

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	56
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	57
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	58
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	59
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	60
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	11.611
Preferenciais	0
Total	11.611
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.772.406	4.718.756
1.01	Ativo Circulante	2.246.347	2.294.387
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	395.588	280.777
1.01.03	Contas a Receber	15.321	22.275
1.01.03.01	Clientes	15.321	22.275
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.945	187.937
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.945	187.937
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.229	3.130
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.826.264	1.800.268
1.01.08.03	Outros	1.826.264	1.800.268
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	12.922	10.725
1.01.08.03.05	Contas a receber na venda de PPI	1.813.342	1.789.543
1.02	Ativo Não Circulante	2.526.059	2.424.369
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	292.692	192.574
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.894	6.682
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.894	6.682
1.02.01.07	Tributos Diferidos	125.606	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	125.606	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	160.192	185.892
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	100.908	88.181
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	31.481	31.481
1.02.01.10.06	Contas a Receber	27.803	66.230
1.02.02	Investimentos	2.212.712	2.212.798
1.02.02.01	Participações Societárias	1.258.377	28.328
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.258.377	28.328
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	954.335	2.184.470
1.02.03	Imobilizado	5.304	3.892
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.781	1.329
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.523	2.563
1.02.04	Intangível	15.351	15.105
1.02.04.01	Intangíveis	15.351	15.105
1.02.04.01.03	Softwares	15.351	15.105

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.772.406	4.718.756
2.01	Passivo Circulante	2.785.631	176.676
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.413	2.103
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.413	2.103
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	6.413	2.103
2.01.02	Fornecedores	10.768	11.584
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.768	11.584
2.01.03	Obrigações Fiscais	108.377	7.456
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	108.377	7.456
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	106.559	5.254
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	1.818	2.202
2.01.05	Outras Obrigações	2.643.014	131.087
2.01.05.02	Outros	2.643.014	131.087
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.510.810	4.997
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	130.939	124.956
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	1.265	1.134
2.01.06	Provisões	17.059	24.446
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.059	24.446
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	17.059	24.446
2.02	Passivo Não Circulante	124.621	126.057
2.02.02	Outras Obrigações	88.305	93.242
2.02.02.02	Outros	88.305	93.242
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	85.797	91.664
2.02.02.02.06	Obrigações com arrendamento mercantil	2.508	1.578
2.02.03	Tributos Diferidos	0	2.280
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	2.280
2.02.04	Provisões	36.316	30.535
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	36.316	30.535
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	36.316	30.535
2.03	Patrimônio Líquido	1.862.154	4.416.023
2.03.01	Capital Social Realizado	631.735	3.142.545
2.03.01.01	Capital Social	733.335	3.244.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	1.274.141	1.273.478
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	26
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	1.223.915	1.307.400
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-83.485
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	50.200	49.537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-43.722	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	25.947	79.382
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	25.947	79.382
3.03	Resultado Bruto	25.947	79.382
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-133.557	-25.589
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.994	-28.848
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-11.853	-23.971
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.478	-3.135
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-663	-1.742
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.781
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	1.781
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-119.503	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-117.429	0
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	-2.074	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.940	1.478
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-107.610	53.793
3.06	Resultado Financeiro	37.393	-55.193
3.06.01	Receitas Financeiras	38.968	30.938
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.575	-86.131
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-70.217	-1.400
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	26.495	-29.312
3.08.01	Corrente	-101.390	0
3.08.02	Diferido	127.885	-29.312
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-43.722	-30.712
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-43.722	-30.712
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,33033	-0,06377
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,33033	-0,06377

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-43.722	-30.712
4.03	Resultado Abrangente do Período	-43.722	-30.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	113.691	75.478
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	29.712	83.825
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-70.217	-1.400
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	694	282
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	2.074	0
6.01.01.04	Linearização das Receitas	1.545	-2.202
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	0	80.822
6.01.01.07	Correções monetárias	-24.027	-3.117
6.01.01.08	AVP de arrendamentos	11	0
6.01.01.09	Provisão para crédito de perda esperada	-500	824
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	1.139	7.784
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	663	1.742
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.465	3.037
6.01.01.13	Demais Provisões	8.809	-2.375
6.01.01.15	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	0	-94
6.01.01.16	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	108.996	0
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.940	-1.478
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	83.979	-8.347
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-1.493	-2.036
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	184.319	2.485
6.01.02.05	Outros Ativos	-57.366	-2.536
6.01.02.06	Contas a Pagar	-4.058	-19.342
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-6.457	-7.614
6.01.02.09	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-85	0
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	4.310	4.986
6.01.02.12	Pagamento de gratificação a empregados e administradores	-9.852	-10.217
6.01.02.14	Outros Passivos	-25.339	25.927
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.606	-88.687
6.02.01	Investimentos em controladas	-16	0
6.02.02	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-3.853	-71.258
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-496	-914
6.02.05	Recebimento de Dividendos e JCP de Controladas	5.977	4.783
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento	-6	-2.560
6.02.13	Pagamentos das Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-18.738
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-486	-88.562
6.03.02	Redução de capital paga a acionistas	-486	0
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	0	-88.562
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	114.811	-101.771
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	280.777	938.286
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	395.588	836.515

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.510.810	663	0	0	0	-2.510.147
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	663	0	0	0	663
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	-2.510.810	0	0	0	0	-2.510.810
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.722	0	-43.722
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.722	0	-43.722
5.07	Saldos Finais	631.735	1.274.141	0	-43.722	0	1.862.154

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.258	0	0	0	1.258
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Compra de Ações	0	1.742	0	0	0	1.742
5.04.09	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-484	0	0	0	-484
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-30.712	0	-30.712
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-30.712	0	-30.712
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.117.920	717.492	-30.712	0	7.072.245

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	31.804	105.397
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	33.378	104.439
7.01.02	Outras Receitas	-1.574	958
7.01.02.01	Outras Receitas	0	1.782
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	500	-824
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-2.074	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-128.142	-35.894
7.02.04	Outros	-128.142	-35.894
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.713	-35.894
7.02.04.02	Outros	-117.429	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-96.338	69.503
7.04	Retenções	-694	-282
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-694	-282
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-97.032	69.221
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	40.908	32.416
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.940	1.478
7.06.02	Receitas Financeiras	38.968	30.938
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-56.124	101.637
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-56.124	101.637
7.08.01	Pessoal	7.619	9.811
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.961	9.110
7.08.01.02	Benefícios	463	458
7.08.01.03	F.G.T.S.	195	243
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-21.596	36.407
7.08.02.01	Federais	-21.687	36.344
7.08.02.03	Municipais	91	63
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.575	86.131
7.08.03.01	Juros	0	80.728
7.08.03.03	Outras	1.575	5.403
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-43.722	-30.712
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-43.722	-30.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.775.531	4.721.464
1.01	Ativo Circulante	2.252.360	2.303.991
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	399.891	289.393
1.01.03	Contas a Receber	17.202	22.775
1.01.03.01	Clientes	17.202	22.775
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.163	187.936
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.163	187.936
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.266	3.145
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.826.838	1.800.742
1.01.08.03	Outros	1.826.838	1.800.742
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	13.496	11.199
1.01.08.03.05	Contas a receber na venda de PPI	1.813.342	1.789.543
1.02	Ativo Não Circulante	2.523.171	2.417.473
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	296.350	196.244
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.894	6.682
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.894	6.682
1.02.01.07	Tributos Diferidos	126.084	490
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	126.084	490
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	163.372	189.072
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	100.829	88.102
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	34.740	34.740
1.02.01.10.06	Contas a receber	27.803	66.230
1.02.02	Investimentos	2.205.905	2.201.970
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.205.905	2.201.970
1.02.03	Imobilizado	5.319	3.908
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.796	1.345
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	3.523	2.563
1.02.04	Intangível	15.597	15.351
1.02.04.01	Intangíveis	15.597	15.351
1.02.04.01.02	Softwares	15.597	15.351

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.775.531	4.721.464
2.01	Passivo Circulante	2.787.517	178.149
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.527	3.022
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.527	3.022
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	7.527	3.022
2.01.02	Fornecedores	10.826	11.626
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.826	11.626
2.01.03	Obrigações Fiscais	108.984	7.967
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	108.984	7.967
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	107.097	5.695
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	1.887	2.272
2.01.05	Outras Obrigações	2.643.121	131.088
2.01.05.02	Outros	2.643.121	131.088
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	2.510.810	4.997
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	131.046	124.957
2.01.05.02.07	Obrigações com arrendamento mercantil	1.265	1.134
2.01.06	Provisões	17.059	24.446
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	17.059	24.446
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	17.059	24.446
2.02	Passivo Não Circulante	125.860	127.292
2.02.02	Outras Obrigações	88.305	93.242
2.02.02.02	Outros	88.305	93.242
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulantes	85.797	91.664
2.02.02.02.06	Obrigações com arrendamento mercantil	2.508	1.578
2.02.03	Tributos Diferidos	540	2.828
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	540	2.828
2.02.04	Provisões	37.015	31.222
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	37.015	31.222
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	37.015	31.222
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.862.154	4.416.023
2.03.01	Capital Social Realizado	631.735	3.142.545
2.03.01.01	Capital Social	733.335	3.244.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	1.274.141	1.273.478
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	26	26
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	1.223.915	1.307.400
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	-83.485
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	50.200	49.537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-43.722	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	31.074	83.090
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	31.074	83.090
3.03	Resultado Bruto	31.074	83.090
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-138.486	-29.071
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.002	-30.980
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-14.861	-26.103
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.478	-3.135
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-663	-1.742
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.909
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	1.909
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-119.484	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-117.410	0
3.04.05.02	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	-2.074	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-107.412	54.019
3.06	Resultado Financeiro	37.735	-54.865
3.06.01	Receitas Financeiras	39.311	31.266
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.576	-86.131
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-69.677	-846
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.955	-29.866
3.08.01	Corrente	-101.928	-514
3.08.02	Diferido	127.883	-29.352
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-43.722	-30.712
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-43.722	-30.712
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-43.722	-30.712
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,33033	-0,06377
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,33033	-0,06377

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-43.722	-30.712
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-43.722	-30.712
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-43.722	-30.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	115.339	76.911
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	32.582	86.052
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-69.677	-846
6.01.01.02	Depreciações do Imobilizado	695	284
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	2.074	0
6.01.01.04	Linearização das Receitas	1.545	-2.202
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	1.146	80.822
6.01.01.07	Correções Monetárias	-24.097	-3.176
6.01.01.08	AVP de arrendamentos	11	0
6.01.01.09	Provisão para crédito de perda esperada	-500	824
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	0	7.784
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	663	1.742
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.925	3.407
6.01.01.13	Demais Provisões	8.801	-2.493
6.01.01.15	Resultado Financeiro de Repactuação da Dívida	0	-94
6.01.01.19	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	108.996	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	82.757	-9.141
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-2.875	-2.079
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	185.182	2.377
6.01.02.05	Outros Ativos	-57.475	-2.476
6.01.02.06	Contas a Pagar	-4.041	-19.348
6.01.02.07	Pagamento de imposto de renda e contribuição social	-536	-459
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-6.458	-7.615
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	4.504	5.119
6.01.02.12	Pagamento de gratificação a empregados e administradores	-10.312	-10.587
6.01.02.14	Outros Passivos	-25.232	25.927
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.355	-93.470
6.02.02	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimentos	-3.853	-71.258
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-496	-914
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	-6	-2.560
6.02.13	Pagamentos das Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-18.738
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-486	-88.562
6.03.03	Custos de Transação	-486	0
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	0	-88.562
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	110.498	-105.121
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	289.393	949.425
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	399.891	844.304

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023	0	4.416.023
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.142.545	1.273.478	0	0	0	4.416.023	0	4.416.023
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.510.810	663	0	0	0	-2.510.147	0	-2.510.147
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	663	0	0	0	663	0	663
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	-2.510.810	0	0	0	0	-2.510.810	0	-2.510.810
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-43.722	0	-43.722	0	-43.722
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-43.722	0	-43.722	0	-43.722
5.07	Saldos Finais	631.735	1.274.141	0	-43.722	0	1.862.154	0	1.862.154

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699	0	7.101.699
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.116.662	717.492	0	0	7.101.699	0	7.101.699
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.258	0	0	0	1.258	0	1.258
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Compra de Ações	0	1.742	0	0	0	1.742	0	1.742
5.04.09	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-484	0	0	0	-484	0	-484
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-30.712	0	-30.712	0	-30.712
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-30.712	0	-30.712	0	-30.712
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.117.920	717.492	-30.712	0	7.072.245	0	7.072.245

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	37.289	109.583
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38.863	108.497
7.01.02	Outras Receitas	-1.574	1.086
7.01.02.01	Outras Receitas	0	1.910
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	500	-824
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-2.074	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-128.746	-36.013
7.02.04	Outros	-128.746	-36.013
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-11.336	-36.013
7.02.04.02	Outros	-117.410	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-91.457	73.570
7.04	Retenções	-695	-284
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-695	-284
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-92.152	73.286
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.311	31.266
7.06.02	Receitas Financeiras	39.311	31.266
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-52.841	104.552
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-52.841	104.552
7.08.01	Pessoal	9.696	11.549
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.597	10.490
7.08.01.02	Benefícios	788	714
7.08.01.03	F.G.T.S.	311	345
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-20.391	37.584
7.08.02.01	Federais	-20.482	37.513
7.08.02.03	Municipais	91	71
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.576	86.131
7.08.03.01	Juros	0	80.728
7.08.03.03	Outras	1.576	5.403
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-43.722	-30.712
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-43.722	-30.712

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2023

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o trimestre com 12 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 416 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$2.205.905, dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m² de ABL potencial.

As 12 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 1T23 estavam distribuídas da seguinte forma:

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

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

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

O primeiro trimestre do ano foi marcado por importantes passos dados pela Companhia visando sua completa reestruturação de forma a se tornar mais eficiente, e aderente ao cenário brasileiro e mundial.

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

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

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2023

Vale destacar que em 24 de janeiro foi aprovado em assembleia geral extraordinária o grupamento de ações de emissão da Companhia na proporção de 40:1. As ações da Companhia passaram a ser negociadas grupadas a partir de 24 de fevereiro de 2023 (inclusive). Com relação às Cotas do FII, a Companhia estruturou o BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, transferiu para o fundo as torres comerciais remanescentes do seu portfólio (Passeio Corporate e Águas Claras), e entregou as respectivas cotas aos acionistas da Companhia no dia 5 de abril. As cotas do FII foram registradas para negociação no mercado secundário na B3 e admitidas à negociação sob o ticker BROF11.

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

Em 9 de fevereiro, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a alteração do Estatuto Social da Companhia para a exclusão da poison pill prevista em seu artigo 23. Em 17 de fevereiro foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária, em segunda convocação, sujeito ao êxito da OPA, a saída voluntária da Companhia do segmento de listagem Novo Mercado da B3, com a dispensa de oferta pública de cancelamento de registro, nos termos do artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado.

Em 10 de abril foi realizado o leilão da oferta pública voluntária para aquisição do controle da Companhia lançada pela Ofertante, conforme edital divulgado no dia 10 de março de 2023, e reapresentado em 21 de março de 2023. De acordo com a notificação enviada a Companhia, a Ofertante adquiriu 10.419.613 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de 89,74% do seu capital social total, a um preço por ação de R\$ 64,00, totalizando o valor de R\$ 666.855.232,00. Com o sucesso da OPA, a partir de 12 de abril de 2023, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas no Segmento Básico da B3.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 1T23

Locações

Ao longo do 1T23, a BR Properties comercializou 22.523 m² de ABL em novas locações. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 22.394 m² correspondem à locação do Galpão Cajamar.

A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 4,2% e 3,8%, respectivamente. Se considerarmos a recém entrega do Galpão Cajamar, ainda em fase de locação, as taxas de vacância financeira e física são de 12,8% e 21,9%, respectivamente.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2023

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$38.863 no 1T23.

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

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$34.660, representando 89% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.203, representando 11% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$31.074.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$13.075 no 1T23, com uma margem EBITDA ajustada de 42%.

O EBITDA do 1T23, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$107.073, representando uma margem EBITDA de -345%, conforme demonstrado a seguir:

	1T23
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(43.722)
Depreciação	338
Impostos Diferidos	(127.883)
Provisão para IR e CSLL	101.928
Resultado Financeiro	(37.735)
EBITDA	(107.073)
Margem EBITDA	-345%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	117.410
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	2.074
Provisão de ILP / Stock Option	663
EBITDA Ajustado	13.075
Margem EBITDA Ajustado	42%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$50.271 no primeiro trimestre do ano, com margem FFO de 162%.

A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$43.722 no 1T23.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2023

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 1T23 era de 73 colaboradores, sendo 36 alocados 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 1T23, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$160,38 / ação. As ações da Companhia são negociadas no Segmento Básico da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 31 de março de 2023 era de R\$234,38 / ação. Vale destacar que o valor de mercado da ação ao final do 1T23 ainda não refletia a restituição de capital, cuja data de corte foi 4 de abril de 2023, enquanto o valor do Patrimônio Líquido ao final do 1T23 já havia sido ajustado considerando o valor total da Redução de Capital de R\$ 2.510.810.

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

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Resolução CVM nº 80, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2023.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

a. Objeto Social

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

A Companhia e suas controladas tem como atividades preponderantes a aquisição, a administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e galpões, desde que sejam ativos existentes ou construídos sob medida (“*built to suit*”). A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

b. Participações diretas e indiretas nos ativos da BR Properties

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2023 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “a Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

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

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

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

Conforme previsto no item 2.4.2 do Edital publicado da OPA, os acionistas que não venderam as suas ações no leilão, poderão vende-las à Slabs Investimentos Ltda. até 10 de maio de 2023.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

d. Redução de capital

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

Em 03 de janeiro de 2023, a Companhia informou, através de publicação de fato relevante, que o Conselho de Administração aprovou a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar (i) sobre redução de capital no valor de R\$2.510.809, considerado excessivo, sendo parte da redução mediante restituição aos acionistas em dinheiro, em valor equivalente a R\$ 1.276.000, e a outra parte em cotas de um FII BRPR Corporate Offices (BROF11), equivalente à R\$ 1.234.809, e (ii) sobre o grupamento de todas as ações na proporção de 40 ações para 1 ação, dentre outras matérias. O Conselho de Administração aprovou, ainda, o cancelamento de 9.727.208 ações em tesouraria da Companhia. As propostas de redução de capital e grupamento das ações, dentre outras matérias, foram aprovadas pelos acionistas na assembleia geral extraordinária de 24 de janeiro de 2023.

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

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

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

Em 03 de janeiro de 2023, e visando viabilizar o pagamento da parcela em dinheiro da Redução de Capital 2023, a Companhia celebrou Termo de Compromisso com o Banco BTG Pactual S/A, por meio do qual o BTG garantiu à Companhia linha de financiamento no montante de até R\$ 1.330.000 (posteriormente reduzido para R\$ 1.180.000), para antecipação de parte da parcela com vencimento em julho de 2023 referente a venda efetuada para o grupo Brookfield em 20 e 22 de julho de 2022. Os recursos provenientes

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

desta linha de crédito, totalizando R\$ 1.180.000, foram disponibilizados à Companhia em 12 de abril de 2023. Para maiores detalhes vide Nota 24.

e. Aquisições e alienações de propriedades

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

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

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

Os pagamentos, realizados em moeda corrente nacional, foram ajustados da seguinte forma: (i) 70% pagos nos dias 20 de julho de 2022 e 22 de julho de 2022, incluindo atualização monetária, equivalentes a R\$ 4.146.998; e (ii) 30% (“Saldo Remanescente”), equivalentes a R\$ 1.776.994, a ser pago 12 meses após a data de fechamento, corrigido pelo IPCA entre a data de fechamento e 31 de dezembro de 2022, e pelo CDI a partir de 01 de janeiro de 2023 até a data do seu pagamento. O Saldo Remanescente é garantido por fiança bancária.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

2 Apresentação e elaboração das informações trimestrais

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

Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período findo em 31 de março de 2023, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2023, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 27 de abril de 2023 e autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 03 de maio de 2023.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, em vigor até a data de emissão das informações trimestrais da Companhia, assim como a avaliação da Companhia, estão descritas a seguir.

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo. O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

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

A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. A Administração da Companhia avaliou e concluiu que este pronunciamento não traz nenhum impacto no conjunto das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, findas em 31 de março de 2023.

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

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

As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

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

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

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

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

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

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

A Administração da Companhia avaliou e concluiu que a alteração neste pronunciamento não traz nenhum impacto no conjunto das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, findas em 31 de março de 2023

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

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

A Administração da Companhia avaliou e concluiu que a alteração neste pronunciamento não traz nenhum impacto no conjunto das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, findas em 31 de março de 2023.

3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	113	138	208	316
Aplicações financeiras	(i) 395.475	280.639	399.683	289.077
Caixa e equivalentes de caixa	395.588	280.777	399.891	289.393
Caixa restrito	(ii) 6.894	6.682	6.894	6.682
Títulos e valores mobiliários	6.894	6.682	6.894	6.682
Total	402.482	287.459	406.785	296.075
Circulante	395.588	280.777	399.891	289.393
Não Circulante	6.894	6.682	6.894	6.682

(i) Em 31 de março de 2023, as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs e aplicações compromissadas, remunerado as taxas que variam de 95% a 114% (entre 98% e 114% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Estas operações são remuneradas com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) O caixa restrito refere-se à operação de aquisição de propriedade, aplicados em CDBs, remunerado a taxa de 98% (98% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

4 Contas a receber de clientes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber	(i) 52.551	98.432	54.432	98.932
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(ii) (9.427)	(9.927)	(9.427)	(9.927)
	43.124	88.505	45.005	89.005
Circulante	15.321	22.275	17.202	22.775
Não Circulante	27.803	66.230	27.803	66.230

(i) Conforme divulgado na Nota 1(d), em decorrência da integralização no BROF11 FII, das propriedades Ed. Passeio e Ed. Águas Claras, em 27 de março de 2023, os contratos de locação que ainda possuíam carência, foram apropriados integralmente no resultado do exercício como custo de integralização pelo valor equivalente a R\$ 45.829.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

(ii) Em 31 de março de 2023, a totalidade refere-se a saldos vencidos acima de 180 dias.

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

Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados anualmente pela variação do IGP-M substancialmente, sendo que ao longo de 2021/22, na maior parte dos novos contratos, vem sendo adotado o IPCA/INPC como índice de correção

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(9.927)	(8.771)	(9.927)	(8.771)
(-) Constituição	-	(1.156)	-	(1.156)
(+) Reversão	500	-	500	-
Saldo no final do período	(9.427)	(9.927)	(9.427)	(9.927)

Compromissos de arrendamento operacional

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

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Dentro de um ano	24.491	122.739
Após um ano, mas menos de cinco anos	100.298	429.915
Mais de cinco anos	148.045	460.938
	272.834	1.013.593

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

5 Tributos a recuperar e a recolher

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
Impostos retidos na fonte	1.723	-	1.847	-	
Antecipação de IRPJ e CSLL	-	-	11	-	
Pis e Cofins a compensar	-	-	15	19	
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	34.704	219.418	37.031	222.658	
Total de Impostos a Recuperar	36.427	219.418	38.904	222.677	
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(106.559)	(5.254)	(107.097)	(5.695)	
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.293)	(1.663)	(1.294)	(1.664)	
Impostos Retidos	(217)	(539)	(218)	(539)	
Outros impostos a recolher	(309)	-	(376)	(70)	
Total de Impostos a Recolher	(108.378)	(7.456)	(108.985)	(7.968)	
Total Líquido	(71.951)	211.962	(70.081)	214.709	
Ativo Circulante	(i)	4.945	187.937	4.163	187.936
Ativo Não Circulante		31.481	31.481	34.740	34.740
Passivo Circulante	(ii)	(108.377)	(7.456)	(108.984)	(7.967)
Total Líquido		(71.951)	211.962	(70.081)	214.709

(i) Em 20 de janeiro de 2023, a Companhia recebeu em caixa equivalente a R\$ 176.517, decorrente do deferimento de pedido de restituição de saldo negativo de IRPJ e CSLL.

(ii) Em 31 de março de 2023, a Companhia apurou R\$ 101.390 em IRPJ e CSLL, decorrente principalmente da integralização das propriedades Ed. Passeio e Ed. Águas Claras no FII BROF11, conforme Nota 1(d).

6 Contas a receber na venda de propriedades

Notas	Controladora		Consolidado		
	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/12/2022	
Valores a receber na venda de propriedades	(i)	1.813.342	1.789.543	1.813.342	1.789.543
		1.813.342	1.789.543	1.813.342	1.789.543
Circulante		1.813.342	1.789.543	1.813.342	1.789.543

(i) Saldo representado pelos valores a receber na venda para o grupo Brookfield em 20 de julho de 2022, reajustado pelo IPCA entre a data de fechamento e 31 de dezembro de 2022. A partir de 01 de janeiro de 2023 até 31 de março de 2023, reajustado pela variação de 100% do CDI, deduzido, em cada mês, de valor equivalente a R\$11.333. E a partir de 01 de abril de 2023 até a data do seu pagamento, será corrigido pela variação de 100% do CDI.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

7 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Valores a Receber	(i)	39.630	41.932	40.774	42.971
Adiantamento para aquisição de investimentos	(ii)	28.834	28.828	28.834	28.828
Adiantamento a fornecedores		3.555	716	3.620	805
Valores a recuperar	(iii)	139.520	134.075	139.520	134.075
Outros Ativos	(iv)	38.703	23.436	38.703	23.436
Provisão para ajuste ao valor de realização	(v)	(136.412)	(130.081)	(137.126)	(130.814)
		113.830	98.906	114.325	99.301
Circulante		12.922	10.725	13.496	11.199
Não Circulante		100.908	88.181	100.829	88.102

(i) Substancialmente representado por valores a serem reembolsados pelos locatários referentes as benfeitorias nos imóveis arrendados, equivalente a R\$ 25.021 (26.409 em 31 de dezembro de 2022), bem como outros valores a receber de locatários, equivalente a R\$ 13.143 (R\$ 13.520 em 31 de dezembro de 2022)

(ii) Os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira e Jaborandi equivalente a R\$17.748 (R\$ 17.748 em 31 de dezembro de 2022), pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) referente a torna da Permuta do Projeto Cajamar II a R\$11.086 (R\$11.080 em 31 de dezembro de 2022).

(iii) Substancialmente representado por despesas judiciais a serem reembolsadas junto à Wtorre, conforme detalhado na Nota 13.

(iv) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$36.449 (R\$18.714 em 31 de dezembro de 2022), e comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 2.360 (R\$4.724 em 31 de dezembro de 2022).

(v) Substancialmente representado por (a) perdas esperadas sobre valores a receber relativos a renegociações com locatários, equivalente a R\$ 13.566 (R\$ 13.566 em 31 de dezembro de 2022), e (b) perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, equivalente a R\$ 122.846 (R\$116.514 em 31 de dezembro de 2022), já líquido das ações penhoradas, no âmbito do acordo de incorporação da One Properties SA. De acordo com a avaliação da Companhia, a constituição da perda esperada leva em consideração os seguintes fatores (b.1) da existência de decisões condenatórias de caráter definitivo proferidas no âmbito de demandas de terceiro de responsabilidade da WTorre; e (b.2) da incerteza quanto à atual capacidade financeira da WTorre para fazer frente às indenizações decorrentes dessas demandas de terceiro.

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 março de 2023 e 31 dezembro de 2022. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão assim demonstrados:

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
Participações em controladas	1.258.377	28.328

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

a. Informações sobre as empresas controladas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/03/2023		31/12/2022		31/03/2022	
				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	673	20	673	20	653	102		
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	817	12	817	12	804	19		
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	76	2	76	2	74	10		
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	565	12	565	12	668	18		
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	1.483	26	1.483	26	1.457	40		
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.008	2	17.008	2	17.066	23		
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	1.403	1.002	1.403	1.002	6.193	1.255		
BRPR Consultoria Ltda.	6.000	6	-	6	-	-	-		
BRPR Participações S.A.	701.000	693	15	687	15	673	11		
Fundos de investimento imobiliários									
BRPR Corporate Offices FII	11.610.812	1.235.659	850	1.235.659	850	739	-		
				1.258.377	1.940	28.328	1.478		

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de março de 2023

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	
						Total	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	299	375	674	1	-	673	674
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25	796	821	4	-	817	821
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	30	46	76	-	-	76	76
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	(99)	667	568	3	-	565	568
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	68	1.421	1.489	6	-	1.483	1.489
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	(21)	17.569	17.548	-	540	17.008	17.548
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	3.344	514	3.858	1.761	694	1.403	3.858
BRPR Participações S.A.	664	27	691	3	-	688	691
Fundos de investimento imobiliários							
BRPR Corporate Offices FII	1.696	1.234.070	1.235.766	107	-	1.235.659	1.235.766

	Demonstração do Resultado				
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	28	(8)	20
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	16	(4)	12
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	2	-	2
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	14	(2)	12
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	31	(5)	26
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	2	-	2
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	4.132	(357)	(2.255)	(518)	1.002
BRPR Participações S.A.	-	-	18	(3)	15
Fundos de investimento imobiliários					
BRPR Corporate Offices FII	1.353	-	(503)	-	850

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	31/03/2023	31/03/2022
Saldo inicial		28.328	29.693
(+) Aquisição de investimentos		16	-
(+) Aporte de ativos em controladas	(i)	1.234.070	-
(-) Recebimento de dividendos		(5.977)	(4.783)
(+/-) Equivalência Patrimonial		1.940	1.478
Saldo final		1.258.377	26.388

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

9 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Saldo inicial		2.184.470	9.024.630	2.201.970	9.040.541
(+) Aquisições de propriedades	(i)	-	355	-	355
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(ii)	6.009	77.989	6.009	77.989
(+/-) Juros capitalizados	(iii)	-	6.534	-	6.534
(+) Integralização BROF11 FII	(iv)	(1.234.070)	-	-	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(v)	(2.074)	-	(2.074)	-
Saldo final		954.335	9.109.508	2.205.905	9.125.420

(i) No período findo em 31 de março de 2022, os custos de aquisição referem-se a custos diretamente relacionados à aquisição das propriedades Centauri, Bellatrix e Área de Apoio II (controladora / consolidado).

(ii) No período findo em 31 de março de 2023, os custos com desenvolvimento e retrofit se referem substancialmente a custos com desenvolvimento do Galpão Cajamar e custos com melhorias do Ed. Passeio, equivalente a R\$ 5.926 (controladora / consolidado). No período findo em 31 de março de 2022, as adições ocorridas referem-se substancialmente custos com desenvolvimento e retrofit dos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ed. Ventura Torre Leste e Ed. Ventura Torre Oeste, equivalente a R\$ 75.000 (controladora / consolidado).

(iii) No período findo em 31 de março de 2022, as adições ocorridas referem-se substancialmente a custos de empréstimos capitalizados relativo a fase de desenvolvimento do galpão Cajamar, equivalente a R\$ 6.534 (controladora / consolidado).

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

(v) No período findo em 31 de março de 2023, conforme apresentado nas Notas 1(d) ocorreu a marcação a mercado pelo valor de integralização feita no BROF11.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

10 Empréstimos e financiamentos

Movimentações dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Saldo inicial	-	2.914.098	-	2.914.098
(+) Juros e variações monetárias sobre empréstimos	-	80.822	-	80.822
(+) Juros capitalizados	-	6.534	-	6.534
(-) Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(88.562)	-	(88.562)
(+/-) Resultado financeiro na repactuação da dívida	-	(94)	-	(94)
(-) Amortizações de custos capitalizados	-	2.048	-	2.048
Saldo final	-	2.914.847	-	2.914.847
Circulante	-	513.745	-	513.745
Não Circulante	-	2.401.102	-	2.401.102

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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

Em 31 de março de 2023, devido a liquidação integral dos saldos devedores das dívidas, a Companhia não possuía dívidas atreladas às propriedades para investimentos mantidas em carteira.

Vencimentos

Em 31 de março de 2023, a Companhia não possuía parcelas a vencer de curto ou longo prazo.

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 31 de março de 2023, devido a liquidação integral dos saldos devedores das dívidas, não existiam cláusulas restritivas exigidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

11 Imposto de renda e contribuição social

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 31 de março de 2023 e 2022 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(70.217)	(1.400)	(69.677)	(846)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	23.874	476	23.690	288
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	660	502	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	-	(30.253)	8	(30.238)
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	2.095	-	2.095	-
Outros	(134)	(37)	162	84
Resultado com imposto de renda e contribuição social	26.495	(29.312)	25.955	(29.866)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(101.390)	-	(101.928)	(514)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	127.885	(29.312)	127.883	(29.352)
Total	26.495	(29.312)	25.955	(29.866)

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 março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 está assim demonstrado:

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(i)	61.208	169.621	61.748	170.162
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)		7.410	64.656	7.410	64.656
Linearização da receita de aluguel		3.285	19.392	3.285	19.392
Outros		5.350	1.672	5.350	1.672
Impostos diferidos - passivo		77.253	255.341	77.793	255.882
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social		(123.480)	(166.935)	(123.480)	(166.935)
Outros		(79.379)	(86.126)	(79.857)	(86.609)
Impostos diferidos - ativo	(iv)	(202.859)	(253.061)	(203.337)	(253.544)
Impostos diferidos líquido		(125.606)	2.280	(125.544)	2.338
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo		(125.606)	-	(126.084)	(490)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo		-	2.280	540	2.828
Impostos diferidos líquido		(125.606)	2.280	(125.544)	2.338

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Integralização das propriedades

(i) A movimentação ocorrida dentro do período de três meses findo em 31 de março de 2023, está relacionada substancialmente à integralização das propriedades Ed. Passeio e Águas Claras no BROF11 FII, conforme demonstrado na Nota 1(d).

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

	Consolidado					31/12/2022
	31/03/2023	Integralização de PPI			Demais Movimentações no exercício	
		Realização (a)	Custos de venda (b)	Ajuste a Valor justo na venda (c)		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	61.748	(107.708)	-	(705)	-	170.162
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	7.410	(60.103)	-	-	2.856	64.656
Linearização da receita de aluguel	3.285	-	(15.582)	-	(526)	19.392
Outros	5.350	-	(1.317)	-	4.995	1.672
Impostos diferidos - passivo	77.793	(167.811)	(16.899)	(705)	7.325	255.882
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(123.480)	43.455	-	-	-	(166.935)
Outros	(79.858)	-	(4.932)	-	11.682	(86.609)
Impostos diferidos - ativo	(203.338)	43.455	(4.932)	-	11.682	(253.544)
Impostos diferidos líquido	(125.545)	(124.355)	(21.831)	(705)	19.007	2.338

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

(b) As movimentações nos impostos diferidos relativo aos custos diretamente atribuíveis à integralização dos ativos no BROF11 FII, referem-se a (i) baixa dos impostos diferidos passivos sobre diferenças temporárias não dedutíveis, tais como linearização dos contratos de aluguel e amortização de comissões de locação capitalizadas, equivalente a R\$ (16.899), e (ii) constituição impostos diferidos sobre diferenças temporárias dedutíveis relacionadas a integralização, tais como provisões para custos com obrigações assumidas equivalente a R\$ (4.932), cujo a base para constituição do tributo diferido está apresentada na Nota 12(iii).

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

Outros impostos diferidos ativos

(ii) Representado substancialmente por impostos diferidos sobre diferenças temporárias dedutíveis relacionadas à venda, tais como provisões de renda mínima garantida e custos com obrigações assumidas relacionados a venda de ativos ao grupo Brookfield e integralização dos ativos no BROF11, equivalente a R\$ 66.008 (R\$ 70.080 em 2022) controladora/consolidado.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Ativos fiscais diferidos

(iii) As estimativas de recuperação dos ativos fiscais, equivalente a R\$202.859 (controladora) e R\$ 203.338 (consolidado), foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Conseqüentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Em 31 de março de 2023, o saldo acumulado de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$363.176 (R\$490.985 em 31 de dezembro de 2022) e, no consolidado R\$442.173 (R\$570.005 em 31 de dezembro de 2022).

Adicionalmente, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido, elaborado com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, Deloitte Touche Tohmatsu (“DTT”), avaliadores independentes, baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia tendo por base os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2022, desconsiderando os eventos subsequentes ocorridos até a divulgação das Informações Trimestrais de 31 de março de 2023, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em até 7 anos, conforme segue:

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

No período findo em 31 de março de 2023, a companhia realizou o equivalente a R\$ 43.055 relativos ao ativo fiscal diferido sobre as propriedades integralizadas no BROF11 conforme demonstrado na Nota 1(d), decorrente de utilização de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social. Desta forma, os reflexos deste evento nas projeções da Companhia serão levados em consideração na atualização do estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido, que será realizada ao longo do exercício corrente, até o encerramento das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023.

12 Outros passivos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes	(i)	76.623	62.267	76.623	62.267
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii)	71.857	70.340	71.857	70.340
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii)	68.256	84.013	68.363	84.014
		216.736	216.620	216.843	216.621
Circulante		(130.939)	(124.956)	(131.046)	(124.957)
Não Circulante		(85.797)	(91.664)	(85.797)	(91.664)

(i) Saldo representado por antecipações e adiantamentos de aluguéis recebidos, equivalente a R\$ 492 (R\$ 659 em 31 de dezembro de 2022), e adiantamento recebido pela venda do Galpão Cajamar 300 à VBI Logístico FII pelo valor total correspondente a R\$ 123.215, sendo que o adiantamento correspondente a 50% do preço total foi realizado em 20 de agosto de 2021, equivalente a R\$61.608 (R\$ 61.608 em 31 de dezembro de 2022), e os 50% restantes, reajustados pelo IPCA da data do CVC até o pagamento, serão recebidos na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel, juntamente com a obtenção do habite-se e superação de determinadas condições precedentes.

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

(a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade ocorrida em 13 de janeiro de 2021. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 835.452, foram liquidados R\$ 794.943, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$40.509. Deste saldo principal retido, R\$ 37.510 já foram liquidados, restando um saldo a pagar, já incluindo correção monetária, equivalente a R\$4.819 (R\$4.679 em 31 de dezembro de 2022)

(b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$664.876, já liquidados R\$ 633.853, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$31.023. Deste saldo principal retido, R\$28.500 já foram liquidados, restando um saldo a pagar, já incluindo correção monetária, equivalente a R\$3.990 (R\$ 3.874 em 31 de dezembro de 2022);

(c) saldo a pagar sobre a aquisição do Galpão Centauri, Ed. Bellatrix e Área de Apoio. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$213.577, já foram liquidados R\$175.513, restando um saldo a pagar acrescido de correção monetária equivalente a R\$47.657 (R\$49.485 em 31 de dezembro de 2022).

(iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por determinado período, sendo o último vencimento correspondente a 30 de abril de 2024, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$68.073 (83.823 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

13 Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis e tributários que se encontram em instâncias diversas. As provisões para contingências, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais.

Um sumário das provisões constituídas e depósitos judiciais efetuados é apresentado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Trabalhistas	2	2	701	689
Tributárias	330	-	330	-
Cíveis	288	282	288	282
Subtotal processos BR Properties	620	284	1.319	971
Trabalhistas				
Tributárias	30.426	27.707	30.426	27.707
Cíveis	106.942	104.216	106.942	104.216
Subtotal processos One Properties	137.368	131.923	137.368	131.923
(-) Depósitos Judiciais	(101.672)	(101.672)	(101.672)	(101.672)
Total	36.316	30.535	37.015	31.222

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Tributárias One Properties - Processo administrativo (WTorre São Paulo) referente as adições não computadas na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL – custo/despesa indedutível e compensação indevida de prejuízo operacional no montante de R\$21.401. Os demais processos no montante de R\$ 9.025, referem-se a: (i) processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da mercadoria importada, equivalente a R\$ 3.561, (ii) execução fiscal para cobrança de contribuições ao FGTS, equivalente a R\$ 3.428, e (iii) sucumbência, equivalente a R\$ 2.036 em razão do auto de infração lavrado pelo Município de São Paulo em face da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., devido ao não pagamento de ITBI referente ao imóvel Bloco B JK. A ação anulatória movida pela Companhia, foi negada em todas as instâncias, restando condenação da Companhia em sucumbência, com probabilidade de perda provável. A Execução Fiscal vinculada ao mesmo ITBI, equivalente a R\$91.440, com probabilidade de perda remota, foi julgada em Primeira Instância, sendo anulado o Auto de Infração por ausência de pressupostos processuais, restando julgamento de reexame necessário pela Segunda Instância. O julgamento da Execução Fiscal interrompe a prescrição do imposto, do qual retomará após o trânsito em julgado.

Conforme previsto no Acordo de Incorporação e Outras Avenças celebrado em 14 de janeiro de 2012, entre a Companhia e terceiros, em caso de uma eventual perda, a Companhia será responsável pelo pagamento, requerendo na sequência o reembolso junto aos antecessores, responsáveis contratualmente por toda e qualquer perda relacionada a estes processos. Em mar/23 a Companhia realizou a excussão das ações remanescentes penhoradas em nome da própria Companhia, como garantia da Wtorre para pagamento de reembolsos dessa natureza, equivalente a 1.802.225 ações de emissão da própria Companhia (BRPR3), equivalente à R\$ 9.997, além de R\$4.526 referentes à retenção de dividendos e de redução de capital a que fizeram jus as ações acima mencionadas.

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$137.923, 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 março de 2023, são:

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Trabalhistas	25	65	25	65
Tributárias	345.318	338.154	345.318	338.154
Cíveis	192.548	189.145	192.548	189.145
Subtotal BR Properties	537.891	527.364	537.891	527.364

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Tributárias	55.829	54.286	55.829	54.286
Cíveis	641.564	596.597	641.564	596.597
Subtotal One Properties	697.393	650.883	697.393	650.883

	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Total	1.235.284	1.178.247	1.235.284	1.178.247

As principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$249.781; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$72.216. Os dois autos de infração acima encontram-se aguardando julgamento pelo CARF.

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

Tributárias One Properties - Ação ordinária com pedido de tutela de urgência, ajuizada para desconstituir os autos de infração lavrados para a exigência de débitos de ITBI incidentes na transmissão de direitos sobre aquisição do Pátio Malzoni ocorrida quando da integralização de ações da One Properties pela Saíra Diamante considerando o montante de R\$46.983 como perda possível.

Cíveis One Properties - Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 (R\$ 640.976 atualizado até 31 de março de 2023), 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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

prazo de locação proporcional ao dobro do valor da condenação. O processo encontra-se em Primeira Instância, em fase pericial.

14 Patrimônio líquido

a. Capital social

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

A referida redução de capital, no valor de R\$2.510.809, foi contabilizada em 31 de março de 2023, na rubrica de dividendos a pagar, e foi parcialmente liquidada em 05 de abril com a entrega das cotas do BROF11, equivalente a R\$ 1.234.809, e o saldo remanescente relativo à restituição em dinheiro, liquidada em 19 de abril de 2023, equivalente a R\$ 1.276.000.

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

Em 31 de março de 2023, o limite de capital autorizado é de 950.000.000 de ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

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

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

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

	31/03/2023		31/12/2022	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo inicial	9.727	83.485	10.106	86.735
(+) Recompras	-	-	-	-
(-) Cancelamentos (AGE 24 de janeiro de 2023)	(9.727)	(83.485)	-	-
(-) Transferência para o exercício de opções	-	-	(379)	(3.249)
Saldo final	-	-	9.727	83.485
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	-	-	8,58	-

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

c. Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

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

Reserva de incorporação

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

d. Reserva legal

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

e. Reserva de lucros a realizar

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

f. Dividendos

A BR Properties está obrigada pela Lei das Sociedades por Ações e pelo Estatuto Social a realizar Assembleia Geral Ordinária até o quarto mês subsequente ao encerramento de cada exercício social na qual, entre outras coisas, os acionistas terão que deliberar sobre a distribuição de dividendo anual. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, foram aprovadas as referidas destinações do lucro líquido relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, bem como aprovada a distribuição de dividendos adicionais no valor de R\$41.365, que correspondem a R\$ 0,0891010210802532 por ação, considerando o total de 464.243.333 ações (ex-tesouraria) para pagos pela Companhia em três parcelas, durante o exercício de 2022, conforme segue: (x) R\$ 13.788 o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 30 de junho de 2022; (y) R\$13.788, o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 30 de setembro de 2022 e (z) R\$13.788, o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 20 de dezembro de 2022.

Os 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.

g. Planos de opção de compra de ações

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

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

Nesta data, ainda, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação de um novo Programa de Ações Adicionais ("Programa *Matching 1/2020*"), destinado a determinados empregados e executivos ("Beneficiários Elegíveis"). As Ações Adicionais somente seriam entregues pela Companhia ao Beneficiário Elegível no prazo de 2 (dois) anos após o exercício, com relação a cada um dos Lotes Anuais de 2020 e 2021 (i.e. o 4º e 5º Lotes Anuais do Programa SOP 2016) ("Período de Carência"), respectivamente, sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa. Em continuidade, devido à redução de capital realizada em outubro de 2022, e visando manter a integralidade do valor das ações a serem entregues aos beneficiários elegíveis, quando do exercício do 5º lote anual do Programa SOP 2016, que ocorreria em 2023, o Conselho de Administração aprovou em 30 de agosto de 2022, a antecipação da entrega das Ações Adicionais deste programa.

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

A adesão a este novo Plano de opção pelo Beneficiário, parcial ou totalmente, impossibilita o exercício de quaisquer opções relativas a Planos e Programas aprovados anteriormente, tornando sem efeito as respectivas opções outorgadas ao Beneficiário relativo aos Planos de opções de 2008 a 2015. As opções de Compra de Ações representarão o limite máximo de 6.014.562 ações da Companhia, que representam 1,97% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano. O preço do exercício das opções será equivalente ao valor de mercado, assim entendido o valor 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, já considerando o grupamento de ações aprovado em AGE de 24 de janeiro de 2023 conforme detalhado na Nota 1(d):

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	66	54	120
(-) Opções de compra de ações canceladas	(13)	(24)	(36)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(32)	-	(32)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/03/2023	22	31	52

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

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

	<u>8ª Outorga</u>	<u>9ª Outorga</u>
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	2,00 anos
Número de opções	66	54
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 31/03/2023 - em R\$	376,69	331,14

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

	Nota	<u>31/03/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
		Qty.	Média ponderada preço de exercício	Qty.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial		2.092	R\$ 8,57	2.963	R\$ 10,42
Grupamento de opções (40:1)	(i)	(2.040)	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício		-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Canceladas durante o exercício		-	R\$ 0,00	(871)	R\$ 10,32
Saldo final		52	R\$ 349,91	2.092	R\$ 8,57
Exercíveis		42		862	

(i) Em decorrência do grupamento das ações na proporção de 40:1, aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), as opções passaram de 2092 opções em 31 de dezembro de 2022 a um preço médio ponderado de R\$ 8,57 para 52 opções a um preço médio ponderado de R\$ 349,91, em 31 de março de 2023.

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo *Black&Scholes*, registrado em uma base *pro rata temporis*, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2023, a Companhia reconheceu despesa de R\$663 (R\$5.001 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

15 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas de Aluguel	33.307	104.375	34.660	104.375
Receita de Prestação de Serviços	71	64	4.203	4.123
Total Receita Bruta	33.378	104.439	38.863	108.498
Linearização e Abatimentos	(4.629)	(17.150)	(4.629)	(17.150)
Impostos Sobre a Receita	(2.802)	(7.907)	(3.160)	(8.258)
Total Receita Líquida	25.947	79.382	31.074	83.090

16 Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas com pessoal	(4.382)	(6.001)	(6.760)	(7.994)
Despesas de condomínio/vacância	(2.933)	(15.748)	(2.933)	(15.748)
Despesas com advogados e consultores	(1.240)	(1.351)	(1.807)	(1.419)
Demais despesas gerais e administrativas	(2.106)	(2.752)	(2.162)	(2.805)
Total de despesas administrativas	(10.661)	(25.852)	(13.662)	(27.966)
Tributos e contribuições	(1.192)	1.881	(1.199)	1.863
Total de despesas gerais e administrativas	(11.853)	(23.971)	(14.861)	(26.103)

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

17 Outras (despesas) receitas operacionais líquidas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Outras Receitas	-	1.781	-	1.909
Total de outras receitas operacionais	-	1.781	-	1.909
Custos e despesas das propriedades vendidas	(108.959)	-	(108.959)	-
Outras Despesas	(8.470)	-	(8.451)	-
Total de outras despesas operacionais	(117.429)	-	(117.410)	-
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(117.429)	1.781	(117.410)	1.909

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

(i) Em 31 de março de 2023 os custos das propriedades vendidas eram substancialmente representados pelos custos reconhecidos pela integralização das propriedades no BROF11, conforme detalhado na Nota 1(d).

(ii) Em 31 de março de 2023, as outras despesas eram substancialmente representadas pelas movimentações nas provisões de garantia locatícia, equivalente a R\$ 1.478, e pela atualização da provisão para perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, conforme detalhado na Nota 7(v), equivalente a R\$ 6.331.

18 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Aplicações Financeiras	13.527	22.880	13.800	23.147
Correções Monetárias	25.356	7.482	25.426	7.541
Outras Receitas Financeiras	85	576	85	578
Total de receitas financeiras	38.968	30.938	39.311	31.266
Juros financeiros sobre empréstimos	-	(80.822)	-	(80.822)
Resultado com Repactuação de Dívida	-	94	-	94
Encargos financeiros sobre empréstimos	-	(2.532)	-	(2.532)
Outros	(1.575)	(2.871)	(1.576)	(2.871)
Total de despesas financeiras	(1.575)	(86.131)	(1.576)	(86.131)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	37.393	(55.193)	37.735	(54.865)

(i) Em 31 de março de 2023, o saldo era representado substancialmente por receita com correção monetária sobre valores a receber na venda de propriedades para o grupo Brookfield conforme Nota 6.

19 Partes Relacionadas (Controladora)

Os principais saldos de ativos e passivos, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas e outras partes relacionadas.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2023	31/03/2022
Salário ou pró labore - Administradores	3.426	3.077
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	52	58
Subtotal Salários e Benefícios	3.478	3.135
Plano de opção de compras de ações - Administradores	553	1.433
Total de Honorários da Administração	4.031	4.568

20 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e empresas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

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

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

O CPC 40 (IFRS 7) estabelece que a entidade, deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de março de 2023:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 20%	Queda de 10%		Aumento de 10%	Aumento de 20%
CDI	10,92%	12,29%	13,65%	15,02%	16,38%
IGP-M	0,13%	0,15%	0,17%	0,18%	0,20%
IPCA	3,72%	4,19%	4,65%	5,12%	5,58%
INCC	6,43%	7,23%	8,04%	8,84%	9,65%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/03/2023	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário	
			Aumento 10%	Aumento 20%
CDI	2.219.919	303.019	30.302	60.604
IGP-M	8.385	14	1	3
IPCA	(24.647)	(1.146)	(115)	(229)
INCC	(8.809)	(708)	(71)	(142)
Total	2.194.848	301.179	30.118	60.236

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

	Saldo em 31/03/23	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	Sem Indexador
Ativos						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	406.785	406.577	-	-	-	208
Caixa e Bancos	208	-	-	-	-	208
Aplicações financeiras	399.683	399.683	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	6.894	6.894	-	-	-	-
Contas a receber	1.858.347	1.813.342	21.995	23.010	-	-
Aluguéis a receber	45.005	-	21.995	23.010	-	-
Venda de propriedades para investimentos	1.813.342	1.813.342	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	2.265.132	2.219.919	21.995	23.010	-	208
Passivos						
Obrigações por aquisição de imóveis	(71.857)	-	(13.610)	(47.657)	(8.809)	(1.781)
Adiantamento de clientes	(62.100)	-	-	-	-	(62.100)
Total dos passivos com riscos financeiros	(133.957)	-	(13.610)	(47.657)	(8.809)	(63.881)
Ativos e passivos líquidos	2.131.175	2.219.919	8.385	(24.647)	(8.809)	(63.673)

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 instrumentos financeiros apresentados nas informações trimestrais:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	402.482	287.459	406.785	296.075	402.482	287.459	406.785	296.075
Contas a receber	1.856.466	1.878.047	1.858.347	1.878.547	1.856.466	1.878.047	1.858.347	1.878.547
Total	2.258.948	2.165.506	2.265.132	2.174.622	2.258.948	2.165.506	2.265.132	2.174.622
Passivos financeiros								
Contas a pagar	(82.625)	(81.924)	(82.683)	(81.966)	(82.625)	(81.924)	(82.683)	(81.966)
Total	(82.625)	(81.924)	(82.683)	(81.966)	(82.625)	(81.924)	(82.683)	(81.966)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

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

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado		
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros							
Caixa, equivalentes de caixa	(i)	2	395.588	280.777	399.891	289.393	
Títulos e valores mobiliários	(i)	2	6.894	6.682	6.894	6.682	
Contas a Receber	(ii)	-	1.856.466	1.878.047	1.858.347	1.878.547	
Passivos financeiros							
Contas a Pagar	(ii)	-	82.625	81.924	82.683	81.966	

(i) Valor justo por meio do resultado.

(ii) Custo amortizado.

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

Gerenciamento de capital

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Empréstimos e Financiamentos	-	-	-	-
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(395.588)	(280.777)	(399.891)	(289.393)
(-) Títulos e valores mobiliários	(6.894)	(6.682)	(6.894)	(6.682)
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	(402.482)	(287.459)	(406.785)	(296.075)
Patrimônio Líquido	1.862.154	4.416.023	1.862.154	4.416.023
Patrimônio Líquido e dívida líquida	1.459.672	4.128.564	1.455.369	4.119.948

21 Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2023.

a. Básico

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

b. Diluído

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

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

(Prejuízo) Lucro básico por ação

	Nota	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Numerador:			
(Prejuízo) Lucro do período		(43.587)	(30.712)
Denominador:			
Média ponderada do número de ações	(i)	<u>11.610.812</u>	<u>481.593.921</u>
(Prejuízo) Lucro básico por ação - R\$		(3,75400)	(0,06377)

Lucro diluído por ação

		<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Numerador:			
(Prejuízo) Lucro do período		(43.587)	(30.712)
Denominador:			
Média ponderada do número de ações	(i)	11.610.812	481.593.921
Ajuste por opção de compras de ações		-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	(i)	<u>11.610.812</u>	<u>481.593.921</u>
(Prejuízo) Lucro líquido diluído por ação - R\$		(3,75400)	(0,06377)

(i) Em decorrência do grupamento das ações na proporção de 40:1, aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), a média ponderada do número de ações passou de 464.432.489 (já líquido das ações em tesouraria canceladas na mesma AGE, equivalente a 9.727.208 ações) ações em 31 de dezembro de 2022 para 11.610.812 ações em 31 de março de 2023.

22 Cobertura de seguros

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

Em 31 de março de 2023, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Modalidade	Valor de Cobertura	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
RO - Riscos Operacionais	920.000	1.130.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000	100.000

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2023

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

23 Segmentos operacionais

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

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

24 Eventos subsequentes

Com o objetivo de permitir que a Companhia utilize os recursos de tal antecipação na redução de capital 2023, ocorrida em 19 de abril de 2023 conforme detalhado na Nota 1(d), a Companhia celebrou o Termo de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real, de Distribuição Privada com o Banco BTG Pactual S/A, para antecipação de parte da parcela com vencimento em julho de 2023 referente a venda efetuada para o grupo Brookfield em 20 e 22 de julho de 2022, equivalente a R\$ 1.180.000. O instrumento contratado tem as seguintes condições: (a) vencimento em 23 de agosto de 2023; (a) custos da operação antecipação pelo BTG: CDI + 1,65% a.a.; (b) remuneração da reserva: 0,50% a.a.; (c) remuneração de estruturação (0,65% sobre o valor comprometido). O recurso foi disponibilizado para a Companhia em 12 de abril de 2023.

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

Posição acionária

Período findo em 31 de março de 2023

ANEXO 3

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 31/03/2023 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	7.132.020	61,43%	-	-	7.132.020	61,43%
Vista Capital	1.185.758	10,21%	-	-	1.185.758	10,21%
SPX Gestão de Recursos	585.259	5,04%	-	-	585.259	5,04%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros	2.707.775	23,32%	-	-	2.707.775	23,32%
Total	11.610.812	100,00%	-	-	11.610.812	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2023 ²						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	7.132.020	61,43%	-	-	7.132.020	61,43%
Administradores	39.629	0,34%	-	-	39.629	0,34%
Conselho de Administração	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Diretoria	39.629	0,34%	-	-	39.629	0,34%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	0	0,00%	-	-	0	0,00%
Outros Acionistas	4.439.163	38,23%	-	-	4.439.163	38,23%
Total	11.610.812	100%	-	-	11.610.812	100%
Ações em Circulação	4.439.163	38,23%	-	-	4.439.163	38,23%

Notas:

1. Não havia Conselho Fiscal instalado

2. Em 24/02/2023, as ações da Companhia passaram a negociar considerando o efeito do grupamento de ações na proporção 40:1

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2022						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
Administradores	1.431.057	0,30%	-	-	1.431.057	0,30%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	1.431.056	0,30%	-	-	1.431.056	0,30%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	9.916.364	2,09%	-	-	9.916.364	2,09%
Outros Acionistas	177.531.461	37,44%	-	-	177.531.461	37,44%
Total	474.159.697	100%	-	-	474.159.697	100%
Ações em Circulação	177.531.461	37,44%	-	-	177.531.461	37,44%

Notas:

1. Não havia até a data Conselho Fiscal instalado

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
BR Properties S.A
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 3 de maio de 2023

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

Poliana Silveira Rodrigues
Contadora CRC MG-089473/O

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

O Comitê de Auditoria Estatutário da BR Properties S.A, examinou as informações trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2023. 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 Companhia no exercício e reúnem condições de serem submetidos à apreciação do Conselho de Administração.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

Charles Laganá Putz
Presidente da Reunião (Coordenador do Comitê)

Fábio de Araújo Nogueira
Membro do Comitê

Maria Elena Cardoso Figueira
Membro do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 31 de março de 2023, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2023.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores