.

O valor total das Operações é de R\$5.921.647.797,68 (cinco bilhões, novecentos e vinte e um milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, setecentos e noventa e sete reais e sessenta e oito centavos).

O valor contábil dos Imóveis objeto da Operação, no total de R\$ 6.852.546.000, corresponde a:

- 60,70% do valor dos ativos totais da Companhia (R\$ 11.283.900.000,00) conforme demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, aprovadas pela assembleia geral ordinária da Companhia realizada em 26 de abril de 2022 (“DFs 2021”); e
- 60,60% do valor dos ativos totais da Companhia (R\$ 11.312.600.000,00) conforme informações financeiras trimestrais de 31 de março de 2022, aprovadas pelo Conselho de Administração em 05 de maio de 2022 (“ITR 1T-2022”).

Em 18 de maio de 2022, GP Capital Partners VI, L.P (“GPCP VI”), acionista controlador da Companhia, firmou compromisso de voto por escrito por meio do qual se obrigou perante os Compradores e a Companhia, a comparecer à AGE e, desde que não exercidos os direitos de preferência em relação aos respectivos imóveis objeto de cada uma das Operações, votar pela aprovação de cada respectiva Operação. Ainda, o GPCP VI se comprometeu a votar na AGE favoravelmente à autorização para que os administradores pratiquem todas as medidas necessárias para a devida consecução das Operações. A obrigação de voto é independente com relação a cada

uma das Operações – assim, caso sejam exercidos os direitos de preferência em relação a uma Operação, o GPCP VI não terá obrigação de aprovar apenas a respectiva Operação.

### ***Cessão de Créditos Imobiliários***

Os Compradores têm intenção de financiar parte do preço de aquisição dos Imóveis por meio de operação de securitização de créditos imobiliários dos Imóveis (“Securitização”) e, para viabilizar a Securitização, a Companhia, por solicitação dos Compradores, cederá os créditos referentes ao Valor Inicial, (“Créditos Imobiliários”) para a Securitizadora indicada pelos Compradores. A Securitizadora pretende utilizar os Créditos Imobiliários, a serem representados por cédulas de crédito imobiliário (“CCI”) como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória nº 1.103/22 (“CRI”) e normativos da CVM.

Com o propósito de viabilizar a Securitização, adicionalmente à cessão dos Créditos Imobiliários, a Companhia deverá, até a data de fechamento da Operação, celebrar instrumentos de alienação fiduciária dos Imóveis em favor da Securitizadora, em benefício dos titulares dos CRI (“Alienação Fiduciária”). Portanto, os Compradores adquirirão os direitos aquisitivos sobre os Imóveis alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora, de forma que, na data de fechamento e sujeito ao integral recebimento do Valor Inicial e cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis, a Companhia transferirá aos Compradores, de forma definitiva, os direitos aquisitivos remanescentes, conforme art. 29 da Lei nº 9.514/97.

A estrutura de cessão dos Créditos Imobiliários e demais operações realizadas para viabilizar a Securitização foram acordadas sob a condição essencial de que o Valor Inicial seja integralmente recebido pela Companhia na data do fechamento da Operação, para a sua livre e imediata disponibilidade, de modo que os Compradores assumirão os custos e os riscos da Securitização.

Desta forma, caso a Securitização não capte valor suficiente para seu pagamento ou este não possa ser realizado por qualquer que seja o motivo (exceto se decorrentes de atos exclusivamente atribuíveis à Companhia) até a data do fechamento, observado um prazo de cura adicional durante o qual os Compradores poderão fazer uma chamada de capital ou levantar recursos de outra forma, os documentos da Operação serão rescindidos e os Compradores ficarão sujeitas a multa compensatória no valor equivalente a 7% do valor de cada Operação.

### ***Termos Específicos das Operações***

#### ***I. Operação 1***

O preço total dos Imóveis da Operação 1 é de R\$4.877.7667.245,06 . Os pagamentos dos respectivos preços dos Imóveis da Operação 1 serão realizados por meio de transferências eletrônicas disponíveis (TED) para a Companhia, sendo: (i) R\$ 70% na data do fechamento de cada transação; e (ii) 30% em 12 meses do fechamento de cada transação. Os saldos remanescentes serão garantidos por fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha.

As principais condições precedentes da Operação 1 são as seguintes:

- (i) a obtenção de *waiver* dos titulares da 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia (“Debêntures”), por meio de Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD”) realizada pelos titulares das Debêntures;

- (ii) o não exercício dos direitos de preferência em relação aos Imóveis da Operação 1 pelos titulares de tais direitos (locatários, sublocatários e/ou co-proprietários dos Imóveis da Operação 1, conforme aplicável);
- (iii) a aprovação da Operação 1 na AGE; e
- (iv) a aprovação da Operação 1 pelo CADE.

A obrigação de cada uma das partes de realizarem o fechamento da Operação 1 estão condicionadas, ainda, a condições usuais em negócios desta natureza, entre as quais destacamos: (i) verificação cumulativa (ou renúncia, se aplicável) de todas as demais condições precedentes estabelecidas em todos os documentos da Operação 1 para o fechamento da Operação 1 como um todo (cuja satisfação ou renúncia caberá à respectiva parte, conforme indicada em cada um dos respectivos documentos), simultaneamente, na data de fechamento; (ii) inexistência de leis ou demandas, ordens ou decisões proferidas por qualquer autoridade governamental que estejam em vigor no fechamento e proíbam ou tornem ilegal o fechamento; (iii) as declarações e garantias prestadas pela outra parte serem verdadeiras (na assinatura e no fechamento); (iv) as obrigações da outra parte previstas nos documentos da Operação 1 terem sido cumpridas até a data de fechamento. Adicionalmente, a obrigação dos Compradores de consumir a Operação 1 está sujeita às seguintes condições adicionais (a) inexistência de efeito adverso relevante, sujeito a certos critérios de materialidade, (b) à assinatura pela Companhia, em favor da Securitizadora, dos respectivos instrumentos de Alienação Fiduciária em garantia.

Tendo em vista que a Operação 1 é um único negócio jurídico indivisível, as condições precedentes aplicáveis à venda de cada um dos Imóveis são interdependentes, sendo premissa que nenhum dos CCVs referentes aos Imóveis da Operação 1 terá eficácia sem que os demais também tenham. Dessa forma, caso a não sejam satisfeitas (ou renunciadas, se aplicável) todas as condições precedentes de cada um dos CCVs, a Operação 1 não produzirá os efeitos esperados.

Por um período de 12 (doze) meses após a data de fechamento da Operação 1, a Companhia garantirá aos Compradores um aluguel mínimo mensal para as áreas vagas do Parque da Cidade e do Edifício Ventura (Torres Leste e Oeste) de R\$ 90,00/m<sup>2</sup> e R\$ 110,00/m<sup>2</sup>, respectivamente. Os Compradores serão responsáveis pelos custos de vacância, como por exemplo custos de condomínio, IPTU e seguro, de todas as áreas vagas.

Por um período de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de fechamento da Operação 1, a Companhia, por meio de sua subsidiária BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., prestará o serviço de administração predial em relação a todos os Imóveis da Operação 1, com base em condições de mercado.

Caso as condições precedentes não sejam satisfeitas, os documentos da Operação 1 serão rescindidos. Caso (i) o fechamento não ocorra em razão de descumprimento, pela Companhia, de obrigações relacionadas à outorga de escritura definitiva dos Imóveis da Operação 1 aos Compradores; ou caso (ii) não tenha ocorrido o exercício do direito de preferência para aquisição dos Imóveis da Operação 1 por qualquer dos titulares de direito de preferência (com observância das normas legais e contratuais aplicáveis), a AGE não aprove a consecução da Operação 1 impedindo a alienação dos Imóveis especificamente para os Compradores, a Companhia ficará sujeita a multa compensatória no valor equivalente a 7% do valor da Operação 1. A multa compensatória prevista para a hipótese descrita no item “ii” do parágrafo acima tem caráter personalíssimo e tem por finalidade indenizar os Compradores por todas as despesas, valores devidos por não utilização do financiamento obtido por meio da Securitização, respectivos honorários de assessores financeiros, advogados, auditores e/ou quaisquer outros consultores, honorários do Banco BTG Pactual S.A., custas e despesas relacionadas à carta(s) fiança(s), incluindo, ainda, sem qualquer limitação, o custo de oportunidade dos Compradores por ter

estruturado a Operação 1 e ter negociado todos os seus termos e condições com a Companhia, nada mais sendo devido, inclusive a título de reembolso ou a qualquer outro título.

Os CCVs da Operação 1 preveem regras de indenização usuais em operações similares, por meio das quais a Companhia obriga-se a indenizar os Compradores em razão de inexatidão das declarações e garantias prestadas, descumprimento de obrigações e com relação a contingências dos Imóveis da Operação 1 cujo fato gerador seja anterior à data de fechamento da Operação 1, observadas limitações usuais em operações da mesma natureza. De forma similar, os Compradores obrigam-se a indenizar a Companhia de inexatidão das declarações e garantias prestadas, descumprimento de obrigações e, certas contingências decorrentes de passivos assumidos pelos Compradores na Operação 1.

## **II. Operação 2**

O preço total do Imóvel JK é de R\$1.043.042.106,00. Os pagamentos do preço da Operação 2 serão realizados por meio de transferências eletrônicas disponíveis (TED) para a Companhia, sendo: (i) R\$ 70% na data do fechamento da Operação 2; e (ii) 30% em 12 meses do fechamento da Operação 2. Os saldos remanescentes serão garantidos por fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha.

As principais condições precedentes da Operação 2 são as seguintes:

- (i) o não exercício dos direitos de preferência em relação ao Imóvel JK pelos titulares de tais direitos (locatários, sublocatários e/ou co-proprietários do Imóvel JK, conforme aplicável);
- (ii) a aprovação da Operação 2 na AGE; e
- (iii) a aprovação da Operação 2 pelo CADE.

A obrigação de cada uma das partes de realizarem o fechamento da Operação 2 estão condicionadas, ainda, a condições usuais em negócios desta natureza, entre as quais destacamos: (i) inexistência de leis ou demandas, ordens ou decisões proferidas por qualquer autoridade governamental que estejam em vigor no fechamento e proíbam ou tornem ilegal o fechamento; (ii) as declarações e garantias prestadas pela outra parte serem verdadeiras (na assinatura e no fechamento); (iii) as obrigações da outra parte previstas nos documentos da Operação 2 terem sido cumpridas até a data de fechamento. Adicionalmente, a obrigação dos Compradores de consumir a Operação 2 está sujeita às seguintes condições adicionais (a) inexistência de efeito adverso relevante, sujeito a certos critérios de materialidade, (b) à assinatura pela Companhia, em favor da Securitizadora, dos respectivos instrumentos de Alienação Fiduciária em garantia.

Por um período de 24 (vinte e quatro) meses a contar do fechamento da Operação 2, a Companhia, por meio de sua subsidiária BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., prestará o serviço de administração predial em relação ao Imóvel JK, com base em condições de mercado.

Caso as condições precedentes não sejam satisfeitas, os documentos da Operação 2 serão rescindidos. Caso (i) o fechamento não ocorra em razão de descumprimento, pela Companhia, de obrigações relacionadas à outorga de escritura definitiva do Imóvel JK ao Comprador; ou caso (ii) não tenha ocorrido o exercício do direito de preferência para aquisição do Imóvel JK por qualquer dos titulares de direito de preferência (com observância das normas legais e contratuais aplicáveis), a AGE não aprove a consecução da Operação 2 impedindo a alienação do Imóvel JK especificamente para o Comprador, a Companhia ficará sujeita a multa compensatória no valor equivalente a 7% do valor da Operação 2. Na perspectiva da Companhia, o negócio jurídico objeto do CCV da Operação 2 (Imóvel JK) é um negócio distinto e apartado da Operação 1 e da Operação 3, uma vez que a Companhia assumiu obrigações independentes de concluir tais Operações. Por

sua vez, o Comprador não terá a obrigação de concluir a Operação 2 caso o fechamento da Operação 1 não ocorra em favor dos respectivos Compradores.

A multa compensatória prevista para a hipótese descrita no item “ii” do parágrafo acima tem caráter personalíssimo e tem por finalidade indenizar os Compradores por todas as despesas, valores devidos por não utilização do financiamento obtido por meio da Securitização, respectivos honorários de assessores financeiros, advogados, auditores e/ou quaisquer outros consultores, honorários do Banco BTG Pactual S.A., custas e despesas relacionadas à carta(s) fiança(s), incluindo, ainda, sem qualquer limitação, o custo de oportunidade dos Compradores por ter estruturado a Operação 2 e ter negociado todos os seus termos e condições com a Companhia, nada mais sendo devido, inclusive a título de reembolso ou a qualquer outro título.

O CCV da Operação 2 prevê regras de indenização usuais em operações similares, por meio das quais a Companhia obriga-se a indenizar o Comprador em razão de inexatidão das declarações e garantias prestadas, descumprimento de obrigações e com relação a contingências do Imóvel JK cujo fato gerador seja anterior à data de fechamento da Operação 2, observadas limitações usuais em operações da mesma natureza. De forma similar, o Comprador obriga-se a indenizar a Companhia de inexatidão das declarações e garantias prestadas, descumprimento de obrigações e, certas contingências decorrentes de passivos assumidos pelo Comprador na Operação 2.

### **III. Operação 3**

O preço total do Conjunto 34 Jatobá é de R\$838.446,62. Os pagamentos do preço da Operação 3 serão realizados por meio de transferências eletrônicas disponíveis (TED) para a Companhia, sendo: (i) R\$ 70% na data do fechamento da Operação 2; e (ii) 30% em 12 meses do fechamento da Operação 2. Os saldos remanescentes serão garantidos por fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha.

As principais condições precedentes da Operação 3 são as seguintes:

- (i) o não exercício dos direitos de preferência em relação ao Conjunto 34 Jatobá pelos titulares de tais direitos (locatários, sublocatários e/ou co-proprietários do Conjunto 34 Jatobá, conforme aplicável);
- (ii) a aprovação da Operação 3 na AGE; e
- (iii) a aprovação da Operação 3 pelo CADE.

A obrigação de cada uma das partes de realizarem o fechamento da Operação 3 estão condicionadas, ainda, a condições usuais em negócios desta natureza, entre as quais destacamos: (i) inexistência de leis ou demandas, ordens ou decisões proferidas por qualquer autoridade governamental que estejam em vigor no fechamento e proíbam ou tornem ilegal o fechamento; (ii) as declarações e garantias prestadas pela outra parte serem verdadeiras (na assinatura e no fechamento); (iii) as obrigações da outra parte previstas nos documentos da Operação 3 terem sido cumpridas até a data de fechamento. Adicionalmente, a obrigação dos Compradores de consumar a Operação 3 está sujeita às seguintes condições adicionais (a) inexistência de efeito adverso relevante, sujeito a certos critérios de materialidade, (b) à assinatura pela Companhia, em favor da Securitizadora, dos respectivos instrumentos de Alienação Fiduciária em garantia.

Caso as condições precedentes não sejam satisfeitas, os documentos da Operação 3 serão rescindidos. Caso (i) o fechamento não ocorra em razão de descumprimento, pela Companhia, de obrigações relacionadas à outorga de escritura definitiva do Imóvel JK aos Compradores; ou caso (ii) não tenha ocorrido o exercício do direito de preferência para aquisição do Conjunto 34 Jatobá por qualquer dos titulares de direito de preferência (com observância das normas legais e contratuais aplicáveis), a AGE não aprove a consecução da Operação 3 impedindo a alienação do

Conjunto 34 Jatobá especificamente para o Comprador, a Companhia ficará sujeita a multa compensatória no valor equivalente a 7% do valor da Operação 3. Na perspectiva da Companhia, o negócio jurídico objeto do CCV da Operação 3 (Conjunto 34 Jatobá) é negócio distinto e apartado da Operação 1 e da Operação 2, uma vez que a Companhia assumiu obrigações independentes de concluir tais Operações. Por sua vez, o Comprador não terá a obrigação de concluir a Operação 3 caso o fechamento da Operação 1 não ocorra em favor dos respectivos Compradores.

A multa compensatória prevista para a hipótese descrita no item “ii” do parágrafo acima tem caráter personalíssimo e tem por finalidade indenizar os Compradores por todas as despesas, valores devidos por não utilização do financiamento obtido por meio da Securitização, respectivos honorários de assessores financeiros, advogados, auditores e/ou quaisquer outros consultores, honorários do Banco BTG Pactual S.A., custas e despesas relacionadas às Carta(s) Fiança(s), incluindo, ainda, sem qualquer limitação, o custo de oportunidade dos Compradores por ter estruturado a Operação 3 e ter negociado todos os seus termos e condições com a Companhia, nada mais sendo devido, inclusive a título de reembolso ou a qualquer outro título.

O CCV da Operação 3 prevê regras de indenização usuais em operações similares, por meio das quais a Companhia obriga-se a indenizar o Comprador em razão de inexatidão das declarações e garantias prestadas, descumprimento de obrigações e com relação a contingências do Conjunto 34 Jatobá cujo fato gerador seja anterior à data de fechamento da Operação 3, observadas limitações usuais em operações da mesma natureza. De forma similar, o Comprador obriga-se a indenizar a Companhia de inexatidão das declarações e garantias prestadas, descumprimento de obrigações e, certas contingências decorrentes de passivos assumidos pelo Comprador na Operação 3.

### ***Análise e recomendação***

A Administração da Companhia ponderou os potenciais benefícios das Operações mencionados nesta Proposta da Administração em relação a uma série de fatores e riscos potencialmente negativos, incluindo, entre outros, o risco de que as Operações possam não ser consumadas e os possíveis efeitos adversos para a Companhia, seus negócios e o preço de negociação de suas ações ordinárias em decorrência de qualquer rescisão dos documentos das Operações, e considerou que, no geral, os potenciais benefícios das Operações superam os fatores e riscos negativos.

Além disso, a Administração entende que as Operações preservam os interesses da Companhia e dos seus acionistas considerando as seguintes premissas: (a) o atual cenário geopolítico, envolvendo a guerra da Ucrânia, seus desdobramentos e as incertezas que ela traz ao cenário macroeconômico; (b) o cenário econômico mundial com relação à inflação, elevação de taxa de juros, e incertezas ainda existentes com relação à pandemia; (c) o impacto da alta dos juros na dívida existente na Companhia, que vem afetando seus resultados de forma negativa; (d) a perspectiva de manutenção da inflação e dos juros em patamares altos por um período mais longo; e (e) o desconto com relação ao NAV existente no mercado de capitais nas ações da companhia (entre 40%-50% de desconto) na data de assinatura das Operações em comparação à proposta recebida.

Assim, com base nos esclarecimentos constantes neste documento, a Administração da Companhia propõe que os acionistas aprovelem as Operações, nos termos desta Proposta da Administração.

No caso de aprovação de cada Operação na Assembleia, a administração da Companhia propõe que os administradores sejam autorizados a praticar todos e quaisquer atos adicionais que se façam necessários para efetivação da respectiva Operação.

Todos os documentos e informações necessários à deliberação das propostas acima foram disponibilizados na sede da Companhia, no seu site de Relações com Investidores ([www.brpr.com.br](http://www.brpr.com.br)), bem como no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

São Paulo, 9 de junho de 2022.

A Administração  
**BR PROPERTIES S.A.**