

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	8
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9
--------------------------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	13
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	14
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	15
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	17
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	19
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	23
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	24
--------------------------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	26
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	27
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	28
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	29
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	31
-----------------------------------------------------	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	124
----------------------------------	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	125
-------------------------------------------------------	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	126
--------------------------------------------------	-----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	130
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	131
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	132

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	474.160
Preferenciais	0
Total	474.160
Em Tesouraria	
Ordinárias	10.106
Preferenciais	0
Total	10.106

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	11.281.992	10.617.928	9.878.083
1.01	Ativo Circulante	1.052.036	1.338.463	1.390.618
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	938.286	1.056.486	1.090.967
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	116.635	107.440
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	116.635	107.440
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	0	116.635	107.440
1.01.03	Contas a Receber	57.539	42.851	32.175
1.01.03.01	Clientes	57.539	42.851	32.175
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.376	15.183	22.532
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.376	15.183	22.532
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.044	1.426	4.556
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.791	105.882	132.948
1.01.08.03	Outros	28.791	105.882	132.948
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	28.791	105.882	132.948
1.02	Ativo Não Circulante	10.229.956	9.279.465	8.487.465
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	605.354	566.363	701.228
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.074	29.087	134.685
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.074	29.087	134.685
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	599.280	537.276	566.543
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	193.064	147.570	245.199
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	248.465	249.408	240.465
1.02.01.10.06	Contas a Receber	157.751	140.298	80.879
1.02.02	Investimentos	9.054.323	8.140.683	7.215.519
1.02.02.01	Participações Societárias	29.693	50.526	197.470
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	29.693	50.526	197.470
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.024.630	8.090.157	7.018.049
1.02.03	Imobilizado	1.810	17.577	15.876
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.810	17.577	15.876
1.02.04	Intangível	568.469	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
1.02.04.01	Intangíveis	568.469	554.842	554.842
1.02.04.01.02	Goodwill	554.842	554.842	554.842
1.02.04.01.03	Softwares	13.627	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	11.281.992	10.617.928	9.878.083
2.01	Passivo Circulante	682.054	357.788	282.000
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.300	2.103	1.843
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.300	2.103	1.843
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.300	2.103	1.843
2.01.02	Fornecedores	28.569	2.586	19.840
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28.569	2.586	19.840
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.621	1.904	18.940
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.621	1.904	18.940
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0	16.353
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	10.621	1.904	2.587
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	473.536	251.920	224.985
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	473.536	251.920	224.985
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	473.536	251.920	224.985
2.01.05	Outras Obrigações	157.228	87.575	5.192
2.01.05.02	Outros	157.228	87.575	5.192
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7.604	48.989	0
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	149.624	38.586	5.192
2.01.06	Provisões	9.800	11.700	11.200
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.800	11.700	11.200
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	9.800	11.700	11.200
2.02	Passivo Não Circulante	3.498.239	2.980.537	2.392.010
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	1.979.551	1.522.622
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	1.979.551	1.522.622
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.440.562	1.979.551	1.522.622
2.02.02	Outras Obrigações	33.389	30.918	26.514
2.02.02.02	Outros	33.389	30.918	26.514
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	33.389	30.918	26.514
2.02.03	Tributos Diferidos	909.017	892.287	770.893

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	909.017	892.287	770.893
2.02.04	Provisões	115.271	77.781	71.981
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	115.271	77.781	71.981
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	115.271	77.781	71.981
2.03	Patrimônio Líquido	7.101.699	7.279.603	7.204.073
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545	4.267.743
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600	-101.402
2.03.02	Reservas de Capital	2.116.662	2.273.244	2.312.796
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	450	0	0
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.306.784	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-86.734	-78.422	-33.062
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	48.433	44.882	39.074
2.03.04	Reservas de Lucros	717.492	738.814	623.534
2.03.04.01	Reserva Legal	43.461	41.860	31.547
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.836	77.201	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	596.830	574.019	514.786
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.365	45.734	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	311.955	295.182	343.154
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	311.955	295.182	343.154
3.03	Resultado Bruto	311.955	295.182	343.154
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-132.373	59.149	439.238
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-100.244	-87.913	-112.749
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-81.448	-70.106	-95.825
3.04.02.02	Honorários da administração	-10.301	-12.000	-11.100
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-8.495	-5.807	-5.824
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	141.467	699.182
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	1.584	0
3.04.04.03	Ganho com valor justo das propriedades para investimento	0	139.883	699.182
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-37.474	0	-67.577
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-23.270	0	-67.577
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	-14.204	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.345	5.595	-79.618
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	179.582	354.331	782.392
3.06	Resultado Financeiro	-130.836	-38.198	-269.036
3.06.01	Receitas Financeiras	65.571	61.145	84.323
3.06.02	Despesas Financeiras	-196.407	-99.343	-353.359
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	48.746	316.133	513.356
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-16.730	-109.864	-202.004
3.08.01	Corrente	0	-275	-36.412
3.08.02	Diferido	-16.730	-109.589	-165.592
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32.016	206.269	311.352
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	32.016	206.269	311.352
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,06655	0,42503	0,75427
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.99.02.01	ON	0,06655	0,42503	0,75318

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	32.016	206.269	311.352
4.03	Resultado Abrangente do Período	32.016	206.269	311.352

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	234.805	143.589	212.727
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	243.765	202.897	196.047
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobreo lucro líquido	48.746	316.133	513.356
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	1.726	853	542
6.01.01.03	Valor justo de propriedade para investimento	14.204	-139.883	-699.182
6.01.01.04	Linearização das receitas	-29.634	-62.844	-26.279
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	172.785	83.715	255.393
6.01.01.06	Variação cambial líquida	0	0	-20.112
6.01.01.07	Correções monetárias	-6.793	-16.940	-16.083
6.01.01.08	MTM juros do bônus perpétuos	0	0	654
6.01.01.09	MTM swap	0	0	4.391
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	12.989	9.106	18.127
6.01.01.11	Plano de opções de compra de ações	8.495	5.807	5.824
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	8.025	11.377	11.158
6.01.01.13	Provisões	4.713	-149	-6.837
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	2.753	4.093	-307
6.01.01.15	Resultado financeiro na repactuação da dívida	1.404	455	26.019
6.01.01.16	Resultado com instrumentos financeiro derivativo	0	0	19.808
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-696	-3.231	-10.154
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	6.015	0	40.111
6.01.01.19	Impairment de intangível	4.378	0	0
6.01.01.20	Resultado de equivalência patrimonial	-5.345	-5.595	79.618
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.960	-59.308	16.680
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-13.459	-10.381	11.919
6.01.02.02	Impostos a recuperar	5.547	5.170	23.629
6.01.02.05	Outros ativos	19.013	-3.932	6.506
6.01.02.06	Contas a pagar	1.780	-17.254	-339
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-2.973	-1.362	-20.390
6.01.02.11	Salários e encargos sociais	-1.239	260	-51

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-9.925	-10.877	-7.458
6.01.02.14	Outros passivos	-497	-4.682	2.864
6.01.02.15	Pagamento de IR e CS	-7.207	-16.250	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-593.063	-491.132	695.354
6.02.01	Investimentos em controladas	0	0	-31.000
6.02.02	Aquisição/investimentos em propriedades para investimentos	-342.778	-763.413	-110.545
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-3.960	-5.473	-4.118
6.02.04	Baixa de investimentos em controladas	0	0	4.614
6.02.05	Dividendos e JCP recebidos de controladas	11.821	14.226	0
6.02.06	Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	392.150	126.064	1.074.657
6.02.10	Caixa Líquido adquirido de investida incorporada	0	11.374	6.509
6.02.11	Investimentos em títulos e valores mobiliários	111.463	100.441	412.543
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-9.688	-7.477	-68.973
6.02.13	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-35.892	-2.374	-588.333
6.02.14	Redução de Capital de Controladas	14.271	35.500	0
6.02.15	Aquisição de investimentos	-792.058	0	0
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	61.608	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	240.058	313.062	-803.796
6.03.01	Aumento de capital social	0	0	1.054.688
6.03.02	Tomada de empréstimos e financiamentos	750.000	800.000	0
6.03.03	Dividendos pagos	-94.723	-42.000	0
6.03.04	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	-9.104	-11.020	-6.909
6.03.05	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-242.473	-388.360	-1.802.116
6.03.07	Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	0	0	-29.082
6.03.08	Recuperação de ações	-167.244	-49.726	1.489
6.03.09	Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	0	0	17.780
6.03.10	Gastos com emissão de ações	0	-198	-39.646
6.03.11	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	3.602	4.366	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-118.200	-34.481	104.285

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.056.486	1.090.967	986.682
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	938.286	1.056.486	1.090.967

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	382.448	504.118	1.132.703
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	399.405	366.744	433.214
7.01.02	Outras Receitas	-16.957	137.374	699.489
7.01.02.01	Outras receitas	0	1.584	0
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedoresduvidosos	-2.753	-4.093	307
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	-14.204	139.883	699.182
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-149.341	-95.637	-197.868
7.02.04	Outros	-149.341	-95.637	-197.868
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-126.071	-95.637	-130.292
7.02.04.02	Outros	-23.270	0	-67.576
7.03	Valor Adicionado Bruto	233.107	408.481	934.835
7.04	Retenções	-1.726	-853	-542
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.726	-853	-542
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	231.381	407.628	934.293
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	70.916	66.740	4.705
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.345	5.595	-79.618
7.06.02	Receitas Financeiras	65.571	61.145	84.323
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	302.297	474.368	938.998
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	302.297	474.368	938.998
7.08.01	Pessoal	34.831	34.279	33.276
7.08.01.01	Remuneração Direta	32.149	31.603	30.324
7.08.01.02	Benefícios	1.838	1.853	1.744
7.08.01.03	F.G.T.S.	844	823	1.208
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	39.043	134.477	241.011
7.08.02.01	Federais	38.448	129.443	228.661
7.08.02.03	Municipais	595	5.034	12.350
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	196.407	99.343	353.359
7.08.03.01	Juros	174.189	84.170	281.412
7.08.03.03	Outras	22.218	15.173	71.947

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.03.03.01	Instrumentos financeiros	0	12.734	44.740
7.08.03.03.03	Outros	8.362	2.439	27.207
7.08.03.03.04	Amortização de custos de transação	13.856	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	32.016	206.269	311.352
7.08.04.02	Dividendos	7.604	48.989	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	24.412	157.280	311.352

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	11.283.900	10.654.156	9.946.283
1.01	Ativo Circulante	1.064.044	1.405.613	1.502.455
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	949.425	1.088.972	1.165.337
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	106.963	100.094
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	106.963	100.094
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	106.963	100.094
1.01.03	Contas a Receber	58.166	42.851	33.354
1.01.03.01	Clientes	58.166	42.851	33.354
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.378	15.183	22.532
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.378	15.183	22.532
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.044	1.426	4.513
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	29.031	150.218	176.625
1.01.08.03	Outros	29.031	150.218	176.625
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	29.031	150.218	176.625
1.02	Ativo Não Circulante	10.219.856	9.248.543	8.443.828
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	608.769	569.765	738.972
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.074	29.087	127.049
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.074	29.087	127.049
1.02.01.07	Tributos Diferidos	418	436	2.265
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	418	436	2.265
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	602.277	540.242	609.658
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	193.081	147.586	283.932
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	251.445	252.358	244.586
1.02.01.10.06	Contas a receber	157.751	140.298	81.140
1.02.02	Investimentos	9.040.541	8.106.068	7.133.661
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.040.541	8.106.068	7.133.661
1.02.03	Imobilizado	1.830	17.868	16.353
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.830	17.868	16.353
1.02.04	Intangível	568.716	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
1.02.04.01	Intangíveis	13.874	0	0
1.02.04.01.02	Softwares	13.874	0	0
1.02.04.02	Goodwill	554.842	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	11.283.900	10.654.156	9.946.283
2.01	Passivo Circulante	683.415	393.424	309.083
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.101	2.914	2.644
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.101	2.914	2.644
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	3.101	2.914	2.644
2.01.02	Fornecedores	28.605	2.586	20.691
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28.605	2.586	20.691
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.145	2.327	19.717
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	11.145	2.327	19.717
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	442	358	17.031
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	10.703	1.969	2.686
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	473.536	286.242	249.623
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	473.536	286.242	249.623
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	473.536	286.242	249.623
2.01.05	Outras Obrigações	157.228	87.655	5.208
2.01.05.02	Outros	157.228	87.655	5.208
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	7.604	48.989	0
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	149.624	38.666	5.208
2.01.06	Provisões	9.800	11.700	11.200
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.800	11.700	11.200
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	9.800	11.700	11.200
2.02	Passivo Não Circulante	3.498.786	2.981.129	2.433.127
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	1.979.551	1.551.175
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.440.562	1.979.551	1.551.175
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.440.562	1.979.551	1.551.175
2.02.02	Outras Obrigações	33.389	30.918	26.514
2.02.02.02	Outros	33.389	30.918	26.514
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulantes	33.389	30.918	26.514
2.02.03	Tributos Diferidos	908.935	892.287	782.669

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	908.935	892.287	782.669
2.02.04	Provisões	115.900	78.373	72.769
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	115.900	78.373	72.769
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	115.900	78.373	72.769
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.101.699	7.279.603	7.204.073
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545	4.267.743
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600	-101.402
2.03.02	Reservas de Capital	2.116.662	2.273.244	2.312.796
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	450	0	0
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.306.784	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-86.734	-78.422	-33.062
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	48.433	44.882	39.074
2.03.04	Reservas de Lucros	717.492	738.814	623.534
2.03.04.01	Reserva Legal	43.461	41.860	31.547
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.836	77.201	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	596.830	574.019	514.786
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	41.365	45.734	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	326.330	313.589	379.252
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	326.330	313.589	379.252
3.03	Resultado Bruto	326.330	313.589	379.252
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-145.999	43.546	395.783
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-108.376	-97.364	-127.740
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-89.580	-79.557	-110.816
3.04.02.02	Honorários da administração	-10.301	-12.000	-11.100
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-8.495	-5.807	-5.824
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	140.910	596.893
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	1.027	0
3.04.04.03	Ganho com valor justo das propriedades para investimentos	0	139.883	596.893
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-37.623	0	-73.370
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-23.419	0	-73.370
3.04.05.02	Perdas com Valor Justo das Propriedades para Investimento	-14.204	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	180.331	357.135	775.035
3.06	Resultado Financeiro	-129.744	-36.487	-274.998
3.06.01	Receitas Financeiras	69.183	72.647	88.694
3.06.02	Despesas Financeiras	-198.927	-109.134	-363.692
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	50.587	320.648	500.037
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.571	-114.379	-188.685
3.08.01	Corrente	-1.906	-2.932	-41.103
3.08.02	Diferido	-16.665	-111.447	-147.582
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	32.016	206.269	311.352
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	32.016	206.269	311.352
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32.016	206.269	311.352
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,06655	0,42503	0,75427
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.99.02.01	ON	0,06655	0,42503	0,75318

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	32.016	206.269	311.352
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	32.016	206.269	311.352
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	32.016	206.269	311.352

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	286.707	179.794	254.670
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	251.519	213.909	216.847
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobreo lucro líquido	50.587	320.648	500.037
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	1.732	860	542
6.01.01.03	Valor justo de propriedades para investimentos	14.204	-139.883	-596.893
6.01.01.04	Linearização das receitas	-29.634	-62.937	-25.828
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	175.253	93.375	263.656
6.01.01.06	Rendimentos de direitos creditórios	-3.164	-12.383	-3.522
6.01.01.07	Correções monetárias	-6.899	-17.257	-16.266
6.01.01.08	MTM dos juros do bônus perpétuo	0	0	654
6.01.01.09	MTM do swap	0	0	4.391
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	12.989	9.116	18.867
6.01.01.11	Plano de opção de compra de ações	8.495	5.807	5.824
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	8.419	11.913	11.461
6.01.01.13	Provisões	4.968	610	-6.805
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	2.753	4.093	-307
6.01.01.15	Resultado financeiro na repactuação da dívida	1.404	455	27.171
6.01.01.16	Variação cambial líquida	0	0	-20.112
6.01.01.17	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	0	-508	-8.588
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	6.015	0	42.757
6.01.01.19	Perdas (ganhos) com instrumentos financeiros derivativos	0	0	19.808
6.01.01.20	Impairment de intangível	4.397	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	35.188	-34.115	37.823
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-14.087	-9.812	35.109
6.01.02.02	Impostos a recuperar	5.621	5.729	26.420
6.01.02.05	Outros ativos	65.949	24.429	6.560
6.01.02.06	Contas a pagar	1.816	-18.105	314
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-3.210	-1.379	-25.329
6.01.02.10	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-8.771	-19.015	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	-1.250	270	21
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-10.319	-11.413	-7.761
6.01.02.14	Outros Passivos	-561	-4.819	2.489
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-619.155	-540.690	768.983
6.02.02	Aquisição/investimentos em propriedades parainvestimentos	-342.778	-763.413	-110.582
6.02.03	Aquisição de imobilizado	-3.960	-5.423	-4.122
6.02.06	Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	392.150	137.556	1.128.450
6.02.11	Investimentos em títulos e valores mobiliários	111.463	100.441	412.543
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-9.688	-7.477	-68.973
6.02.13	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-35.892	-2.374	-588.333
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	61.608	0	0
6.02.17	Pagamento das obrigações por aquisição de propriedades para investimento	-792.058	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	192.901	284.531	-875.142
6.03.01	Aumento de capital social	0	0	1.054.688
6.03.02	Tomada de empréstimos e financiamentos	750.000	800.000	0
6.03.03	Dividendos pagos	-94.723	-42.000	0
6.03.04	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	-9.104	-11.020	-6.909
6.03.05	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-289.630	-416.891	-1.873.462
6.03.07	Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	0	0	-29.082
6.03.08	Recompra de ações	-167.244	-49.726	1.489
6.03.10	Gasto com emissão de ações	0	-198	-39.646
6.03.11	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	3.602	4.366	0
6.03.12	Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	0	0	17.780
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-139.547	-76.365	148.511
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.088.972	1.165.337	1.016.826
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	949.425	1.088.972	1.165.337

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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	398.185	524.539	1.071.908
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	415.142	387.722	474.708
7.01.02	Outras Receitas	-16.957	136.817	597.200
7.01.02.01	Outras Receitas	0	1.027	0
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedores duvidosos	-2.753	-4.093	307
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-14.204	139.883	596.893
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-149.928	-98.662	-214.542
7.02.04	Outros	-149.928	-98.662	-214.542
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-126.509	-98.662	-141.172
7.02.04.02	Outros	-23.419	0	-73.370
7.03	Valor Adicionado Bruto	248.257	425.877	857.366
7.04	Retenções	-1.732	-860	-542
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.732	-860	-542
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	246.525	425.017	856.824
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	69.183	72.647	88.694
7.06.02	Receitas Financeiras	69.183	72.647	88.694
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	315.708	497.664	945.518
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	315.708	497.664	945.518
7.08.01	Pessoal	41.342	40.564	39.434
7.08.01.01	Remuneração Direta	37.008	36.349	34.902
7.08.01.02	Benefícios	2.992	3.020	2.913
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.342	1.195	1.619
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	43.423	141.697	231.039
7.08.02.01	Federais	42.820	136.656	218.682
7.08.02.03	Municipais	603	5.041	12.357
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	198.927	109.134	363.693
7.08.03.01	Juros	176.657	93.830	290.827
7.08.03.03	Outras	22.270	15.304	72.866
7.08.03.03.03	Outros	8.364	2.442	27.220

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	13.906	12.862	45.646
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	32.016	206.269	311.352
7.08.04.02	Dividendos	7.604	48.989	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	24.412	157.280	311.352

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**BR Properties S.A.**
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 2021. 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 32 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 811 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$9.040.541. A Companhia possui 7 terrenos que correspondem hoje a 287 mil m² de ABL.

As 32 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2021 estão distribuídas da seguinte forma:

- 22 ou 477 mil m² de edifícios de escritório;
- 3 ou 47 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 7 ou 287 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Ao longo do ano, as campanhas de vacinação mundial e brasileira avançaram sua cobertura, e trouxeram um ambiente de maior confiança aos mercados. Até o final do ano, aproximadamente 70% da população brasileira havia recebido as duas doses da vacina, permitindo uma retomada gradual das atividades econômicas e paulatina redução de medidas de restrição de circulação no Brasil a partir do segundo semestre de 2021. Em São Paulo e no Rio de Janeiro esses índices são ainda maiores: 96% e 80% da população adulta com esquema vacinal completo até dezembro, respectivamente.

Entretanto, pouco mais de um mês depois dos primeiros registros da variante Ômicron no Brasil, os casos de Covid-19 voltaram a subir e houve o agravamento da pandemia na maioria dos Estados e regiões do país logo nos primeiros dias do ano de 2022. A quarta onda de Covid-19, as incertezas geradas pelo ano eleitoral e os desafios inerentes à realidade político-econômica brasileira configuram a foto do início do ano de 2022.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**BR Properties S.A.**
Comentários da administração

Diante de todos esses fatores, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades – São Paulo e Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, destaca-se, a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, além da manutenção contínua do processo de otimização de sua estrutura de capital, que fazem com que, cada vez mais, seja marcante a postura conservadora no que tange à liquidez da Companhia, e posicionamento frente aos inquilinos mesmo em um cenário desfavorável.

Ao longo de 2021, e já nas primeiras semanas de 2022, intensificou-se o movimento de *flight-to-quality* em ambas as cidades. Empresas nacionais e multinacionais buscam posicionar-se em espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de *layouts* modernos em seus escritórios, e que tragam ainda mais flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população. Mesmo em um cenário de incertezas, cabe destacar que a absorção do mercado AAA é positiva pelo segundo trimestre seguido e também positiva no acumulado do ano de 2021, segundo dados da CBRE, comprovando a tendência de movimentação das empresas de médio e grande porte.

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

Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor registraram mínimas históricas no primeiro trimestre de 2021, atingindo 5,1%. Uma vez que a demanda atual pelos galpões é impulsionada, principalmente pelos setores de e-commerce e transporte e logística, os ativos localizados até 60 km da cidade de São Paulo tendem a ter maior procura.

No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram melhora quando comparados aos trimestres anteriores. A taxa de vacância financeira de 27,2% do 2021 representou uma queda de 6,0 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior. Desconsiderando os 101.926 m² recém entregues no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%, representando queda de 6,7 e 6,4 pontos percentuais, respectivamente em relação a 2020. Em 2021, a receita líquida cresceu 4% com relação a 2020.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 4T21 E 2021**Locações**

Ao longo do 4T21, a BR Properties comercializou 13.852 m² de ABL em novas locações, totalizando 110.739 m² no acumulado do ano.

Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 8.646 m² correspondem à locação do Edifício Brasília, e 4.614 m² à locações na cidade de São Paulo.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**BR Properties S.A.**
Comentários da administração

A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 27,2% e 25,7%, respectivamente. Desconsiderando os 101.926 m² recém entregues no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%.

Aquisição de Ativos

Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição dos imóveis comerciais: (i) “Torre Corporativa B2 - Paineira”, com área bruta locável de 44.673 m² e (ii) 30% da “Torre Corporativa B3 - Jatobá”, com área bruta locável de 11.575 m², ambas localizadas no empreendimento “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832.455 mil, sendo 95% já pago, restando os 5% restantes contra a superação de condições pré-determinadas na escritura.

O Condomínio Parque da Cidade já se configura como um dos principais e mais completos empreendimentos multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, junto à primeira aquisição realizada em dezembro de 2020 (“Torre Corporativa B1 Aroeira”), a BR Properties passa a ser detentora de 101.926 m² de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.

A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo.

Em maio de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando a aquisição do edifício comercial em desenvolvimento denominado “Galpão Centauri”, com área bruta locável de 62.765 m², localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), onde a Companhia já é proprietária de outros galpões, seguindo assim a estratégia de reposicionamento da BR Properties no mercado de galpões industriais e logísticos, num momento de forte demanda por áreas logísticas. O preço total da aquisição foi de R\$ 156.504 mil (equivalente a R\$ 2,5 mil/m²). O “Galpão Centauri” já encontra-se 100% pré-locado.

Em setembro de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Promessa de Permuta de Imóvel com Torna e outros Pactos, visando a aquisição de terreno com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m² de área bruta locável (ABL). O terreno encontra-se em área adjacente ao “Projeto Cajamar I”, onde a BR Properties já é proprietária de um condomínio logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 149.525 m² e previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022.

O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos (“Projeto Cajamar II”) que serão compostos 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, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10.000 mil.

Venda de Ativos

Em março de 2021, a Companhia anunciou a assinatura de um contrato para venda dos imóveis: Souza Aranha I e II e Edifício Porto Alegre, totalizando 7.576 m², pelo valor total de R\$63.719 mil. Em abril, houve a conclusão da venda.

Em junho de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra (CVC) visando a venda de 20% da fração ideal do imóvel “Complexo JK – Torre B”, localizado na cidade e estado de

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Comentários da administração

São Paulo. A alienação da fração ideal equivale a 6.126 m² de área bruta locável, pelo preço total de R\$ 184.699 mil, ou R\$ 30.150 por m² de ABL. Em julho, houve a conclusão da venda.

Em agosto de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra (CVC) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com ABL de 35.690 m², o qual faz parte do empreendimento “Projeto Cajamar I” em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à aproximadamente 24% da área total locável do empreendimento de 149.525 m², e será comercializada pelo preço total de R\$ 123.215 mil, equivalente a R\$ 3.452 por m² de área bruta locável.

Ainda no mesmo mês, a Companhia concluiu a venda do imóvel denominado “Galpão Tucano”, localizado no Centro Empresarial Espaço Gaia Ar, na Cidade de Jarinu, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com área bruta locável (ABL) de 31.718 m², pelo preço total de R\$ 94.000 mil.

A alienação dos Imóveis segue a estratégia desenhada pela Companhia nos últimos anos, visando, entre outros objetivos, reciclar parte de seu portfólio, além de manter continuamente o importante processo de otimização de sua estrutura de capital.

Mercado de Capitais

Em 20 de agosto de 2021, foi encerrado o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia (“Programa de Recompra 2020”) aprovado pelo Conselho de Administração no terceiro trimestre de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia no âmbito do Programa de Recompra 2020 foi de 10.994.600 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,63 por ação, representando 99,95% do Programa de Recompra 2020. As 17.350.586 ações ordinárias e escriturais, sem valor nominal, remanescentes em tesouraria após a conclusão do Programa, foram canceladas em 20 de agosto sem redução do valor do capital social.

Em 22 de agosto de 2021 um novo plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia foi aprovado. O Programa de Recompra 2021 vigorará até 19 de fevereiro de 2023, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 18.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. Até o encerramento do quarto trimestre de 2021, já haviam sido recompradas 10.105.800 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,58 por ação.

Em reunião do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021, foi aprovada a Política de Dividendos da BR Properties, a qual foi preparada tendo como objetivo o alinhamento entre a geração de caixa da Companhia e sua distribuição de dividendos. Com relação ao ano de 2020, a Companhia propôs em AGOE, a distribuição de dividendos no montante de R\$94.723, equivalente a R\$0,196 por ação. Deste total, R\$23.681 milhões foram adiantados em abril e o restante foi pago de formar regular ao longo do ano em três parcelas nos meses de junho, setembro e dezembro de 2021.

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**BR Properties S.A.**
Comentários da administração**Gestão de Passivos**

Em fevereiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400.000 mil, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,3% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.

Em agosto, a Companhia concluiu a 17ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$350,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +1,85%. Os recursos foram destinados para reforço de caixa com vencimentos em 2025 e 2026. No mesmo mês, a BR Properties efetuou a repactuação da 10ª Emissão de Debêntures, postergando a amortização programada do mês de agosto, no valor de R\$ 175,0 milhões, para 2025, criando uma segunda tranche com um custo de CDI + 1,80% e amortizações em 2024 e 2025.

ESG e iniciativas de sustentabilidade de longo prazo

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. O compromisso e as ações da BR Properties acerca do tema estão completamente alinhados com a metodologia de relatórios sustentáveis da Global Reporting Initiative (GRI Standards), GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) e relacionados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS"), adotados pelas Nações Unidas. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia fez uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e parte da estratégia inclui a estruturação de uma agenda qualitativa e divulgação de um relatório completo ESG em 2022.

I. Ambiental

No quesito ambiental, a BR Properties é uma das fundadoras do GBC Brasil e parceira ativa da associação. A Companhia, aliada à sua subsidiária BRPR A, busca constantemente reduzir o impacto ambiental de suas propriedades. Atualmente, no portfólio da Companhia, 10 propriedades possuem a certificação LEED Ouro e outros 4 prédios do portfólio possuem certificação LEED Prata. Além disso, vale ressaltar que para o desenvolvimento do Galpão Cajamar, a Companhia busca atingir também a certificação LEED Ouro para o empreendimento, adequando todos os processos e práticas para a construção e operação.

Em setembro de 2021, a Torre Nações Unidas recebeu a certificação LEED v4 Building Operations and Maintenance. A equipe da BRPR A foi a responsável por idealizar e colocar em prática os processos para a conquista do novo certificado em mais um dos ativos da Companhia. Algumas das ações realizadas no TNU para a conquista do certificado foram a instalação de medidores de energia, em linha com a estratégia de redução de consumo, controle de descarte de resíduos, instalação de sistema de tratamento de água, além de melhorias na pintura, com tinta de alto desempenho, e paisagismo.

A BR Properties também mantém sua parceria com a cooperativa YouGreen, a qual é responsável pela gestão de resíduos de 4 prédios em São Paulo, e deseja expandir os seus serviços para o Rio de Janeiro. Segundo medição da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos resíduos realizados pela cooperativa, no mês de dezembro, a Companhia evitou os seguintes impactos:

Impactos Evitados

- Emissão de 206 toneladas de GEE (CO₂eq)
- Consumo de 8,6 m³ de água
- Consumo de 462 MWh de energia
- 2.137 unidades de árvores preservadas

II. Governança

Do ponto de vista de Governança, a Companhia está listada no seguimento do Novo Mercado da B3, desde seu IPO em 2010. Além disso, desde 2018 a BR Properties vem estabelecendo novas políticas e comitês responsáveis a dar suporte à sua estrutura de governança corporativa.

Na segunda quinzena de outubro foi realizado o treinamento de Compliance anual da Companhia, desenvolvido em parceria com o escritório de advocacia Stocche Forbes. Nesse treinamento, foram repassados os documentos que norteiam o nosso Programa de Integridade (Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Terrorismo), de forma a consolidar conceitos e disseminar a cultura de Compliance entre todos os colaboradores da BR Properties e BRPR A.

Em 26 de Novembro de 2021 foi realizado o treinamento anual de Lei Geral de Proteção de Dados em parceria com o escritório de advocacia Motta Fernandes. Nesse treinamento foram abordadas as penalidades que poderão ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados a qualquer agente de tratamento de dados, com destaque para as penalidades e sanções da lei 13.709/18 (LGPD). Também foram apresentadas as principais condições constantes das nossas políticas. Dessa forma, o time da BR Properties e BRPR A se mantém atualizado e treinado para minimizar todo e qualquer risco atrelado à LGPD, gerado pelas atividades sociais da Companhia.

III. Social

Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas da Companhia, desde 2017 a Companhia instituiu o "Comitê de Pessoas" e em 2018 a BR Properties obteve a Certificação WELL para a sua sede.

A parceria com a empresa Guiaderodas possibilita a adequação de todos os nossos ativos aos mais diversos requisitos de acessibilidade.

Em 2020, fomos certificados como Great Place to Work, avaliação da consultoria GPTW, a qual avalia os resultados por meio de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação.

Além do resultado Ambiental referente à parceria com a YouGreen, outro resultado de igual magnitude é o impacto causado por este projeto nos coletores de lixo e material reciclável, aumentando sua renda média em, aproximadamente, 49% em relação ao salário-mínimo atual, e contribuindo para uma melhoria na qualidade de vida desta população.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**BR Properties S.A.**
Comentários da administração**RESULTADOS**

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$104.651 no 4T21, um crescimento de 1,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A receita bruta da Companhia do quarto trimestre de 2021 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$100.472, um aumento de 1% quando comparado ao 4T20, representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.180, representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$81.869, queda de 1,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Na mesma base de propriedades, a receita líquida teve um aumento de 5% no trimestre. A BR Properties registrou em 2021 receita líquida de R\$326.331 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 8% quando comparado a 2020.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$53.791 no 4T21, redução de 15% em comparação ao ano anterior, com uma margem EBITDA ajustada de 66%. A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$228,2 milhões em 2021, representando um aumento de 5% quando comparado ao ano de 2020 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no ano foi de 70%.

O EBITDA do 4T21, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$17.640, representando uma margem EBITDA de -22%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>4T21</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(48.842)
Depreciação	500
Impostos Diferidos	(9.597)
Provisão para IR e CSLL	(7.142)
Resultado Financeiro	47.441
EBITDA	(17.640)
Margem EBITDA	-22%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.851
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	66.497
Provisão de ILP / Stock Option	2.083
EBITDA Ajustado	53.791
Margem EBITDA Ajustado	66%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**BR Properties S.A.**
Comentários da administração

Já considerando o EBITDA do exercício de 2021, utilizando a mesma metodologia descrita acima, totalizou um lucro de R\$182.064, representando uma margem EBITDA de 56%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>2021</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	32.016
Depreciação	1.732
Impostos Diferidos	16.666
Provisão para IR e CSLL	1.906
Resultado Financeiro	129.744
EBITDA	182.064
Margem EBITDA	56%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	23.419
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	14.204
Provisão de ILP / Stock Option	8.495
EBITDA Ajustado	228.183
Margem EBITDA Ajustado	70%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$8.617 no quarto trimestre do ano, redução de 82% em relação ao 4T20, com margem FFO de 11%. A redução no FFO é justificada majoritariamente pelo aumento da despesa financeira líquida em razão do aumento na taxa SELIC no período, pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, e aos investimentos nos Galpões Cajamar e Centauri.

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$47.438 no 4T21, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$ R\$66.497. No cenário macroeconômico brasileiro temos inflação e juros em alta, gastos públicos elevados, eleições presidenciais em outubro e a quarta onda de Covid-19. 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 2021 era de 90 colaboradores, sendo 53 alocado na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 37 alocados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 4T21, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$14,99 /

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**BR Properties S.A.**
Comentários da administração

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 2021 era de R\$7,31 / ação.

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

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

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

Continuaremos acompanhando os efeitos da pandemia da Covid-19 nos nossos negócios, procurando atingir o melhor entendimento possível sobre os potenciais impactos nos nossos resultados ao longo do ano, ajustando eventuais estratégias à realidade atual, sempre calcados em uma postura conservadora no que tange à nossa liquidez, e posicionamento frente aos inquilinos.

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, Ernst & Young Auditores Independentes S.S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Notas Explicativas

Demonstrações Financeiras

BR Properties S.A.

31 de dezembro de 2021 e 2020
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 2021. 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 32 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 811 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$9.040.541. A Companhia possui 7 terrenos que correspondem hoje a 287 mil m² de ABL.

As 32 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2021 estão distribuídas da seguinte forma:

- 22 ou 477 mil m² de edifícios de escritório;
- 3 ou 47 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 7 ou 287 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Ao longo do ano, as campanhas de vacinação mundial e brasileira avançaram sua cobertura, e trouxeram um ambiente de maior confiança aos mercados. Até o final do ano, aproximadamente 70% da população brasileira havia recebido as duas doses da vacina, permitindo uma retomada gradual das atividades econômicas e paulatina redução de medidas de restrição de circulação no Brasil a partir do segundo semestre de 2021. Em São Paulo e no Rio de Janeiro esses índices são ainda maiores: 96% e 80% da população adulta com esquema vacinal completo até dezembro, respectivamente.

Entretanto, pouco mais de um mês depois dos primeiros registros da variante Ômicron no Brasil, os casos de Covid-19 voltaram a subir e houve o agravamento da pandemia na maioria dos Estados e regiões do país logo nos primeiros dias do ano de 2022. A quarta onda de Covid-19, as incertezas geradas pelo ano eleitoral e os desafios inerentes à realidade político-econômica brasileira configuram a foto do início do ano de 2022.

Notas Explicativas

Diante de todos esses fatores, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades – São Paulo e Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, destaca-se, a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, além da manutenção contínua do processo de otimização de sua estrutura de capital, que fazem com que, cada vez mais, seja marcante a postura conservadora no que tange à liquidez da Companhia, e posicionamento frente aos inquilinos mesmo em um cenário desfavorável.

Ao longo de 2021, e já nas primeiras semanas de 2022, intensificou-se o movimento de *flight-to-quality* em ambas as cidades. Empresas nacionais e multinacionais buscam posicionar-se em espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de *layouts* modernos em seus escritórios, e que tragam ainda mais flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população. Mesmo em um cenário de incertezas, cabe destacar que a absorção do mercado AAA é positiva pelo segundo trimestre seguido e também positiva no acumulado do ano de 2021, segundo dados da CBRE, comprovando a tendência de movimentação das empresas de médio e grande porte.

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

Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor registraram mínimas históricas no primeiro trimestre de 2021, atingindo 5,1%. Uma vez que a demanda atual pelos galpões é impulsionada, principalmente pelos setores de e-commerce e transporte e logística, os ativos localizados até 60 km da cidade de São Paulo tendem a ter maior procura.

No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram melhora quando comparados aos trimestres anteriores. A taxa de vacância financeira de 27,2% do 2021 representou uma queda de 6,0 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior. Desconsiderando os 101.926 m² recém entregues no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%, representando queda de 6,7 e 6,4 pontos percentuais, respectivamente em relação a 2020. Em 2021, a receita líquida cresceu 4% com relação a 2020.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 4T21 E 2021

Locações

Ao longo do 4T21, a BR Properties comercializou 13.852 m² de ABL em novas locações, totalizando 110.739 m² no acumulado do ano.

Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 8.646 m² correspondem à locação do Edifício Brasília, e 4.614 m² à locações na cidade de São Paulo.

Notas Explicativas

A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 27,2% e 25,7%, respectivamente. Desconsiderando os 101.926 m² recém entregues no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%.

Aquisição de Ativos

Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição dos imóveis comerciais: (i) “Torre Corporativa B2 - Paineira”, com área bruta locável de 44.673 m² e (ii) 30% da “Torre Corporativa B3 - Jatobá”, com área bruta locável de 11.575 m², ambas localizadas no empreendimento “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832.455 mil, sendo 95% já pago, restando os 5% restantes contra a superação de condições pré-determinadas na escritura.

O Condomínio Parque da Cidade já se configura como um dos principais e mais completos empreendimentos multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, junto à primeira aquisição realizada em dezembro de 2020 (“Torre Corporativa B1 Aroeira”), a BR Properties passa a ser detentora de 101.926 m² de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.

A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo.

Em maio de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando a aquisição do edifício comercial em desenvolvimento denominado “Galpão Centauri”, com área bruta locável de 62.765 m², localizado no complexo Brazilian Business Park (BBP), onde a Companhia já é proprietária de outros galpões, seguindo assim a estratégia de reposicionamento da BR Properties no mercado de galpões industriais e logísticos, num momento de forte demanda por áreas logísticas. O preço total da aquisição foi de R\$ 156.504 mil (equivalente a R\$ 2,5 mil/m²). O “Galpão Centauri” já encontra-se 100% pré-locado.

Em setembro de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Promessa de Permuta de Imóvel com Torna e outros Pactos, visando a aquisição de terreno com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m² de área bruta locável (ABL). O terreno encontra-se em área adjacente ao “Projeto Cajamar I”, onde a BR Properties já é proprietária de um condomínio logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 149.525 m² e previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022.

O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos (“Projeto Cajamar II”) que serão compostos 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, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10.000 mil.

Venda de Ativos

Em março de 2021, a Companhia anunciou a assinatura de um contrato para venda dos imóveis: Souza Aranha I e II e Edifício Porto Alegre, totalizando 7.576 m², pelo valor total de R\$63.719 mil. Em abril, houve a conclusão da venda.

Em junho de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra (CVC) visando a venda de 20% da fração ideal do imóvel “Complexo JK – Torre B”, localizado na cidade e estado de

Notas Explicativas

São Paulo. A alienação da fração ideal equivale a 6.126 m² de área bruta locável, pelo preço total de R\$ 184.699 mil, ou R\$ 30.150 por m² de ABL. Em julho, houve a conclusão da venda.

Em agosto de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra (CVC) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com ABL de 35.690 m², o qual faz parte do empreendimento “Projeto Cajamar I” em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à aproximadamente 24% da área total locável do empreendimento de 149.525 m², e será comercializada pelo preço total de R\$ 123.215 mil, equivalente a R\$ 3.452 por m² de área bruta locável.

Ainda no mesmo mês, a Companhia concluiu a venda do imóvel denominado “Galpão Tucano”, localizado no Centro Empresarial Espaço Gaia Ar, na Cidade de Jarinu, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com área bruta locável (ABL) de 31.718 m², pelo preço total de R\$ 94.000 mil.

A alienação dos Imóveis segue a estratégia desenhada pela Companhia nos últimos anos, visando, entre outros objetivos, reciclar parte de seu portfólio, além de manter continuamente o importante processo de otimização de sua estrutura de capital.

Mercado de Capitais

Em 20 de agosto de 2021, foi encerrado o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia (“Programa de Recompra 2020”) aprovado pelo Conselho de Administração no terceiro trimestre de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia no âmbito do Programa de Recompra 2020 foi de 10.994.600 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,63 por ação, representando 99,95% do Programa de Recompra 2020. As 17.350.586 ações ordinárias e escriturais, sem valor nominal, remanescentes em tesouraria após a conclusão do Programa, foram canceladas em 20 de agosto sem redução do valor do capital social.

Em 22 de agosto de 2021 um novo plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia foi aprovado. O Programa de Recompra 2021 vigorará até 19 de fevereiro de 2023, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 18.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. Até o encerramento do quarto trimestre de 2021, já haviam sido recompradas 10.105.800 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,58 por ação.

Em reunião do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021, foi aprovada a Política de Dividendos da BR Properties, a qual foi preparada tendo como objetivo o alinhamento entre a geração de caixa da Companhia e sua distribuição de dividendos. Com relação ao ano de 2020, a Companhia propôs em AGOE, a distribuição de dividendos no montante de R\$94.723, equivalente a R\$0,196 por ação. Deste total, R\$23.681 milhões foram adiantados em abril e o restante foi pago de formar regular ao longo do ano em três parcelas nos meses de junho, setembro e dezembro de 2021.

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.

Notas Explicativas

Gestão de Passivos

Em fevereiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400.000 mil, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,3% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.

Em agosto, a Companhia concluiu a 17ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$350,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +1,85%. Os recursos foram destinados para reforço de caixa com vencimentos em 2025 e 2026. No mesmo mês, a BR Properties efetuou a repactuação da 10ª Emissão de Debêntures, postergando a amortização programada do mês de agosto, no valor de R\$ 175,0 milhões, para 2025, criando uma segunda tranche com um custo de CDI + 1,80% e amortizações em 2024 e 2025.

ESG e iniciativas de sustentabilidade de longo prazo

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. O compromisso e as ações da BR Properties acerca do tema estão completamente alinhados com a metodologia de relatórios sustentáveis da Global Reporting Initiative (GRI Standards), GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) e relacionados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS"), adotados pelas Nações Unidas. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia fez uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e parte da estratégia inclui a estruturação de uma agenda qualitativa e divulgação de um relatório completo ESG em 2022.

I. Ambiental

No quesito ambiental, a BR Properties é uma das fundadoras do GBC Brasil e parceira ativa da associação. A Companhia, aliada à sua subsidiária BRPR A, busca constantemente reduzir o impacto ambiental de suas propriedades. Atualmente, no portfólio da Companhia, 10 propriedades possuem a certificação LEED Ouro e outros 4 prédios do portfólio possuem certificação LEED Prata. Além disso, vale ressaltar que para o desenvolvimento do Galpão Cajamar, a Companhia busca atingir também a certificação LEED Ouro para o empreendimento, adequando todos os processos e práticas para a construção e operação.

Em setembro de 2021, a Torre Nações Unidas recebeu a certificação LEED v4 Building Operations and Maintenance. A equipe da BRPR A foi a responsável por idealizar e colocar em prática os processos para a conquista do novo certificado em mais um dos ativos da Companhia. Algumas das ações realizadas no TNU para a conquista do certificado foram a instalação de medidores de energia, em linha com a estratégia de redução de consumo, controle de descarte de resíduos, instalação de sistema de tratamento de água, além de melhorias na pintura, com tinta de alto desempenho, e paisagismo.

Notas Explicativas

A BR Properties também mantém sua parceria com a cooperativa YouGreen, a qual é responsável pela gestão de resíduos de 4 prédios em São Paulo, e deseja expandir os seus serviços para o Rio de Janeiro. Segundo medição da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos resíduos realizados pela cooperativa, no mês de dezembro, a Companhia evitou os seguintes impactos:

Impactos Evitados

- Emissão de 206 toneladas de GEE (CO₂eq)
- Consumo de 8,6 m³ de água
- Consumo de 462 MWh de energia
- 2.137 unidades de árvores preservadas

II. Governança

Do ponto de vista de Governança, a Companhia está listada no seguimento do Novo Mercado da B3, desde seu IPO em 2010. Além disso, desde 2018 a BR Properties vem estabelecendo novas políticas e comitês responsáveis a dar suporte à sua estrutura de governança corporativa.

Na segunda quinzena de outubro foi realizado o treinamento de Compliance anual da Companhia, desenvolvido em parceria com o escritório de advocacia Stocche Forbes. Nesse treinamento, foram repassados os documentos que norteiam o nosso Programa de Integridade (Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Terrorismo), de forma a consolidar conceitos e disseminar a cultura de Compliance entre todos os colaboradores da BR Properties e BRPR A.

Em 26 de Novembro de 2021 foi realizado o treinamento anual de Lei Geral de Proteção de Dados em parceria com o escritório de advocacia Motta Fernandes. Nesse treinamento foram abordadas as penalidades que poderão ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados a qualquer agente de tratamento de dados, com destaque para as penalidades e sanções da lei 13.709/18 (LGPD). Também foram apresentadas as principais condições constantes das nossas políticas. Dessa forma, o time da BR Properties e BRPR A se mantém atualizado e treinado para minimizar todo e qualquer risco atrelado à LGPD, gerado pelas atividades sociais da Companhia.

III. Social

Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas da Companhia, desde 2017 a Companhia instituiu o “Comitê de Pessoas” e em 2018 a BR Properties obteve a Certificação WELL para a sua sede.

A parceria com a empresa Guiaderodas possibilita a adequação de todos os nossos ativos aos mais diversos requisitos de acessibilidade.

Em 2020, fomos certificados como Great Place to Work, avaliação da consultoria GPTW, a qual avalia os resultados por meio de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação.

Além do resultado Ambiental referente à parceria com a YouGreen, outro resultado de igual magnitude é o impacto causado por este projeto nos coletores de lixo e material reciclável, aumentando sua renda média em, aproximadamente, 49% em relação ao salário-mínimo atual, e contribuindo para uma melhoria na qualidade de vida desta população.

Notas Explicativas

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$104.651 no 4T21, um crescimento de 1,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A receita bruta da Companhia do quarto trimestre de 2021 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$100.472, um aumento de 1% quando comparado ao 4T20, representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.180, representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$81.869, queda de 1,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Na mesma base de propriedades, a receita líquida teve um aumento de 5% no trimestre. A BR Properties registrou em 2021 receita líquida de R\$326.331 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 8% quando comparado a 2020.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$53.791 no 4T21, redução de 15% em comparação ao ano anterior, com uma margem EBITDA ajustada de 66%. A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$228,2 milhões em 2021, representando um aumento de 5% quando comparado ao ano de 2020 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no ano foi de 70%.

O EBITDA do 4T21, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$17.640, representando uma margem EBITDA de -22%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>4T21</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(48.842)
Depreciação	500
Impostos Diferidos	(9.597)
Provisão para IR e CSLL	(7.142)
Resultado Financeiro	47.441
EBITDA	(17.640)
Margem EBITDA	-22%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.851
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	66.497
Provisão de ILP / Stock Option	2.083
EBITDA Ajustado	53.791
Margem EBITDA Ajustado	66%

Notas Explicativas

Já considerando o EBITDA do exercício de 2021, utilizando a mesma metodologia descrita acima, totalizou um lucro de R\$182.064, representando uma margem EBITDA de 56%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>2021</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	32.016
Depreciação	1.732
Impostos Diferidos	16.666
Provisão para IR e CSLL	1.906
Resultado Financeiro	129.744
EBITDA	182.064
Margem EBITDA	56%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	23.419
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	14.204
Provisão de ILP / Stock Option	8.495
EBITDA Ajustado	228.183
Margem EBITDA Ajustado	70%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$8.617 no quarto trimestre do ano, redução de 82% em relação ao 4T20, com margem FFO de 11%. A redução no FFO é justificada majoritariamente pelo aumento da despesa financeira líquida em razão do aumento na taxa SELIC no período, pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, e aos investimentos nos Galpões Cajamar e Centauri.

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$47.438 no 4T21, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$ R\$66.497. No cenário macroeconômico brasileiro temos inflação e juros em alta, gastos públicos elevados, eleições presidenciais em outubro e a quarta onda de Covid-19. 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 2021 era de 90 colaboradores, sendo 53 alocado na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 37 alocados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 4T21, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$14,99 /

Notas Explicativas

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 2021 era de R\$7,31 / ação.

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

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

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

Continuaremos acompanhando os efeitos da pandemia da Covid-19 nos nossos negócios, procurando atingir o melhor entendimento possível sobre os potenciais impactos nos nossos resultados ao longo do ano, ajustando eventuais estratégias à realidade atual, sempre calcados em uma postura conservadora no que tange à nossa liquidez, e posicionamento frente aos inquilinos.

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, Ernst & Young Auditores Independentes S.S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e 2020

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e 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 2021 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2021, 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 do auditor 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.

Notas Explicativas



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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$9.024.630 mil, representando 80,0% do total do ativo da Controladora e R\$9.040.541 mil, representando 80,1% do total do ativo Consolidado, conforme mencionado na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas



Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável do ágio

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de ágio por expectativa de rentabilidade futura, gerado em combinação de negócios em anos anteriores, totalizava R\$554.842 mil e representava 4,9% do total do ativo da Controladora e do Consolidado, conforme mencionado na nota explicativa 10 às demonstrações financeiras. Pelo menos uma vez ao ano, a Companhia realiza o teste de redução ao valor recuperável com base em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela diretoria, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, tais como taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável do ágio, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na nota explicativa 10. Distorções na determinação do valor recuperável do ágio poderiam resultar em impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas



Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e avaliadores externos contratados, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável dos ativos da Companhia. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos, e analisamos ainda a exatidão dos cálculos aritméticos. Comparamos a assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis.

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável determinado pela diretoria da Companhia, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do ágio e dos ativos da unidade geradora de caixa e avaliamos a adequação das divulgações da nota explicativa 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável do ágio, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável do ágio adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 10, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na nota explicativa 12, a Companhia possui o montante de R\$351.071 mil, na Controladora e no Consolidado, correspondente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pelos avaliadores externos contratados pela diretoria, sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como em relação aos efeitos no resultado do exercício, e grau de julgamento utilizado nas projeções de lucros tributáveis futuros, suas estimativas e premissas, e do potencial impacto que eventuais alterações nessas premissas e estimativas poderiam trazer sobre o valor dos créditos tributários registrados às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas



Building a better
working world

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, utilização de profissionais especializados em tributos para a análise das bases tributárias conforme legislação tributária vigente. Analisamos e avaliamos as premissas e metodologia usadas pela diretoria e pelos avaliadores externos contratados, nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, lucro tributável, alíquotas dos tributos, cálculos aritméticos, bem como comparamos certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia. Comparamos a assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento, mensuração e recuperabilidade dos tributos diferidos ativos mediante disponibilidade de lucros tributáveis futuros, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável dos tributos diferidos ativos adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 12, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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 individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 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.

Notas Explicativas



Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria 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 individuais e consolidadas 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.

Responsabilidade da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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.

Notas Explicativas



Responsabilidade do auditor 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.
- Obtivemos 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 manter 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.

Notas Explicativas



Building a better
working world

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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 individuais e consolidadas 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, 16 de fevereiro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cezar Augusto Ansoin de Freitas', is written over a faint circular stamp or watermark.

Cezar Augusto Ansoin de Freitas
Contador CRC-1SP246234/O-0

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	(Nota 4)	938.286	1.056.486	949.425	1.088.972
Títulos e valores mobiliários	(Nota 4)	-	116.635	-	106.963
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	57.539	42.851	58.166	42.851
Tributos a recuperar	(Nota 6)	23.376	15.183	23.378	15.183
Despesas antecipadas		4.044	1.426	4.044	1.426
Outros ativos circulantes	(Nota 7)	28.791	105.882	29.031	150.218
Total do Ativo Circulante		1.052.036	1.338.463	1.064.044	1.405.613
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	(Nota 4)	6.074	29.087	6.074	29.087
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 12)	-	-	418	436
Tributos a recuperar	(Nota 6)	248.465	249.408	251.445	252.358
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	157.751	140.298	157.751	140.298
Outros ativos não circulantes	(Nota 7)	193.064	147.570	193.081	147.586
Investimentos	(Nota 8)	29.693	50.526	-	-
Propriedades para investimentos	(Nota 9)	9.024.630	8.090.157	9.040.541	8.106.068
Imobilizado		1.810	17.577	1.830	17.868
Intangível	(Nota 10)	568.469	554.842	568.716	554.842
Total do Ativo Não Circulante		10.229.956	9.279.465	10.219.856	9.248.543
Total do Ativo		11.281.992	10.617.928	11.283.900	10.654.156

Notas Explicativas

Passivo	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 11)	473.536	251.920	473.536	286.242
Contas a pagar		28.569	2.586	28.605	2.586
Obrigações fiscais	(Nota 6)	10.621	1.904	10.703	1.969
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(Nota 6)	-	-	442	358
Provisão para gratificação a empregados e administradores		9.800	11.700	9.800	11.700
Salários e encargos sociais a pagar		2.300	2.103	3.101	2.914
Dividendos a pagar	(Nota 15f)	7.604	48.989	7.604	48.989
Outros passivos circulantes	(Nota 13)	149.624	38.586	149.624	38.666
Total do Passivo Circulante		682.054	357.788	683.415	393.424
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 11)	2.440.562	1.979.551	2.440.562	1.979.551
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 12)	909.017	892.287	908.935	892.287
Contingências	(Nota 14)	115.271	77.781	115.900	78.373
Outros passivos não circulantes	(Nota 13)	33.389	30.918	33.389	30.918
Total do Passivo Não Circulante		3.498.239	2.980.537	3.498.786	2.981.129
Patrimônio líquido					
Capital social		4.369.145	4.369.145	4.369.145	4.369.145
Gastos com emissão de ações		(101.600)	(101.600)	(101.600)	(101.600)
Reservas de capital		2.203.396	2.351.666	2.203.396	2.351.666
Ações em tesouraria		(86.734)	(78.422)	(86.734)	(78.422)
Reservas de lucros		717.492	738.814	717.492	738.814
Total do Patrimônio Líquido	(Nota 15)	7.101.699	7.279.603	7.101.699	7.279.603
Total do passivo		11.281.992	10.617.928	11.283.900	10.654.156

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 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida	(Nota 16)	311.955	295.182	326.330	313.589
Lucro bruto		311.955	295.182	326.330	313.589
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(Nota 17)	(81.448)	(70.106)	(89.580)	(79.557)
Honorários da administração	(Nota 20)	(10.301)	(12.000)	(10.301)	(12.000)
Plano de opção de compras de ações	(Nota 15g)	(8.495)	(5.807)	(8.495)	(5.807)
Equivalência patrimonial	(Nota 8a)	5.345	5.595	-	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(Nota 9)	(14.204)	139.883	(14.204)	139.883
Outras despesas (receitas) operacionais líquidas	(Nota 19)	(23.270)	1.584	(23.419)	1.027
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		179.582	354.331	180.331	357.135
Receitas financeiras	(Nota 18)	65.571	61.145	69.183	72.647
Despesa financeiras	(Nota 18)	(196.407)	(99.343)	(198.927)	(109.134)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição		48.746	316.133	50.587	320.648
Imposto de renda e contribuição social	(Nota 12)	(16.730)	(109.864)	(18.571)	(114.379)
Lucro líquido do exercício		32.016	206.269	32.016	206.269
Resultado atribuído aos acionistas:					
Controladores		32.016	206.269	32.016	206.269
Não controladores		-	-	-	-
Lucro líquido básico por ação - R\$	(Nota 22)	0,06655	0,42503	0,06655	0,42503
Lucro líquido diluído por ação - R\$	(Nota 22)	0,06655	0,42503	0,06655	0,42503

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 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	32.016	206.269	32.016	206.269
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	32.016	206.269	32.016	206.269
Controladores	32.016	206.269	32.016	206.269
Não controladores	-	-	-	-

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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 2019		4.369.145	(101.402)	39.077	2.306.783	-	(33.064)	31.546	77.201	440.841	73.946	-	7.204.073
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 15g)	-	-	5.807	-	-	-	-	-	-	-	-	5.807
Gasto com emissão de ações	(Nota 15a)	-	(198)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(198)
Recompra de ações	(Nota 15b)	-	-	-	-	-	(49.725)	-	-	-	-	-	(49.725)
Alienação de ações em tesouraria	(Nota 15b)	-	-	-	-	-	4.366	-	-	-	-	-	4.366
Pagamentos de dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 24/04/2020	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.000)	-	-	(42.000)
Reversão de dividendos adicionais propostos e não aprovados em AGOE realizada em 24/04/2020	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	31.946	(31.946)	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	206.269	-	206.269
Destinações do resultado do exercício:													
Constituição de reserva legal	(Nota 15d)	-	-	-	-	-	10.313	-	-	-	-	(10.313)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.989)	(48.989)
Constituição de retenção de lucros	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	146.967	-	-	(146.967)	-
Dividendos adicionais propostos	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	(45.734)	45.734	-	-	-
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

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 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	234.805	143.589	286.707	179.794
Fluxo de caixa das atividades operacionais	243.765	202.897	251.519	213.909
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	48.746	316.133	50.587	320.648
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais				
Depreciações de imobilizado e amortização de softwares	1.726	853	1.732	860
Valor justo de propriedades para investimentos	14.204	(139.883)	14.204	(139.883)
Linearização das receitas	(29.634)	(62.844)	(29.634)	(62.937)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	172.785	83.715	175.253	93.375
Amortizações de custos capitalizados	12.989	9.106	12.989	9.116
Plano de opções de compra de ações	8.495	5.807	8.495	5.807
Provisão para gratificação a empregados e administradores	8.025	11.377	8.419	11.913
Provisão para crédito de perda esperada	2.753	4.093	2.753	4.093
Demais provisões	4.713	(149)	4.968	610
Impairment de intangível	4.378	-	4.397	-
Correções monetárias	(6.793)	(16.940)	(6.899)	(17.257)
Resultado financeiro na repactuação da dívida	1.404	455	1.404	455
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(696)	(3.231)	-	(508)
Rendimentos de direitos creditórios	-	-	(3.164)	(12.383)
Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	6.015	-	6.015	-
Resultado de equivalência patrimonial	(5.345)	(5.595)	-	-
Variações nos ativos e passivos	(8.960)	(59.308)	35.188	(34.115)
Contas a receber de clientes	(13.459)	(10.381)	(14.087)	(9.812)
Impostos a recuperar	5.547	5.170	5.621	5.729
Outros ativos	19.013	(3.932)	65.949	24.429
Contas a pagar	1.780	(17.254)	1.816	(18.105)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(7.207)	(16.250)	(8.771)	(19.015)
Impostos e contribuições	(2.973)	(1.362)	(3.210)	(1.379)
Salários e encargos sociais a pagar	(1.239)	260	(1.250)	270
Pagamento de gratificação a empregados e administradores	(9.925)	(10.877)	(10.319)	(11.413)
Outros passivos	(497)	(4.682)	(561)	(4.819)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(593.063)	(491.132)	(619.155)	(540.690)
Aquisição de investimentos	(792.058)	-	-	-
Aquisição / Investimentos em propriedades para investimentos	(342.778)	(763.413)	(342.778)	(763.413)
Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	(9.688)	(7.477)	(9.688)	(7.477)
Aquisição de imobilizado	(3.960)	(5.473)	(3.960)	(5.423)
Pagamento das obrigações por aquisição de propriedades para investimento	-	-	(792.058)	-
Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	(35.892)	(2.374)	(35.892)	(2.374)
Dividendos e jcp recebidos de controladas	11.821	14.226	-	-
Redução de capital de controladas	14.271	35.500	-	-
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	392.150	126.064	392.150	137.556
Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	61.608	-	61.608	-
Investimentos em títulos e valores mobiliários	111.463	100.441	111.463	100.441
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	-	11.374	-	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	240.058	313.062	192.901	284.531
Dividendos pagos	(94.723)	(42.000)	(94.723)	(42.000)
Tomada de empréstimos e financiamentos	750.000	800.000	750.000	800.000
Custos de transação	(9.104)	(11.020)	(9.104)	(11.020)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(242.473)	(388.360)	(289.630)	(416.891)
Gasto com emissão de ações	-	(198)	-	(198)
Recompra de ações	(167.244)	(49.725)	(167.244)	(49.725)
Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	3.602	4.366	3.602	4.366
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	(118.200)	(34.481)	(139.547)	(76.365)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.056.486	1.090.967	1.088.972	1.165.337
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	938.286	1.056.486	949.425	1.088.972
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	(118.200)	(34.481)	(139.547)	(76.365)

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 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas	382.448	504.118	398.185	524.539
Receita bruta	399.405	366.744	415.142	387.722
Outras receitas	(16.957)	137.374	(16.957)	136.817
Outras receitas	-	1.584	-	1.027
Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	(2.753)	(4.093)	(2.753)	(4.093)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(14.204)	139.883	(14.204)	139.883
Insumos adquiridos de terceiros	(149.341)	(95.637)	(149.928)	(98.662)
Outros	(149.341)	(95.637)	(149.928)	(98.662)
Insumos adquiridos de terceiros	(126.071)	(95.637)	(126.509)	(98.662)
Outras despesas	(23.270)	-	(23.419)	-
Valor adicionado bruto	233.107	408.481	248.257	425.877
Retenções	(1.726)	(853)	(1.732)	(860)
Retenções (Depreciação e amortização)	(1.726)	(853)	(1.732)	(860)
Valor adicionado líquido produzido	231.381	407.628	246.525	425.017
Valor adicionado recebido em transferência	70.916	66.740	69.183	72.647
Resultado de equivalência patrimonial	5.345	5.595	-	-
Receitas financeiras	65.571	61.145	69.183	72.647
Valor adicionado para distribuição	302.297	474.368	315.708	497.664
Distribuição do valor adicionado:	302.297	474.368	315.708	497.664
Pessoal	34.831	34.279	41.342	40.564
Remuneração direta	32.149	31.603	37.008	36.349
Benefícios	1.838	1.853	2.992	3.020
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	844	823	1.342	1.195
Impostos Taxas e Contribuições	39.043	134.477	43.423	141.697
Federais	38.448	129.443	42.820	136.656
Estaduais	-	-	-	-
Municipais	595	5.034	603	5.041
Remuneração do capital de terceiros	196.407	99.343	198.927	109.134
Juros	174.189	84.170	176.657	93.830
Outros	22.218	15.173	22.270	15.304
Encargos financeiros	13.856	12.734	13.906	12.862
Outros	8.362	2.439	8.364	2.442
Remuneração do capital próprio	32.016	206.269	32.016	206.269
Dividendos Mínimos Obrigatórios	7.604	48.989	7.604	48.989
Resultados Retidos	24.412	157.280	24.412	157.280

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

1 Contexto Operacional

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como “Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 16 de fevereiro de 2022 e foram encaminhadas para autorização da emissão em reunião a ser realizada em 17 de fevereiro de 2022.

A BR Properties S.A. e suas controladas (doravante referidas como “Companhia”) tem como atividade preponderante a aquisição, a administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e galpões. A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

Em 7 de agosto de 2020, a Companhia celebrou Escritura de Venda e Compra com BBP Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., tendo por objeto a aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado “Edifício Cupuaçu” (Galpão), com área bruta locável (ABL) de 9.962 m², localizado dentro do empreendimento Centro Empresarial Espaço Gaia Terra, no município de Jarinú, no estado de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$17.400.

Em 31 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado o Protocolo e Justificação da Sociedade SPE 61 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A, bem como o Protocolo e Justificação por motivos de Cisão Parcial da Sociedade PP II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a incorporação, pela Companhia, do seu respectivo acervo cindido. Os ativos e passivos objeto da cisão parcial estão descritos no Laudo de Avaliação realizado 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. O Laudo de Avaliação foi elaborado com base no acervo líquido contábil destas Sociedades na data base de 30 de junho de 2020, que totalizou R\$161.371 A incorporação estava no processo de reorganização societária da Companhia, que visava a simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação 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 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Em 16 de dezembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição do imóvel comercial denominado “Torre Corporativa B1 – Aroeira”, com área bruta locável (ABL) de 45.677,89 m² (“Imóvel”), localizado no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, mediante a celebração da competente Escritura de Venda e Compra (“Escritura”) com REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. (“Vendedora”), inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.929.617/0001-80. O preço total da aquisição foi de R\$664.876, sendo desembolsado, nesta data, o valor de R\$606.765. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo remanescente a pagar é de R\$3.386, registrado na rubrica de obrigações por aquisição de imóveis (Nota 13.ii).

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

Em 25 de março de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda de Quotas e Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, em caráter irrevogável e irretratável, com Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário, tendo por objeto a alienação dos seguintes edifícios comerciais: (i) 100% da participação da Companhia dos Edifícios Souza Aranha I e Souza Aranha II, localizados na cidade e estado de São Paulo, e (ii) 100% do Edifício Porto Alegre, localizado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; pelo valor total de R\$63.718. As condições precedentes foram cumpridas ou renunciadas no período.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

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

Em 25 de maio de 2021, a Companhia celebrou com Morro Verde Incorporação Imobiliária SPE LTDA e Théia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças (“Contrato”), conforme aditado, visando aquisição das futuras unidades autônomas do galpão denominado “Edifício Centauri”, “Ed. Bellatrix” e “Área de apoio”, integrante do Empreendimento Gaia Théia, pelo valor total de R\$213.577. A aquisição foi efetivada em 17 de agosto de 2021 através da celebração de escritura de compra e venda, tendo já sido pago até aquela data o valor de R\$84.853. O saldo do preço, está sujeito a ajustes de praxe, e será pago de acordo com o cronograma de construção, na forma estabelecida na escritura (Nota 13.ii). A área bruta locável do “Edifício Centauri”, ao redor de 63 mil m², encontra-se 100% pré-locada.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

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

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

Em 28 de julho de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”) com BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A, tendo por objeto a aquisição de 3 Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A aquisição contempla uma área bruta locável (ABL) de 2.286 m², e será realizada pelo preço total de R\$28.000, na presente data foi pago a título de sinal o montante de R\$2.000 (Nota 7). A conclusão da aquisição está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas conforme estabelecido no CVC.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Construção com Condição Resolutiva e Outras Avenças (“CVC”) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, inscrito no CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), representado por sua administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 35.690 m² (“Ativo”), o qual faz parte do empreendimento “Galpão Cajamar” em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o início do 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à aproximadamente 24% da área locável total do empreendimento de 149.525 m² e será comercializada pelo preço total de R\$123.215, sendo que o pagamento correspondente a 50% do preço total foi realizado em 20 de agosto de 2021 (Nota 13.i), e os 50% restantes serão pagos na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel prevista para o 2º trimestre de 2022, sendo que o saldo será reajustado pelo IPCA da data do CVC até a data do pagamento.

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

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*.

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.

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.

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 03/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020 e nº03/2020”), respectivamente, sobre eventuais efeitos que a Pandemia da Covid-19 poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da Pandemia da Covid-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas. Referidas orientações foram reforçadas pela CVM nos Ofícios Circulares nº 01/2021 e 01/2022, emitidos respectivamente em 29 de janeiro de 2021 e 1º de fevereiro de 2022, que tratam de aspectos relevantes a serem observados na elaboração das Demonstrações Contábeis.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia da Covid-19 em suas atividades, bem como pelos diferimentos de aluguéis aos locatários com ramos de negócios específicos mais impactados pela pandemia, e que vem sendo e ainda serão pagos futuramente conforme acordado em cada situação, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Demonstrações Financeiras, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

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

2.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e das suas controladas em 31 de dezembro de 2021 e 2020, cuja participação percentual direta e indireta na data do balanço é assim resumida:

	% Participação	
	31/12/2021	31/12/2020
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

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 informações 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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 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 os riscos e benefícios significativos da propriedade forem transferidos ao comprador 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 ou despesa financeira 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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

2.3 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 2021 e de 2020, a Companhia não possuía nenhuma exposição à moeda estrangeira.

2.4 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. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante, pelo seu valor líquido, por entidade legal.

2.5 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 ou para as quais inexitem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

2.6 Contas a receber de clientes

Estão apresentadas a valores de realização, sendo que a provisão para perda de crédito esperada é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para perda de crédito esperada das contas a receber foram registradas na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

2.7 Investimentos em controladas

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.

Com base no método da equivalência patrimonial, 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. Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

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.

2.8 Arrendamentos

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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 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 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 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.

2.11 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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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 Nota16.

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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

2.12 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

2.13 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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (Nota 21).

2.14 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.

2.15 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 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 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

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 2021 e em 2020.

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 tratam-se de custos da obtenção de recursos financeiros tendo essa prática sido adotada em todos os exercícios de apresentação.

2.17 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

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 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.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

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 9.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

4 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	403	7.241	509	7.345
Aplicações financeiras	(i) 937.883	1.049.245	948.916	1.081.627
Caixa e equivalentes de caixa	938.286	1.056.486	949.425	1.088.972
Certificados de Recebíveis Imobiliários	(ii) -	9.672	-	-
Caixa restrito	(iii) 6.074	136.050	6.074	136.050
Títulos e valores mobiliários	6.074	145.722	6.074	136.050
Total	944.360	1.202.208	955.499	1.225.022
Circulante	938.286	1.173.121	949.425	1.195.935
Não Circulante	6.074	29.087	6.074	29.087

(i) as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs, remunerado as taxas que variam de 96% a 114% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 2021 (entre 96% e 108% em 2020). Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) No âmbito da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, a BRPR passou a deter os direitos sobre os papéis recomprados relativos ao CRI emitido pela BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., os quais são eliminados para fins de consolidação. Esta operação foi liquidada em 08 de março de 2021.

(iii) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDBs, remunerado a taxa de 98% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) em 2021 (entre 96% e 108% em 2020). Em 25 de outubro de 2021, ocorreu a liberação do saldo equivalente a R\$109.004, em razão do cumprimento da totalidade das obrigações previstas em contrato, tornando assim estes recursos disponíveis para movimentação.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aluguéis a receber	224.061	193.230	224.688	193.230
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(i) (8.771)	(10.081)	(8.771)	(10.081)
	215.290	183.149	215.917	183.149
Circulante	57.539	42.851	58.166	42.851
Não Circulante	157.751	140.298	157.751	140.298

(i) 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. Em 31 de dezembro de 2020, deste total: (a) R\$681 estavam vencidos até 90 dias; (b) R\$170 de 91 a 120 dias; (c) R\$170 de 121 a 150 dias; (d) R\$170 de 151 a 180 dias; e (d) R\$8.888 acima de 180 dias.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício	(10.081)	(5.988)	(10.081)	(5.988)
Transferência (i)	4.063	-	4.063	-
Movimentação da provisão no resultado	(2.753)	(4.093)	(2.753)	(4.093)
Saldo no final do período	(8.771)	(10.081)	(8.771)	(10.081)

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

Compromissos de arrendamento operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos operacionais em 31 de dezembro de 2021 e 2020, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Dentro de um ano	317.982	348.253
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.285.124	1.230.858
Mais de cinco anos	1.238.481	1.273.335
	2.841.587	2.852.446

6 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Pis e Cofins a compensar	-	-	22	20
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	271.841	264.591	274.801	267.520
Total de Impostos a Recuperar	271.841	264.591	274.823	267.540
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-	-	(442)	(358)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.825)	(1.275)	(1.839)	(1.277)
Impostos Retidos	(1.850)	(629)	(1.850)	(630)
Outros impostos a recolher	(6.946)	-	(7.014)	(61)
Total de Impostos a Recolher	(10.621)	(1.904)	(11.145)	(2.326)
Total Líquido	261.220	262.687	263.678	265.214
Ativo Circulante	23.376	15.183	23.378	15.183
Ativo Não Circulante	248.465	249.408	251.445	252.358
Passivo Circulante	(10.621)	(1.904)	(11.145)	(2.327)
Total Líquido	261.220	262.687	263.678	265.214

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

7. Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Valores a Receber	(i)	38.460	36.366	39.469	37.187
Valores a receber na venda de propriedades	(ii)	10.674	58.368	10.674	58.368
Adiantamento para aquisição de investimentos	(iii)	23.080	60.783	23.080	60.783
Cessão de crédito	(iv)	-	-	-	43.994
Adiantamento a fornecedores		1.699	3.504	1.764	3.625
Valores a recuperar	(v)	128.327	82.352	128.327	82.352
Outros Ativos	(vi)	29.071	16.100	29.089	16.118
Provisão para ajuste ao valor de realização	(vii)	(9.456)	(4.021)	(10.291)	(4.623)
		221.855	253.452	222.112	297.804
Circulante		28.791	105.882	29.031	150.218
Não Circulante		193.064	147.570	193.081	147.586

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

(ii) Em 31 de dezembro de 2021, o saldo era representado pelos valores a receber na venda do galpão Tucano reajustados com base na variação do IPCA até seu efetivo pagamento. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo era representado pelos valores a receber nas vendas das propriedades Ed. Paulista e Ed. Chucri Zaidan, reajustados com base na variação do CDI até seu efetivo pagamento.

(iii) Em 31 de dezembro de 2021, os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira equivalente a R\$6.808 (R\$ 6.808 em 2020), e Jaborandi equivalente a R\$10.940 (R\$ 6.584 em 2020) pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) aquisição de 3 Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo, que compõe o Complexo Parque da Cidade (R\$2.000), e; (c) referente a torna da Permuta do Projeto Cajamar II (R\$3.333). Adicionalmente, durante o exercício de 2021, foram liquidados os adiantamentos relacionados as aquisições da Torre B2 – Paineira e Torre B3 Jatobá, equivalente a R\$ 38.307, bem como relativo à aquisição do Galpão Centauri, equivalente a R\$ 8,203.

(iv) Cessão dos direitos creditórios à UBS decorrente da venda do Ed. Barra da Tijuca, direitos esses que estavam vinculados a 1ª Emissão do CRI da BRPR 56 conforme explicado na Nota 11(ii) e foram recebidos ao longo de 2021.

(v) Substancialmente referente a despesas judiciais a serem reembolsadas, conforme detalhado na Nota 14, junto a Wtorre.

(vi) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$ 13.144 (R\$ 4.251 em 2020), e comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 13.300 (R\$ 8.310 em 2020).

(vii) Substancialmente representado por perdas esperadas na realização de valores a receber relativos a renegociações com locatários, incluindo saldos transferidos do contas a receber, Nota 5.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

8. 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 2021 e 2020. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão assim demonstrados:

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Participações em controladas	29.693	50.526

a. Informações sobre as empresas controladas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/12/2021		31/12/2020		
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	
Sociedades controladas diretas								
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	81.829.400	1.223	224	1.223	224	12.367	308	
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	1.267	34	1.266	34	1.232	(1.970)	
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	724	31	724	31	693	11	
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	1.142	59	1.142	59	10.582	135	
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	2.411	71	2.411	71	2.340	42	
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.126	39	17.126	39	17.087	24	
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	5.184	4.783	5.184	4.783	5.623	5.222	
BRPR Participações S.A.	701.000	617	18	617	18	602	2	
Investidas Incorporadas em 2021	-	-	86	-	-	-	-	
Investidas Incorporadas em 2020	-	-	-	-	-	-	1.821	
				29.693	5.345	50.526	5.595	

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2021.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	763	406	1.169	(25)	79	(1.223)	(1.169)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	540	729	1.269	(2)	-	(1.267)	(1.269)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	685	41	726	(2)	-	(724)	(726)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	545	606	1.151	(9)	-	(1.142)	(1.151)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.102	1.312	2.414	(3)	-	(2.411)	(2.414)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.163	15.964	17.127	(1)	-	(17.126)	(17.127)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	6.610	517	7.127	(1.317)	(626)	(5.184)	(7.127)
BRPR Participações S.A.	597	21	618	(1)	-	(617)	(618)
Investidas Incorporadas em 2021	76	835.468	835.544	(5)	-	(835.539)	(835.544)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Demonstração do Resultado				Resultado do período
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	232	(8)	224
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	45	(11)	34
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	37	(6)	31
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	88	(29)	59
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	85	(14)	71
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	47	(8)	39
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	15.735	(1.361)	(7.832)	(1.759)	4.783
BRPR Participações S.A.	-	-	21	(3)	18
Investidas Incorporadas em 2021	-	-	90	(4)	86

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial		50.526	197.470
(+) Aquisição de investimentos	(i)	835.453	-
(-) Redução de capital de controladas		(14.271)	(35.500)
(-) Recebimento de dividendos e JCP		(11.821)	(14.226)
(-) Incorporação de controladas	(i)	(835.539)	(102.813)
(+/-) Equivalência Patrimonial		5.345	5.595
Saldo final		29.693	50.526

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

9. Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial		8.090.157	7.018.049	8.106.068	7.133.661
(+) Aquisições de propriedades	(i)	250.726	703.757	1.086.194	703.757
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(ii)	195.745	130.150	195.745	130.150
(+/-) Juros capitalizados	(iii)	9.156	-	9.156	-
(+/-) Outras Movimentações		-	(1.439)	-	(1.383)
(+) Venda de propriedades	(iv)	(342.418)	-	(342.418)	-
(+) Incorporação de controladas	(v)	835.468	99.757	-	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(vi)	(14.204)	139.883	(14.204)	139.883
Saldo final		9.024.630	8.090.157	9.040.541	8.106.068

- (i) Substancialmente referente a 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).
- (ii) Durante 2021 e 2020, os custos com desenvolvimento e retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ventura – Torre Oeste, Ed. Centenário Plaza I, Passeio Corporate e Ventura – Torre Leste.
- (iii) A Companhia iniciou em 2021 a construção do Galpão Cajamar. Espera-se que esse desenvolvimento seja concluído no 2º trimestre de 2022. O valor dos custos de empréstimo capitalizados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 era de R\$9.156 (2020: R\$0). A taxa utilizada para determinar o montante dos custos de empréstimo passíveis de capitalização foi de 6,2%.
- (iv) Conforme mencionado na Nota 1, as alienações referem-se às seguintes propriedades: Ed. Porto Alegre, Ed. Souza Aranha I / II, 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.
- (vi) Refere-se ao ajuste a valor de mercado (valor justo) anual sobre as propriedades existentes bem como marcação a mercado das alienações descritas na nota (iii) acima.

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 2021. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota 3.

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.

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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 2021. 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.

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

	31/12/2021	31/12/2020
	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)		
Taxa de desconto	7,75% a.a. - 12,75% a.a.	7,50% a.a. - 12,50% a.a.
Cap rate	7,25% a.a. - 9,00% a.a.	6,50% a.a. - 8,50% a.a.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo consolidado das propriedades para investimento de R\$9.040.541, em 31 de dezembro de 2021, 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 31/12/2021 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		Efeito no resultado		Efeito no resultado	
		-1,0 p.p.	+1,0 p.p.	-1,0 p.p.	+1,0 p.p.
Valor justo das propriedades para investimento	9.040.541	10.505.761	1.465.220	7.934.046	(1.106.495)

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos na Nota 11.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

10. Intangível

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de intangível é composto por R\$554.842 referente ao ágio por expectativa de rentabilidade futura ("goodwill") e R\$13.874 referente a software, líquido de amortização.

Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A. celebraram um "Acordo de incorporação e outras avenças" que tinha por objetivo a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties.

A transação foi concluída em 29 de março de 2012 através da aprovação em Assembleia Geral Extraordinária e assim, a BR Properties passou a deter 100% do controle acionário da One Properties, tendo as seguintes condições:

- Emissão de 129.813.498 novas ações ordinárias por parte da BR Properties destinadas ao pagamento dos acionistas da One Properties, em uma relação de troca de 0,4579587164 ação da BR Properties para cada ação 1 ação da One Properties.
- Extinção da One Properties em decorrência da incorporação pela BR Properties.

O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado nas combinações de negócios é de R\$554.842. O ativo intangível está baseado no valor de benefícios econômicos futuros oriundos das sinergias decorrentes da aquisição e do valor no poder de negociação com os locatários e financiadores já refletidos no valor de mercado das propriedades para investimento na Nota 9. Adicionalmente, foram considerados premissas para as sinergias administrativas adquiridas para os próximos 10 anos.

Testes do ágio para verificação de *Impairment*

A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio (*goodwill*) tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável ("*impairment*"). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o goodwill), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada.

O ágio, que corresponde a aproximadamente 5% do total de ativos consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e 2020, é testado para fins de redução ao valor recuperável, considerando UGC consolidada uma vez que todas as investidas são controladas pela Companhia. Uma UGC consolidada é o nível no qual o ágio é monitorado para fins gerenciais da Companhia. Sempre que ocorre uma combinação de negócios, o ágio é alocado a partir da data de aquisição, na UGC que se espera ser beneficiada pelas sinergias da combinação de negócios.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou sua verificação anual de redução ao valor recuperável de ativos e, com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, Deloitte

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Touche Tohmatsu (“DTT”), avaliadores independentes de acordo com as premissas e metodologia abaixo descritas, a Companhia não identificou existência de perda, ou, não recuperabilidade do ágio.

Considerando as expectativas de geração de lucros e caixa no futuro, foi adotado na avaliação o *Income Approach*, baseado na metodologia do fluxo de caixa futuro descontado a valor presente (valor em uso). Esse método considera que o valor econômico de um negócio está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos pelas operações no futuro. Essa metodologia utilizada pela Companhia está de acordo com o IAS 36 / CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

O teste de *impairment* baseia-se em uma série de julgamentos, estimativas e premissas. A Companhia acredita que todas as suas estimativas são razoáveis, sendo consistentes com os relatórios de consultorias externas e refletem as melhores estimativas da Administração. Durante a avaliação, a Companhia, baseada nas análises de sensibilidade realizadas acerca dos pressupostos bases, não tem conhecimento de qualquer mudança possível em uma premissa utilizada que possa fazer com que o valor contábil da unidade geradora de caixa exceda seu valor recuperável.

As principais premissas que balizaram a estimativa de valor 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 estão divulgadas na Nota 9, 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, é de 6,25%.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

11. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Notas	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI							
Lastró CRI 142º e 143º RB Capital		CDI	1,45	250.918	270.245	250.918	270.245
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI							
CRI 1ª Emissão da BRPR 56	(ii)	IGPM	9,50	-	-	-	34.322
Debêntures							
	(i)			2.683.252	1.984.825	2.683.252	1.984.825
7ª Emissão - 1ª Tranche		CDI	1,55	96.977	104.355	96.977	104.355
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche		IPCA	7,23	158.057	152.193	158.057	152.193
9ª Emissão		CDI	0,70	-	50.113	-	50.113
10ª Emissão - 1ª Tranche		%CDI	121,50	179.920	352.678	179.920	352.678
10ª Emissão - 2ª Tranche		CDI	1,80	180.120	-	180.120	-
11ª Emissão		%CDI	101,00	242.553	240.580	242.553	240.580
12ª Emissão		CDI	1,70	243.994	280.559	243.994	280.559
14ª Emissão		%CDI	137,00	256.246	251.591	256.246	251.592
15ª Emissão		CDI	2,65	556.847	552.755	556.847	552.755
16ª Emissão		CDI	2,30	407.551	-	407.551	-
17ª Emissão		CDI	1,85	360.987	-	360.987	-
Total				2.934.170	2.255.070	2.934.170	2.289.392
Encargos a amortizar				(21.476)	(23.599)	(21.476)	(23.599)
AVJ repactuação				1.404	-	1.404	-
Total de empréstimos com encargos				2.914.098	2.231.471	2.914.098	2.265.793
Circulante				473.536	251.920	473.536	286.242
Não Circulante				2.440.562	1.979.551	2.440.562	1.979.551

- (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..

Em 20 de fevereiro de 2018, tivemos a 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$50.000 com prazo de vencimento de 60 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 0,7% ao ano. Esta emissão foi integralmente amortizada em 08 de julho de 2021.

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

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

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

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

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

- (ii) Através da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, a Companhia, tornou-se a possuidora direta do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, passando a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA atuar como cessionária correspondente aos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação, vinculados aos CRI. O saldo devedor dos créditos imobiliários vinculados à emissão cedido plenamente pela BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA à Companhia. Juntamente com a venda do Ed. Barra da Tijuca, foi efetivada a cessão de 100% dos créditos imobiliários vinculados a emissão à FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo"). Esta operação de securitização foi liquidada em 08 de março de 2021.

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.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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

A Companhia possui R\$1.714.344 em dívidas atreladas às propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$9.040.541 (Nota 9). Dessa forma, as dívidas com garantia representam 19,0% do valor das propriedades.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Vencimentos

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

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
2022	473.536	473.536	481.236	481.236
2023	558.541	558.541	564.238	564.238
2024	483.081	483.081	486.325	486.325
2025	837.851	837.851	839.559	839.559
2026	329.798	329.798	330.371	330.371
2027	57.458	57.458	57.691	57.691
2028 em diante	173.832	173.832	174.750	174.750
Total	2.914.098	2.914.098	2.934.170	2.934.170

Clausulas restritiva (Covenants)

Emissões de Debentures

Para a 7^o, 10^o, 11^o, 12^o, 14^o, 15^o, 16^o e 17^o. emissões, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

- (i) Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- (ii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- (iii) Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

(iv) Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva controlada;

(v) Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;

(vi) Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado por um auditor independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida, que são os empréstimos mais encargos, somado as obrigações por aquisições menos disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos, outros créditos sujeitos restrições), pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento);

Especificamente, com relação à 12ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente:

- Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir (“Índices”):
- *Loan To Value* no término de cada trimestre social de, no máximo, 70% (setenta por cento) (“LTV”), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures dividido pelo valor de avaliação do Ed. Ventura - Torre Oeste com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada, e;
- Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos aluguéis do Ed. Ventura – Torre Oeste no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela Bruta das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, 1,15x (“Índice de Cobertura”).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Especificamente, com relação à 15ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente:

- Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir (“Índices”):
- *Loan To Value* no término de cada trimestre social de, no máximo, 60% (sessenta por cento) (“LTV”), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures dividido pelo valor de avaliação do Ed. Passeio Corporate com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de mercado, e;
- Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos aluguéis do Ed. Passeio Corporate no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela de Remuneração das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, (i) 0,8x na primeira data de verificação; (ii) 1,1x na segunda data de verificação; e (iii) 1,2x nas demais datas de verificação (“Índice de Cobertura”).

Especificamente, com relação à 16ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente:

- Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir (“Índices”):
- *Loan To Value* no término de cada trimestre social de, no máximo, 70% (setenta por cento) (“LTV”), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures e pela somatória das frações ideais do valor de avaliação (com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de mercado) das seguintes propriedades: 70% do Ed. TNU, 43% do Ed. Manchete e 100% do Terreno Cajamar.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Cessão de Créditos Imobiliários

A Companhia cedeu créditos imobiliários que serviram de lastro para a 142º e 143º emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização. No âmbito dessas operações, a Companhia deverá recomprar a totalidade dos créditos imobiliários caso seja verificada a ocorrência de certos eventos, sendo o mais relevante:

- não observância do índice financeiro abaixo, a ser apurado pela Cessionária nos termos do Termo de Securitização, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Cedente.
- quociente da Dívida Líquida, que são os empréstimos mais encargos, somado as obrigações por aquisições menos disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos, outros créditos sujeitos restrições), pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50%

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

12. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$1.032.560 (2020: R\$900.163) e, no consolidado R\$1.111.478. (2020: R\$979.543).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	48.746	316.133	50.587	320.648
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(16.574)	(107.485)	(17.200)	(109.020)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	1.817	1.902	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	-	-	67	109
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	(405)	-	(405)	-
Outros	(1.568)	(4.281)	(1.033)	(5.468)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(16.730)	(109.864)	(18.571)	(114.379)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2021 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	275	1.906	2.932
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.730	109.589	16.665	111.447
	16.730	109.864	18.571	114.379

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 2021 e 2020 está assim demonstrado:

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	825.776	889.025	825.776	889.026
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	346.898	298.809	346.898	298.809
Linearização da receita de aluguel	60.188	51.985	60.188	51.985
Mais Valia de Ativos	39.229	34.659	39.229	34.659
Outros	11.950	11.311	11.950	11.310
Impostos diferidos - passivo	1.284.041	1.285.789	1.284.041	1.285.789
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(351.071)	(306.056)	(351.071)	(306.056)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(8.360)	(71.891)	(8.360)	(71.891)
Outros	(15.593)	(15.555)	(16.093)	(15.991)
Impostos diferidos - ativo	(375.024)	(393.502)	(375.524)	(393.938)
Impostos diferidos líquido	909.017	892.287	908.517	891.851
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(418)	(436)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	909.017	892.287	908.935	892.287
Impostos diferidos líquido	909.017	892.287	908.517	891.851

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Impostos diferidos passivos

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

Impostos diferidos ativos

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais (R\$375.524) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Conseqüentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

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

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

Ano	Controladora / Consolidado
2022	0,0%
2023	0,0%
2024	3,3%
2025	10,1%
2026	19,6%
2027	30,6%
2028	44,1%
2029	59,3%
2030	76,8%
2031	95,6%
2032	100,0%

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de rentabilidade futura e mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

Notas	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	(i) 210.860	114.260
(-) Amortização	(365.259)	(297.158)
	179.991	151.492

(i) O incremento em 2021 refere-se a mais valia de ativos decorrente da aquisição das SPEs REC Empreendimentos e Participações VII, e REC Empreendimentos e Participações IX, proprietárias, respectivamente, dos seguintes imóveis comerciais: (i) 100% do imóvel comercial “Torre Corporativa B2 – Paineira” e (ii) 30% do imóvel comercial “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, incorporadas em 26 de abril de 2021, conforme demonstrado na Nota 1.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

13. Outros passivos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes	(i)	67.868	2.976	67.868	2.976
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii)	97.758	49.189	97.758	49.189
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii)	17.387	17.339	17.387	17.419
		183.013	69.504	183.013	69.584
Circulante		(149.624)	(38.586)	(149.624)	(38.666)
Não Circulante		(33.389)	(30.918)	(33.389)	(30.918)

- (i) Adiantamento recebido pela venda do Galpão Cajamar 300, equivalente a R\$61.608, conforme mencionado na Nota 1.
- (ii) Obrigações por aquisição de imóvel referem-se a:
- (a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade no montante de R\$40.510, conforme mencionado na Nota 1. Deste saldo, R\$34.547 já foram liquidados, restando um saldo a pagar equivalente a R\$5.963, acrescido de correção monetária; ;
- (b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1, equivalente a R\$31.023, conforme demonstrado na Nota 1. Em 31 de dezembro de 2021, resta um saldo a pagar equivalente a R\$3.386, acrescido de correção monetária, e
- (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\$72.263, acrescido de correção monetária.
- (iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por determinado período quando de ativos alienados, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$17.387 em 31 de dezembro de 2021.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

14. 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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhistas	-	-	637	600
Tributárias	3.199	1.914	3.199	1.914
Cíveis	249	345	249	345
Subtotal processos BR Properties	3.448	2.259	4.085	2.859
Tributárias	23.473	-	23.473	-
Cíveis	93.281	80.217	93.281	80.217
Subtotal processos One Properties	116.754	80.217	116.754	80.217
(-) Depósitos Judiciais	(4.931)	(4.695)	(4.939)	(4.703)
Total	115.271	77.781	115.900	78.373

Em 31 de dezembro de 2021, os principais valores referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre classificada como perda provável de acordo com os assessores jurídicos.

Cíveis – ação monitoria distribuída pela Bicycletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238. Em dezembro de 2019, a BR Properties opôs embargos de declaração ao acórdão a fim de que a Tribunal de Justiça de São Paulo se pronuncie sobre o pedido de redução dos honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da Monark. A Monark foi intimada a se manifestar sobre os embargos. Em setembro de 2020 fora realizado o julgamento dos embargos declaratórios, do qual foi negada a diminuição dos honorários sucumbenciais em favor dos patronos da Monark, sendo protocolado recurso especial. O valor estimado da perda é de R\$89.091, incluindo honorários de sucumbência.

Tributárias One Properties - Processo administrativo (WTorre São Paulo) referente as adições não computadas na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL – custo/despesa indedutível e compensação indevida de prejuízo operacional no montante de R\$17.278. Os demais processos no montante de R\$ 6.196, referem-se a processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

mercadoria importada, equivalente a R\$ 3.322 e execução fiscal para cobrança de contribuições ao FGTS, equivalente a R\$ 2.873.

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

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$116.754, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 7), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante que resultará em liquidação financeira. Esse recebível é avaliado no contexto de perdas esperadas à cada levantamento das demonstrações financeiras pela Companhia.

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de dezembro de 2021, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhistas	42	43	42	43
Tributárias	303.504	282.696	303.504	282.696
Cíveis	35.097	-	35.097	126
Subtotal BR Properties	338.643	282.739	338.643	282.865

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Tributárias	48.837	62.912	48.837	62.912
Cíveis	506.791	454.509	506.791	454.509
Subtotal One Properties	555.628	517.421	555.628	517.421

Total	894.271	800.160	894.271	800.286
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Em 31 de dezembro de 2021, 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\$224.578; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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\$63.560.

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\$40.672 como perda possível.

Cíveis One Properties - Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em tempo adicional ao Contrato de Locação. O valor máximo de R\$506.719 indicado pelos assessores jurídicos equivale ao pedido subsidiário formulado na reconvenção, consistente na conversão do valor da multa em tempo adicional de locação. Nessa hipótese, o contrato autoriza que a conversão se dê pelo dobro do valor resultante da aplicação de multas e/ou penalidades. Esclarecemos que tal valor não representa efetivo desembolso para a BR7, mas a exploração de um ativo sem contrapartida (locação do imóvel sem recebimento do valor do aluguel).

15. Patrimônio Líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social integralizado era de R\$4.369.145 (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.

b. Ações em tesouraria

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

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações ou do Plano de Outorga de Ações Restritas

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

com a quantidade máxima de 18.000.000 ações ordinárias 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.

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

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

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo inicial	8.698	78.423	3.547	33.064
(+) Recompras	19.500	167.244	5.600	49.725
(-) Cancelamentos	(17.351)	(152.271)	-	-
(-) Transferência para o exercício de opções	(399)	(3.582)	-	-
(-) Alienação para o exercício de opções	(343)	(3.080)	(449)	(4.366)
Saldo final	10.106	86.735	8.698	78.423
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	8,58		9,02	

Em 31 de dezembro de 2021, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$86.735, representado por 10.105.800 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

	<u>31/12/2021</u>
Lucro líquido do exercício (A)	32.016
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	(1.601)
Base de cálculo dos dividendos	30.415
Dividendos mínimos obrigatórios – 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	7.604
Equivalência patrimonial	5.345
Valor justo das propriedades. p/ investimentos, líquido	(43.888)
Valor justo dos instrumentos financeiros, líquido	(927)
Dividendos recebidos das controladas	(11.820)
Lucro não realizado (C)	(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	-

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

A administração da Companhia em suas demonstrações financeiras relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, propôs ad referendum e a aprovou em Assembleia Geral Ordinária - AGO realizada em 24 de abril de 2020, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$73.946 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em 24 de março de 2020, conforme divulgado em Fato Relevante, em razão das incertezas da pandemia do COVID-19 e dos potenciais impactos na economia brasileira e global, a administração da Companhia entendeu que deveria agir de forma mais conservadora, reduzindo parcialmente a distribuição de dividendos adicionais e não obrigatórios inicialmente propostos para R\$42.000, como o intuito de preservar a liquidez à luz dos investimentos futuros projetados pela Companhia.

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

g. Planos de opção de compra de ações

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(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	(457)	(120)	(577)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.265)	-	(1.265)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2021	913	2.050	2.963
Valor de exercício da opção em 31/12/2021 - em R\$	11,15	10,09	
Valor de mercado da ação em 31/12/2021 - em R\$	7,31	7,31	

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

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	3,25 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 31/12/2021 - em R\$	11,15	10,09

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 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	3.423	R\$ 11,02	2.678	R\$ 11,37
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	2.170	R\$ 9,82
Exercidas durante o exercício	(343)	R\$ 10,49	(449)	R\$ 9,72
Canceladas durante o exercício	(117)	R\$ 9,83	(976)	R\$ 9,02
Saldo final	2.963	R\$ 10,42	3.423	R\$ 11,02
Exercíveis	1.323		765	

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\$8.495 (R\$5.807 em 31 de dezembro de 2020).

16.Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de Aluguel	399.148	366.172	399.148	370.730
Receita de Prestação de Serviços	257	572	15.994	16.992
Total Receita Bruta	399.405	366.744	415.142	387.722
Linearização e Abatimentos	(58.503)	(48.079)	(58.503)	(49.104)
Impostos Sobre a Receita	(28.947)	(23.483)	(30.309)	(25.029)
Total Receita Líquida	311.955	295.182	326.330	313.589

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

17. Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com pessoal	(19.719)	(19.916)	(27.357)	(27.291)
Despesas de condomínio/vacância	(52.487)	(31.921)	(52.487)	(33.186)
Despesas com advogados e consultores	(7.699)	(6.969)	(7.943)	(7.493)
Demais despesas gerais e administrativas	(i) (11.861)	(13.615)	(12.061)	(13.835)
Total de despesas administrativas	(91.766)	(72.421)	(99.848)	(81.805)
Tributos e contribuições	10.318	2.315	10.268	2.248
Total de despesas gerais e administrativas	(81.448)	(70.106)	(89.580)	(79.557)

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

18. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações Financeiras	42.419	40.398	42.528	39.061
Correções Monetárias	19.033	17.914	19.372	18.369
Outras Receitas Financeiras	4.119	2.833	7.283	15.217
Total de receitas financeiras	65.571	61.145	69.183	72.647
Juros financeiros sobre empréstimos	(172.785)	(83.715)	(175.253)	(93.375)
Resultado com Repactuação de Dívida	(1.404)	(455)	(1.404)	(455)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(13.856)	(12.734)	(13.906)	(12.862)
Outros	(8.362)	(2.439)	(8.364)	(2.442)
Total de despesas financeiras	(196.407)	(99.343)	(198.927)	(109.134)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(130.836)	(38.198)	(129.744)	(36.487)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

19. Outras (despesas) receitas operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Outras Receitas	-	1.732	-	1.175
Total de outras receitas operacionais	-	1.732	-	1.175
Custos e despesas das propriedades vendidas	(11.163)	(148)	(11.163)	(148)
Impairment de intangível	(4.378)	-	(4.397)	-
Outras Despesas	(7.729)	-	(7.859)	-
Total de outras despesas operacionais	(23.270)	(148)	(23.419)	(148)
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(23.270)	1.584	(23.419)	1.027

20. 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 2021 e 2020, não havia outras transações com partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Nota	Controladora	
		31/12/2021	31/12/2020
Salário ou pró labore - Administradores	(i)	10.101	11.806
Benefícios diretos e indiretos - Administradores		200	194
Total		10.301	12.000
Plano de opção de compras de ações - Administradores	(ii)	6.768	4.443
Total de Honorários da Administração		17.069	16.443

(i) Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada no dia 24 de abril de 2020, foi eleito o Conselho fiscal da Companhia, nos termos do artigo 21-K, parágrafo único, da instrução CVM 481, também aprovada a remuneração dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social de 2020, no montante mínimo estabelecido no artigo 162 §3º da Lei das Sociedades por Ações. Para o exercício social de 2021, não houve a constituição do Conselho Fiscal,

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

(ii) Os valores correspondentes à despesa de amortização da nova outorga de opções aprovadas pelo Conselho de Administração em 06 de maio de 2020, não foram contemplados na remuneração global dos administradores aprovada pela AGO do dia 24 de abril de 2020, e, portanto, foi re-ratificada na assembleia geral ocorrida em 26 de abril de 2021.

21. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e empresas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades, tais como aquisição de novos investimentos, renegociação de dívidas 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 2021 e 2020, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 53% e 55% da nossa receita bruta total, respectivamente.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao descasamento entre os juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e suas receitas de locação, corrigidas principalmente pelo IGP-M. 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 e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente o CDI e IPCA).

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, quando e se contratados.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2021:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,58%	6,86%	9,15%	11,44%	13,73%
IGP-M	8,89%	13,34%	17,78%	22,23%	26,67%
IPCA	5,03%	7,55%	10,06%	12,58%	15,09%
INCC	6,93%	10,39%	13,85%	17,31%	20,78%
INPC	5,08%	7,62%	10,16%	12,70%	15,24%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/12/2021	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário	
			Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(1.822.527)	(166.761)	(41.690)	(83.381)
IGP-M	132.652	23.586	5.896	11.793
IPCA	(156.541)	(15.748)	(3.937)	(7.874)
INCC	(9.349)	(1.295)	(324)	(647)
INPC	7.279	740	185	370
Total	(1.848.486)	(159.479)	(39.870)	(79.740)

	Saldo em						Sem
	31/12/21	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	INPC	Indexador
Ativos							
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	955.499	954.990	-	-	-	-	509
Caixa e Bancos	509	-	-	-	-	-	509
Aplicações financeiras	948.916	948.916	-	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	6.074	6.074	-	-	-	-	-
Contas a receber	226.591	-	145.532	73.780	-	7.279	-
Aluguéis a receber	215.917	-	145.532	63.106	-	7.279	-
Venda de propriedades para investimentos	10.674	-	-	10.674	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	1.182.090	954.990	145.532	73.780	-	7.279	509
Passivos							
Empréstimos e financiamentos	(2.914.098)	(2.777.517)	-	(158.057)	-	-	21.476
Empréstimos e financiamentos	(2.935.574)	(2.777.517)	-	(158.057)	-	-	-
Custos de transação	21.476	-	-	-	-	-	21.476
Obrigação por aquisição de imóveis	(97.758)	-	(12.880)	(72.264)	(9.349)	-	(3.265)
Adiantamento de clientes	(67.868)	-	-	-	-	-	(67.868)
Total dos passivos com riscos financeiros	(3.079.724)	(2.777.517)	(12.880)	(230.321)	(9.349)	-	(49.657)
Ativos e passivos líquidos	(1.897.634)	(1.822.527)	132.652	(156.541)	(9.349)	7.279	(49.148)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Risco de liquidez

As despesas financeiras da Companhia poderiam ser negativamente afetadas pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados adequadamente no planejamento de suas operações, ou por eventuais descasamentos entre os prazos de recebimento de suas receitas contratadas e de pagamento de seus compromissos operacionais. A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	944.360	1.095.245	955.499	1.118.059	944.360	1.095.245	955.499	1.118.059
Contas a receber	215.290	183.149	215.917	183.149	215.290	183.149	215.917	183.149
Total	1.159.650	1.278.394	1.171.416	1.301.208	1.159.650	1.278.394	1.171.416	1.301.208
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.914.098)	(2.231.471)	(2.914.098)	(2.265.793)	(3.066.352)	(2.196.211)	(3.066.352)	(2.231.183)
Contas a pagar	(126.327)	(51.775)	(126.363)	(51.775)	(126.327)	(51.775)	(126.363)	(51.775)
Total	(3.040.425)	(2.283.246)	(3.040.461)	(2.317.568)	(3.192.679)	(2.247.986)	(3.192.715)	(2.282.958)

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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.

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i)	2	944.360	1.095.245	955.499	1.118.059
Contas a Receber	(ii)	-	215.290	183.149	215.917	183.149
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	3.066.352	2.196.211	3.066.352	2.231.183
Contas a Pagar	(ii)	-	126.327	51.775	126.363	51.775

(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 2021 e 2020.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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 2021 e 2020, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos e Financiamentos	2.914.098	2.231.471	2.914.098	2.265.793
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(938.286)	(1.056.486)	(949.425)	(1.088.972)
(-) Títulos e valores mobiliários	-	(9.672)	-	-
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	1.975.812	1.165.313	1.964.673	1.176.821
Patrimônio Líquido	7.109.303	7.279.603	7.109.303	7.279.603
Patrimônio Líquido e dívida líquida	9.085.115	8.444.916	9.073.976	8.456.424

22. 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

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

Lucro básico por ação

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Numerador:		
Lucro do período	32.016	206.269
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	481.086.064	485.304.110
Lucro básico por ação - R\$	0,06655	0,42503

Lucro diluído por ação

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Numerador:		
Lucro do período	32.016	206.269
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	481.086.064	485.304.110
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	481.086.064	485.304.110
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,06655	0,42503

23. 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>31/12/2021</u>
Modalidade	Valor de Cobertura
RO - Riscos Operacionais	1.130.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000

24. Segmentos operacionais

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

Proposta de Orçamento de Capital**BR Properties S.A.**Orçamento de capital
(Em milhares de reais)**Orçamento de Capital para o Exercício Financeiro 01/01/22 a 31/12/23**

<u>Fontes e Usos de Recursos</u>	<u>R\$ mil</u>
<u>Fontes de Recursos (1+2+3+4+5+6)</u>	<u>1.970.127</u>
1. Geração Operacional de Caixa da Companhia (estimativa de fundos líquidos a serem gerados pelas operações)	581.719
2. Recursos Advindos de 2021 (Disponibilidades)	926.613
3. Parcela remanescente do lucro líquido de 2021	22.811
4. Novos Empréstimos e Financiamentos	317.711
5. Receitas Financeiras	73.497
6. Vendas de Propriedades para Investimento	47.776
<u>Aplicação de Recursos (7+8+9+10+11)</u>	<u>1.970.127</u>
7. Novas Aquisições de Propriedades para investimento	68.253
8. Desenvolvimento ou Incorporação/Manutenção de Propriedades	256.523
9. Amortização + Despesas Financeiras (Serviço da Dívida)	1.596.382
10. Pagamento de Dividendos Obrigatórios (referente a 2021)	7.604
11. Pagamento de Dividendos Adicionais (referente a reserva de lucros a realizar)	41.365

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

BR Properties S.A.

Outras Informações Relevantes - Posição acionária
31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

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 31/12/2021 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
Vista Capital	24.001.673	5,06%	-	-	24.001.673	5,06%
Ações em Tesouraria	10.105.800	2,13%	-	-	10.105.800	2,13%
Outros	154.771.409	32,64%	-	-	154.771.409	32,64%
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 31/12/2021						
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%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2020						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	58,04%	-	-	285.280.815	58,04%
Administradores	768.631	0,16%	-	-	768.631	0,16%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	768.630	0,16%	-	-	768.630	0,16%
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	8.698.221	1,77%	-	-	8.698.221	1,77%
Outros Acionistas	196.762.616	40,03%	-	-	196.762.616	40,03%
Total	491.510.283	100%	-	-	491.510.283	100%
Ações em Circulação	196.762.616	40,03%	-	-	196.762.616	40,03%

Notas:

1. Não havia até a data Conselho Fiscal instalado

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos
Administradores e 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 2021 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2021, 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 do auditor 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$9.024.630 mil, representando 80,0% do total do ativo da Controladora e R\$9.040.541 mil, representando 80,1% do total do ativo Consolidado, conforme mencionado na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável do ágio

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de ágio por expectativa de rentabilidade futura, gerado em combinação de negócios em anos anteriores, totalizava R\$554.842 mil e representava 4,9% do total do ativo da Controladora e do Consolidado, conforme mencionado na nota explicativa 10 às demonstrações financeiras. Pelo menos uma vez ao ano, a Companhia realiza o teste de redução ao valor recuperável com base em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela diretoria, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, tais como taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável do ágio, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na nota explicativa 10. Distorções na determinação do valor recuperável do ágio poderiam resultar em impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela diretoria e avaliadores externos contratados, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável dos ativos da Companhia. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos, e analisamos ainda a exatidão dos cálculos aritméticos. Comparamos a assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis.

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável determinado pela diretoria da Companhia, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do ágio e dos ativos da unidade geradora de caixa e avaliamos a adequação das divulgações da nota explicativa 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável do ágio, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável do ágio adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 10, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos

Conforme descrito na nota explicativa 12, a Companhia possui o montante de R\$351.071 mil, na Controladora e no Consolidado, correspondente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pelos avaliadores externos contratados pela diretoria, sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como em relação aos efeitos no resultado do exercício, e grau de julgamento utilizado nas projeções de lucros tributáveis futuros, suas estimativas e premissas, e do potencial impacto que eventuais alterações nessas premissas e estimativas poderiam trazer sobre o valor dos créditos tributários registrados às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, utilização de profissionais especializados em tributos para a análise das bases tributárias conforme legislação tributária vigente. Analisamos e avaliamos as premissas e metodologia usadas pela diretoria e pelos avaliadores externos contratados, nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, lucro tributável, alíquotas dos tributos, cálculos aritméticos, bem como comparamos certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia. Comparamos a assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento, mensuração e recuperabilidade dos tributos diferidos ativos mediante disponibilidade de lucros tributáveis futuros, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável dos tributos diferidos ativos adotados pela diretoria, assim como as

respectivas divulgações na nota explicativa 12, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria 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 individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria 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 individuais e consolidadas 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.

Responsabilidade da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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.

Responsabilidade do auditor 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.
- Obtivemos 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 manter 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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 individuais e consolidadas 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, 16 de fevereiro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Cezar Augusto Ansoin de Freitas
Contador CRC-1SP246234/O-0

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

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da BR Properties S.A, constituído a partir de 1º de janeiro de 2022, examinou as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. 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, 16 de fevereiro de 2022.

Charles Laganá Putz
Presidente da Reunião (Coordenador do Comitê)

Fábio de Araújo Nogueira
Membro do Comitê

Maria Elena Cardoso Figueira
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM 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 2021, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2022.

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 2021, emitido nesta data.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2022.

Martin Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores