

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	16
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	20
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	21
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	22
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	23
--------------------------	----

Notas Explicativas	27
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	64
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	65
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	66
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	67
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	464.432
Preferenciais	0
Total	464.432
Em Tesouraria	
Ordinárias	9.727
Preferenciais	0
Total	9.727

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	6.514.179	11.281.992
1.01	Ativo Circulante	3.804.793	1.052.036
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.538.720	938.286
1.01.03	Contas a Receber	39.159	57.539
1.01.03.01	Clientes	39.159	57.539
1.01.06	Tributos a Recuperar	453.220	23.376
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	453.220	23.376
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.247	4.044
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.771.447	28.791
1.01.08.03	Outros	1.771.447	28.791
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	1.771.447	28.791
1.02	Ativo Não Circulante	2.709.386	10.229.956
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	334.630	605.354
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.603	6.074
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.603	6.074
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	328.027	599.280
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	98.353	193.064
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	180.102	248.465
1.02.01.10.06	Contas a Receber	49.572	157.751
1.02.02	Investimentos	2.355.425	9.054.323
1.02.02.01	Participações Societárias	25.054	29.693
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	25.054	29.693
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.330.371	9.024.630
1.02.03	Imobilizado	4.307	1.810
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.453	1.810
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.854	0
1.02.04	Intangível	15.024	568.469
1.02.04.01	Intangíveis	15.024	568.469
1.02.04.01.02	Goodwill	0	554.842
1.02.04.01.03	Softwares	15.024	13.627

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	6.514.179	11.281.992
2.01	Passivo Circulante	1.737.254	682.054
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.054	2.300
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.054	2.300
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	5.054	2.300
2.01.02	Fornecedores	14.379	28.569
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.379	28.569
2.01.03	Obrigações Fiscais	426.224	10.621
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	426.224	10.621
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	426.224	10.621
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	473.536
2.01.05	Outras Obrigações	1.270.586	157.228
2.01.05.02	Outros	1.270.586	157.228
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.138.895	7.604
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	130.598	149.624
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	1.093	0
2.01.06	Provisões	21.011	9.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.011	9.800
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	21.011	9.800
2.02	Passivo Não Circulante	291.085	3.498.239
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	2.440.562
2.02.02	Outras Obrigações	126.801	33.389
2.02.02.02	Outros	126.801	33.389
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	124.926	33.389
2.02.02.02.06	Obrigações com arrendamento mercantil	1.875	0
2.02.03	Tributos Diferidos	46.614	909.017
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	46.614	909.017
2.02.04	Provisões	117.670	115.271
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	117.670	115.271
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	117.670	115.271
2.03	Patrimônio Líquido	4.485.840	7.101.699
2.03.01	Capital Social Realizado	3.142.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	3.244.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.119.914	2.116.662
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	450
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.154.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.485	-86.734
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	48.860	48.433
2.03.04	Reservas de Lucros	676.127	717.492
2.03.04.01	Reserva Legal	43.461	43.461
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.836	35.836

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	596.830	596.830
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	41.365
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.452.746	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	80.929	254.346	79.844	233.839
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	80.929	254.346	79.844	233.839
3.03	Resultado Bruto	80.929	254.346	79.844	233.839
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-74.544	-2.046.336	-28.606	-36.120
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-44.411	-103.189	-26.265	-71.684
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-22.972	-72.618	-21.799	-57.740
3.04.02.02	Honorários da administração	-19.835	-26.247	-2.382	-7.532
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-1.604	-4.324	-2.084	-6.412
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	4.284	52.293
3.04.04.02	Ganho com valor justo das propriedades para investimento	0	0	4.284	52.293
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-31.758	-1.948.039	-8.148	-20.661
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-29.700	-692.830	-8.148	-20.661
3.04.05.02	Perda com valor justo das propriedades para investimento	-2.058	-1.255.209	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.625	4.892	1.523	3.932
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.385	-1.791.990	51.238	197.719
3.06	Resultado Financeiro	18.118	-100.531	-38.272	-84.337
3.06.01	Receitas Financeiras	72.292	136.014	16.228	41.126
3.06.02	Despesas Financeiras	-54.174	-236.545	-54.500	-125.463
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	24.503	-1.892.521	12.966	113.382
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.926	439.775	25.298	-33.928
3.08.01	Corrente	-422.628	-422.628	-7.683	-7.683
3.08.02	Diferido	448.554	862.403	32.981	-26.245
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	50.429	-1.452.746	38.264	79.454
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	50.429	-1.452.746	38.264	79.454
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,1059	-3,01535	0,07961	0,16519
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.99.02.01	ON	0,1059	-3,01535	0,07961	0,16519

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	50.429	-1.452.746	38.264	79.454
4.03	Resultado Abrangente do Período	50.429	-1.452.746	38.264	79.454

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-160.976	171.677
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	271.937	194.053
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	-1.892.521	113.382
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	1.176	1.228
6.01.01.03	Valor justo de propriedade para investimento	1.255.209	-52.293
6.01.01.04	Linearização das receitas	-3.830	-24.700
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	210.104	110.180
6.01.01.07	Resultado financeiro na repactuação da dívida	-1.404	0
6.01.01.08	AVP de arrendamentos	8	0
6.01.01.09	Impairment de intangível	554.842	0
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	19.068	24.565
6.01.01.11	Plano de opções de compra de ações	4.324	6.412
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	28.441	6.167
6.01.01.13	Demais provisões	203.422	11.351
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	1.861	4.195
6.01.01.15	Correções monetárias	-3.375	-7.435
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	0	-696
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-100.496	5.629
6.01.01.20	Resultado de equivalência patrimonial	-4.892	-3.932
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-432.913	-22.376
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	6.832	-8.352
6.01.02.02	Impostos a recuperar	65.885	-243
6.01.02.05	Outros ativos	-30.168	561
6.01.02.06	Contas a pagar	-23.472	3.165
6.01.02.07	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-410.254	0
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-17.731	-1.044
6.01.02.11	Salários e encargos sociais	1.683	-894
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-17.229	-9.925
6.01.02.14	Outros passivos	-8.459	-5.644
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.958.914	-582.251
6.02.03	Dividendos e JCP recebidos de controladas	4.783	11.822
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimento	4.158.066	357.676
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-31.455	-28.062
6.02.08	Aquisição / investimentos em propriedades para investimento	-168.018	-199.397
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-1.993	-3.756
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-7.217	-4.355
6.02.14	Aquisição de investimentos	0	-792.058
6.02.15	Redução de capital de controladas	4.748	14.271
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	0	61.608
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.197.504	345.762
6.03.03	Tomada de empréstimos e financiamento	0	750.000
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-3.162.431	-146.740
6.03.08	Recompra de ações	0	-167.244

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.03.09	Pagamento de dividendo	-35.073	-71.039
6.03.10	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	0	-22.817
6.03.12	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	0	3.602
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	600.434	-64.812
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	938.286	1.056.486
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.538.720	991.674

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	3.252	-41.365	0	0	-38.113
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.324	0	0	0	4.324
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.072	0	0	0	-1.072
5.04.06	Dividendos	0	0	-41.365	0	0	-41.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.452.746	0	-1.452.746
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.452.746	0	-1.452.746
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-1.125.000	0	0	0	0	-1.125.000
5.06.04	Redução de Capital	-1.125.000	0	0	0	0	-1.125.000
5.07	Saldos Finais	3.142.545	2.119.914	676.127	-1.452.746	0	4.485.840

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-158.665	-45.734	0	0	-204.399
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-167.244	0	0	0	-167.244
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.602	0	0	0	3.602
5.04.06	Dividendos	0	0	-45.734	0	0	-45.734
5.04.08	Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	0	6.412	0	0	0	6.412
5.04.09	Realização de plano de opção de compra de ações	0	-104	0	0	0	-104
5.04.10	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-1.331	0	0	0	-1.331
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.454	0	79.454
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.454	0	79.454
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.114.579	693.080	79.454	0	7.154.658

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	-937.351	346.960
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	319.719	298.862
7.01.02	Outras Receitas	-1.257.070	48.098
7.01.02.04	Reversão/(constituição)de provisão para devedores duvidosos	-1.861	-4.195
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	-1.255.209	52.293
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-778.501	-110.237
7.02.04	Outros	-778.501	-110.237
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-85.671	-89.576
7.02.04.02	Outros	-692.830	-20.661
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.715.852	236.723
7.04	Retenções	-1.176	-1.228
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.176	-1.228
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.717.028	235.495
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	140.906	45.058
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.892	3.932
7.06.02	Receitas Financeiras	136.014	41.126
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.576.122	280.553
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.576.122	280.553
7.08.01	Pessoal	50.391	26.237
7.08.01.01	Remuneração Direta	47.017	24.213
7.08.01.02	Benefícios	1.455	1.412
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.919	612
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-410.312	49.399
7.08.02.01	Federais	-410.628	49.398
7.08.02.03	Municipais	316	1
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	236.545	125.463
7.08.03.01	Juros	208.700	110.180
7.08.03.03	Outras	27.845	15.283
7.08.03.03.03	Outras	21.364	4.652
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	6.481	10.631
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.452.746	79.454
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.452.746	79.454

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	6.516.843	11.283.900
1.01	Ativo Circulante	3.813.046	1.064.044
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.545.500	949.425
1.01.03	Contas a Receber	39.636	58.166
1.01.03.01	Clientes	39.636	58.166
1.01.06	Tributos a Recuperar	453.739	23.378
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	453.739	23.378
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.268	4.044
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.771.903	29.031
1.01.08.03	Outros	1.771.903	29.031
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	1.771.903	29.031
1.02	Ativo Não Circulante	2.703.797	10.219.856
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	337.920	608.769
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.603	6.074
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.603	6.074
1.02.01.07	Tributos Diferidos	490	418
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	490	418
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	330.827	602.277
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	98.173	193.081
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	183.082	251.445
1.02.01.10.06	Contas a receber	49.572	157.751
1.02.02	Investimentos	2.346.283	9.040.541
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.346.283	9.040.541
1.02.03	Imobilizado	4.324	1.830
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.470	1.830
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.854	0
1.02.04	Intangível	15.270	568.716
1.02.04.01	Intangíveis	15.270	13.874
1.02.04.01.02	Softwares	15.270	13.874
1.02.04.02	Goodwill	0	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	6.516.843	11.283.900
2.01	Passivo Circulante	1.739.247	683.415
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.193	3.101
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.193	3.101
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	6.193	3.101
2.01.02	Fornecedores	14.410	28.605
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.410	28.605
2.01.03	Obrigações Fiscais	427.047	11.145
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	427.047	11.145
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	423.377	442
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	3.670	10.703
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	473.536
2.01.05	Outras Obrigações	1.270.586	157.228
2.01.05.02	Outros	1.270.586	157.228
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	1.138.895	7.604
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	130.598	149.624
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	1.093	0
2.01.06	Provisões	21.011	9.800
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.011	9.800
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	21.011	9.800
2.02	Passivo Não Circulante	291.756	3.498.786
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	2.440.562
2.02.02	Outras Obrigações	126.801	33.389
2.02.02.02	Outros	126.801	33.389
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulantes	124.926	33.389
2.02.02.02.08	Obrigações com arrendamento mercantil	1.875	0
2.02.03	Tributos Diferidos	46.619	908.935
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	46.619	908.935
2.02.04	Provisões	118.336	115.900
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	118.336	115.900
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	118.336	115.900
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.485.840	7.101.699
2.03.01	Capital Social Realizado	3.142.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	3.244.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.119.914	2.116.662
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	450
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.154.513
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.485	-86.734
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	48.860	48.433
2.03.04	Reservas de Lucros	676.127	717.492
2.03.04.01	Reserva Legal	43.461	43.461

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.836	35.836
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	596.830	596.830
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	41.365
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.452.746	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	84.830	265.964	83.498	244.462
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	84.830	265.964	83.498	244.462
3.03	Resultado Bruto	84.830	265.964	83.498	244.462
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-78.174	-2.057.333	-32.041	-45.989
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-46.416	-109.354	-28.177	-77.713
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-24.977	-78.783	-24.105	-63.769
3.04.02.02	Honorários da administração	-19.835	-26.247	-1.988	-7.532
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-1.604	-4.324	-2.084	-6.412
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	4.284	52.293
3.04.04.02	Ganho com valor justo das propriedades para investimentos	0	0	4.284	52.293
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-31.758	-1.947.979	-8.148	-20.569
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-29.700	-692.770	-8.148	-20.569
3.04.05.02	Perda com valor justo das propriedades para investimentos	-2.058	-1.255.209	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.656	-1.791.369	51.457	198.473
3.06	Resultado Financeiro	18.379	-99.545	-38.023	-83.708
3.06.01	Receitas Financeiras	72.553	137.000	16.479	44.276
3.06.02	Despesas Financeiras	-54.174	-236.545	-54.502	-127.984
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.035	-1.890.914	13.434	114.765
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.394	438.168	24.824	-35.311
3.08.01	Corrente	-423.156	-424.219	-8.160	-9.048
3.08.02	Diferido	448.550	862.387	32.984	-26.263
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	50.429	-1.452.746	38.258	79.454
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	50.429	-1.452.746	38.258	79.454
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,1059	-3,01535	0,07961	0,16519
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,1059	-3,01535	0,07961	0,16519

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	50.429	-1.452.746	38.258	79.454
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	50.429	-1.452.746	38.258	79.454
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	50.429	-1.452.746	38.258	79.454

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-155.804	222.503
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	278.478	199.717
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	-1.890.914	114.765
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	1.180	1.232
6.01.01.03	Valor justo de propriedades para investimentos	1.255.209	-52.293
6.01.01.04	Linearização das receitas	-3.830	-24.700
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	210.104	112.648
6.01.01.06	Rendimentos de direitos creditórios	0	-3.164
6.01.01.07	Resultado financeiro na repactuação da dívida	-1.404	0
6.01.01.08	AVP de arrendamentos	8	0
6.01.01.09	Impairment de intangível	554.842	0
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	19.072	24.565
6.01.01.11	Plano de opção de compra de ações	4.324	6.412
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	28.810	6.561
6.01.01.13	Demais Provisões	203.377	11.365
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	1.861	4.195
6.01.01.15	Correções monetárias	-3.665	-7.498
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-100.496	5.629
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-434.282	22.786
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	6.983	-8.883
6.01.02.02	Impostos a recuperar	65.630	-806
6.01.02.05	Outros ativos	-30.047	47.705
6.01.02.06	Contas a pagar	-23.477	3.198
6.01.02.07	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-411.595	0
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-17.739	-1.781
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	2.021	-619
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-17.599	-10.319
6.01.02.14	Outros passivos	-8.459	-5.709
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.949.383	-608.344
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimentos	4.158.066	357.676
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-31.455	-28.062
6.02.08	Aquisição/investimentos em propriedades para investimentos	-168.018	-199.397
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-1.993	-3.756
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-7.217	-4.355
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	0	61.608
6.02.17	Pagamento das obrigações por aquisição de propriedades para investimento	0	-792.058
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-3.197.504	298.605
6.03.03	Tomada de empréstimos e financiamentos	0	750.000
6.03.04	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-3.162.431	-193.897
6.03.08	Recuperação de ações	0	-167.244
6.03.09	Dividendos pagos	-35.073	-71.039
6.03.10	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	0	-22.817

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.03.12	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	0	3.602
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	596.075	-87.236
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	949.425	1.088.972
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.545.500	1.001.736

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	3.252	-41.365	0	0	-38.113	0	-38.113
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.324	0	0	0	4.324	0	4.324
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.072	0	0	0	-1.072	0	-1.072
5.04.06	Dividendos	0	0	-41.365	0	0	-41.365	0	-41.365
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.452.746	0	-1.452.746	0	-1.452.746
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.452.746	0	-1.452.746	0	-1.452.746
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-1.125.000	0	0	0	0	-1.125.000	0	-1.125.000
5.06.04	Redução de Capital	-1.125.000	0	0	0	0	-1.125.000	0	-1.125.000
5.07	Saldos Finais	3.142.545	2.119.914	676.127	-1.452.746	0	4.485.840	0	4.485.840

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-158.665	-45.734	0	0	-204.399	0	-204.399
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-167.244	0	0	0	-167.244	0	-167.244
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.602	0	0	0	3.602	0	3.602
5.04.06	Dividendos	0	0	-45.734	0	0	-45.734	0	-45.734
5.04.08	Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	0	6.412	0	0	0	6.412	0	6.412
5.04.09	Realização de plano de opção de compra de ações	0	-104	0	0	0	-104	0	-104
5.04.10	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-1.331	0	0	0	-1.331	0	-1.331
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.454	0	79.454	0	79.454
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.454	0	79.454	0	79.454
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.114.579	693.080	79.454	0	7.154.658	0	7.154.658

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	-924.633	358.589
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	332.437	310.491
7.01.02	Outras Receitas	-1.257.070	48.098
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedores duvidosos	-1.861	-4.195
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-1.255.209	52.293
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-778.865	-110.460
7.02.04	Outros	-778.865	-110.460
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-86.095	-89.891
7.02.04.02	Outros	-692.770	-20.569
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.703.498	248.129
7.04	Retenções	-1.180	-1.232
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.180	-1.232
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.704.678	246.897
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	137.000	44.276
7.06.02	Receitas Financeiras	137.000	44.276
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.567.678	291.173
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.567.678	291.173
7.08.01	Pessoal	55.222	31.069
7.08.01.01	Remuneração Direta	50.732	27.885
7.08.01.02	Benefícios	2.267	2.280
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.223	904
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-406.699	52.666
7.08.02.01	Federais	-407.024	52.658
7.08.02.03	Municipais	325	8
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	236.545	127.984
7.08.03.01	Juros	208.700	112.648
7.08.03.03	Outras	27.845	15.336
7.08.03.03.03	Outros	21.364	4.655
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	6.481	10.681
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.452.746	79.454
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.452.746	79.454

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de setembro de 2022

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o trimestre com 12 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 416 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$2.346.283, dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m² de ABL potencial.

As 12 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 3T22 estão distribuídas da seguinte forma:

- 4 ou 92 mil m² de edifícios de escritório;
- 5 ou 260 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 3 ou 65 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

Desde o início do ano, os cenários local e estrangeiro se deterioraram de forma contínua. O mundo passa por um momento de inflação crescente, curvas de juros com viés altista e indicadores claros de recessão nos EUA e na Europa. No Brasil, há ainda certa cautela em razão das eleições presidenciais, que somada aos fatores internos e externos, traz um cenário bastante desafiador, sem perspectivas claras de melhora no curto prazo.

Em contrapartida, ao longo dos últimos meses, foi possível observar uma retomada nos mercados de escritórios corporativos e galpões logísticos. As empresas já estabeleceram suas políticas e rotinas de trabalho pós-pandemia. Seja em regime presencial ou híbrido, nacionais e multinacionais buscam posicionar-se em espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de *layouts* modernos em seus escritórios, e que tragam ainda mais flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população, sobretudo com a volta às atividades presenciais, reforçando a tese do movimento *flight-to-quality*. Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos dois anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país. Uma vez que a demanda atual pelos galpões é impulsionada, principalmente pelos setores de e-commerce e transporte e logística, os ativos localizados até 60 km da cidade de São Paulo tendem a ter maior procura.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de setembro de 2022

Diante desse cenário macro desafiador, do alto custo de capital, e de uma visão positiva para o mercado de escritórios e galpões, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo nesses mercados, ao mesmo tempo em que também mantém ativa a reciclagem do portfólio da Companhia, buscando rentabilizar os investimentos de maneira atrativa, além de otimizar sua estrutura de capital, buscando analisar variáveis macroeconômicas, para sua tomada de decisão.

A BR Properties concluiu, em julho, a venda de 12 escritórios comerciais para a Brookfield pelo valor total de R\$ 5,922 bilhões de reais. Na conclusão da transação, a Companhia recebeu 70% do preço total dos imóveis (R\$ 4.147,0 milhões), e as parcelas do preço a prazo, correspondentes a 30% do preço total (R\$ 1.776,5 milhões), serão quitadas em até 12 meses contados das respectivas datas de fechamento, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações. Os recursos recebidos pela alienação das propriedades foram utilizados para (i) a amortização de 100% de suas emissões de dívida, concluída ao longo do 3T22; e para (ii) a redução do capital social da Companhia no valor bruto de R\$ 1.125.000 (um bilhão, e cento e vinte e cinco milhões de reais), mediante a restituição aos acionistas, de aproximadamente, R\$2,422311 por ação. As ações da Companhia passaram a negociar ex-redução de capital em 3 de outubro e o pagamento foi realizado em 14 de outubro de 2022.

Dessa forma, a Companhia continua a ter portfólio remanescente de altíssima qualidade e baixa vacância (4,9%), além de uma confortável estrutura de capital, com um caixa líquido de aproximadamente R\$420,5 milhões imediatamente após o pagamento da redução de capital no início de outubro, e uma parcela remanescente a receber em julho de 2023, conforme acima mencionado.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 3T22

Mercado de Capitais

Conforme aprovado em Assembleia Geral Ordinária – AGO realizada em 26 de abril de 2022, referente a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$41.365, a Companhia pagou, em 30 de setembro a segunda parcela, no montante de R\$ 13.788, correspondente a R\$ 0,029 por ação.

Adicionalmente, como já mencionado, a Companhia distribuiu aos acionistas em 14 de outubro, via redução de capital, o montante de R\$ 1.125.000, equivalente a R\$2,422311 por ação.

Gestão de Passivos

Ao longo do 3T22, a BR Properties amortizou 100% de suas emissões de dívida, no montante de R\$2.987.533, referentes à integralidade dos saldos devedores acrescidos de prêmios de pré-pagamento, conforme o caso.

RESULTADOS

Quanto aos seus resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 101.273 no 3T22. É importante destacar que, nesse trimestre, ainda foram contabilizadas receitas relativas aos imóveis vendidos por um período de 21 dias.

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

- **Receitas de Locação:** as receitas de locação totalizaram R\$ 96.841, representando 96% da receita bruta consolidada;

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de setembro de 2022

- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 4.432, representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 84.832.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$40.378 no 3T22, com uma margem EBITDA ajustada de 48%.

O EBITDA do 3T22, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$7.021, representando uma margem EBITDA de 8%, conforme demonstrado a seguir:

	3T22
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	50.429
Depreciação	363
Impostos Diferidos	(448.551)
Provisão para IR e CSLL	423.157
Resultado Financeiro	(18.378)
EBITDA	7.021
 Margem EBITDA	8%
 Outras Receitas/Despesas Operacionais	29.695
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	2.059
Provisão de ILP / Stock Option	1.603
EBITDA Ajustado	40.378
 Margem EBITDA Ajustado	48%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$60.284 no terceiro trimestre do ano, com margem FFO de 71%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia, superando o resultado do primeiro trimestre de 2020.

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$50.429 no 3T22.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 3T22 era de 75 colaboradores, sendo 39 alocados na sede da Companhia na cidade de São Paulo-SP, e 36 empregados nas propriedades administradas pela Companhia. Se comparado com o trimestre anterior, houve uma redução de 16 pessoas no quadro de colaboradores alocados na sede da Companhia, visando esforços de redução de despesas gerais e administrativas em razão do novo tamanho da Companhia após a venda de portfólio para Brookfield.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 3T22, 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\$9,46

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 30 de setembro de 2022

/ ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de setembro de 2022 era de R\$8,31 / ação.

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

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

Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando em aquisições de propriedades com alto potencial de valorização, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, *retrofit*, melhorias de qualidade e reciclagem constante do portfólio, sempre procurando equilibrar estrutura de capital com o momento macro do país.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, KPMG Auditores Independentes 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 setembro de 2022.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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”) são negociadas na B3 pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 18º. 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 setembro de 2022 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “a Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

c. 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 celebrou em 20 de julho de 2022 o termo de fechamento. 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

*Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022*

(“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\$ 1.776.994, a ser pago 12 meses após a data de fechamento, 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 até a data do seu pagamento. O Saldo Remanescente é garantido por fiança bancária.

Em 29 de setembro de 2021, a Companhia celebrou contrato de promessa de permuta de imóvel com torna e outros pactos com Cristais Log C1 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.564.175/0001-34 (“Cristais Log C1”), Cristais Log G1 LTDA. (“Cristais Log G1”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.565.304/0001-09, Cristais Log J1 LTDA. (“Cristais Log J1”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.564.100/0001-53, Cristais Log J2 LTDA (“Cristais Log J2”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.565.754/0001-00, (em conjunto “Permutantes”), tendo como interveniente-anuente a CAP Administração e Participações LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.029.239/0001-25, visando a aquisição de terreno de propriedade das Permutantes, com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m² de área bruta locável (ABL). O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos (“Projeto Cajamar II”) que será composto por quatro galpões no total. O preço de aquisição do terreno é correspondente à obrigação de permuta de construção de 33% do Projeto Cajamar II às Permutantes, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10.000. Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 67% do empreendimento. A conclusão da operação está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas/suspensivas pelas partes, conforme estabelecido no contrato de promessa.

Em 30 de agosto de 2021, a Companhia celebrou proposta vinculante para venda de fração Ideal (“Proposta”) com a JFL Must Empreendimento Imobiliário Ltda (“JFL”), tendo por objeto a alienação da fração ideal de 55% do imóvel denominado “Complexo JK – Bloco B” (“Imóvel”), localizado na cidade e estado de São Paulo. A alienação de 55% da fração ideal do Imóvel equivale a uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 16.847 m², e seria comercializada pelo preço total de R\$555.935. A conclusão da alienação e o pagamento seriam realizados após a superação de determinadas condições precedentes, conforme estabelecido

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

na proposta. A proposta contemplou ainda a alienação da fração que eventualmente viesse a permanecer dos 25% restantes no Imóvel pelo preço de R\$230.874, caso o FII VBI Prime Properties não exercesse sua opção. O prazo previsto na proposta celebrada em 30 de agosto de 2021 expirou, não havendo a efetivação da transação pelas partes.

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Construção com Condição Resolutiva e Outras Avenças (“CVC”) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, inscrito no CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), representado por sua administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 35.690 m² (“Ativo”), o qual faz parte do empreendimento “Galpão Cajamar” em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o 3º trimestre de 2022. A alienação correspondeu à aproximadamente 24% da área locável total do empreendimento de 149.525 m² e será comercializada pelo preço total de R\$123.215, sendo que o pagamento correspondente a 50% do preço total foi realizado em 20 de agosto de 2021 (Nota 12.i), e os 50% restantes serão pagos 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, sendo que o saldo será reajustado pelo IPCA da data do CVC até a data do pagamento.

Em 28 de julho de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”) com BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A, tendo por objeto a aquisição de 3 Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A aquisição contempla uma área bruta locável (ABL) de 2.286 m², e seria realizada pelo preço total de R\$28.000. Já foi pago, a título de sinal, o montante de R\$2.000 (Nota 6.iii). Em decorrência da não superação de determinadas condições resolutivas estabelecidas no CCV, não ocorreu a efetivação da transação pelas partes.

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

Em 30 de junho de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal com Condições Suspensivas e Outras Avenças (“CVC”) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties, tendo por objeto a alienação da fração ideal de 20% do imóvel denominado “Complexo JK – Bloco B” (“Imóvel”), localizado na cidade e estado de São Paulo, pelo preço total de R\$184.699. A conclusão da alienação e o pagamento, realizado em 13 de julho de 2021, foram concretizados após a superação de certas

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

condições suspensivas conforme estabelecido no CVC. O CVC contemplava ainda a possibilidade de alienação de percentual adicional de até 25% do Imóvel. Entretanto, a opção de compra de percentual adicional de até 25% não foi exercida pela compradora.

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

Em 25 de maio de 2021, a Companhia celebrou com Morro Verde Incorporação Imobiliária SPE LTDA e Théia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças (“Contrato”), conforme aditado, visando aquisição das futuras unidades autônomas do galpão denominado “Edifício Centauri”, “Ed. Bellatrix” e “Área de apoio”, integrante do Empreendimento Gaia Théia, pelo valor total de R\$213.577. A aquisição foi efetivada em 17 de agosto de 2021 através da celebração de escritura de compra e venda, tendo já sido pago até aquela data o valor de R\$84.853. O saldo do preço, está sujeito a ajustes de praxe, e será pago de acordo com o cronograma de construção, na forma estabelecida na escritura (Nota 12.ii). Em 30 de setembro de 2022 o saldo a pagar é de R\$46.651. A área bruta locável do “Edifício Centauri”, ao redor de 63 mil m² possui habite-se e encontra-se 100% ocupado pelo locatário.

Em 24 de maio de 2021, a Companhia celebrou o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Suspensivas e Condições Precedentes e Outras Avenças” (“Contrato”), com o BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), tendo por objeto a alienação, pela Companhia, ao Fundo, de: (a) 10% das frações ideais do Complexo Centenário Plaza, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (b) 15% das frações ideais do Edifício TNU, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (c) 100% dos blocos 2 e 3 do Condomínio Panamérica Park, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (d) 15% das frações ideais do Edifício Manchete, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (e) 15% das frações ideais do Edifício Passeio Corporate, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$485.365. A efetivação da transação prevista no Contrato estava sujeita à superação de determinadas condições suspensivas e precedentes pelas partes, entre elas, o levantamento dos recursos necessários pelo Fundo, através da conclusão da captação da oferta a mercado de suas cotas. Considerando a eventual conclusão da captação dos recursos, o Fundo teria a Companhia como seu Consultor Imobiliário. O prazo de superação das condições suspensivas seria 30 de abril de 2022. Desde o protocolo do pedido de registro do BR Properties Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) junto a CVM, eventos alheios ao controle do Administrador e das instituições intermediárias responsáveis pela coordenação, estruturação e distribuição da Oferta Pública (“Coordenadores”) impactaram de forma relevante a viabilidade da Oferta nos termos em que estava estruturada, considerando as condições de mercado avaliadas à época do pedido de registro da Oferta. Como consequência das alterações nas referidas condições de mercado, que afetaram tanto a demanda pelas cotas do Fundo, quanto a atratividade do retorno esperado com eventuais investimentos que o Fundo poderia realizar com os recursos da Oferta, o Administrador e os Coordenadores entenderam ser desaconselhável o prosseguimento da Oferta, tanto na perspectiva do Fundo, quanto de eventuais investidores, nos termos e condições contratualmente estipulados. Neste sentido, foi protocolado o pleito de revogação da Oferta em 08 de fevereiro de 2022, tendo sido deferido pela CVM, com o

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

consequente cancelamento do registro nº CVM/SRE/RFI/2021/034, concedido pela CVM em 08 de junho de 2021, nos termos dos artigos 25 e seguintes da Instrução da CVM 400.

Em 25 de março de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda de Quotas e Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, em caráter irrevogável e irretratável, com Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário, tendo por objeto a alienação dos seguintes edifícios comerciais: (i) 100% da participação da Companhia dos Edifícios Souza Aranha I e Souza Aranha II, localizados na cidade e estado de São Paulo, e (ii) 100% do Edifício Porto Alegre, localizado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; pelo valor total de R\$63.718. Algumas condições precedentes foram cumpridas e outras condições renunciadas durante o exercício de 2021.

A Companhia, em 13 de janeiro de 2021, em continuidade ao fato relevante divulgado em 14 de outubro de 2019, concluiu, a aquisição de 100% das cotas das SPEs REC Empreendimentos e Participações VII, e REC Empreendimentos e Participações IX, proprietárias, respectivamente, dos seguintes imóveis comerciais: (i) 100% do imóvel comercial “Torre Corporativa B2 – Paineira”, com área bruta locável (ABL) de 44.673 m²; e (ii) 30% do imóvel comercial “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, com ABL de 11.154 m², ambos localizados no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, com HSI V Real Estate – Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Vendedor”). O preço total da aquisição, reajustado pelo INCC, foi de R\$835.452 sendo desembolsado, naquela data, o valor de R\$756.637. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$38.305, e equivalente a R\$40.510, está sendo pago conforme superação de determinadas condições constantes nos documentos da aquisição. O saldo remanescente em 30 de setembro de 2022 é de R\$5.963. (Nota 12.ii)

d. Incorporação de sociedades controladas

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

e. Pandemia do Covid-19

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

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia do Covid-19 em suas atividades, bem como os diferimentos de aluguéis aos locatários estabelecidos em ramos de negócios específicos mais impactados pela pandemia, que estão sendo liquidados conforme acordado em cada situação, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Informações Trimestrais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

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

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”), estão descritas abaixo. 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 consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

A 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 2021, e permanecem válidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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 setembro de 2022, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de outubro de 2022 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 03 de novembro de 2022.

Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

No período findo em 30 de setembro de 2022, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	158	403	336	509
Aplicações financeiras	(i) 1.538.562	937.883	1.545.164	948.916
Caixa e equivalentes de caixa	1.538.720	938.286	1.545.500	949.425
Caixa restrito	(ii) 6.603	6.074	6.603	6.074
Títulos e valores mobiliários	6.603	6.074	6.603	6.074
Total	1.545.323	944.360	1.552.103	955.499
Circulante	1.538.720	938.286	1.545.500	949.425
Não Circulante	6.603	6.074	6.603	6.074

(i) as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs, remunerado as taxas que variam de 98% a 114% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 30 de setembro de 2022 (entre 96% e 114% em 31 de dezembro de 2021). Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDBs, remunerado a taxa de 98% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 (98% em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

4 Contas a receber de clientes

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber	(i) 99.363	224.061	99.840	224.688
(-) Provisão para perda de crédito es	(ii) (10.632)	(8.771)	(10.632)	(8.771)
	88.731	215.290	89.208	215.917
Circulante	39.159	57.539	39.636	58.166
Não Circulante	49.572	157.751	49.572	157.751

(i) Conforme divulgado na Nota 1, em decorrência da venda de determinadas propriedades para o grupo Brookfield, em 20 de julho de 2022, os contratos de locação que ainda possuem carência, foram apropriados integralmente no resultado do exercício como custo de venda pelo valor estimado equivalente a R\$ 121.695. Vale ressaltar que esta estimativa foi considerada no ajuste a valor justo das propriedades vendidas conforme divulgado na Nota 8.

(ii) Em 30 de setembro de 2022 deste total: (a) R\$ 206 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$411 estavam vencidos de 31 a 60 dias; (c) R\$ 758 estavam vencidos de 61 a 180 dias e (d) R\$9.258 acima de 181 dias. Em 31 de dezembro de 2021, deste total: (a) R\$216 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$217 estavam vencidos de 31 a 60 dias; e (c) R\$8.338 acima de 180 dias.

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

Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados anualmente, substancialmente pela variação do IGP-M. Na maior parte dos novos contratos firmados ao longo de 2021, e do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, 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.

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo no início do exercício	(8.771)	(10.081)	(8.771)	(10.081)
Transferência (i)	-	4.063	-	4.063
Movimentação da provisão no resultado	(1.861)	(2.753)	(1.861)	(2.753)
Saldo no final do período	(10.632)	(8.771)	(10.632)	(8.771)

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

Compromissos de arrendamentos

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

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, são os seguintes:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Dentro de um ano	319.352	317.982
Após um ano, mas menos de cinco anos	122.292	1.285.124
Mais de cinco anos	538.220	1.238.481
	979.864	2.841.587

5 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Impostos retidos na fonte	23.192	-	23.499	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	410.254	-	410.310	-
Pis e Cofins a compensar	-	-	27	22
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	199.877	271.841	202.986	274.801
Total de Impostos a Recuperar	633.323	271.841	636.822	274.823
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(422.628)	-	(423.377)	(442)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.616)	(1.825)	(1.620)	(1.839)
Impostos Retidos	(718)	(1.850)	(718)	(1.850)
Outros impostos a recolher	(1.263)	(6.946)	(1.333)	(7.014)
Total de Impostos a Recolher	(426.225)	(10.621)	(427.048)	(11.145)
Total Líquido	207.098	261.220	209.774	263.678
Ativo Circulante	453.220	23.376	453.739	23.378
Ativo Não Circulante	180.102	248.465	183.082	251.445
Passivo Circulante	(426.224)	(10.621)	(427.047)	(11.145)
Total Líquido	207.098	261.220	209.774	263.678

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

6 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Valores a Receber	(i)	38.038	38.460	38.982	39.469
Valores a receber na venda de propriedades	(ii)	1.760.865	10.674	1.760.865	10.674
Adiantamento para aquisição de investimentos	(iii)	30.298	23.080	30.298	23.080
Adiantamento a fornecedores		409	1.699	493	1.764
Valores a recuperar	(iv)	138.671	128.327	138.671	128.327
Outros Ativos	(v)	22.854	29.071	22.856	29.089
Provisão para ajuste ao valor de realização	(vi)	(121.335)	(9.456)	(122.089)	(10.291)
		1.869.800	221.855	1.870.076	222.112
Circulante		1.771.447	28.791	1.771.903	29.031
Não Circulante		98.353	193.064	98.173	193.081

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

(ii) Saldo representado pelos valores a receber: (a) 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; e pelo CDI a partir de 01 de janeiro de 2023 até a data do seu pagamento e (b) na venda do galpão Tucano em 14 de junho de 2021, reajustado com base na variação do IPCA até seu efetivo pagamento, sendo que a última parcela foi recebida em 31 de agosto de 2022. Estas transações estão apresentadas na Nota 1.

(iii) Em 30 de setembro de 2022, os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira equivalente a R\$6.808 (R\$ 6.808 em 31 de dezembro de 2021), e Jaborandi equivalente a R\$10.940 (R\$10.940 em 31 de dezembro de 2021) pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) aquisição de 3 Edifícios Comerciais destinados a ocupação de varejo, que compõe o Complexo Parque da Cidade a R\$2.000 (R\$2.000 em 31 de dezembro de 2021) e; (c) referente a torna da Permuta do Projeto Cajamar II a R\$10.000 (R\$3.333 em 31 de dezembro de 2021), e R\$ 550 referente a custos incorridos com o projeto no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2022..

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

(v) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$ 18.207 (R\$ 13.144 em 31 de dezembro de 2021), e comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 4.902 (R\$ 13.300 em 31 de dezembro de 2021). Conforme apresentado na nota 1, em decorrência da venda para o grupo Brookfield, ocorrida em 20 de julho de 2022, as comissões sobre locações capitalizadas relativas as propriedades vendidas, assim como os custos diretamente relacionados a venda que foram capitalizados, foram apropriados integralmente no resultado do exercício como custo de venda pelo valor estimado equivalente a R\$ 10.351. Vale ressaltar que esta estimativa foi considerada no ajuste a valor justo das propriedades vendidas conforme divulgado na Nota 8.

(vi) Substancialmente representado por (a) realização de valores a receber relativos a renegociações com locatários equivalente a R\$ 9.959, incluindo saldos transferidos do contas a receber conforme apresentado na Nota 4 (i), e (b) perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, equivalente a R\$ 112.129, já líquido das ações penhoradas, no âmbito do acordo de incorporação da ONEP. De acordo com a avaliação da Companhia, a constituição da perda esperada leva em consideração os seguintes fatores (1) da existência de decisões condenatórias de caráter definitivo proferidas no âmbito de demandas de terceiro de responsabilidade da WTorre; e (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 setembro de 2022

7 Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 30 de setembro de 2022 e 31 dezembro de 2021. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão assim demonstrados:

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Participações em controladas	25.054	29.693

a. Informações sobre as empresas controladas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	30/09/2022		31/12/2021		30/09/2021	
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	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	635	165	635	165	1.223	190		
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	791	54	791	54	1.266	19		
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	73	24	73	24	724	10		
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	654	51	654	51	1.142	52		
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	1.432	113	1.432	113	2.411	41		
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	16.016	50	16.016	50	17.126	22		
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	4.796	4.395	4.796	4.395	5.184	3.502		
BRPR Participações S.A.	701.000	657	42	657	40	617	8		
Investidas Incorporadas em 2021	-	-	-	-	-	-	86		
				25.054	4.892	29.693	3.932		

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de setembro de 2022.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	381	286	667	23	9	635	667
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	79	729	808	17	-	791	808
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	37	41	78	5	-	73	78
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	59	606	665	11	-	654	665
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	143	1.312	1.455	23	-	1.432	1.455
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	62	15.964	16.026	10	-	16.016	16.026
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	6.845	508	7.353	1.896	661	4.796	7.353
BRPR Participações S.A.	645	21	666	9	-	657	666

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro 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.	-	-	215	(50)	165
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	71	(17)	54
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	29	(5)	24
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	61	(10)	51
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	136	(23)	113
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	60	(10)	50
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	12.717	(1.100)	(5.739)	(1.483)	4.395
BRPR Participações S.A.	-	-	50	(8)	42

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	30/09/2022	30/09/2021
Saldo inicial		29.693	50.526
(+) Aquisição de investimentos	(i)	-	835.453
(-) Redução de capital de controladas		(4.748)	(14.271)
(-) Recebimento de dividendos		(4.783)	(11.822)
(-) Incorporação de controladas	(i)	-	(835.539)
(+/-) Equivalência Patrimonial		4.892	3.932
Saldo final		25.054	28.279

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

8 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Saldo inicial	9.024.630	8.090.157	9.040.541	8.106.068
(+) Aquisições de propriedades	(i) 355	249.537	355	1.085.005
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(ii) 175.685	106.486	175.685	106.486
(+/-) Juros capitalizados	(iii) 18.157	-	18.157	-
(+) Venda de propriedades	(iv) (5.633.246)	(342.418)	(5.633.246)	(342.418)
(+) Incorporação de controladas	(v) -	835.468	-	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(vi) (1.255.209)	52.293	(1.255.209)	52.293
Saldo final	2.330.371	8.991.522	2.346.283	9.007.434

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

(i) No período findo em 30 de setembro de 2022, os custos de aquisição referem-se a custos diretamente relacionados à aquisição das propriedades Centauri, Bellatrix e Área de Apoio II (controladora / consolidado). No período findo em 30 de setembro de 2021, as adições ocorridas representavam substancialmente a: (a) aquisição e custos diretamente relacionados com os ativos Torre B2 Paineira e Torre B3 Jatobá, equivalente a R\$ 865.688 (consolidado), e (b) aquisição dos galpões Centauri, Bellatrix e Área de Apoio II, equivalente a R\$ 219.316 (controladora / consolidado).

(ii) No período findo em 30 de setembro de 2022, os custos com desenvolvimento e retrofit se referem substancialmente a custos com desenvolvimento do Galpão Cajamar e PDC B1 Aroeira, equivalente a R\$ 138.357 (controladora / consolidado), e custos com retrofit das propriedades Ed. Brasília, Ed. Ventura, Ed. Passeio e Ed. Centenário Plaza, equivalente a R\$ 36.520 (controladora / consolidado). No período findo em 30 de setembro de 2021, as adições ocorridas referem-se substancialmente a custos de desenvolvimento do Galpão Cajamar e PDC B1 Aroeira, equivalente a R\$ 94.518 (controladora / consolidado), e custos com retrofit das propriedades Ed. Centenário Plaza, Ed. Passeio e Ed. Águas Claras, equivalente a R\$ 8.904 (controladora / consolidado).

(iii) A Companhia iniciou em 2021 a construção do Galpão Cajamar I, e concluiu seu desenvolvimento durante o 3º trimestre de 2022. O valor dos custos de empréstimos capitalizados até a conclusão do desenvolvimento, equivale a R\$ 18.157 (R\$ 0 em 30 de setembro de 2021). A taxa utilizada para determinar o montante dos custos de empréstimo passíveis de capitalização foi de 6,2%.

(iv) Conforme apresentado na Nota 1, as alienações ocorridas: (a) durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, referem-se às propriedades vendidas ao grupo Brookfield, equivalente a R\$ 5.633.246, e (b) durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, referem-se às seguintes propriedades: Ed. Porto Alegre, Ed. Souza Aranha I / II, Galpão Tucano e 20% do Ed. JK B, equivalente a R\$ 342.418 (controladora / consolidado).

(v) Conforme apresentado nas Notas 1 e 7c(i), na Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada em 26 de abril de 2021, foi aprovada a incorporação das Sociedades detentoras dos ativos torre B2 Paineira e Torre B3 Jatobá.

(vi) Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, ocorreu a marcação a mercado pela venda de determinados ativos ao grupo Brookfield ocorrida em 20 de julho de 2022, apresentado na Nota 1, equivalente a R\$ (1.255.209) (controladora/consolidado). Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, ocorreu a marcação a mercado pelas vendas das propriedades Ed. Souza Aranha I / II, Galpão Tucano e 20% do Ed. JK B, apresentado na Nota 1, equivalente a R\$ 52.293 (controladora / consolidado).

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores relativo as propriedades para investimento, e os respectivos efeitos no resultado da Companhia, apresentada por ocasião das demonstrações financeiras anuais em 31 de dezembro de 2021, caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos para o cálculo da sensibilidade as variações de 1,0 ponto percentual para cima e para baixo. Em 30 de setembro de 2022, a Companhia ajustou o valor justo das propriedades vendidas ao grupo Brookfield, conforme apresentado na Nota 1, de forma que refletissem o correspondente valor da transação, líquido dos custos de venda, aproximando-se do valor projetado na análise de sensibilidade elaborada em 31 de dezembro de 2021.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

9 Intangível

Em 30 de setembro de 2022, o saldo de intangível é composto por R\$15.024 referente a software, líquido de amortização.

Em 30 de junho de 2022, o ágio gerado em combinação de negócios (“*goodwill*”), proveniente da incorporação da empresa One Properties ocorrida em 29 de março de 2012, equivalente a R\$ 554.842, foi integralmente reconhecido como perda por desvalorização.

Testes do ágio para verificação de *Impairment*

Em 30 de junho de 2022, a Companhia realizou a atualização do teste de valor recuperável feito em 31 de dezembro de 2021, em decorrência do evento de alienação de determinadas propriedades para o grupo Brookfield, conforme detalhado na Nota 1, com o objetivo de identificar potenciais reduções do valor recuperável da Unidade Geradora de Caixa (“UGC”), onde o ágio por expectativa de rentabilidade futura (“*goodwill*”) foi alocado, e considerou, entre outros fatores, a relação entre o valor em uso da UGC e o valor contábil de seu capital.

A atualização do estudo foi elaborada com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, Deloitte Touche Tohmatsu (“DTT”), avaliadores independentes. Considerando o objetivo do estudo, as expectativas de geração de lucros e caixa no futuro, foi adotado na estimativa do valor em uso da UGC o *Income Approach*, baseado na metodologia do fluxo de caixa futuro descontado a valor presente. Esse método considera que o valor econômico da UGC está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos gerados pela lucratividade de suas operações no futuro. Essa metodologia utilizada pela Companhia está de acordo com o IAS 36 / CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos. As principais premissas que balizaram a estimativa de valor em uso estão descritas a seguir:

- Os valores projetados são preparados na moeda funcional da Companhia e estão apresentados em termos reais, ou seja, não contemplam a inflação estimada ao longo do período da projeção e, dessa forma, a taxa de desconto adotada é apresentada também em termos reais;
- Os fluxos de caixa operacionais, também utilizados para determinação do valor justo foram projetados até 30 de setembro de 2032 considerando o intervalo de crescimento real constante na perpetuidade entre 0,5% a 1%. As demais premissas utilizadas foram divulgadas na Nota 9 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, uma vez que a realização do ágio está diretamente associada aos fluxos de caixa projetados das propriedades para investimento;
- Nas projeções não foram consideradas as movimentações de endividamento atual e futuro no fluxo de caixa projetado, ou seja, utilizamos o modelo Debt Free, e;
- A taxa de desconto real antes dos tributos, aplicada às projeções de fluxo de caixa, varia entre 6,83% a 6,69%, conforme intervalo da taxa de crescimento real constante na perpetuidade.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

Como resultado desta atualização, em 30 de junho de 2022, foi identificado que o valor em uso da UGC, desconsiderando as propriedades alienadas ao grupo Brookfield, conforme apresentado na Nota 1, era inferior ao valor contábil de seu capital, indicando potencial perda por redução ao valor recuperável do ágio. Além disso, o momento de inflação global crescente, com curvas de juros com viés altista e a situação de volatilidade no Brasil, com aumento das taxas de juros, da inflação e volatilidade gerada pelas eleições presidenciais, também contribuíram para redução do valor em uso da UGC.

10 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Notas		Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI								
Lastró CRI 142º e 143º RB Capital		CDI	1,58	-	250.918	-	250.918	
Debêntures								
	(i)			-	2.683.252	-	2.683.252	
7ª Emissão - 1ª Tranche		CDI	1,55	-	96.977	-	96.977	
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche		IPCA	7,23	-	158.057	-	158.057	
10ª Emissão - 1ª Tranche		%CDI	121,50	-	179.920	-	179.920	
10ª Emissão - 2ª Tranche		CDI	1,80	-	180.120	-	180.120	
11ª Emissão		%CDI	101,00	-	242.553	-	242.553	
12ª Emissão		CDI	1,70	-	243.994	-	243.994	
14ª Emissão		%CDI	137,00	-	256.246	-	256.246	
15ª Emissão		CDI	2,65	-	556.847	-	556.847	
16ª Emissão		CDI	2,30	-	407.551	-	407.551	
17ª Emissão		CDI	1,85	-	360.987	-	360.987	
Total				-	2.934.170	-	2.934.170	
Encargos a amortizar				-	(21.476)	-	(21.476)	
AVJ repactuação				-	1.404	-	1.404	
Total de empréstimos com encargos				-	2.914.098	-	2.914.098	
Circulante				-	473.536	-	473.536	
Não Circulante				-	2.440.562	-	2.440.562	

- (i) Em 14 de julho de 2017, foi realizada a 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) Séries, da espécie quirografia, no valor total de até R\$275.000, sendo: a) 1ª série com prazo de vencimento de 12 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,55% ao ano e b) 2ª e 3ª séries com prazo de vencimento de 15 anos, atualizadas mensalmente pelo IPCA e com remuneração de 7,23% a.a.. O saldo foi liquidado integralmente em 20 de julho de 2022, com recursos recebidos na venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

Em 14 de agosto de 2018, tivemos a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em série única no valor total de até R\$350.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI. Em 31 de agosto de 2021, foi concluída a repactuação de parte desta emissão, equivalente a R\$175.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes a CDI+1,8%. O saldo foi liquidado integralmente em 10 de agosto de 2022, com recursos recebidos na venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

Em 3 de novembro de 2018, tivemos a 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em série única no valor total de R\$240.000, com prazo de 5 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 101,00% da variação acumulada da Taxa DI. O saldo foi liquidado integralmente em 15 de setembro de 2022, com recursos recebidos na venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

Em 13 de dezembro de 2018, tivemos a 12ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 5 séries, no valor total de R\$500.000, com prazo de 7 anos e custo anual de CDI+1,7%. O saldo foi liquidado integralmente em 20 de julho de 2022 com recursos recebidos na venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

Em 1º de abril de 2020, a Companhia realizou a 14ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$250.000, com valor nominal unitário de R\$10 com prazo de vencimentos de 3 anos e pagamento semestral de juros remuneratórios equivalentes à 137% da variação acumulada da Taxa DI. O saldo foi liquidado integralmente em 2 de agosto de 2022 com recursos recebidos na venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

Em 20 de agosto de 2020, a Companhia realizou a 15ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$550.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,65%. O valor integral foi liquidado no dia 1 de agosto de 2022 com recursos recebidos da venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

Em 28 de janeiro de 2021, a Companhia realizou a 16ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$400.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,30%. O saldo foi liquidado integralmente em 21 de julho de 2022 com recursos recebidos da venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

Em 06 de agosto de 2021, a Companhia realizou a 17ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$350.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 1,85%. O saldo foi liquidado integralmente em 11 de agosto de 2022 com recursos recebidos na venda do portfólio para a Brookfield, conforme apresentado na nota 1.

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

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

Movimentações dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Saldo inicial	2.914.098	2.231.471	2.914.098	2.265.793
(+) Tomada de empréstimos e financiamentos	-	750.000	-	750.000
(+) Juros e variações monetárias sobre empréstimos	210.104	110.180	210.104	112.648
(+) Juros capitalizados	18.157	-	18.157	-
(-) Pagamento de empréstimos e financiamentos	(3.162.431)	(157.108)	(3.162.431)	(193.897)
(+/-) Resultado financeiro na repactuação da dívida	(1.404)	-	(1.404)	-
(+) Custos de transação	-	(22.817)	-	(22.817)
(-) Amortizações de custos capitalizados	5.147	23.272	5.147	23.272
(-) Baixa de custos cap. pela liquidação das dívidas	16.329	-	16.329	-
Saldo final	-	2.934.998	-	2.934.998
Circulante	-	324.213	-	324.213
Não Circulante	-	2.610.785	-	2.610.785

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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

Em 30 de setembro de 2022, devido a liquidação integral dos saldos devedores das dívidas, a Companhia não possuía dívidas atreladas às propriedades para investimentos mantidas em carteira.

Vencimentos

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia não possuía parcelas a vencer de curto ou longo prazo.

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 30 de setembro de 2022, devido a liquidação integral dos saldos devedores das dívidas, não existiam 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 setembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(1.892.521)	113.382	(1.890.914)	114.765
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	643.457	(38.550)	642.911	(39.020)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	1.663	1.337	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	-	3.301	48	3.334
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	(14.670)	646	(14.670)	646
Impairment de intangível	(188.646)	-	(188.646)	-
Outros	(2.029)	(662)	(1.475)	(271)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	439.775	(33.928)	438.168	(35.311)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(422.628)	(7.683)	(424.219)	(9.048)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	862.403	(26.245)	862.387	(26.263)
Total	439.775	(33.928)	438.168	(35.311)

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

O saldo líquido acumulado de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 está assim demonstrado:

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(i) 222.455	825.775	222.455	825.776
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	61.611	346.898	61.611	346.898
Linearização da receita de aluguel	20.113	60.188	20.113	60.188
Mais Valia de Ativos	(ii) -	39.229	-	39.229
Outros	1.837	11.951	1.837	11.950
Impostos diferidos - passivo	306.016	1.284.041	306.016	1.284.041
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(169.938)	(351.071)	(169.938)	(351.071)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(iii) -	(8.360)	-	(8.360)
Outros	(89.464)	(15.593)	(89.949)	(16.093)
Impostos diferidos - ativo	(259.402)	(375.024)	(259.887)	(375.524)
Impostos diferidos líquido	46.614	909.017	46.129	908.517
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(490)	(418)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	46.614	909.017	46.619	908.935
Impostos diferidos líquido	46.614	909.017	46.129	908.517

Alienação de propriedades

(i) A movimentação ocorrida nos impostos diferidos dentro do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, está relacionada substancialmente à alienação das propriedades para o grupo Brookfield.

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

	Consolidado					31/12/2021
	Venda PPI				Demais movimentações	
	30/09/2022	Realização (a)	Custos de venda (b)	Ajuste a Valor justo na venda (c)		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	222.455	(274.607)	98.057	(426.771)	-	825.776
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	61.611	(325.171)	-	-	39.884	346.898
Linearização da receita de aluguel	20.113	-	(41.377)	-	1.301	60.188
Mais Valia de Ativos	-	(42.446)	-	-	3.217	39.229
Outros	1.836	-	(9.071)	-	(1.043)	11.950
Impostos diferidos - passivo	306.016	(642.224)	47.609	(426.771)	43.359	1.284.041
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(169.938)	181.134	-	-	-	(351.071)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	-	-	-	-	8.360	(8.360)
Outros	(89.949)	-	(40.771)	-	(33.084)	(16.093)
Impostos diferidos - ativo	(259.887)	181.134	(40.771)	-	(24.724)	(375.524)
Impostos diferidos líquido	46.129	(461.090)	6.838	(426.771)	18.634	908.517

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

(a) Realização dos tributos diferidos, transferidos para tributos correntes em decorrência da alienação para o grupo brookfield.

(b) As movimentações nos impostos diferidos relativo aos custos diretamente atribuíveis à venda para o grupo Brookfield referem-se a (i) reversão dos impostos diferidos sobre valor justo registrado em 30 de junho de 2022, relativo estimativas dos custos de venda, equivalente a R\$ 98.057, parcialmente compensado pela (ii) baixa dos impostos diferidos passivos sobre diferenças temporárias não dedutíveis, tais como linearização dos contratos de aluguel, amortização custos de transação capitalizados e amortização de comissões de locação capitalizadas, equivalente a R\$ (50.447), e (iii) constituição impostos diferidos sobre diferenças temporárias dedutíveis relacionadas a venda, tais como provisões de renda mínima garantida e custos com obrigações assumidas relacionados a venda, conforme apresentado na Nota 12(iii), equivalente a R\$ (40.771).

(c) Em 30 de junho de 2022, foi efetuado o ajuste a valor justo pela venda ao grupo Brookfield, conforme Nota 8 (vi), assim como o reflexo nos impostos diferidos, equivalente a R\$ (426.771).

Mais valia de ativos

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

Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação

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

Em 30 de setembro de 2022, a movimentação do crédito tributário e custos provenientes dos ágios de rentabilidade futura e mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo, incluindo sua amortização integral:

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	-	210.860
(-) Amortização	(334.390)	(365.259)
	-	179.991

Ativos fiscais diferidos

(iv) As estimativas de recuperação dos ativos fiscais, equivalente a R\$259.402 (controladora) e R\$ 259.887 (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 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

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

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

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

Em 30 de setembro de 2022, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$499.818 (R\$1.032.560 em 31 de dezembro de 2021) e, no consolidado R\$578.469 (R\$1.111.478 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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.

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

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, decorrente principalmente da venda de propriedades ao grupo Brookfield, conforme apresentado na Nota 1, a Companhia realizou o equivalente a R\$ 181.134, 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 concluído e aprovado pela Administração da Companhia por ocasião das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022.

12 Outros passivos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamento de clientes	(i)	66.876	67.868	66.876	67.868
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii)	70.953	97.758	70.953	97.758
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii)	117.695	17.387	117.695	17.387
		255.524	183.013	255.524	183.013
Circulante		(130.598)	(149.624)	(130.598)	(149.624)
Não Circulante		(124.926)	(33.389)	(124.926)	(33.389)

(i) Saldo representado por antecipações e adiantamentos de aluguéis recebidos, equivalente a R\$ 5.268 (R\$ 6.260 em 31 de dezembro de 2021), e adiantamento recebido pela venda do Galpão Cajamar 300, equivalente a R\$61.608 (R\$ 61.608 em 31 de dezembro de 2021), conforme mencionado na Nota 1.

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

(a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade no montante de R\$40.510, conforme mencionado na Nota 1. Deste saldo, R\$34.547 já foram liquidados, restando um saldo a pagar equivalente a R\$5.963 (R\$ 5.963 em 31 de dezembro de 2021);

(b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1, equivalente a R\$31.023. Deste saldo, R\$27.637 já foram liquidados, restando um saldo a pagar equivalente a R\$3.386 (R\$ 3.386 em 31 de dezembro de 2021);

(c) saldo a pagar sobre a aquisição do Galpão Centauri, Ed. Bellatrix e Área de Apoio. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$213.577, restando um saldo a pagar equivalente a R\$46.651 (R\$72.264 em 31 de dezembro de 2021), acrescido de correção monetária.

(iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por determinado período quando de ativos alienados, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$117.556 em 30 de setembro de 2022 (17.216 em 31 de dezembro de 2021). Conforme apresentado na nota 1, em decorrência da venda das propriedades para o grupo Brookfield, ocorrida em 20 de julho de 2022, a estimativa de renda mínima garantida relativa às propriedades vendidas, assim como a estimativa de custos com obrigações assumidas relacionados a venda, foram reconhecidas integralmente no resultado do exercício como custo de venda. Em 30 de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

setembro de 2022, o valor da provisão era de R\$ 106.569, já líquido dos pagamentos ocorridos. Vale ressaltar que o valor bruto desta estimativa foi considerado no ajuste a valor justo das propriedades vendidas em 30 de junho de 2022, conforme divulgado na Nota 8.

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhistas	2	-	677	637
Tributárias	-	3.199	-	3.199
Cíveis	270	249	270	249
Subtotal processos BR Properties	272	3.448	947	4.085
Tributárias	25.080	23.473	25.080	23.473
Cíveis	102.018	93.281	102.018	93.281
Subtotal processos One Properties	127.098	116.754	127.098	116.754
(-) Depósitos Judiciais	(9.700)	(4.931)	(9.709)	(4.939)
Total	117.670	115.271	118.336	115.900

Em 30 de setembro de 2022, os principais valores referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre classificada como perda provável de acordo com os assessores jurídicos.

Cíveis One Properties – ação monitoria distribuída pela Bicycletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238. Em dezembro de 2019, a BR Properties opôs embargos de declaração ao acórdão a fim de que o Tribunal de Justiça de São Paulo se pronunciasse sobre o pedido de redução dos honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da Monark. A Monark foi intimada a se manifestar sobre os embargos. Em setembro de 2020 fora realizado o julgamento dos embargos declaratórios, do qual foi negada a diminuição dos honorários sucumbenciais em favor dos patronos da Monark. A Companhia protocolou Recurso Especial, e Agravo em Recurso Especial que foi recebido e autuado pelo STJ em 21 de setembro de 2022. O valor estimado da perda é de R\$97.256, incluindo honorários de sucumbência.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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\$18.564. Os demais processos no montante de R\$6.391, referem-se a processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da mercadoria importada, equivalente a R\$ 3.496 e execução fiscal para cobrança de contribuições ao FGTS, equivalente a R\$3.020.

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

Dessa forma, a Companhia havia registrado o montante de R\$127.099, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 6), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante que 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 setembro de 2022, são:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhistas	64	42	64	42
Tributárias	325.161	303.504	325.161	303.504
Cíveis	41.444	35.097	41.444	35.097
Subtotal BR Properties	366.669	338.643	366.669	338.643

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Tributárias	53.866	48.837	53.866	48.837
Cíveis	587.471	506.791	587.471	506.791
Subtotal One Properties	641.337	555.628	641.337	555.628

	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Total	1.008.006	894.271	1.008.006	894.271

Em 30 de setembro de 2022, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Safra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$239.498; (ii) Auto de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$68.292.

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\$45.105 como perda possível.

Cíveis One Properties - Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em tempo adicional ao Contrato de Locação. O valor máximo de R\$586.912 indicado pelos assessores jurídicos equivale ao pedido subsidiário formulado na reconvenção, consistente na conversão do valor da multa em tempo adicional de locação. Nessa hipótese, o contrato autoriza que a conversão se dê pelo dobro do valor resultante da aplicação de multas e/ou penalidades. Esclarecemos que tal valor não representa efetivo desembolso para a BR7, mas a exploração de um ativo sem contrapartida (locação do imóvel sem recebimento do valor do aluguel).

14 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social integralizado era de R\$3.244.145 (4.369.145 em 31 de dezembro de 2021), menos gastos com emissões de (R\$101.600 ambos os períodos) representado por 474.159.697 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, em ambos os períodos. Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

Em 6 de julho, 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

b. Ações em tesouraria

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

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações ou do Plano de Outorga de Ações Restritas com a quantidade máxima de 18.000.000 ações ordinários em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações vigorará até 19 de fevereiro de 2023. Até 30 de setembro de 2022 foram adquiridas 10.105.800, sendo que destas 378.593 foram entregues aos beneficiários do programa de ações adicionais (“Programa *Matching* 1/2020”). Nessa mesma data, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento sem redução do capital social da Companhia de 17.350.586 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais eram mantidas em tesouraria após terem sido adquiridas pela Companhia no âmbito do programa de recompra de ações anteriores a esta data. A alteração do capital social da Companhia, após o cancelamento das ações, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022.

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

Em 5 de agosto de 2020, foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do plano de opção de compra de ações, também para maximizar o retorno dos acionistas, dado que na visão da Companhia o valor de suas ações não refletia o real valor dos seus ativos combinado com a perspectiva de rentabilidade e geração de resultados futuros. O programa de recompra vigoraria até 5 de fevereiro de 2022, e contemplou a aquisição da quantidade máxima de 11.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. A aquisição deu-se pelo preço de mercado das ações da Companhia, na data de cada compra. O programa foi finalizado no dia 22 de agosto de 2021.

O programa de recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 11.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. A aquisição dar-se-á pelo preço de mercado das ações da Companhia, na data de cada compra. O programa foi finalizado no dia 22 de agosto de 2021.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

	30/09/2022		31/12/2021	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo inicial	10.106	86.735	8.698	78.423
(+) Recompras	-	-	19.500	167.244
(-) Cancelamentos	-	-	(17.351)	(152.271)
(-) Transferência para o exercício de opções	(379)	(3.249)	(399)	(3.582)
(-) Alienação para o exercício de opções	-	-	(343)	(3.080)
Saldo final	9.727	83.484	10.106	86.735
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	8,58		8,58	

Em 30 de setembro de 2022, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$ 83.484, representado por 9.727.207 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço de mercado no momento de cada respectiva data de recompra, com preço médio de R\$8,58 por ação.

c. Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

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

Reserva de incorporação

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

d. Reserva legal

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

e. Reserva de lucros a realizar

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

f. Dividendos

A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia,

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

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

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

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

Na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendos no valor de R\$41.365, que correspondem a R\$ 0,0891010210802532 por ação, considerando o total de 464.243.333 ações (ex-tesouraria) para pagamento pela Companhia em três parcelas, conforme segue: (x) R\$ 13.788 o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 30 de junho de 2022; (y) R\$13.788, o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 30 de setembro de 2022 e (z) R\$13.788, o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 20 de dezembro de 2022.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

("Programa de Ações Restritas"), em razão do não atingimento dos requisitos necessários, sem entrega de ações aos Beneficiários.

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

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

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

Nesta data, ainda, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação de um novo Programa de Ações Adicionais ("Programa *Matching 1/2020*"), destinado a determinados empregados e executivos ("Beneficiários Elegíveis"). As Ações Adicionais somente 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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, o valor da opção e o valor de mercado da ação, nessa data:

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635	2.170	4.805
(-) Opções de compra de ações canceladas	(457)	(940)	(1.397)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.265)	-	(1.265)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em	913	1.230	2.143
Valor de exercício da opção em 30/09/2022 - em R\$	11,50	10,40	
Valor de mercado da ação em 30/09/2022 - em R\$	8,31	8,31	

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

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	2,75 anos
Número de opções	2.635	2.170
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 30/06/2022 - em R\$	11,65	10,54

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

	30/09/2022		31/12/2021	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	2.963	R\$ 10,42	3.423	R\$ 11,02
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(343)	R\$ 10,49
Canceladas durante o exercício	(820)	R\$ 10,40	(117)	R\$ 9,83
Saldo final	2.143	R\$ 10,87	2.963	R\$ 10,42
Exercíveis	913		1.323	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo *Black&Scholes*, registrado em uma base *pro rata temporis*, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia reconheceu despesa de R\$4.324 (R\$8.495 em 31 de dezembro de 2021).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

15 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receitas de Aluguel	319.379	298.676	319.379	298.676
Receita de Prestação de Serviços	340	186	13.058	11.815
Total Receita Bruta	319.719	298.862	332.437	310.491
Linearização e Abatimentos	(39.798)	(43.706)	(39.798)	(43.706)
Impostos Sobre a Receita	(25.575)	(21.317)	(26.675)	(22.323)
Total Receita Líquida	254.346	233.839	265.964	244.462

16 Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Despesas com pessoal	(23.058)	(15.017)	(28.756)	(20.696)
Despesas de condomínio/vacância	(34.002)	(36.504)	(34.002)	(36.504)
Despesas com advogados e consultores	(5.894)	(5.154)	(6.128)	(5.338)
Demais despesas gerais e administrativas (i)	(9.013)	(9.636)	(9.208)	(9.769)
Total de despesas administrativas	(71.967)	(66.311)	(78.094)	(72.307)
Tributos e contribuições	(651)	8.571	(689)	8.538
Total de despesas gerais e administrativas	(72.618)	(57.740)	(78.783)	(63.769)

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

17 Outras (despesas) receitas operacionais líquidas

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Custos e despesas das propriedades vendidas	(28.550)	(9.398)	(28.550)	(9.398)
Impairment de intangível	-	(3.886)	-	(3.886)
Outras Despesas (i)	(664.280)	(7.377)	(664.220)	(7.285)
Total de outras despesas operacionais	(692.830)	(20.661)	(692.770)	(20.569)
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(692.830)	(20.661)	(692.770)	(20.569)

(i) Em 30 de setembro de 2022 as outras despesas, eram substancialmente representadas pelo (a) *impairment* do Goodwill em R\$554.842 (nota 9), e (b) pela provisão por perdas esperadas no reembolso de despesas referente a incorporação da ONEP em R\$112.129 (nota 6.vi) entre outras receitas e despesas operacionais líquidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

18 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Aplicações Financeiras	110.240	22.657	110.932	22.581
Correções Monetárias	24.151	14.926	24.442	14.988
Outras Receitas Financeiras	1.623	3.543	1.626	6.707
Total de receitas financeiras	136.014	41.126	137.000	44.276
Juros financeiros sobre empréstimos	(210.104)	(110.180)	(210.104)	(112.648)
Resultado com Repactuação de Dívida	1.404	-	1.404	-
Encargos financeiros sobre empréstimos	(6.481)	(10.631)	(6.481)	(10.681)
Outros	(21.364)	(4.652)	(21.364)	(4.655)
Total de despesas financeiras	(236.545)	(125.463)	(236.545)	(127.984)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(100.531)	(84.337)	(99.545)	(83.708)

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, coligadas e outras partes relacionadas.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 não havia outras transações com partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	30/09/2022	30/09/2021
Salário ou pró labore - Administradores	26.087	7.374
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	160	158
Total	26.247	7.532
Plano de opção de compras de ações - Administradores	3.606	5.107
Total de Honorários da Administração	29.853	12.639

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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.

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e no exercício de 31 de dezembro de 2021, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 82,7% e 54,8%, respectivamente, da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

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

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 setembro de 2022:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
IGP-M	4,13%	6,19%	8,25%	10,31%	12,38%
IPCA	3,59%	5,38%	7,17%	8,96%	10,76%
INCC	5,35%	8,03%	10,70%	13,38%	16,05%
INPC	3,60%	5,39%	7,19%	8,99%	10,79%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 30/09/2022	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
			Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	1.551.767	213.368	53.342	106.684
IGP-M	51.244	4.228	1.057	2.114
IPCA	1.738.979	124.685	31.171	62.342
INCC	(9.349)	(1.000)	(250)	(500)
INPC	27	2	0	1
Total	3.332.668	341.282	85.320	170.641

	Saldo em 30/09/22	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	INPC	Sem Indexador
Ativos							
mobiliários	1.552.103	1.551.767	-	-	-	-	336
Caixa e Bancos	336	-	-	-	-	-	336
Aplicações financeiras	1.545.164	1.545.164	-	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	6.603	6.603	-	-	-	-	-
Contas a receber	1.850.073	-	64.975	1.785.071	-	27	-
Aluguéis a receber	89.208	-	64.975	24.206	-	27	-
Venda de propriedades para investimentos	1.760.865	-	-	1.760.865	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	3.402.176	1.551.767	64.975	1.785.071	-	27	336
Passivos							
Obrigação por aquisição de imóveis	(70.953)	-	(13.731)	(46.092)	(9.349)	-	(1.781)
Adiantamento de clientes	(66.876)	-	-	-	-	-	(66.876)
Total dos passivos com riscos financeiros	(137.829)	-	(13.731)	(46.092)	(9.349)	-	(68.657)
Ativos e passivos líquidos	3.264.347	1.551.767	51.244	1.738.979	(9.349)	27	(68.321)

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros e valores mobiliários								
Contas a receber	1.545.323	944.360	1.552.103	955.499	1.545.323	944.360	1.552.103	955.499
	1.849.596	225.964	1.850.073	226.591	1.849.596	225.964	1.850.073	226.591
Total	3.394.919	1.170.324	3.402.176	1.182.090	3.394.919	1.170.324	3.402.176	1.182.090
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	-	(2.914.098)	-	(2.914.098)	-	(3.066.352)	-	(3.066.352)
Contas a pagar	(85.332)	(126.327)	(85.363)	(126.363)	(85.332)	(126.327)	(85.363)	(126.363)
Total	(85.332)	(3.040.425)	(85.363)	(3.040.461)	(85.332)	(3.192.679)	(85.363)	(3.192.715)

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

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i)	2	1.545.323	944.360	1.552.103	955.499
Contas a Receber	(ii)	-	1.849.596	225.964	1.850.073	226.591
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	-	3.066.352	-	3.066.352
Contas a Pagar	(ii)	-	85.332	126.327	85.363	126.363

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

- (i) Valor justo por meio do resultado.
(ii) Custo amortizado.

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

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

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

Gerenciamento de capital

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

Não ocorreram alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Empréstimos e Financiamentos	-	2.914.098	-	2.914.098
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.538.720)	(938.286)	(1.545.500)	(949.425)
(-) Títulos e valores mobiliários	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	(1.538.720)	1.975.812	(1.545.500)	1.964.673
Patrimônio Líquido	4.485.840	7.101.699	4.485.840	7.101.699
Patrimônio Líquido e dívida líquida	2.947.120	9.077.511	2.940.340	9.066.372

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 lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2022.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
 Notas explicativas às informações trimestrais
 Período findo em 30 de setembro de 2022

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 dos lucros básico e diluído por ação:

(Prejuízo) Lucro básico por ação

	<u>30/09/2022</u>	30/09/2021
Numerador:		
(Prejuízo) Lucro do período	(1.452.746)	79.454
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	481.783.077	480.978.758
(Prejuízo) Lucro básico por ação - R\$	(3,01535)	0,16519

Lucro diluído por ação

	<u>30/09/2022</u>	30/09/2021
Numerador:		
(Prejuízo) Lucro do período	(1.452.746)	79.454
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	481.783.077	480.978.758
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	481.783.077	480.978.758
(Prejuízo) Lucro líquido diluído por ação - R\$	(3,01535)	0,16519

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 setembro de 2022, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Modalidade	Valor de Cobertura	
	<u>30/09/2022</u>	30/09/2021
RO - Riscos Operacionais	920.000	1.130.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000	100.000

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 30 de setembro de 2022

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. Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária.

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 setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquelas datas e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado de 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 16 de fevereiro de 2022 sem modificação e as demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses do trimestre findo em 30 de setembro de 2021 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 29 de outubro de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 3 de novembro de 2022

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da BR Properties S.A, constituído a partir de 1º de janeiro de 2022, examinou as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022. A respeito, debateu com os auditores independentes e com executivos da Companhia. Foram examinados, ainda, os controles internos da Companhia limitado ao parecer dos auditores independentes para a elaboração das Informações Trimestrais, bem como as práticas contábeis relevantes utilizadas. Considerando as informações obtidas e o relatório sem ressalva dos auditores independentes, os membros do Comitê de Auditoria são da opinião de que esses documentos refletem adequadamente a situação patrimonial, a posição financeira e as atividades desenvolvidas pela sociedade no exercício e reúnem condições de serem submetidos à apreciação do Conselho de Administração.

São Paulo, 01 de novembro de 2022.

Charles Laganá Putz
Presidente da Reunião (Coordenador do Comitê)

Fábio de Araújo Nogueira
Membro do Comitê

Maria Elena Cardoso Figueira
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2022, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 03 de novembro de 2022.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 03 de novembro de 2022.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores