

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	21
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	27
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	119
----------------------------------	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	120
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	121
--	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	125
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	126
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	127

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	474.160
Preferenciais	0
Total	474.160
Em Tesouraria	
Ordinárias	9.727
Preferenciais	0
Total	9.727

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	4.718.756	11.281.992	10.617.928
1.01	Ativo Circulante	2.294.387	1.052.036	1.338.463
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	280.777	938.286	1.056.486
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0	116.635
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	116.635
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	0	0	116.635
1.01.03	Contas a Receber	22.275	57.539	42.851
1.01.03.01	Clientes	22.275	57.539	42.851
1.01.06	Tributos a Recuperar	187.937	23.376	15.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	187.937	23.376	15.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.130	4.044	1.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.800.268	28.791	105.882
1.01.08.03	Outros	1.800.268	28.791	105.882
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	10.725	18.117	105.882
1.01.08.03.05	Contas a receber na venda de PPI	1.789.543	10.674	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.424.369	10.229.956	9.279.465
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	192.574	605.354	566.363
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.682	6.074	29.087
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.682	6.074	29.087
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	185.892	599.280	537.276
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	88.181	193.064	147.570
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	31.481	248.465	249.408
1.02.01.10.06	Contas a Receber	66.230	157.751	140.298
1.02.02	Investimentos	2.212.798	9.054.323	8.140.683
1.02.02.01	Participações Societárias	28.328	29.693	50.526
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	28.328	29.693	50.526
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.184.470	9.024.630	8.090.157
1.02.03	Imobilizado	3.892	1.810	17.577
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.329	1.810	17.577

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.563	0	0
1.02.04	Intangível	15.105	568.469	554.842
1.02.04.01	Intangíveis	15.105	568.469	554.842
1.02.04.01.02	Goodwill	0	554.842	554.842
1.02.04.01.03	Softwares	15.105	13.627	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	4.718.756	11.281.992	10.617.928
2.01	Passivo Circulante	176.676	682.054	357.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.103	2.300	2.103
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.103	2.300	2.103
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.103	2.300	2.103
2.01.02	Fornecedores	11.584	28.569	2.586
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.584	28.569	2.586
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.456	10.621	1.904
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.456	10.621	1.904
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.254	0	0
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	2.202	10.621	1.904
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536	251.920
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536	251.920
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	473.536	251.920
2.01.05	Outras Obrigações	131.087	157.228	87.575
2.01.05.02	Outros	131.087	157.228	87.575
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.997	7.604	48.989
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	124.956	149.624	38.586
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	1.134	0	0
2.01.06	Provisões	24.446	9.800	11.700
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.446	9.800	11.700
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	24.446	9.800	11.700
2.02	Passivo Não Circulante	126.057	3.498.239	2.980.537
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562	1.979.551
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562	1.979.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	2.440.562	1.979.551
2.02.02	Outras Obrigações	93.242	33.389	30.918
2.02.02.02	Outros	93.242	33.389	30.918
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	91.664	33.389	30.918

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.02.06	Obrigações com arrendamento mercantil	1.578	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	2.280	909.017	892.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.280	909.017	892.287
2.02.04	Provisões	30.535	115.271	77.781
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	30.535	115.271	77.781
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	30.535	115.271	77.781
2.03	Patrimônio Líquido	4.416.023	7.101.699	7.279.603
2.03.01	Capital Social Realizado	3.142.545	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	3.244.145	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	1.273.478	2.116.662	2.273.244
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	450	0
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	1.307.400	2.154.513	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.485	-86.734	-78.422
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	49.537	48.433	44.882
2.03.04	Reservas de Lucros	0	717.492	738.814
2.03.04.01	Reserva Legal	0	43.461	41.860
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	35.836	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	596.830	574.019
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	41.365	45.734

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	282.157	311.955	295.182
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	282.157	311.955	295.182
3.03	Resultado Bruto	282.157	311.955	295.182
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.235.325	-132.373	59.149
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-128.729	-100.244	-87.913
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-93.755	-81.448	-70.106
3.04.02.02	Honorários da administração	-29.973	-10.301	-12.000
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-5.001	-8.495	-5.807
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	141.467
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	0	1.584
3.04.04.03	Ganho com valor justo das propriedades para investimento	0	0	139.883
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.114.021	-37.474	0
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-703.418	-23.270	0
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	-1.410.603	-14.204	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.425	5.345	5.595
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.953.168	179.582	354.331
3.06	Resultado Financeiro	-47.187	-130.836	-38.198
3.06.01	Receitas Financeiras	191.240	65.571	61.145
3.06.02	Despesas Financeiras	-238.427	-196.407	-99.343
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.000.355	48.746	316.133
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	477.115	-16.730	-109.864
3.08.01	Corrente	-429.625	0	-275
3.08.02	Diferido	906.740	-16.730	-109.589
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.523.240	32.016	206.269
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.523.240	32.016	206.269

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.523.240	32.016	206.269
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.523.240	32.016	206.269

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-273.487	234.805	143.589
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	264.577	243.765	202.897
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobreo lucro líquido	-2.000.355	48.746	316.133
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	2.051	1.726	853
6.01.01.03	Valor justo de propriedade para investimento	1.410.603	14.204	-139.883
6.01.01.04	Linearização das receitas	-1.708	-29.634	-62.844
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	210.104	172.785	83.715
6.01.01.07	Correções monetárias	-38.089	-6.793	-16.940
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	19.668	12.989	9.106
6.01.01.11	Plano de opções de compra de ações	5.001	8.495	5.807
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	31.875	8.025	11.377
6.01.01.13	Provisões	179.354	4.713	-149
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	1.156	2.753	4.093
6.01.01.15	Resultado financeiro na repactuação da dívida	-1.404	1.404	455
6.01.01.16	AVP de arrendamentos	19	0	0
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	0	-696	-3.231
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-101.115	6.015	0
6.01.01.19	Impairment de intangível	554.842	4.378	0
6.01.01.20	Resultado de equivalência patrimonial	-7.425	-5.345	-5.595
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-538.064	-8.960	-59.308
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	5.642	-13.459	-10.381
6.01.02.02	Impostos a recuperar	59.959	5.547	5.170
6.01.02.05	Outros ativos	-28.776	19.013	-3.932
6.01.02.06	Contas a pagar	-25.644	1.780	-17.254
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-19.092	-2.973	-1.362
6.01.02.11	Salários e encargos sociais	-1.269	-1.239	260
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-17.229	-9.925	-10.877
6.01.02.14	Outros passivos	-2.746	-497	-4.682
6.01.02.15	Pagamento de IR e CS	-410.254	-7.207	-16.250

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.16	Depósitos judiciais	-98.655	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.947.393	-593.063	-491.132
6.02.01	Investimentos em controladas	-739	0	0
6.02.02	Aquisição/investimentos em propriedades para investimentos	-177.719	-342.778	-763.413
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-2.542	-3.960	-5.473
6.02.05	Dividendos e JCP recebidos de controladas	4.781	11.821	14.226
6.02.06	Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	4.158.066	392.150	126.064
6.02.10	Caixa Líquido adquirido de investida incorporada	0	0	11.374
6.02.11	Investimentos em títulos e valores mobiliários	0	111.463	100.441
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedades parainvestimento	-7.747	-9.688	-7.477
6.02.13	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-31.455	-35.892	-2.374
6.02.14	Redução de Capital de Controladas	4.748	14.271	35.500
6.02.15	Aquisição de investimentos	0	-792.058	0
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	0	61.608	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.331.415	240.058	313.062
6.03.02	Tomada de empréstimos e financiamentos	0	750.000	800.000
6.03.03	Dividendos pagos	-48.808	-94.723	-42.000
6.03.04	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	0	-9.104	-11.020
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-3.162.431	-242.473	-388.360
6.03.08	Recompra de ações	0	-167.244	-49.726
6.03.10	Gastos com emissão de ações	0	0	-198
6.03.11	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	0	3.602	4.366
6.03.12	Redução de capital paga a acionistas	-1.120.176	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-657.509	-118.200	-34.481
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	938.286	1.056.486	1.090.967
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	280.777	938.286	1.056.486

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	3.929	-41.365	0	0	-37.436
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.001	0	0	0	5.001
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	-1.523.240	0	-1.523.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.523.240	0	-1.523.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-1.125.000	-847.113	-676.127	1.523.240	0	-1.125.000
5.06.04	Redução de Capital	-1.125.000	0	0	0	0	-1.125.000
5.06.05	Reserva de incorporação	0	-847.113	0	847.113	0	0
5.06.06	Reservas de lucro	0	0	-632.666	632.666	0	0
5.06.07	Reserva legal	0	0	-43.461	43.461	0	0
5.07	Saldos Finais	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-156.582	-45.734	0	0	-202.316
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	8.495	0	0	0	8.495
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	32.016	0	32.016
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.016	0	32.016
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	24.412	-32.016	0	-7.604
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.601	-1.601	0	0
5.06.04	Constituição de Retenção de Lucros	0	0	22.811	-22.811	0	0
5.06.05	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-7.604	0	-7.604
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.015.042	7.313	0	0	0	1.022.355
5.04.01	Aumentos de Capital	1.054.688	0	0	0	0	1.054.688
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-39.646	0	0	0	0	-39.646
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.824	0	0	0	5.824
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.489	0	0	0	1.489
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	311.352	0	311.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	311.352	0	311.352
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	311.352	-311.352	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	15.568	-15.568	0	0
5.06.04	Constituicao de Reserva de Lucros a Realizar	0	0	73.946	-73.946	0	0
5.06.05	Constituição de Retenção de Lucros	0	0	221.838	-221.838	0	0
5.07	Saldos Finais	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	-1.055.837	382.448	504.118
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	355.922	399.405	366.744
7.01.02	Outras Receitas	-1.411.759	-16.957	137.374
7.01.02.01	Outras receitas	0	0	1.584
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedoresduvidosos	-1.156	-2.753	-4.093
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-1.410.603	-14.204	139.883
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-807.363	-149.341	-95.637
7.02.04	Outros	-807.363	-149.341	-95.637
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-103.945	-126.071	-95.637
7.02.04.02	Outros	-703.418	-23.270	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.863.200	233.107	408.481
7.04	Retenções	-2.051	-1.726	-853
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.051	-1.726	-853
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.865.251	231.381	407.628
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	198.665	70.916	66.740
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.425	5.345	5.595
7.06.02	Receitas Financeiras	191.240	65.571	61.145
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.666.586	302.297	474.368
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.666.586	302.297	474.368
7.08.01	Pessoal	58.983	34.831	34.279
7.08.01.01	Remuneração Direta	54.945	32.149	31.603
7.08.01.02	Benefícios	1.936	1.838	1.853
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.102	844	823
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-440.756	39.043	134.477
7.08.02.01	Federais	-441.157	38.448	129.443
7.08.02.03	Municipais	401	595	5.034
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	238.427	196.407	99.343
7.08.03.01	Juros	208.700	174.189	84.170
7.08.03.03	Outras	29.727	22.218	15.173

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.03.01	Instrumentos financeiros	0	0	12.734
7.08.03.03.03	Outros	23.221	8.362	2.439
7.08.03.03.04	Amortização de custos de transação	6.506	13.856	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.523.240	32.016	206.269
7.08.04.02	Dividendos	0	7.604	48.989
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.523.240	24.412	157.280

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	4.721.464	11.283.900	10.654.156
1.01	Ativo Circulante	2.303.991	1.064.044	1.405.613
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	289.393	949.425	1.088.972
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0	106.963
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0	106.963
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	0	106.963
1.01.03	Contas a Receber	22.775	58.166	42.851
1.01.03.01	Clientes	22.775	58.166	42.851
1.01.06	Tributos a Recuperar	187.936	23.378	15.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	187.936	23.378	15.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.145	4.044	1.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.800.742	29.031	150.218
1.01.08.03	Outros	1.800.742	29.031	150.218
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	11.199	18.357	150.218
1.01.08.03.05	Contas a receber na venda de PPI	1.789.543	10.674	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.417.473	10.219.856	9.248.543
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	196.244	608.769	569.765
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.682	6.074	29.087
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.682	6.074	29.087
1.02.01.07	Tributos Diferidos	490	418	436
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	490	418	436
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	189.072	602.277	540.242
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	88.102	193.081	147.586
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	34.740	251.445	252.358
1.02.01.10.06	Contas a receber	66.230	157.751	140.298
1.02.02	Investimentos	2.201.970	9.040.541	8.106.068
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.201.970	9.040.541	8.106.068
1.02.03	Imobilizado	3.908	1.830	17.868
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.345	1.830	17.868

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.563	0	0
1.02.04	Intangível	15.351	568.716	554.842
1.02.04.01	Intangíveis	15.351	13.874	0
1.02.04.01.02	Softwares	15.351	13.874	0
1.02.04.02	Goodwill	0	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	4.721.464	11.283.900	10.654.156
2.01	Passivo Circulante	178.149	683.415	393.424
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.022	3.101	2.914
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.022	3.101	2.914
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	3.022	3.101	2.914
2.01.02	Fornecedores	11.626	28.605	2.586
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.626	28.605	2.586
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.967	11.145	2.327
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.967	11.145	2.327
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.695	442	358
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	2.272	10.703	1.969
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536	286.242
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	473.536	286.242
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	473.536	286.242
2.01.05	Outras Obrigações	131.088	157.228	87.655
2.01.05.02	Outros	131.088	157.228	87.655
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	4.997	7.604	48.989
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	124.957	149.624	38.666
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	1.134	0	0
2.01.06	Provisões	24.446	9.800	11.700
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.446	9.800	11.700
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	24.446	9.800	11.700
2.02	Passivo Não Circulante	127.292	3.498.786	2.981.129
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562	1.979.551
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	2.440.562	1.979.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	2.440.562	1.979.551
2.02.02	Outras Obrigações	93.242	33.389	30.918
2.02.02.02	Outros	93.242	33.389	30.918
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulantes	91.664	33.389	30.918

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.02.06	Obrigações com arrendamento mercantil	1.578	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	2.828	908.935	892.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.828	908.935	892.287
2.02.04	Provisões	31.222	115.900	78.373
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	31.222	115.900	78.373
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	31.222	115.900	78.373
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.416.023	7.101.699	7.279.603
2.03.01	Capital Social Realizado	3.142.545	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	3.244.145	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	1.273.478	2.116.662	2.273.244
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	450	0
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	1.307.400	2.154.513	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-83.485	-86.734	-78.422
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	49.537	48.433	44.882
2.03.04	Reservas de Lucros	0	717.492	738.814
2.03.04.01	Reserva Legal	0	43.461	41.860
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	35.836	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	596.830	574.019
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	41.365	45.734

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	297.523	326.330	313.589
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	297.523	326.330	313.589
3.03	Resultado Bruto	297.523	326.330	313.589
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.249.297	-145.999	43.546
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-136.939	-108.376	-97.364
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-101.965	-89.580	-79.557
3.04.02.02	Honorários da administração	-29.973	-10.301	-12.000
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-5.001	-8.495	-5.807
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	140.910
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	0	1.027
3.04.04.03	Ganho com valor justo das propriedades para investimentos	0	0	139.883
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.112.358	-37.623	0
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-703.344	-23.419	0
3.04.05.02	Perdas com Valor Justo das Propriedades para Investimento	-1.409.014	-14.204	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.951.774	180.331	357.135
3.06	Resultado Financeiro	-45.907	-129.744	-36.487
3.06.01	Receitas Financeiras	192.520	69.183	72.647
3.06.02	Despesas Financeiras	-238.427	-198.927	-109.134
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.997.681	50.587	320.648
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	474.441	-18.571	-114.379
3.08.01	Corrente	-431.741	-1.906	-2.932
3.08.02	Diferido	906.182	-16.665	-111.447
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.523.240	32.016	206.269
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.523.240	32.016	206.269
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.523.240	32.016	206.269
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-3,16275	0,06655	0,42503
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99.02.01	ON	-3,16275	0,06655	0,42503

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.523.240	32.016	206.269
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.523.240	32.016	206.269
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.523.240	32.016	206.269

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-267.220	286.707	179.794
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	273.063	251.519	213.909
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobreo lucro líquido	-1.997.681	50.587	320.648
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	2.056	1.732	860
6.01.01.03	Valor justo de propriedades para investimentos	1.409.014	14.204	-139.883
6.01.01.04	Linearização das receitas	-1.708	-29.634	-62.937
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	210.104	175.253	93.375
6.01.01.06	Rendimentos de direitos creditórios	0	-3.164	-12.383
6.01.01.07	Correções monetárias	-38.455	-6.899	-17.257
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	19.679	12.989	9.116
6.01.01.11	Plano de opção de compra de ações	5.001	8.495	5.807
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	32.245	8.419	11.913
6.01.01.13	Provisões	179.310	4.968	610
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	1.156	2.753	4.093
6.01.01.15	Resultado financeiro na repactuação da dívida	-1.404	1.404	455
6.01.01.16	AVP de arrendamentos	19	0	0
6.01.01.17	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	-508
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-101.115	6.015	0
6.01.01.20	Impairment de intangível	554.842	4.397	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-540.283	35.188	-34.115
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	5.770	-14.087	-9.812
6.01.02.02	Impostos a recuperar	59.647	5.621	5.729
6.01.02.05	Outros ativos	-28.755	65.949	24.429
6.01.02.06	Contas a pagar	-25.639	1.816	-18.105
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-19.103	-3.210	-1.379
6.01.02.10	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-412.054	-8.771	-19.015
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	-1.150	-1.250	270
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-17.599	-10.319	-11.413
6.01.02.14	Outros Passivos	-2.745	-561	-4.819

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01.02.15	Depósitos judiciais	-98.655	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.938.603	-619.155	-540.690
6.02.02	Aquisição/investimentos em propriedades parainvestimentos	-177.719	-342.778	-763.413
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-2.542	-3.960	-5.423
6.02.06	Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	4.158.066	392.150	137.556
6.02.11	Investimentos em títulos e valores mobiliários	0	111.463	100.441
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-7.747	-9.688	-7.477
6.02.13	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-31.455	-35.892	-2.374
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	0	61.608	0
6.02.17	Pagamento das obrigações por aquisição de propriedades para investimento	0	-792.058	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.331.415	192.901	284.531
6.03.02	Tomada de empréstimos e financiamentos	0	750.000	800.000
6.03.03	Dividendos pagos	-48.808	-94.723	-42.000
6.03.04	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	0	-9.104	-11.020
6.03.05	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-3.162.431	-289.630	-416.891
6.03.08	Recompra de ações	0	-167.244	-49.726
6.03.10	Gasto com emissão de ações	0	0	-198
6.03.11	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	0	3.602	4.366
6.03.13	Redução de capital paga a acionistas	-1.120.176	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-660.032	-139.547	-76.365
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	949.425	1.088.972	1.165.337
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	289.393	949.425	1.088.972

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	3.929	-41.365	0	0	-37.436	0	-37.436
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.001	0	0	0	5.001	0	5.001
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	-1.523.240	0	-1.523.240	0	-1.523.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.523.240	0	-1.523.240	0	-1.523.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	-1.125.000	-847.113	-676.127	1.523.240	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
5.06.05	Reserva de incorporação	0	-847.113	0	847.113	0	0	0	0
5.06.06	Reservas de lucro	0	0	-632.666	632.666	0	0	0	0
5.06.07	Reserva legal	0	0	-43.461	43.461	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023	0	4.416.023

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	-156.582	-45.734	0	0	-202.316	0	-202.316
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	8.495	0	0	0	8.495	0	8.495
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	32.016	0	32.016	0	32.016
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	32.016	0	32.016	0	32.016
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	24.412	-32.016	0	-7.604	0	-7.604
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.601	-1.601	0	0	0	0
5.06.04	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-7.604	0	-7.604	0	-7.604
5.06.05	Constituição de retenção de lucros	0	0	22.811	-22.811	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699	0	7.101.699

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.015.042	7.313	0	0	0	1.022.355	0	1.022.355
5.04.01	Aumentos de Capital	1.054.688	0	0	0	0	1.054.688	0	1.054.688
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-39.646	0	0	0	0	-39.646	0	-39.646
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	5.824	0	0	0	5.824	0	5.824
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.489	0	0	0	1.489	0	1.489
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	311.352	0	311.352	0	311.352
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	311.352	0	311.352	0	311.352
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	311.352	-311.352	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	15.568	-15.568	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de Reserva de Lucros a Realizar	0	0	73.946	-73.946	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de Retenção de Lucros	0	0	221.838	-221.838	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073	0	7.204.073

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	-1.037.427	398.185	524.539
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	372.743	415.142	387.722
7.01.02	Outras Receitas	-1.410.170	-16.957	136.817
7.01.02.01	Outras Receitas	0	0	1.027
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedores duvidosos	-1.156	-2.753	-4.093
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-1.409.014	-14.204	139.883
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-807.869	-149.928	-98.662
7.02.04	Outros	-807.869	-149.928	-98.662
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-104.524	-126.509	-98.662
7.02.04.02	Outros	-703.345	-23.419	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.845.296	248.257	425.877
7.04	Retenções	-2.056	-1.732	-860
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.056	-1.732	-860
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.847.352	246.525	425.017
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	192.520	69.183	72.647
7.06.02	Receitas Financeiras	192.520	69.183	72.647
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.654.832	315.708	497.664
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.654.832	315.708	497.664
7.08.01	Pessoal	65.390	41.342	40.564
7.08.01.01	Remuneração Direta	59.823	37.008	36.349
7.08.01.02	Benefícios	3.068	2.992	3.020
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.499	1.342	1.195
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-435.409	43.423	141.697
7.08.02.01	Federais	-435.818	42.820	136.656
7.08.02.03	Municipais	409	603	5.041
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	238.427	198.927	109.134
7.08.03.01	Juros	208.700	176.657	93.830
7.08.03.03	Outras	29.727	22.270	15.304
7.08.03.03.03	Outros	23.221	8.364	2.442

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	6.506	13.906	12.862
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.523.240	32.016	206.269
7.08.04.02	Dividendos	0	7.604	48.989
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.523.240	24.412	157.280

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
31 de dezembro de 2022

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro 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 exercício com 12 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 416 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$2.201.970, dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m² de ABL potencial.

As 12 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2022 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

O ano de 2022 foi marcado pelo aumento da inflação mundial, com muitos países registrando as mais altas taxas de inflação em décadas, e conseqüentemente seus respectivos Bancos Centrais elevando consideravelmente as taxas de juros, trazendo risco de recessão para 2023. No Brasil não foi diferente, adicionado ainda uma discussão sobre política fiscal, especialmente diante da sinalização de aumento de gastos públicos, corroborando a incerteza quanto à realidade político-econômica brasileira. O Banco Central brasileiro não descarta retomada de aumentos na taxa de juros, especialmente se o aumento de gastos pressionar a inflação.

Diante de todos esses fatores mencionados acima, a Companhia, apesar de manter sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões de São Paulo e Rio de Janeiro, não vislumbra novos investimentos no curto prazo que possam gerar retornos atraentes, passando a considerar alternativas para permitir que os acionistas possam rentabilizar melhor o seu capital investido. Ao mesmo tempo, destaca-se a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties de forma assertiva e eficiente, como na Venda de Portfólio para a Brookfield, concluída em julho de 2022, visando a redução da alavancagem e melhor rentabilização do capital empregado pelos acionistas, por meio do pagamento de proventos via redução de capital, num momento em que o

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
31 de dezembro de 2022

mercado vinha precificando suas ações (BRPR3) ao longo dos dois últimos anos, com desconto em torno de 35-40% sobre o Valor Líquido dos Ativos (valor de seu portfólio deduzido de sua dívida líquida).

Nesse contexto, no início de 2023, a Administração da Companhia propôs uma nova redução de capital, por considerá-lo excessivo, que permitirá que os recursos da Companhia em excesso possam ser melhor rentabilizados por cada um de seus acionistas. A proposta prevê uma redução de capital no valor total de R\$2.510.810, sendo

(a) uma parcela em dinheiro no valor total de R\$1.276.000, equivalente a R\$2,75/ação;
e

(b) uma parcela em cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R\$1.234.810, equivalente a R\$2,66/ação.

Com relação às Cotas do FII, a Companhia estruturou o BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário com o objetivo de transferir para tal fundo as torres comerciais do seu portfólio atual, e entregar as respectivas cotas aos acionistas da Companhia. As cotas do FII serão registradas para negociação no mercado secundário na B3 e, uma vez admitidas à negociação, serão negociadas sob o ticker BROF11.

A nova Redução de Capital, aprovada em assembleia geral no dia 24 de janeiro, somente se tornará eficaz 60 dias após a publicação da ata da AGE, nos termos do artigo 174 da Lei nº 6.404/76, ocasião em que a Companhia divulgará aos acionistas os procedimentos a serem adotados, o montante exato a ser restituído por ação, e as datas de pagamento e de início da negociação das ações de emissão da Companhia ex-restituição.

Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia recebeu notificação enviada por GPIC, LLC (“Ofertante”) e por THB JV S.À R.L informando que foi celebrado, um Acordo de Voto e Outras Avenças por meio do qual a Ofertante assumiu a obrigação de realizar uma oferta pública voluntária (“OPA”) tendo por objeto a aquisição de ações ordinárias de emissão da Companhia e THB JV S.À R.L assumiu a obrigação de fazer com que a GP Capital Partners VI, L.P., acionista controladora da Companhia (“Acionista Controladora”), venda as ações de sua titularidade no contexto da OPA. Na mesma data, a Companhia também recebeu uma notificação enviada por sua Acionista Controladora solicitando, a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar sobre (i) a exclusão da poison pill prevista no art. 23 do estatuto social da Companhia; e (ii) a saída voluntária da Companhia do segmento de listagem Novo Mercado da B3, com a dispensa de oferta pública de cancelamento de registro, nos termos do artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado, sendo que tal saída deverá ter seus efeitos condicionados ao êxito da OPA. Em 19 de janeiro, foi convocada assembleia geral extraordinária a ser realizada em 9 de fevereiro de 2023, na sede social da Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
31 de dezembro de 2022

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 4T22 E 2022

Locações

Ao longo do 4T22, a BR Properties comercializou 25.489 m² de ABL em novas locações, totalizando 37.281 m² no acumulado do ano.

Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 23.392 m² correspondem à locação do Galpão Cajamar, e 2.097 m² à locação no Ed. Passeio Corporate.

A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 3,9% e 3,8%, respectivamente. Se considerarmos a recém entrega do Galpão Cajamar, ainda em fase de locação, as taxas de vacância financeira e física são de 16,6% e 31,0%, respectivamente.

Venda de Ativos

Em maio de 2022, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para alienação de 12 propriedades comerciais, no valor total de R\$5.923.493. Na conclusão da transação, em julho do mesmo ano, a Companhia recebeu 70% do preço total dos imóveis (R\$4.146.998), e as parcelas do preço a prazo, correspondentes a 30% do preço total (R\$ 1.776.494), serão quitadas em até 12 meses contados das respectivas datas de pagamento das parcelas iniciais, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações.

Os recursos recebidos, até o momento, 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, 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.

Mercado de Capitais

Ao longo do ano, a Companhia pagou aos acionistas, via distribuição de dividendos, o montante total de R\$48.968, correspondendo a aproximadamente R\$0,11 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 aproximadamente R\$2,422311 por ação.

Gestão de Passivos

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

Em dezembro, a Companhia depositou em juízo o valor total de R\$98.655 referente a ação monitória distribuída pela Bicicletas Monark S/A cujo objeto é a cobrança de multa contratual por desistência, pela Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A., de negócio previsto no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel celebrado entre Monark e Wtorre Empreendimentos em 10/07/2008. O

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
31 de dezembro de 2022

Acordo de Incorporação, assinado entre Companhia, Wtorre S.A., One Properties e Banco BTG Pactual S.A, estabelece que a responsabilidade pelo Processo Monark é da Wtorre, incluindo a sua condução, acompanhamento e quaisquer perdas que a Companhia viesse a sofrer em razão do Processo Monark. Até a presente data, a Wtorre Empreendimentos S.A. não havia reembolsado a Companhia, conforme previsto no Acordo de Incorporação.

A Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral informados sobre a evolução das tratativas com a WTorre acerca do andamento processual e do ressarcimento do valor depositado em juízo, ou meios necessários para o alcance desse fim, conforme medidas previstas no Acordo de Incorporação.

ESG

Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. Durante os últimos 15 anos, a Companhia sempre procurou atingir melhores práticas nos campos ambiental, social e de governança e, mais recentemente, alinhada com as demandas de todos os seus stakeholders, a Companhia vem trabalhando ativamente na comunicação, divulgação e aprimoramento de sua estratégia e objetivos com quesitos ESG. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia estabeleceu uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e divulgou a primeira edição do Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia em 30 de agosto de 2022.

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$40.305 no 4T22.

A receita bruta da Companhia do quarto 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\$36.119, representando 90% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.186, representando 10% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$31.559.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$5.241 no 4T22, com uma margem EBITDA ajustada de 17%.

O EBITDA do 4T22, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$159.815, representando uma margem EBITDA de -506%, conforme demonstrado a seguir:

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
31 de dezembro de 2022

	<u>4T22</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(70.494)
Depreciação	586
Impostos Diferidos	(43.791)
Provisão para IR e CSLL	7.522
Resultado Financeiro	(53.637)
EBITDA	(159.815)
Margem EBITDA	-506%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.573
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	153.805
Provisão de ILP / Stock Option	678
EBITDA Ajustado	5.241
Margem EBITDA Ajustado	17%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$51.356 no quarto trimestre do ano, com margem FFO de 163%.

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$70.494 no 4T22, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$153.805. No cenário macroeconômico brasileiro, temos inflação e juros em alta, e gastos públicos elevados. Todos esses fatores, postos sob avaliação da CB Richard Ellis, impactaram na reprecificação de ativos da BR Properties.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final de 2022 era de 74 colaboradores, sendo 38 alocados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 36 alocados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 4T22, 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\$9,32 / 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 dezembro de 2022 era de R\$6,53 / ação.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
31 de dezembro de 2022

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

Demonstrações Financeiras

BR Properties S.A.

31 de dezembro de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente

Notas Explicativas

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro 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 exercício com 12 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 416 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$2.201.970, dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m² de ABL potencial.

As 12 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2022 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

O ano de 2022 foi marcado pelo aumento da inflação mundial, com muitos países registrando as mais altas taxas de inflação em décadas, e conseqüentemente seus respectivos Bancos Centrais elevando consideravelmente as taxas de juros, trazendo risco de recessão para 2023. No Brasil não foi diferente, adicionado ainda uma discussão sobre política fiscal, especialmente diante da sinalização de aumento de gastos públicos, corroborando a incerteza quanto à realidade político-econômica brasileira. O Banco Central brasileiro não descarta retomada de aumentos na taxa de juros, especialmente se o aumento de gastos pressionar a inflação.

Diante de todos esses fatores mencionados acima, a Companhia, apesar de manter sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões de São Paulo e Rio de Janeiro, não vislumbra novos investimentos no curto prazo que possam gerar retornos atraentes, passando a considerar alternativas para permitir que os acionistas possam rentabilizar melhor o seu

Notas Explicativas

capital investido. Ao mesmo tempo, destaca-se a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties de forma assertiva e eficiente, como na Venda de Portfólio para a Brookfield, concluída em julho de 2022, visando a redução da alavancagem e melhor rentabilização do capital empregado pelos acionistas, por meio do pagamento de proventos via redução de capital, num momento em que o mercado vinha precificando suas ações (BRPR3) ao longo dos dois últimos anos, com desconto em torno de 35-40% sobre o Valor Líquido dos Ativos (valor de seu portfólio deduzido de sua dívida líquida).

Nesse contexto, no início de 2023, a Administração da Companhia propôs uma nova redução de capital, por considerá-lo excessivo, que permitirá que os recursos da Companhia em excesso possam ser melhor rentabilizados por cada um de seus acionistas. A proposta prevê uma redução de capital no valor total de R\$2.510.810, sendo

(a) uma parcela em dinheiro no valor total de R\$1.276.000, equivalente a R\$2,75/ação;
e

(b) uma parcela em cotas do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R\$1.234.810, equivalente a R\$2,66/ação.

Com relação às Cotas do FII, a Companhia estruturou o BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário com o objetivo de transferir para tal fundo as torres comerciais do seu portfólio atual, e entregar as respectivas cotas aos acionistas da Companhia. As cotas do FII serão registradas para negociação no mercado secundário na B3 e, uma vez admitidas à negociação, serão negociadas sob o ticker BROF11.

A nova Redução de Capital, aprovada em assembleia geral no dia 24 de janeiro, somente se tornará eficaz 60 dias após a publicação da ata da AGE, nos termos do artigo 174 da Lei nº 6.404/76, ocasião em que a Companhia divulgará aos acionistas os procedimentos a serem adotados, o montante exato a ser restituído por ação, e as datas de pagamento e de início da negociação das ações de emissão da Companhia ex-restituição.

Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia recebeu notificação enviada por GPIC, LLC (“Ofertante”) e por THB JV S.À R.L informando que foi celebrado, um Acordo de Voto e Outras Avenças por meio do qual a Ofertante assumiu a obrigação de realizar uma oferta pública voluntária (“OPA”) tendo por objeto a aquisição de ações ordinárias de emissão da Companhia e THB JV S.À R.L assumiu a obrigação de fazer com que a GP Capital Partners VI, L.P., acionista controladora da Companhia (“Acionista Controladora”), venda as ações de sua titularidade no contexto da OPA. Na mesma data, a Companhia também recebeu uma notificação enviada por sua Acionista Controladora solicitando, a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar sobre (i) a exclusão da poison pill prevista no art. 23 do estatuto social da Companhia; e (ii) a saída voluntária da Companhia do segmento de listagem Novo Mercado da B3, com a dispensa de oferta pública de cancelamento de registro, nos termos do artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado, sendo que tal saída deverá ter seus efeitos condicionados ao êxito da OPA. Em 19 de janeiro, foi convocada assembleia geral extraordinária a ser realizada em 9 de fevereiro de 2023, na sede social da Companhia.

Notas Explicativas

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 4T22 E 2022

Locações

Ao longo do 4T22, a BR Properties comercializou 25.489 m² de ABL em novas locações, totalizando 37.281 m² no acumulado do ano.

Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 23.392 m² correspondem à locação do Galpão Cajamar, e 2.097 m² à locação no Ed. Passeio Corporate.

A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 3,9% e 3,8%, respectivamente. Se considerarmos a recém entrega do Galpão Cajamar, ainda em fase de locação, as taxas de vacância financeira e física são de 16,6% e 31,0%, respectivamente.

Venda de Ativos

Em maio de 2022, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para alienação de 12 propriedades comerciais, no valor total de R\$5.923.493. Na conclusão da transação, em julho do mesmo ano, a Companhia recebeu 70% do preço total dos imóveis (R\$4.146.998), e as parcelas do preço a prazo, correspondentes a 30% do preço total (R\$ 1.776.494), serão quitadas em até 12 meses contados das respectivas datas de pagamento das parcelas iniciais, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações.

Os recursos recebidos, até o momento, 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, 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.

Mercado de Capitais

Ao longo do ano, a Companhia pagou aos acionistas, via distribuição de dividendos, o montante total de R\$48.968, correspondendo a aproximadamente R\$0,11 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 aproximadamente R\$2,422311 por ação.

Gestão de Passivos

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

Em dezembro, a Companhia depositou em juízo o valor total de R\$98.655 referente a ação monitória distribuída pela Bicicletas Monark S/A cujo objeto é a cobrança de multa contratual por desistência, pela Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A., de negócio previsto no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel celebrado entre Monark e Wtorre Empreendimentos em 10/07/2008. O Acordo de Incorporação, assinado entre Companhia, Wtorre S.A., One Properties e Banco BTG Pactual

Notas Explicativas

S.A, estabelece que a responsabilidade pelo Processo Monark é da Wtorre, incluindo a sua condução, acompanhamento e quaisquer perdas que a Companhia viesse a sofrer em razão do Processo Monark. Até a presente data, a Wtorre Empreendimentos S.A. não havia reembolsado a Companhia, conforme previsto no Acordo de Incorporação.

A Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral informados sobre a evolução das tratativas com a WTorre acerca do andamento processual e do ressarcimento do valor depositado em juízo, ou meios necessários para o alcance desse fim, conforme medidas previstas no Acordo de Incorporação.

ESG

Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. Durante os últimos 15 anos, a Companhia sempre procurou atingir melhores práticas nos campos ambiental, social e de governança e, mais recentemente, alinhada com as demandas de todos os seus stakeholders, a Companhia vem trabalhando ativamente na comunicação, divulgação e aprimoramento de sua estratégia e objetivos com quesitos ESG. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia estabeleceu uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e divulgou a primeira edição do Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia em 30 de agosto de 2022.

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$40.305 no 4T22.

A receita bruta da Companhia do quarto 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\$36.119, representando 90% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.186, representando 10% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$31.559.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$5.241 no 4T22, com uma margem EBITDA ajustada de 17%.

O EBITDA do 4T22, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$159.815, representando uma margem EBITDA de -506%, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

	<u>4T22</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(70.494)
Depreciação	586
Impostos Diferidos	(43.791)
Provisão para IR e CSLL	7.522
Resultado Financeiro	<u>(53.637)</u>
EBITDA	(159.815)
Margem EBITDA	<u>-506%</u>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.573
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	153.805
Provisão de ILP / Stock Option	<u>678</u>
EBITDA Ajustado	5.241
Margem EBITDA Ajustado	<u>17%</u>

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$51.356 no quarto trimestre do ano, com margem FFO de 163%.

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$70.494 no 4T22, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$153.805. No cenário macroeconômico brasileiro, temos inflação e juros em alta, e gastos públicos elevados. Todos esses fatores, postos sob avaliação da CB Richard Ellis, impactaram na reprecificação de ativos da BR Properties.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final de 2022 era de 74 colaboradores, sendo 38 alocados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 36 alocados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 4T22, 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\$9,32 / 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 dezembro de 2022 era de R\$6,53 / ação.

Notas Explicativas

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais	9
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixas	14
Demonstrações dos valores adicionados.....	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras	16

Notas Explicativas

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A
CEP 04711-904, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas da

BR Properties S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Notas Explicativas

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja a Nota 2.9 e 10 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui investimento no montante de R\$ 2.201.970, registrado na rubrica “Propriedades para investimentos”, que estão mensurados pelo seu valor justo.</p> <p>A determinação do valor justo utiliza premissas, tais como, (i) projeção de receitas futuras de aluguel, (ii) vacância, (iii) taxa de desconto, e (iv) taxas de capitalização, que estão sujeitas a um alto grau de julgamento da Companhia e dos avaliadores externos contratados por esta.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <p>-obtivemos os laudos de determinação do valor justo das propriedades para investimento preparados por avaliadores externos contratados pela Companhia e, com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, efetuamos a avaliação:</p> <p>(i) dos modelos de precificação do valor justo das propriedades para investimento e dos cálculos matemáticos e consistência das premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia, incluindo o confronto dessas premissas com</p>

Notas Explicativas

<p>do valor justo das propriedades para investimentos e ao impacto que eventuais mudanças nas premissas consideradas na mensuração desse valor teriam sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>informações contratuais e dados históricos, fornecidos pela Companhia e seus avaliadores externos;</p> <p>(ii) da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.</p> <p>- avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.</p>
Alienação de propriedades para investimento	
<p>Veja a Nota 1.(e) e 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas</p>	
<p>Principal assunto de auditoria</p>	<p>Como auditoria endereçou esse assunto</p>
<p>Em 20 de julho de 2022, a Companhia alienou 12 propriedades para investimento (“PPIs”), que representavam mais do que 50% de seu portfólio na data da venda.</p> <p>A alienação dessas propriedades para investimento acarretou diversos impactos contábeis relevantes, como (i) baixa do goodwill gerado pela combinação de negócios de anos anteriores e (ii) baixa das propriedades para investimentos mensuradas ao valor justo pelo valor da respectiva transação.</p> <p>Devido á importância dessa transação para o entendimento das demonstrações</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reuniões periódicas com a alta administração para compreendermos as condições precedentes; - leitura dos Contratos de Compra e Venda celebrados pela Companhia; - inspeção das liquidações financeiras; - avaliação da contabilização das baixas das propriedades para investimento que foram alienadas;

Notas Explicativas

<p>financeiras por parte dos usuários, além da relevância quantitativa dos impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - avaliação, com o auxílio de nossos especialistas tributários, dos impactos no cálculo do IRPJ e da CSLL e nas bases de cálculo dos ativos e passivos diferidos de IRPJ e CSLL, relacionados a operação de alienação das propriedades para investimento; - avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, (i) dos documentos de compra e venda relacionados à transação; (ii) da consistência dos cálculos efetuados no estudo recuperabilidade para sustentar a baixa do goodwill; e (iii) das principais premissas consideradas no referido estudo ; - avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável que os valores reconhecidos e as divulgações sobre a alienação de propriedades para investimento, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.</p>
--	--

Realização de impostos diferidos ativos

Veja a Nota 13 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui créditos tributários oriundos de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e de diferenças temporárias, cujo</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, (i) das principais premissas utilizadas pela

Notas Explicativas

<p>reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em um estudo técnico de viabilidade de realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, elaborado pelos avaliadores externos contratados pela Companhia.</p> <p>A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros, levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios que, se alteradas, poderão resultar em valores substancialmente diferentes dos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Por essas razões, consideramos este assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Companhia para elaboração do estudo, comparando com os dados disponíveis no mercado e confronto dessas premissas com informações contratuais e dados históricos (ii) de sensibilidade no que tange às premissas utilizadas; e (iii) do recálculo matemático das projeções dos lucros tributáveis futuros.</p> <p>- avaliação, com o auxílio dos nossos especialistas em impostos, das bases de cálculo dos prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição e das diferenças temporárias, incluindo confronto das mesmas com as escriturações fiscais correspondentes e avaliação da natureza das diferenças temporárias apuradas.</p> <p>- avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o saldo de impostos diferidos ativos, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.</p>
---	--

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Notas Explicativas

tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 16 de fevereiro de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma

Notas Explicativas

alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

Notas Explicativas

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428-O-6

Eduardo Tomazelli Remedi

Contador CRC 1SP259915/O-0

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	(Nota 4)	280.777	938.286	289.393	949.425
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	22.275	57.539	22.775	58.166
Tributos a recuperar	(Nota 6)	187.937	23.376	187.936	23.378
Despesas antecipadas		3.130	4.044	3.145	4.044
Contas a receber na venda de propriedades	(Nota 7)	1.789.543	10.674	1.789.543	10.674
Outros ativos circulantes	(Nota 8)	10.725	18.117	11.199	18.357
Total do Ativo Circulante		2.294.387	1.052.036	2.303.991	1.064.044
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	(Nota 4)	6.682	6.074	6.682	6.074
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 13)	-	-	490	418
Tributos a recuperar	(Nota 6)	31.481	248.465	34.740	251.445
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	66.230	157.751	66.230	157.751
Outros ativos não circulantes	(Nota 8)	88.181	193.064	88.102	193.081
Investimentos	(Nota 9)	28.328	29.693	-	-
Propriedades para investimentos	(Nota 10)	2.184.470	9.024.630	2.201.970	9.040.541
Imobilizado		3.892	15.437	3.908	15.704
Intangível	(Nota 11)	15.105	554.842	15.351	554.842
Total do Ativo Não Circulante		2.424.369	10.229.956	2.417.473	10.219.856
Total do Ativo		4.718.756	11.281.992	4.721.464	11.283.900
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 12)	-	473.536	-	473.536
Contas a pagar		11.584	28.569	11.626	28.605
Obrigações fiscais	(Nota 6)	2.202	10.621	2.272	10.703
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(Nota 6)	5.254	-	5.695	442
Provisão para gratificação a empregados e administradores		24.446	9.800	24.446	9.800
Salários e encargos sociais a pagar		2.103	2.300	3.022	3.101
Dividendos a pagar	(Nota 16f)	4.997	7.604	4.997	7.604
Outros passivos circulantes	(Nota 14)	124.956	149.624	124.957	149.624
Obrigações com arrendamentos		1.134	-	1.134	-
Total do Passivo Circulante		176.676	682.054	178.149	683.415
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 12)	-	2.440.562	-	2.440.562
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 13)	2.280	909.017	2.828	908.935
Contingências	(Nota 15)	30.535	115.271	31.222	115.900
Outros passivos não circulantes	(Nota 14)	91.664	33.389	91.664	33.389
Obrigações com arrendamentos		1.578	-	1.578	-
Total do Passivo Não Circulante		126.057	3.498.239	127.292	3.498.786
Patrimônio líquido					
Capital social		3.244.145	4.369.145	3.244.145	4.369.145
Gastos com emissão de ações		(101.600)	(101.600)	(101.600)	(101.600)
Reservas de capital		1.356.963	2.203.396	1.356.963	2.203.396
Ações em tesouraria		(83.485)	(86.734)	(83.485)	(86.734)
Reservas de lucros		-	717.492	-	717.492
Total do Patrimônio Líquido	(Nota 16)	4.416.023	7.101.699	4.416.023	7.101.699
Total do passivo		4.718.756	11.281.992	4.721.464	11.283.900

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	(Nota 17)	282.157	311.955	297.523	326.330
Lucro bruto		282.157	311.955	297.523	326.330
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(Nota 18)	(93.755)	(81.448)	(101.965)	(89.580)
Honorários da administração	(Nota 21)	(29.973)	(10.301)	(29.973)	(10.301)
Plano de opção de compras de ações	(Nota 16g)	(5.001)	(8.495)	(5.001)	(8.495)
Equivalência patrimonial	(Nota 9a)	7.425	5.345	-	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(Nota 10)	(1.410.603)	(14.204)	(1.409.014)	(14.204)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	(Nota 20)	(703.418)	(23.270)	(703.344)	(23.419)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(1.953.168)	179.582	(1.951.774)	180.331
Receitas financeiras	(Nota 19)	191.240	65.571	192.520	69.183
Despesa financeiras	(Nota 19)	(238.427)	(196.407)	(238.427)	(198.927)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.000.355)	48.746	(1.997.681)	50.587
Imposto de renda e contribuição social	(Nota 13)	477.115	(16.730)	474.441	(18.571)
Lucro líquido do exercício		(1.523.240)	32.016	(1.523.240)	32.016
Resultado atribuído aos acionistas:					
Controladores		(1.523.240)	32.016	(1.523.240)	32.016
Não controladores		-	-	-	-
Lucro líquido básico por ação - R\$	(Nota 23)	-	-	- 3,16275	0,06655
Lucro líquido diluído por ação - R\$	(Nota 23)	-	-	- 3,16275	0,06655

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	(1.523.240)	32.016	(1.523.240)	32.016
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(1.523.240)	32.016	(1.523.240)	32.016
Controladores	(1.523.240)	32.016	(1.523.240)	32.016
Não controladores	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

		Reservas de capital					Reservas de lucro					Total do patrimônio líquido	
		Capital social subscrito e integralizado	Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de incorporação	Outras Reservas de Capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Dividendos complementares propostos		Lucros (prejuízos) acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2020		4.369.145	(101.600)	44.884	2.306.783	-	(78.423)	41.859	77.201	574.020	45.734	-	7.279.603
Reclassificações entre rubricas		-	-	(1)	1	-	-	1	-	(1)	-	-	-
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 15g)	-	-	8.495	-	-	-	-	-	-	-	-	8.495
Realização de plano de opção de compra de ações		-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)
Recompra de ações	(Nota 15b)	-	-	-	-	-	(167.244)	-	-	-	-	-	(167.244)
Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	(Nota 15b)	-	-	(4.841)	-	(72)	3.582	-	-	-	-	-	(1.331)
Alienação de ações em tesouraria	(Nota 15b)	-	-	-	-	522	3.080	-	-	-	-	-	3.602
Dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 26/04/2021	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45.734)	-	(45.734)
Cancelamento de ações em tesouraria conforme RCA realizada em 20/08/2021	(Nota 15b)	-	-	-	(152.271)	-	152.271	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.016	32.016
Destinações do resultado do exercício:													
Constituição de reserva legal	(Nota 15d)	-	-	-	-	-	-	1.601	-	-	-	(1.601)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.604)	(7.604)
Constituição de reserva de lucros a realizar	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de retenção de lucros	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	22.811	-	(22.811)	-
Dividendos adicionais propostos	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	(41.365)	-	41.365	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		4.369.145	(101.600)	48.433	2.154.513	450	(86.734)	43.461	35.836	596.830	41.365	-	7.101.699
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 16g)	-	-	5.001	-	-	-	-	-	-	-	-	5.001
Recompra de ações	(Nota 16b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	(Nota 16b)	-	-	(3.897)	-	(424)	3.249	-	-	-	-	-	(1.072)
Dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 26/04/2022	(Nota 16f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.365)	-	(41.365)
Redução de capital conforme AGE realizada em 28/07/2022	(Nota 16a)	(1.125.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.125.000)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.523.240)	(1.523.240)
Absorções do resultado do exercício:													
Reservas de lucro	(Nota 16e)	-	-	-	-	-	-	(35.836)	(596.830)	-	-	632.666	-
Reserva legal	(Nota 16d)	-	-	-	-	-	(43.461)	-	-	-	-	43.461	-
Reserva de incorporação	(Nota 16c)	-	-	-	(847.113)	-	-	-	-	-	-	847.113	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		3.244.145	(101.600)	49.537	1.307.400	26	(83.485)	-	-	-	-	-	4.416.023

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(273.487)	234.805	(267.220)	286.707
Fluxo de caixa das atividades operacionais	264.577	243.765	273.063	251.519
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(2.000.355)	48.746	(1.997.681)	50.587
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais				
Depreciações de imobilizado e amortização de softwares	2.051	1.726	2.056	1.732
Valor justo de propriedades para investimentos	1.410.603	14.204	1.409.014	14.204
Linearização das receitas	(1.708)	(29.634)	(1.708)	(29.634)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	210.104	172.785	210.104	175.253
Amortizações de custos capitalizados	19.668	12.989	19.679	12.989
Plano de opções de compra de ações	5.001	8.495	5.001	8.495
Provisão para gratificação a empregados e administradores	31.875	8.025	32.245	8.419
Provisão para crédito de perda esperada	1.156	2.753	1.156	2.753
Demais provisões	179.354	4.713	179.310	4.968
Impairment de intangível	554.842	4.378	554.842	4.397
Correções monetárias	(38.089)	(6.793)	(38.455)	(6.899)
Resultado financeiro na repactuação da dívida	(1.404)	1.404	(1.404)	1.404
AVP de arrendamentos	19	-	19	-
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-	(696)	-	-
Rendimentos de direitos creditórios	-	-	-	(3.164)
Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	(101.115)	6.015	(101.115)	6.015
Resultado de equivalência patrimonial	(7.425)	(5.345)	-	-
Variações nos ativos e passivos	(538.064)	(8.960)	(540.283)	35.188
Contas a receber de clientes	5.642	(13.459)	5.770	(14.087)
Impostos a recuperar	59.959	5.547	59.647	5.621
Outros ativos	(28.776)	19.013	(28.755)	65.949
Contas a pagar	(25.644)	1.780	(25.639)	1.816
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(410.254)	(7.207)	(412.054)	(8.771)
Impostos e contribuições	(19.092)	(2.973)	(19.103)	(3.210)
Salários e encargos sociais a pagar	(1.269)	(1.239)	(1.150)	(1.250)
Pagamento de gratificação a empregados e administradores	(17.229)	(9.925)	(17.599)	(10.319)
Depósitos judiciais	(98.655)	-	(98.655)	-
Outros passivos	(2.746)	(497)	(2.745)	(561)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	3.947.393	(593.063)	3.938.603	(619.155)
Investimentos em controladas	(739)	-	-	-
Aquisição de investimentos	-	(792.058)	-	-
Aquisição / Investimentos em propriedades para investimentos	(177.719)	(342.778)	(177.719)	(342.778)
Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	(7.747)	(9.688)	(7.747)	(9.688)
Aquisição de imobilizado e softwares	(2.542)	(3.960)	(2.542)	(3.960)
Pagamento das obrigações por aquisição de propriedades para investimento	-	-	-	(792.058)
Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	(31.455)	(35.892)	(31.455)	(35.892)
Dividendos e jcp recebidos de controladas	4.781	11.821	-	-
Redução de capital de controladas	4.748	14.271	-	-
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	4.158.066	392.150	4.158.066	392.150
Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	-	61.608	-	61.608
Investimentos em títulos e valores mobiliários	-	111.463	-	111.463
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(4.331.415)	240.058	(4.331.415)	192.901
Dividendos pagos	(48.808)	(94.723)	(48.808)	(94.723)
Redução de capital paga a acionistas	(1.120.176)	-	(1.120.176)	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	-	750.000	-	750.000
Custos de transação	-	(9.104)	-	(9.104)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(3.162.431)	(242.473)	(3.162.431)	(289.630)
Recompra de ações	-	(167.244)	-	(167.244)
Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	-	3.602	-	3.602
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	(657.509)	(118.200)	(660.032)	(139.547)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	938.286	1.056.486	949.425	1.088.972
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	280.777	938.286	289.393	949.425
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	(657.509)	(118.200)	(660.032)	(139.547)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações dos valores adicionados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas	(1.055.837)	382.448	(1.037.427)	398.185
Receita bruta	355.922	399.405	372.743	415.142
Outras receitas	(1.411.759)	(16.957)	(1.410.170)	(16.957)
Outras receitas	-	-	-	-
Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	(1.156)	(2.753)	(1.156)	(2.753)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(1.410.603)	(14.204)	(1.409.014)	(14.204)
Insumos adquiridos de terceiros	(807.363)	(149.341)	(807.869)	(149.928)
Outros	(807.363)	(149.341)	(807.869)	(149.928)
Insumos adquiridos de terceiros	(103.945)	(126.071)	(104.525)	(126.509)
Outras despesas	(703.418)	(23.270)	(703.344)	(23.419)
Valor adicionado bruto	(1.863.200)	233.107	(1.845.296)	248.257
Retenções	(2.051)	(1.726)	(2.056)	(1.732)
Retenções (Depreciação e amortização)	(2.051)	(1.726)	(2.056)	(1.732)
Valor adicionado líquido produzido	(1.865.251)	231.381	(1.847.352)	246.525
Valor adicionado recebido em transferência	198.665	70.916	192.520	69.183
Resultado de equivalência patrimonial	7.425	5.345	-	-
Receitas financeiras	191.240	65.571	192.520	69.183
Valor adicionado para distribuição	(1.666.586)	302.297	(1.654.832)	315.708
Distribuição do valor adicionado:	(1.666.586)	302.297	(1.654.832)	315.708
Pessoal	58.983	34.831	65.390	41.342
Remuneração direta	54.945	32.149	59.823	37.008
Benefícios	1.936	1.838	3.068	2.992
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	2.102	844	2.499	1.342
Impostos, Taxas e Contribuições	(440.756)	39.043	(435.409)	43.423
Federais	(441.157)	38.448	(435.818)	42.820
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	401	595	409	603
Remuneração do capital de terceiros	238.427	196.407	238.427	198.927
Juros	208.700	174.189	208.700	176.656
Outros	29.727	22.218	29.727	22.271
Encargos financeiros	6.506	13.856	6.506	13.906
Outros	23.221	8.362	23.221	8.365
Remuneração do capital próprio	(1.523.240)	32.016	(1.523.240)	32.016
Dividendos Mínimos Obrigatórios	-	7.604	-	7.604
Resultados Retidos	(1.523.240)	24.412	(1.523.240)	24.412

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2022 abrangem a Companhia, suas controladas, (conjuntamente referidas como “a Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

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

Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia informou, através de publicação de fato relevante, o recebimento de uma notificação da GPIC, LLC e THB JV S.À R.L, informando que foi celebrado um acordo para uma oferta pública voluntária de aquisição de ações ordinárias da Companhia. Para maiores detalhes vide Nota 26.

d. Redução de capital

Em 03 de janeiro de 2023, A Companhia informou através de publicação de fato relevante, nova redução de capital (“Redução de Capital 2023”). Para maiores detalhes vide Nota 26.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

e. 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 ("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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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. Ainda, a Companhia celebrou um contrato de seguro contragarantia, vigente até 10 de março de 2024, renovável até o final da construção, tendo a CAP Administração e Participações LTDA como beneficiária, garantindo a conclusão e entrega da obrigação de permuta de construção, equivalente a 33% do Projeto Cajamar II.

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 na proposta. A proposta contemplou ainda a alienação da fração que eventualmente viesse a remanescer 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 no 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 13.i), e os 50% restantes serão pagos na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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. Em decorrência da não superação de determinadas condições resolutivas estabelecidas no CCV, não ocorreu a efetivação da transação pelas partes. Em 09 de dezembro de 2022, as partes celebraram um instrumento particular de acordo e quitação, para devolução do valor pago a título de sinal acrescido de juros.

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 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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, está sendo pago de acordo com os respectivos cronogramas de construção, na forma estabelecida na escritura (Nota 13.ii.c). Em 31 de dezembro 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 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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 Metrpolis 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 31 de dezembro de 2022 é de R\$5.963. (Nota 13.ii.a).

f. 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 demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2 Políticas contábeis

Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pelas propriedades para investimento, que foram mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma, bem como foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas apresentam informações comparativas em relação ao exercício anterior.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 26 de janeiro de 2022 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 07 de fevereiro de 2023.

O resultado do exercício é apurado pelo regime de competência. Adicionalmente, a política da Companhia é a de registrar os gastos no período de vacância dos imóveis nas despesas gerais e administrativas.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e das suas controladas em 31 de dezembro de 2022, cuja participação percentual direta e indireta na data do balanço é assim resumida:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	% Participação	
	31/12/2022	31/12/2021
Sociedades controladas diretas		
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	100,00	100,00
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	99,99	99,99
BRPR Participações S.A.	100,00	100,00
BRPR Corporate Offices FII (i)	100,00	-

(i) Conforme fato relevante publicado 03 de janeiro de 2023, a Companhia estruturou o FII com o objetivo de transferir para tal fundo os imóveis do seu portfólio de torres comerciais e entregar as respectivas cotas aos acionistas da Companhia (Ed Passeio e Águas Claras). As cotas do FII serão registradas para negociação no mercado secundário na B3 e, uma vez admitidas à negociação, serão negociadas sob o ticker BROF11.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta, a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intergrupo, são eliminados por completo.

2.2 Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento.

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada na rubrica

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

de “Linearização e abatimentos” (Nota 16), com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Receita de venda de propriedade

A receita de venda de propriedade é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfizer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo, e estão demonstradas na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas”, líquida dos custos e despesas relacionados às propriedades vendidas.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

2.3 Contas a receber de clientes

Um recebível é reconhecido se um valor de contraprestação que seja incondicional devido de um cliente (ou seja, faz-se necessário somente o transcorrer do tempo para que o pagamento da contraprestação seja devido). Vide políticas contábeis de ativos financeiros na Nota 2.17.

2.4 Arrendamentos

Companhia como arrendador

Arrendamentos para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos operacionais são capitalizados e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante ao reconhecimento da receita de aluguel.

Companhia como arrendatário

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

Ativos de direito de uso

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo prazo do arrendamento.

2.5 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação.

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos para a moeda funcional com base na taxa de câmbio em vigor na data do balanço.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia não possuía nenhuma exposição à moeda estrangeira.

2.6 Classificação corrente versus não corrente

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.8 Investimentos em controladas e ágio

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - IAS 28, para fins das demonstrações financeiras da Controladora. O investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Na Controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Os dividendos e juros sobre capital próprio recebidos de suas controladas são classificados como fluxo de caixa nas atividades de investimento, pois são considerados como retorno sobre investimentos.

2.9 Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício em rubrica específica.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente nas Notas Explicativas 3 e 9.

2.10 Mensuração do valor justo

A Companhia mensura instrumentos financeiros e ativos não financeiros (como propriedades para investimento) ao valor justo em cada data de reporte.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; e
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo.

O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela Companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso.

A Companhia utiliza técnicas de avaliação que são apropriadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes disponíveis para mensurar o valor justo, maximizando o uso de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras ao valor justo de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação.

Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. 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, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente.

Para fins de divulgações do valor justo, a Companhia determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

2.11 Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo.

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de a liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

Custos na emissão de ações

Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica redutora de patrimônio líquido.

2.12 Impostos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	COFINS	7,6%
Imposto sobre serviços	ISS	5%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16.

Imposto de renda e contribuição social – Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal;

Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do exercício ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal, e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2.13 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.14 Transações envolvendo pagamentos em ações

Funcionários (inclusive executivos sêniores) da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações, em que os funcionários prestam serviços em troca de instrumentos patrimoniais (“transações liquidadas com instrumentos patrimoniais”).

Transações liquidadas com instrumentos patrimoniais

O custo de transações com funcionários liquidado com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Maiores detalhes estão demonstrados na Nota 15g.

O custo de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais é reconhecido, em conjunto com um correspondente aumento no patrimônio líquido, ao longo do período em que a performance e/ou condição de serviço são cumpridos, com término na data em que o funcionário adquire o direito completo ao prêmio (data de aquisição). A despesa acumulada reconhecida para as transações liquidadas com instrumentos patrimoniais em cada data-base até a data de aquisição reflete a extensão em que o período de aquisição tenha expirado e a melhor estimativa da Companhia do número de instrumentos patrimoniais que serão adquiridos. A despesa ou crédito na demonstração do resultado é registrado em “plano de opção de compra de ações” e representa a movimentação em despesa acumulada reconhecida no início e fim daquele exercício.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Em uma transação liquidada com instrumentos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com instrumentos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Quando um prêmio de liquidação com instrumentos patrimoniais é cancelado, o mesmo é tratado como se tivesse sido adquirido na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do prêmio é reconhecida imediatamente. Isto inclui qualquer prêmio em que as condições de não aquisição dentro do controle da Companhia ou da contraparte não são cumpridas. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado como plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fosse uma modificação ao plano original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais são tratados da mesma forma.

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (Nota 22).

2.15 Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

2.16 Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em reservas de capital.

2.17 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados principalmente pelo caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e outros ativos e passivos circulantes e não circulantes. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado - Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Ativos financeiros ao custo amortizado - Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamento do principal e juros.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado - Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui, quando existentes, instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de *hedge* definidos pelo CPC 48 (IFRS 9). Derivativos, incluído os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal, quando existentes, e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* efetivos; entretanto, a Companhia não contratou nenhum instrumento financeiro derivativo em 2022 e em 2021.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Passivos financeiros ao custo amortizado - Após reconhecimento inicial, passivos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Conforme preconizado pelo CPC 03(R2) / IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Companhia classificou os juros pagos na Demonstração dos Fluxos de Caixa na atividade de financiamento, por entender que se trata de custos da obtenção de recursos financeiros tendo essa prática sido adotada em todos os exercícios de apresentação.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2.18 Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Conforme interpretação ICPC 22 (IFRIC 23), a Companhia aplica os requisitos de reconhecimento e mensuração previstos no pronunciamento CPC 32 (IAS 12), que trata de tributos sobre lucro, quando há existência de incerteza relativa ao tratamento destes tributos.

2.19 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável).
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante.

As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Adicionalmente, em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e *IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao *Practice Statement 2* fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros da Companhia.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

O Grupo está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

Estimativas e premissas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para perda de crédito esperada, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foram considerados somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

Comparativos diretos de dados de mercado

Por essa metodologia, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da renda | Capitalização direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da renda | Fluxo de caixa descontado

Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato.

Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo a expectativa de vacância e o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 30 de setembro de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

2022. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao “*Hold period*” as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel. Os fluxos de caixa são calculados pelo método de taxa real, e com isso, não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

Valor de venda da propriedade para investimento – Por essa metodologia, para os ativos que tiverem preço de venda firmados em compromissos de compra e venda devidamente assinado entre as partes (proposta vinculante), desde que superadas as condições precedentes, resolutivas ou suspensivas, a Companhia utiliza esses valores negociados como metodologia para ajuste a valor de mercado das suas propriedades para investimentos por entender que nessas circunstâncias, a proposta comercial representa o melhor valor justo.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota 3 e 9.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 15g.

Impostos

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Tal reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pelos avaliadores externos contratados pela Administração, sobre a geração de lucros tributáveis futuros.

Julgamento significativo da administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Esses prejuízos se referem à Companhia e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 12.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

A Companhia utiliza 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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).

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	138	403	316	509
Aplicações financeiras	(i) 280.639	937.883	289.077	948.916
Caixa e equivalentes de caixa	280.777	938.286	289.393	949.425
Caixa restrito	(ii) 6.682	6.074	6.682	6.074
Títulos e valores mobiliários	6.682	6.074	6.682	6.074
Total	287.459	944.360	296.075	955.499
Circulante	280.777	938.286	289.393	949.425
Não Circulante	6.682	6.074	6.682	6.074

(i) Em 31 de dezembro de 2022, 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% (entre 96% e 114% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) O caixa restrito refere-se a operação de aquisição de propriedade, aplicados em CDBs, remunerado a taxa de 98% (98% em 2021) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

5 Contas a receber de clientes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber	(i)	224.061	98.932	224.688
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(ii)	(8.771)	(9.927)	(8.771)
		215.290	89.005	215.917
Circulante		22.275	57.539	22.775
Não Circulante		66.230	157.751	66.230
			58.166	157.751

(i) Conforme divulgado na Nota 1(e), 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 9.

(ii) Em 31 de dezembro de 2022, deste total: (a) R\$1.589 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$0 estavam vencidos de 31 a 60 dias; e (c) R\$8.338 acima de 180 dias. 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 pela variação do IGP-M substancialmente, sendo que ao longo de 2021/22, na maior parte dos novos contratos, vem sendo adotado o IPCA/INPC como índice de correção

Não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois não contemplam parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros.

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado principalmente pelos contratos com locatários de primeira linha.

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

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	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		(1.156)	(2.753)	(1.156)	(2.753)
Saldo no final do período		(9.927)	(8.771)	(9.927)	(8.771)

(i) Transferência para provisão para ajuste ao valor de realização, conforme demonstrado na nota 7.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Compromissos de arrendamento operacional

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

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Dentro de um ano	122.739	317.982
Após um ano, mas menos de cinco anos	429.915	1.285.124
Mais de cinco anos	460.938	1.238.481
	1.013.593	2.841.587

6 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pis e Cofins a compensar	-	-	19	22
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	219.418	271.841	222.658	274.801
Total de Impostos a Recuperar	219.418	271.841	222.677	274.823
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(5.254)	-	(5.695)	(442)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.663)	(1.825)	(1.664)	(1.839)
Impostos Retidos	(539)	(1.850)	(539)	(1.850)
Outros impostos a recolher	-	(6.946)	(70)	(7.014)
Total de Impostos a Recolher	(7.456)	(10.621)	(7.968)	(11.145)
Total Líquido	211.962	261.220	214.709	263.678
Ativo Circulante	187.937	23.376	187.936	23.378
Ativo Não Circulante	31.481	248.465	34.740	251.445
Passivo Circulante	(7.456)	(10.621)	(7.967)	(11.145)
Total Líquido	211.962	261.220	214.709	263.678

(i) Em 31 de dezembro de 2022, foi feita a transferência de R\$ 176.517 para o ativo circulante, proveniente do recebimento caixa, em 20 de janeiro de 2023, decorrente do deferimento de pedido de restituição de saldo negativo de IRPJ e CSLL.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

7. Contas a receber na venda de propriedades

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Valores a receber na venda de propriedades	(i)	1.789.543	10.674	1.789.543	10.674
		1.789.543	10.674	1.789.543	10.674

(i) 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. A partir de 01 de janeiro de 2023 até 31 de março de 2023, será reajustado pela variação de 100% do CDI, deduzido, em cada mês, de valor equivalente a R\$11.333. E a partir de 01 de abril de 2023 até a data do seu pagamento, será corrigido pela variação de 100% do CDI, 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(e).

8. Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Valores a Receber	(i)	41.932	38.460	42.971	39.469
Adiantamento para aquisição de investimentos	(ii)	28.828	23.080	28.828	23.080
Adiantamento a fornecedores		716	1.699	805	1.764
Valores a recuperar	(iii)	134.075	128.327	134.075	128.327
Outros Ativos	(iv)	23.436	29.071	23.436	29.089
Provisão para ajuste ao valor de realização	(v)	(130.081)	(9.456)	(130.814)	(10.291)
		98.906	211.181	99.301	211.438
Circulante		10.725	18.117	11.199	18.357
Não Circulante		88.181	193.064	88.102	193.081

(i) Substancialmente representado por valores a serem reembolsados pelos locatários referentes as benfeitorias nos imóveis arrendados, equivalente a R\$ 26.409 (25.748 em 2021), bem como outros valores a receber de locatários, equivalente a R\$ 13.520 (R\$ 11.714 em 2021)

(ii) Os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira e Jaborandi equivalente a R\$17.748 (R\$ 17.748 em 2021), pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) referente a torna da Permuta do Projeto Cajamar II a R\$11.080 (R\$3.333 em 2021).

(iii) Substancialmente representado por despesas judiciais a serem reembolsadas junto à Wtorre, conforme detalhado na Nota 15.

(iv) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$ 18.714 (R\$ 13.144 em 2021), e comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 4.724 (R\$ 13.300 em 2021). Conforme apresentado na nota 1(e), 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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 10.

(v) Substancialmente representado por (a) perdas esperadas sobre valores a receber relativos a renegociações com locatários, equivalente a R\$ 13.566 (R\$ 9.456 em 2021), incluindo saldos transferidos do contas a receber conforme apresentado na Nota 5, e (b) perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, equivalente a R\$ 116.514 (R\$ 0 em 2021), 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 (b.1) da existência de decisões condenatórias de caráter definitivo proferidas no âmbito de demandas de terceiro de responsabilidade da WTorre; e (b.2) da incerteza quanto à atual capacidade financeira da WTorre para fazer frente às indenizações decorrentes dessas demandas de terceiro.

9. Investimentos

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

				Controladora			
				31/12/2022	31/12/2021		
Participações em controladas				28.328	29.693		
a. Informações sobre as empresas controladas							
				31/12/2022		31/12/2021	31/12/2021
	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	81.829.400	653	183	653	183	1.223	224
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	804	67	804	67	1.266	34
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	74	25	74	25	724	31
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	668	65	668	65	1.142	59
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	1.457	139	1.457	139	2.411	71
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.066	1.099	17.066	1.099	17.126	39
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	6.193	5.792	6.193	5.792	5.184	4.783
BRPR Participações S.A.	701.000	673	58	673	56	617	18
Investidas Incorporadas em 2021							
	-	-	-	-	-	-	86
Fundos de investimento imobiliários							
BRPR Corporate Offices FII	6.956	739	(1)	739	(1)	-	-
				28.328	7.425	29.693	5.345

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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

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

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.	-	-	241	(58)	183
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	88	(21)	67
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	30	(5)	25
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	78	(13)	65
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	167	(28)	139
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	1.649	(550)	1.099
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	16.820	(1.455)	(7.587)	(1.986)	5.792
BRPR Participações S.A.	-	-	70	(12)	58
Fundos de investimento imobiliários					
BRPR Corporate Offices FII	-	-	(1)	-	(1)

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial		29.693	50.526
(+) Aquisição de investimentos	(i)	739	835.453
(-) Redução de capital de controladas		(4.748)	(14.271)
(-) Recebimento de dividendos		(4.781)	(11.821)
(-) Incorporação de controladas	(i)	-	(835.539)
(+/-) Equivalência Patrimonial		7.425	5.345
Saldo final		28.328	29.693

- (i) Conforme demonstrado na Nota 1(e), 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)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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.

10. Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	9.024.630	8.090.157	9.040.541	8.106.068
(+) Aquisições de propriedades	(i) 355	250.726	355	1.086.194
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(ii) 185.177	195.745	185.177	195.745
(+/-) Juros capitalizados	(iii) 18.157	9.156	18.157	9.156
(+) 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) (1.410.603)	(14.204)	(1.409.014)	(14.204)
Saldo final	2.184.470	9.024.630	2.201.970	9.040.541

- (i) Durante o exercício de 2021, refere-se à aquisição e custos diretamente relacionados com os ativos: (i) torre B2 – Paineira e Torre B3 – Jatobá (R\$861.847) (ii) Galpão Centauri, Belatrix e área de apoio (R\$219.316). Durante o exercício de 2022, refere-se à custos diretamente relacionados à aquisição do Galpão Centauri, Belatrix e área de apoio (R\$ 355).
- (ii) Durante 2022 e 2021, os custos com desenvolvimento e retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ventura – Torre Oeste, Ed. Centenário Plaza I, Passeio Corporate, Ed. Brasília e Ventura – Torre Leste.
- (iii) A Companhia iniciou em 2021 a construção do Galpão Cajamar. O desenvolvimento foi concluído no 2º trimestre de 2022. O valor dos custos de empréstimo capitalizados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 era de R\$18.157 (2021: R\$9.156). A taxa utilizada para determinar o montante dos custos de empréstimo passíveis de capitalização foi de 6,2%.
- (iv) Conforme mencionado na Nota 1(e), durante o exercício de 2022, as alienações referem-se as propriedades vendidas ao grupo Brookfield. Durante o exercício de 2021, as alienações referem-se às seguintes propriedades: Ed. Porto Alegre, Ed. Souza Aranha I / II, 20% do Ed. JK Torre B e Galpão Tucano.
- (v) Em 26 de abril de 2021, em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada, foi aprovada a incorporação das Sociedades detentoras dos ativos torre B2 – Paineira e Torre B3 – Jatobá conforme detalhado na nota 1(f).
- (vi) Durante o exercício 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(e), equivalente a R\$ (1.255.209) (controladora/consolidado), bem como o ajuste a valor justo relativo as propriedades existentes em 31 de dezembro de 2022, equivalente a R\$(153.805). Durante o exercício 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(e), equivalente a R\$ 52.293, bem como a marcação a mercado das propriedades existentes, equivalente a R\$ (66.498).

b. Informações sobre as propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, CB Richard Ellis Ltda. (“CBRE”), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2022. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota 3.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

As taxas de desconto e *Cap rate* utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	31/12/2022	31/12/2021
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	9,50% a.a. - 11,00% a.a.	7,75% a.a. - 12,75% a.a.
Cap rate	7,5% a.a. - 9,5% a.a.	7,25% a.a. - 9,0% a.a.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo consolidado das propriedades para investimento de R\$2.201.970, em 31 de dezembro de 2022, reflete as condições de mercado naquela data.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 1,0 ponto percentual para cima e para baixo à fim de refletir eventuais incertezas e fatores de riscos incrementais nas projeções:

Valor justo em 31/12/2022 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	2.201.970	2.355.900	153.930	2.065.800	(136.170)

11. Intangível

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de intangível é composto por R\$15.351 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(e), com o objetivo de identificar potenciais reduções do valor recuperável da Unidade Geradora de Caixa ("UGC"), onde o ágio por expectativa de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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% à 1%. As demais premissas utilizadas foram divulgadas na Nota 10 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.

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(e), 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

12. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Nota: Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI						
Lastro 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 quirografária, 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(e).

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

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

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(e).

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(e).

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(e).

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(e).

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(e).

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Movimentações dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
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	172.785	210.104	175.253
(+) Juros capitalizados	18.157	9.156	18.157	9.156
(-) Pagamento de empréstimos e financiamentos	(3.162.431)	(252.841)	(3.162.431)	(289.630)
(+/-) Resultado financeiro na repactuação da dívida	(1.404)	1.404	(1.404)	1.404
(+) Custos de transação	-	(9.104)	-	(9.104)
(-) Amortizações de custos capitalizados	5.147	11.227	5.147	11.227
(-) Baixa de custos cap. pela liquidação das dívidas	16.329	-	16.329	-
Saldo final	-	2.914.098	-	2.914.098
Circulante	-	473.536	-	473.536
Não Circulante	-	2.440.562	-	2.440.562

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 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possuía parcelas a vencer de curto ou longo prazo.

Clausulas restritiva (Covenants)

Em 31 de dezembro de 2022, devido a liquidação integral dos saldos devedores das dívidas, não existiam cláusulas restritivas exigidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

13. Imposto de renda e contribuição social

A conciliação entre a despesa tributária e o resultado da multiplicação do lucro contábil pela alíquota fiscal local nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(2.000.355)	48.746	(1.997.681)	50.587
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	680.121	(16.574)	679.212	(17.200)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	2.525	1.817	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	-	-	55	67
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	(14.670)	(405)	(14.670)	(405)
Impairment de intangível	(188.646)	-	(188.646)	-
Outros	(2.215)	(1.568)	(1.510)	(1.033)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	477.115	(16.730)	474.441	(18.571)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(429.625)	-	(431.741)	(1.906)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	906.740	(16.730)	906.182	(16.665)
Total	477.115	(16.730)	474.441	(18.571)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social correntes	(429.625)	-	(431.741)	(1.906)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	906.740	(16.730)	906.182	(16.665)
	477.115	(16.730)	474.441	(18.571)

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(i) 169.621	825.776	170.162	825.776
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	64.656	346.898	64.656	346.898
Linearização da receita de aluguel	19.392	60.188	19.392	60.188
Mais Valia de Ativos	(ii) -	39.229	-	39.229
Outros	1.672	11.950	1.672	11.950
Impostos diferidos - passivo	255.341	1.284.041	255.882	1.284.041
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(166.935)	(351.071)	(166.935)	(351.071)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(iii) -	(8.360)	-	(8.360)
Outros	(86.126)	(15.593)	(86.609)	(16.093)
Impostos diferidos - ativo	(253.061)	(375.024)	(253.544)	(375.524)
Impostos diferidos líquido	2.280	909.017	2.338	908.517
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(490)	(418)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	2.280	909.017	2.828	908.935
Impostos diferidos líquido	2.280	909.017	2.338	908.517

Alienação de propriedades

(i) A movimentação ocorrida nos impostos diferidos no exercício de 2022, está relacionada substancialmente à alienação das propriedades para o grupo Brookfield, conforme divulgado na Nota 1(e).

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

	Consolidado					
	31/12/2022	Venda PPI		Ajuste a Valor justo na venda (c)	Movimento exercício	31/12/2021
		Realização (a)	Custos de venda (b)			
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	170.162	(274.607)	98.057	(426.771)	(52.294)	825.776
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	64.656	(325.171)	-	-	42.930	346.898
Linearização da receita de aluguel	19.392	-	(41.377)	-	580	60.188
Mais Valia de Ativos	-	(42.446)	-	-	3.217	39.229
Outros	1.672	-	(9.071)	-	(1.208)	11.950
Impostos diferidos - passivo	255.882	(642.224)	47.609	(426.771)	(6.775)	1.284.041
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(166.935)	184.135	-	-	-	(351.071)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	-	-	-	-	8.360	(8.360)
Outros	(86.609)	-	(40.959)	-	(29.555)	(16.093)
Impostos diferidos - ativo	(253.544)	184.135	(40.959)	-	(21.195)	(375.524)
Impostos diferidos líquido	2.338	(458.088)	6.650	(426.771)	(27.971)	908.517

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

(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 13(iii), equivalente a R\$ (40.959).

(c) Em 30 de junho de 2022, foi efetuado o ajuste a valor justo pela venda ao grupo Brookfield, conforme Nota 10 (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).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Em 31 de dezembro 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:

	Controladora	
	31/12/2022	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\$252.374 (controladora) e R\$ 252.857 (consolidado), foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$490.985 (R\$1.032.560 em 31 de dezembro de 2021) e, no consolidado R\$570.005 (R\$1.111.478 em 31 de dezembro de 2021).

Adicionalmente, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido, elaborado com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, Deloitte Touche Tohmatsu (“DTT”), avaliadores independentes, 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 tendo por base os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2022, desconsiderando os eventos subsequentes sujeitos a determinadas condições precedentes, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em até 7 anos, conforme segue:

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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

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

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

Durante os exercícios de 2021 e 2020, 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 exercício de 2022, decorrente principalmente da venda de propriedades ao grupo Brookfield, conforme apresentado na Nota 1(e), a Companhia realizou o equivalente a R\$184.267 relativos ao ativo fiscal diferido, decorrente de utilização de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social.

14. Outros passivos circulantes e não circulantes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamento de clientes (i)	62.267	67.868	62.267	67.868
Obrigações por aquisição de imóvel (ii)	70.340	97.758	70.340	97.758
Provisões de custos e despesas a incorrer (iii)	84.013	17.387	84.014	17.387
	216.620	183.013	216.621	183.013
Circulante	(124.956)	(149.624)	(124.957)	(149.624)
Não Circulante	(91.664)	(33.389)	(91.664)	(33.389)

(i) Saldo representado por antecipações e adiantamentos de aluguéis recebidos, equivalente a R\$ 659 (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(e).

(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, acrescido de correção monetária pelo CDI, conforme mencionado na Nota 1(e). Deste saldo principal, R\$37.509 já foram liquidados, restando um saldo a pagar equivalente a R\$5.963 (R\$ 5.963 em 31 de dezembro de 2021);

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

(b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1, equivalente a R\$31.023, acrescido de correção monetária pelo CDI. Deste saldo principal, R\$28.499 já foram liquidados, restando um saldo a pagar equivalente a R\$2.524 (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\$49.485 (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 relativo aos ativos alienados, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$83.823 (17.216 em 31 de dezembro de 2021). Conforme apresentado na Nota 1(e), 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 31 de dezembro de 2022, o valor da provisão era de R\$ 70.235, 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 10.

15. 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhistas	2	-	689	637
Tributárias	-	3.199	-	3.199
Cíveis	282	249	282	249
Subtotal processos BR Properties	284	3.448	971	4.085
Tributárias	27.707	23.473	27.707	23.473
Cíveis	104.216	93.281	104.216	93.281
Subtotal processos One Properties	131.923	116.754	131.923	116.754
(-) Depósitos Judiciais	(101.672)	(4.931)	(101.672)	(4.939)
Total	30.535	115.271	31.222	115.900

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Cíveis One Properties – ação monitoria distribuída pela Bicletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238, sendo confirmada a sentença pela Segunda Instância. Após isso, foi distribuído Recurso Especial no STJ, aceito via agravo, que aguarda julgamento. Concomitantemente, a Monark protocolou cumprimento provisório de sentença do qual a Companhia foi intimada a depositar R\$ 98.655 conforme informado pelo fato relevante divulgado em 7 de dezembro de 2022. A Companhia segue atuando diligentemente conforme previsto no Acordo de Incorporação visando o reembolso do montante envolvido. Em jan/23, conforme acordo de Associação e Contrato de Penhor, a Companhia notificou as partes, dando início ao procedimento de excussão das ações em garantia.

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\$19.048. Os demais processos no montante de R\$ 8.659, referem-se a: (i) processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da mercadoria importada, equivalente a R\$ 3.561, (ii) execução fiscal para cobrança de contribuições ao FGTS, equivalente a R\$ 3.076, e (iii) sucumbência, equivalente a R\$ 2.022 em razão do auto de infração lavrado pelo Município de São Paulo em face da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., devido ao não pagamento de ITBI referente ao imóvel Bloco B JK. A ação anulatória movida pela Companhia, foi negada em todas as instâncias, restando condenação da Companhia em sucumbência, com probabilidade de perda provável. A Execução Fiscal vinculada ao mesmo ITBI, equivalente a R\$91.440, com probabilidade de perda remota, foi julgada em Primeira Instância, sendo anulado o Auto de Infração por ausência de pressupostos processuais, restando julgamento de reexame necessário pela Segunda Instância. O julgamento da Execução Fiscal interrompe a prescrição do imposto, do qual retomará após o trânsito em julgado.

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, 1.802.225 ações de emissão da própria Companhia (BRPR3), penhoradas em nome da Companhia, além de R\$4.526 referentes à retenção de dividendos e de redução de capital a que fizeram jus as ações acima mencionadas.

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$131.923, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 8), 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhistas	65	42	65	42
Tributárias	338.154	303.504	338.154	303.504
Cíveis	189.145	35.097	189.145	35.097
Subtotal BR Properties	527.364	338.643	527.364	338.643

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributárias	54.286	48.837	54.286	48.837
Cíveis	596.597	506.791	596.597	506.791
Subtotal One Properties	650.883	555.628	650.883	555.628

Total	1.178.247	894.271	1.178.247	894.271
--------------	------------------	----------------	------------------	----------------

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

Tributárias BR Properties – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$244.599; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$70.072. Os dois autos de infração acima encontram-se aguardando julgamento pelo CARF.

Cíveis BR Properties - Distribuída Arbitragem em 2022, pela Manchester Patrimonial SA (vendedora) do edifício Manchete no Rio de Janeiro, operação realizada em 09 de dezembro de 2010, do qual é discutida a cobrança de prêmio incremental à aquisição previsto contratualmente. O valor possível da perda é de R\$148.623.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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\$45.667 como perda possível.

Cíveis One Properties - Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 (R\$ 596.038 atualizado até 31 de dezembro de 2022), 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 prazo de locação proporcional ao dobro do valor da condenação. O processo encontra-se em Primeira Instância, em fase pericial.

16. Patrimônio Líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social integralizado era de R\$3.244.145 (menos gastos com emissões de R\$101.600), em 2021 era de R\$ 4.369.145 em 2021 (menos gastos com emissões de R\$101.600), e estava 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 14 de outubro de 2022 a Companhia efetuou o pagamento da redução de capital aos acionistas, conforme detalhado na Nota 1(d).

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.

Conforme informado na Nota 26(b), em 03 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento sem redução do capital social da Companhia de 9.727.208 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais eram mantidas em tesouraria após terem sido adquiridas pela Companhia no âmbito do programa de recompra de ações anteriores a esta data. A alteração do capital social da Companhia, após o cancelamento das ações, será deliberada em assembleia geral extraordinária, a ser convocada oportunamente.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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.

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

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

	31/12/2022		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	83.485	10.106	86.735
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	8,58		8,58	

Em 31 de dezembro de 2022, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$83.484, representado por 9.727.208 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. Reservas 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 S. A's, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2022, a parcela de prejuízo do exercício que ultrapassou a absorção pelas reservas de lucro, equivalente a R\$847.112, foi absorvido pela reserva de incorporação.

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, cujo cálculo está demonstrado abaixo, 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, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros e (iv) dividendos recebidos das controladas, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

O cálculo da reserva de lucros a realizar esta demonstrada como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício (A)	(1.523.240)	32.016
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	76.162	(1.601)
Base de cálculo dos dividendos	(1.447.078)	30.415
Dividendos mínimos obrigatórios – 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	-	7.604
Equivalência patrimonial	7.425	5.345
Valor justo das propriedades. p/ investimentos, líquido	(965.511)	(43.888)
Valor justo dos instrumentos financeiros, líquido	927	(927)
Dividendos recebidos das controladas	(4.781)	(11.820)
Lucro não realizado (C)	(961.940)	(51.290)
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	-	83.306
Reserva de lucros a realizar (B) - (D)	-	-
Dividendos adicionais propostos	-	41.365
Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos	-	-

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

f. Dividendos

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

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

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. Os pagamentos foram devidamente realizados conforme o cronograma apresentado.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

g. Planos de opção de compra de ações

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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

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

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, 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	(508)	(940)	(1.448)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.265)	-	(1.265)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2022	862	1.230	2.092
Valor de exercício da opção em 31/12/2022 - em R\$	9,22	8,11	
Valor de mercado da ação em 31/12/2022 - em R\$	6,53	6,53	

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	2,25 anos
Número de opções	2.635	2.170
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 31/12/2022 - em R\$	9,22	8,11

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	31/12/2022		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	(871)	R\$ 10,32	(117)	R\$ 9,83
Saldo final	2.092	R\$ 8,57	2.963	R\$ 10,42
Exercíveis	862		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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$5.001 (R\$8.495 em 2021).

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de Aluguel	355.498	399.148	355.498	399.148
Receita de Prestação de Serviços	424	257	17.245	15.994
Total Receita Bruta	355.922	399.405	372.743	415.142
Linearização e Abatimentos	(45.139)	(58.503)	(45.139)	(58.503)
Impostos Sobre a Receita	(28.626)	(28.947)	(30.081)	(30.309)
Total Receita Líquida	282.157	311.955	297.523	326.330

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

18. Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com pessoal	(28.157)	(19.719)	(35.740)	(27.357)
Despesas de condomínio/vacância	(41.185)	(52.487)	(41.185)	(52.487)
Despesas com advogados e consultores	(7.622)	(7.699)	(7.931)	(7.943)
Demais despesas gerais e administrativas	(i) (13.208)	(11.861)	(13.483)	(12.061)
Total de despesas administrativas	(90.172)	(91.766)	(98.339)	(99.848)
Tributos e contribuições	(3.583)	10.318	(3.626)	10.268
Total de despesas gerais e administrativas	(93.755)	(81.448)	(101.965)	(89.580)

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

19. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações Financeiras	126.778	42.419	127.689	42.528
Correções Monetárias	(i) 62.495	19.033	62.861	19.372
Outras Receitas Financeiras	1.967	4.119	1.970	7.283
Total de receitas financeiras	191.240	65.571	192.520	69.183
Juros financeiros sobre empréstimos	(210.104)	(172.785)	(210.104)	(175.253)
Resultado com Repactuação de Dívida	1.404	(1.404)	1.404	(1.404)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(6.506)	(13.856)	(6.506)	(13.906)
Outros	(ii) (23.221)	(8.362)	(23.221)	(8.364)
Total de despesas financeiras	(238.427)	(196.407)	(238.427)	(198.927)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(47.187)	(130.836)	(45.907)	(129.744)

- (i) Representado por receita com correções monetárias relativo a correção de créditos fiscais, conforme Nota 6, e valores a receber na venda paga o grupo Brookfield, conforme detalhado na Nota 7.

- (ii) Representado por despesa com correção monetária sobre obrigações por aquisição de imóveis conforme Nota 14(ii), e sobre valores a receber na venda para o grupo Brookfield conforme Nota 7.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

20. Outras (despesas) receitas operacionais líquidas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custos e despesas das propriedades vendidas	(32.095)	(11.163)	(32.095)	(11.163)
Impairment de intangível	-	(4.378)	-	(4.397)
Outras Despesas	(i) (671.323)	(7.729)	(671.249)	(7.859)
Total de outras despesas operacionais	(703.418)	(23.270)	(703.344)	(23.419)
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(703.418)	(23.270)	(703.344)	(23.419)

(i) Em 31 de dezembro de 2022 as outras despesas, eram substancialmente representadas pelo (a) *impairment* do Goodwill em R\$554.842 (Nota 11), e (b) pela provisão por perdas esperadas no reembolso de despesas referente a incorporação da ONEP em R\$116.515 (R\$ 0 em 2021) conforme detalhado na Nota 8, entre outras receitas e despesas operacionais líquidas.

21. 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, joint ventures e outras partes relacionadas.

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

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

Notas	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Salário ou pró labore - Administradores	(i) 29.761	10.101
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	212	200
Subtotal Salários e Benefícios	29.973	10.301
Plano de opção de compras de ações - Administradores	4.171	6.768
Total de Honorários da Administração	34.144	17.069

(i) Incremento nos salários e benefícios deve-se pelo aumento em função de uma remuneração extraordinária relacionada à venda do portfólio para o grupo Brookfield conforme detalhado na Nota 1(e).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

22. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no exercício de 31 de dezembro de 2021, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 83% e 55%, 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 (cujas 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, levando em consideração que substancialmente os ativos e passivos detidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2022, são de curto prazo, e o efeito nas operações em aberto:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 20%	Queda de 10%		Aumento de 10%	Aumento de 20%
CDI	10,92%	12,29%	13,65%	15,02%	16,38%
IGP-M	4,36%	4,91%	5,45%	6,00%	6,54%
IPCA	4,63%	5,21%	5,79%	6,37%	6,95%
INCC	7,42%	8,35%	9,28%	10,21%	11,14%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/12/2022	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
			Aumento 10%	Aumento 20%
CDI	295.759	40.371	4.037	8.074
IGP-M	44.783	2.441	244	488
IPCA	1.773.758	102.701	10.270	20.540
INCC	(8.553)	(794)	(79)	(159)
Total	2.105.747	144.719	14.472	28.944

	Saldo em 31/12/22				Sem Indexador
		CDI	IGP-M	IPCA	INCC
Ativos					
valores mobiliários	296.075	295.759	-	-	-
Caixa e Bancos	316	-	-	-	-
Aplicações financeiras	289.077	289.077	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	6.682	6.682	-	-	-
Contas a receber	1.878.547	-	58.366	1.820.181	-
Aluguéis a receber	89.004	-	58.366	30.638	-
Venda de propriedades para investimentos	1.789.543	-	-	1.789.543	-
Total dos ativos com riscos financeiros	2.174.622	295.759	58.366	1.820.181	-
Passivos					
Obrigações por aquisição de imóveis	(70.340)	-	(13.583)	(46.423)	(8.553)
Adiantamento de clientes	(62.267)	-	-	-	-
Total dos passivos com riscos financeiros	(132.607)	-	(13.583)	(46.423)	(8.553)
Ativos e passivos líquidos	2.042.015	295.759	44.783	1.773.758	(8.553)

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	287.459	944.360	296.075	955.499	287.459	944.360	296.075	955.499
Contas a receber	1.878.047	215.290	1.878.547	215.917	1.878.047	215.290	1.878.547	215.917
Total	2.165.506	1.159.650	2.174.622	1.171.416	2.165.506	1.159.650	2.174.622	1.171.416
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	-	(2.914.098)	-	(2.914.098)	-	(3.066.352)	-	(3.066.352)
Contas a pagar	(81.924)	(126.327)	(81.966)	(126.363)	(81.924)	(126.327)	(81.966)	(126.363)
Total	(81.924)	(3.040.425)	(81.966)	(3.040.461)	(81.924)	(3.192.679)	(81.966)	(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 seria recebida pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

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 e passivos financeiros da Companhia ao valor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa	(i)	2	280.777	938.286	289.393	949.425
Títulos e valores mobiliários	(i)	2	6.682	6.074	6.682	6.074
Contas a Receber	(ii)	-	1.878.047	215.290	1.878.547	215.917
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	-	3.066.352	-	3.066.352
Contas a Pagar	(ii)	-	81.924	126.327	81.966	126.363

(i) Valor justo por meio do resultado.

(ii) Custo amortizado.

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

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

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Gerenciamento de capital

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e Financiamentos	-	2.914.098	-	2.914.098
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(280.777)	(938.286)	(289.393)	(949.425)
(-) Títulos e valores mobiliários	(6.682)	(6.074)	(6.682)	(6.074)
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos)	(287.459)	1.969.738	(296.075)	1.958.599
Patrimônio Líquido	4.417.358	7.101.699	4.417.358	7.101.699
Patrimônio Líquido e dívida líquida	4.129.899	9.071.437	4.121.283	9.060.298

23. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

a. Básico

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

b. Diluído

O lucro 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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

(Prejuízo) Lucro básico por ação

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Numerador:		
(Prejuízo) Lucro do período	(1.523.240)	32.016
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>481.619.262</u>	<u>481.086.064</u>
(Prejuízo) Lucro básico por ação - R\$	(3,16275)	0,06655

Lucro diluído por ação

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Numerador:		
(Prejuízo) Lucro do período	(1.523.240)	32.016
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	481.619.262	481.086.064
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>481.619.262</u>	<u>481.086.064</u>
(Prejuízo) Lucro líquido diluído por ação - R\$	(3,16275)	0,06655

24. Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2021, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<u>Modalidade</u>	<u>Valor de Cobertura</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
RO - Riscos Operacionais	920.000	1.130.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000	100.000

25. Segmentos operacionais

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

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

Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária. As principais operações da Companhia estão concentradas na região de São Paulo e Rio de Janeiro. E não há concentração de risco de crédito.

26. Eventos subsequentes

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

Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia informou, através de publicação de fato relevante, o recebimento de uma notificação da GPIC, LLC e THB JV S.À R.L, informando que foi celebrado um acordo para uma oferta pública voluntária de aquisição de ações ordinárias da Companhia. De acordo com o Acordo de voto e Outras Avenças, a GPIC se comprometeu a lançar a oferta pública para a aquisição de 100% do capital social e votante da BR Properties, se a saída voluntária da BR Properties do Novo Mercado for aprovada, ou 74,5% do capital social e votante, se for rejeitada, com um preço de aquisição por ação de pelo menos R\$ 1,60, e a THB JV S.À R.L se comprometeu a fazer com que a Acionista Controladora da BR Properties venda as ações de sua titularidade na oferta pública.

b. Redução de Capital

Em 03 de janeiro de 2023, A Companhia informou, através de publicação de fato relevante, que o Conselho de Administração aprovou a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar (i) sobre redução de capital no valor de R\$2.510.809 (“Redução de Capital 2023”), considerado excessivo, sendo parte da redução mediante restituição aos acionistas em dinheiro, em valor equivalente a R\$ 1.276.000, e a outra parte em cotas de um FII BRPR Corporate Offices, equivalente à R\$ 1.234.809, e (ii) sobre o grupamento de todas as ações na proporção de 40 ações para 1 ação, dentre outras matérias. O Conselho de Administração aprovou, ainda, o cancelamento de 9.727.208 ações em tesouraria da Companhia.

Naquela data, e visando viabilizar o pagamento da parcela em dinheiro da Redução de Capital 2023, a Companhia celebrou Termo de Compromisso com o Banco BTG Pactual S/A, por meio do qual o BTG garantiu à Companhia linha de financiamento no montante de R\$ 1.330.000, para antecipação de parte da parcela com vencimento em julho de 2023 referente a venda efetuada para o grupo Brookfield em 20 e 22 de julho de 2022, com o objetivo de permitir que a Companhia utilize os recursos de tal antecipação na redução de capital 2023. A linha de financiamento tem as seguintes condições: (a) custos da operação antecipação pelo BTG: CDI + 1,65% a.a.; (b) remuneração da reserva: 0,50% a.a.; (c) remuneração de estruturação (0,65% sobre o valor comprometido).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Através dessa proposta, a Administração visa, considerando as alternativas de investimento atuais, buscar a melhor utilização dos recursos provenientes da venda do portfólio de edifícios comerciais em julho de 2022, assim como propiciar aos acionistas a possibilidade de rentabilizar seu capital da melhor forma possível.

O valor a ser restituído aos acionistas será de aproximadamente R\$5,40618909242587 por ação, considerando um total de 464.432.489 ações ordinárias (ex-tesouraria). A proposta para grupamento das ações tem por objetivo, considerando a aprovação da Redução de Capital 2023, reduzir a volatilidade e conferir melhor patamar para a cotação das suas ações. Considerando a aprovação do grupamento de ações, a redução de capital corresponderá a aproximadamente R\$ 216,247567887586 por ação, considerando um total de 11.610.812 ações ordinárias (ex-tesouraria).

As propostas de redução de capital e grupamento das ações, dentre outras matérias, foram aprovadas pelos acionistas na assembleia geral extraordinária de 24 de janeiro de 2023. A redução de capital somente se tornará eficaz 60 dias após a publicação da ata da AGE, nos termos do artigo 174 da Lei nº 6.404/76.

* * *

Martin Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

Felipe Carneiro
Contador CRC 1SP296093/O-9

Proposta de Orçamento de Capital

BR Properties S.A.
Orçamento de Capital
31 de dezembro de 2022

Orçamento de Capital

Senhores Acionistas,

Em função de apuração de prejuízo no exercício de 2022, não foi apresentado o orçamento de capital conforme demanda a Instrução CVM nº480/09 artigo 25, parágrafo 1º e inciso IV.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

BR Properties S.A.
 Posição acionária
 31 de dezembro de 2022

ANEXO 3

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 31/12/2022 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
Vista Capital	47.430.323	10,0%	-	-	47.430.323	10,00%
Ações em Tesouraria	9.727.208	2,05%	-	-	9.727.208	2,05%
Outros	131.721.351	27,78%	-	-	131.721.351	27,78%
Total	474.159.697	100,00%	-	-	474.159.697	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2022						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
Administradores	1.585.310	0,33%	-	-	1.585.310	0,33%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	1.585.309	0,33%	-	-	1.585.309	0,33%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	9.727.208	2,05%	-	-	9.727.208	2,05%
Outros Acionistas	177.566.364	37,45%	-	-	177.566.364	37,45%
Total	474.159.697	100%	-	-	474.159.697	100%
Ações em Circulação	177.566.364	37,45%	-	-	177.566.364	37,45%

Notas:

1. Não havia Conselho Fiscal instalado

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2021						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
Administradores	1.267.719	0,27%	-	-	1.267.719	0,27%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	1.267.718	0,27%	-	-	1.267.718	0,27%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	10.105.800	2,13%	-	-	10.105.800	2,13%
Outros Acionistas	177.505.363	37,44%	-	-	177.505.363	37,44%
Total	474.159.697	100%	-	-	474.159.697	100%
Ações em Circulação	177.505.363	37,44%	-	-	177.505.363	37,44%

Notas:

1. Não havia até a data Conselho Fiscal instalado

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos acionistas da
BR Properties S.A
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja a Nota 2.9 e 10 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui investimento no montante de R\$ 2.201.970, registrado na rubrica "Propriedades para investimentos", que estão mensurados pelo seu valor justo.

A determinação do valor justo utiliza premissas, tais como, (i) projeção de receitas futuras de aluguel, (ii) vacância, (iii) taxa de desconto, e (iv) taxas de capitalização, que estão sujeitas a um alto grau de julgamento da Companhia e dos avaliadores externos contratados por esta.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação do valor justo das propriedades para investimentos e ao impacto que eventuais mudanças nas premissas consideradas na mensuração desse valor teriam sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- obtivemos os laudos de determinação do valor justo das propriedades para investimento preparados por avaliadores externos contratados pela Companhia e, com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, efetuamos a avaliação:

(i) dos modelos de precificação do valor justo das propriedades para investimento e dos cálculos matemáticos e consistência das premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia, incluindo o confronto dessas premissas com informações contratuais e dados históricos, fornecidos pela Companhia e seus avaliadores externos;

(ii) da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

- avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Alienação de propriedades para investimento

Veja a Nota 1.(e) e 11 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

Em 20 de julho de 2022, a Companhia alienou 12 propriedades para investimento ("PPIs"), que representavam mais do que 50% de seu portfólio na data da venda.

A alienação dessas propriedades para investimento acarretou diversos impactos contábeis relevantes, como (i) baixa do goodwill gerado pela combinação de negócios de anos anteriores e (ii) baixa das propriedades para investimentos mensuradas ao valor justo pelo valor da respectiva transação.

Devido à importância dessa transação para o entendimento das demonstrações financeiras por parte dos usuários, além da relevância

quantitativa dos impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- reuniões periódicas com a alta administração para compreendermos as condições precedentes;
 - leitura dos Contratos de Compra e Venda celebrados pela Companhia;
 - inspeção das liquidações financeiras;
 - avaliação da contabilização das baixas das propriedades para investimento que foram alienadas;
 - avaliação, com o auxílio de nossos especialistas tributários, dos impactos no cálculo do IRPJ e da CSLL e nas bases de cálculo dos ativos e passivos diferidos de IRPJ e CSLL, relacionados a operação de alienação das propriedades para investimento;
 - avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, (i) dos documentos de compra e venda relacionados à transação; (ii) da consistência dos cálculos efetuados no estudo recuperabilidade para sustentar a baixa do goodwill; e (iii) das principais premissas consideradas no referido estudo ;
 - avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes.
- Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável que os valores reconhecidos e as divulgações sobre a alienação de propriedades para investimento, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Realização de impostos diferidos ativos

Veja a Nota 13 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui créditos tributários oriundos de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e de diferenças temporárias, cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em um estudo técnico de viabilidade de realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, elaborado pelos avaliadores externos contratados pela Companhia.

A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros, levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios que, se alteradas, poderão resultar em valores substancialmente diferentes dos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Por essas razões, consideramos este assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, (i) das principais premissas utilizadas pela Companhia para elaboração do estudo, comparando com os dados disponíveis no mercado e confronto dessas premissas com informações contratuais e dados históricos (ii) de sensibilidade no que tange às premissas utilizadas; e (iii) do recálculo matemático das projeções dos lucros tributáveis futuros.
 - avaliação, com o auxílio dos nossos especialistas em impostos, das bases de cálculo dos prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição e das diferenças temporárias, incluindo confronto das mesmas com as escriturações fiscais correspondentes e avaliação da natureza das diferenças temporárias apuradas.
 - avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes.
- Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o saldo de impostos diferidos ativos, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 16 de fevereiro de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria por aqueles auditores independentes e, com base em seu exame, aqueles auditores emitiram relatório sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não

expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428-O-6

Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP259915/O-0

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

O Comitê de Auditoria Estatutário da BR Properties S.A, instalado em 05 de maio de 2022, em substituição ao Comitê de Auditoria Não Estatutário instalado em 1º de janeiro de 2022, conforme aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 30 de dezembro de 2021, examinou as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro 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 Demonstrações Financeiras, 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, 07 de fevereiro de 2023.

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 nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2022, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

Martin 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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expressos no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2022, emitido nesta data.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2023.

Martin Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores