



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2021 E 2020 (Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

Comentários da Administração: Senhores Acionistas, Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas. **Descrição dos Negócios:** A BR Properties é uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritório e galpões industriais e de logística, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil. A BR Properties adota uma postura dinâmica de monitoramento do mercado imobiliário comercial brasileiro, a fim de antecipar tendências de oferta e demanda nas diversas regiões onde atua, de forma a avaliar as melhores oportunidades de aquisição ou venda, com o fim de maximizar a rentabilidade dos seus investimentos. A companhia encerrou o exercício com 32 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 811 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$9.040.541. A Companhia possui 7 terrenos que correspondem hoje a 287 mil m² de ABL. As 32 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2021 estão distribuídas da seguinte forma: • 22 ou 477 mil m² de edifícios de escritório; • 9 ou 47 mil m² de galpões industriais e de logística; • 7 ou 287 mil m² de terrenos. **Carta da Administração:** O ano de 2021 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Ao longo do ano, as campanhas de vacinação mundial e brasileira avançaram sua cobertura, e trouxeram um ambiente de maior confiança aos mercados. Até o final do ano, aproximadamente 70% da população brasileira havia recebido as duas doses da vacina, permitindo uma retomada gradual das atividades econômicas e paulatina redução de medidas de restrição de circulação no Brasil a partir do segundo semestre de 2021. Em São Paulo e no Rio de Janeiro esses índices são ainda maiores: 96% e 80% da população adulta com esquema vacinal completo até dezembro, respectivamente. Entretanto, pouco mais de um mês depois dos primeiros registros da variante Omicron no Brasil, os casos de Covid-19 voltaram a subir e houve o agravamento da pandemia na maioria dos Estados e regiões do país logo nos primeiros dias do ano de 2022. A quarta onda de Covid-19, as incertezas geradas pelo ano eleitoral e os desafios inerentes à realidade político-econômica brasileira configuram a foto do início do ano de 2022. Diante de todos esses fatores, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades - São Paulo e Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, destaca-se a alta capacidade de resiliência do portfólio da BR Properties, a rentabilização dos investimentos de maneira atrativa, além da manutenção contínua do processo de otimização de sua estrutura de capital, que fazem com que, cada vez mais, seja marcante a postura conservadora no que tange à liquidez da Companhia, e posicionamento frente aos inquilinos mesmo em um cenário desafiador. Ao longo de 2021, e já nas primeiras semanas de 2022, intensificou-se o movimento de *flight-to-quality* em ambas as cidades. Empresas nacionais e multinacionais buscam posicionar-se em espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de *layoffs* modernos em seus escritórios, e que tragam ainda mais flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população. Mesmo em um cenário de incertezas, cabe destacar que a absorção do mercado AAA é positiva pelo segundo trimestre seguido e também positiva no acumulado do ano de 2021, segundo dados da CBRE, comprovando a tendência de movimentação das empresas de médio e grande porte. Ainda, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de escritórios a ser entregue, tanto em São Paulo quanto, principalmente, no Rio de Janeiro. Dessa forma, considerando o médio e longo prazo, a alta capacidade de resiliência mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades. Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor registraram mínimos históricos no primeiro trimestre de 2021, atingindo 5,1%. Uma vez que a demanda atual pelos galpões é impulsionada, principalmente pelos setores de e-commerce e transporte e logística, os ativos localizados até 60 km da cidade de São Paulo tendem a ter maior procura. No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram melhora quando comparados aos trimestres anteriores. A taxa de vacância financeira de 27,2% do 2021 representou uma queda de 6, pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior. Desconsiderando os 101.926 m² recém entregues no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%, representando queda de 6,7 e 6,4 pontos percentuais, respectivamente em relação a 2020. Em 2021, a receita líquida cresceu 4% com relação a 2020. **Principais Destaques Operacionais do 4T21 E 2021:** **Localizações:** Ao longo do 4T21, a BR Properties comercializou 13.852 m² de ABL em novas localizações, totalizando 110.739 m² no acumulado do ano. Destaca-se, no mesmo período, a alta capacidade de resiliência da Companhia em relação à locação do Edifício Brasília, e 4.614 m² de localizações na cidade de São Paulo. A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 27,2% e 25,7%, respectivamente. Desconsiderando os 101.926 m² recém entregues no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 14,6% e 14,8%. **Aquisição de Ativos:** Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição dos imóveis comerciais: (i) "Torre Corporativa B2 - Paineira", com área bruta locável de 44.673 m² e (ii) 30% da "Torre Corporativa B3 - Jatobá", com área bruta locável de 11.575 m², ambos localizados no empreendimento "Complexo Parque da Cidade", na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832.455 mil, sendo 95% já pago, restando os 5% restantes contra a superação de condições predefinidas na escritura. O Condomínio Parque da Cidade já se configura como um dos principais e mais completos empreendimentos multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, junto à primeira aquisição realizada em dezembro de 2020 ("Torre Corporativa B1 Aroeira"), a BR Properties passa a ser detentora de 101.926 m² de ABL das torres corporativas do referido empreendimento. A aquisição da propriedade vai ao encontro da estratégia da Companhia de controlar seus portfólios comerciais "Triple A", localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo. Em maio de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando a aquisição do edifício comercial em desenvolvimento denominado "Galpão Centaurau", com área bruta locável de 62.765 m², localizado no complexo Brazilian Republic Park (BRP), onde a Companhia já é proprietária de outros galpões, seguindo assim a estratégia de reposicionamento da BR Properties no mercado de galpões industriais e logísticos, num momento de forte demanda por áreas logísticas. O preço total da aquisição foi de R\$ 156.504 mil (equivalente a R\$ 2,5 mil/m²). O "Galpão Centaurau" já encontra-se 100% pré-locado. Em setembro de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Promessa de Permuta de Imóvel com Torna e outros Pactos, visando a aquisição de terreno com destinação logística industrial, localizado no município de Cajamar, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m² de área bruta locável (ABL). O terreno encontra-se em área adjacente ao "Projeto Cajamar II", onde a BR Properties já é proprietária de um condomínio logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 149.525 m² e previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022. O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos ("Projeto Cajamar II") que serão compostos por quatro edifícios no total. O preço de aquisição do terreno é obrigatório e obrigatoriamente de permuta de construção de 33% do Projeto Cajamar II, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de

R\$10.000 mil. **Venda de Ativos:** Em março de 2021, a Companhia anunciou a assinatura de um contrato para venda dos imóveis: Souza Aranha I e II e Edifício Porto Alegre, totalizando 7.576 m², pelo valor total de R\$63.719 mil. Em abril, houve a conclusão da venda. Em junho de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando a venda de 20% da fração ideal do imóvel "Complexo JK - Torre B" localizado na cidade e estado de São Paulo. A alienação da fração ideal equivale a 6.126 m² de área bruta locável, pelo preço total de R\$ 189.649 mil, ou R\$ 30.150 por m² de ABL. Em julho, houve a conclusão da venda. Em agosto de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra (CVC) com o Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com ABL de 35.690 m², o qual faz parte do empreendimento "Projeto Cajamar I" em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde a aproximadamente 22% da área total locável do empreendimento de 149.525 m², e será comercializada pelo preço total de R\$ 123.215 mil, equivalente a R\$ 3.452 por m² de área bruta locável. Ainda no mesmo mês, a Companhia concluiu a venda do imóvel denominado "Galpão Tucano", localizado no Centro Empresarial Espaço Gaia Ar, na Cidade de Jarinu, Comarca de Alibaix, Estado de São Paulo, com área bruta locável (ABL) de 31.718 m², pelo preço total de R\$ 94.000 mil. A alienação dos imóveis segue a estratégia desenhada pela Companhia nos últimos anos, visando, entre outros objetivos, recortar parte de seu portfólio, além de manter contante o importante processo de otimização de sua estrutura de capital. **Mercado de Capitais:** Em 20 de agosto de 2021, foi encerrado o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia ("Programa de Recompra 2020") aprovado pelo Conselho de Administração no terceiro trimestre de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia no âmbito do Programa de Recompra 2020 foi de 10.994.600 ações ordinárias, escrituras e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,63 por ação, representando 99,95% do Programa de Recompra 2020. As 17.350.586 ações ordinárias e escrituras, sem valor nominal, remanescentes em tesouraria após a conclusão do Programa, foram canceladas em 20 de agosto sem redução do valor do capital social. Em 22 de agosto de 2021 um novo plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia foi aprovado. O Programa de Recompra 2021 vigorará até 19 de fevereiro de 2023, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 18.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. Até o encerramento do quarto trimestre de 2021, já haviam sido recompradas 10.105.800 ações ordinárias, escrituras e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,58 por ação. Em reunião do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021, foi aprovada a Política de Dividendos da BR Properties, a qual foi preparada tendo como objetivo o alinhamento entre a geração de caixa da Companhia e sua distribuição de dividendos. Com relação ao ano de 2020, a Companhia aprovou em AGOE a distribuição de dividendos no montante de R\$94.723 milhões, equivalente a R\$0,196 por ação. Destes total, R\$23.681 milhões foram adiantados em abril e o restante foi pago de forma regular ao longo do ano em três parcelas nos meses de junho, setembro e dezembro de 2020. 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. **Gestão de Passivos:** Em fevereiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400.000 mil, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,3% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia. Em agosto, a Companhia concluiu a 17ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$350,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +1,85%. Os recursos foram destinados para reforço de caixa com vencimentos em 2025 e 2026. No mesmo mês, a BR Properties efetuou a repactuação da 10ª Emissão de Debêntures, postergando a amortização programada do mês de agosto, no valor de R\$ 175,0 milhões, para 2025, criando uma segunda tranche com um custo de CDI + 1,80% e amortizações em 2024 e 2025. **ESG e Iniciativas de sustentabilidade de longo prazo:** Desde o início da Companhia, questões socioambientais têm papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. Durante os últimos 15 anos, a Companhia sempre procurou atingir melhores práticas nos campos ambiental, social e de governança e, mais recentemente, alinhada com as demandas de todos os seus stakeholders, a Companhia vem trabalhando ativamente na comunicação, divulgação e aprimoramento de sua estratégia e objetivos com questões ESG. O compromisso e as ações da BR Properties acerca do tema estão completamente alinhados com a metodologia de relatórios sustentáveis da Global Reporting Initiative (GRI Standards), GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) e relacionados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS"), adotados pelas Nações Unidas. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia fez uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e parte da estratégia inclui a estruturação de uma agenda qualitativa e divulgação de um relatório completo ESG em 2022. **Ambiental:** No quesito ambiental, a BR Properties é uma das fundadoras do GBC Brasil e parceira ativa da associação A Companhia, além de sua subsidiária BRPR A, busca constantemente reduzir o impacto ambiental de suas propriedades. Atualmente, no portfólio da Companhia, 10 propriedades possuem a certificação LEED UR e outros 4 prédios do portfólio possuem certificação LEED Plata. Além disso, vale ressaltar que para o desenvolvimento do Galpão Cajamar, a Companhia busca atingir também a certificação LEED UR para o empreendimento, adequando todos os processos e práticas para a construção e operação. Em setembro de 2021, a Torre Nações Unidas recebeu a certificação LEED v4 Building Operations and Maintenance. A equipe da BRPR A foi a responsável por idealizar e colocar em prática os processos para a conquista do novo certificado em mais um dos ativos da Companhia. Algumas das ações realizadas no TNU para a conquista do certificado foram a instalação de medidores de energia, em linha com a estratégia de redução de consumo, controle de descarte de resíduos, instalação de sistema de tratamento de água, além de melhorias na pintura, com tinta de alto desempenho, e paisagismo. A BR Properties também mantém sua parceria com a cooperativa YouGreen, a qual é responsável pela gestão de resíduos de 4 prédios em São Paulo, e deseja expandir os seus serviços para o Rio de Janeiro. Segundo medição da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos resíduos realizados pela cooperativa, no mês de dezembro de 2021, a Companhia evitou os seguintes impactos: **Impactos Evitados:** Emissão de 205 toneladas de CO2e (CO2eq); • Consumo de 8,6 m³ de água; • Consumo de 462 kWh de energia; • 2.137 unidades de árvores preservadas. **I - Governança:** Do ponto de vista de Governança, a Companhia está listada no seguimento do Novo Mercado da B3, desde seu IPO em 2010. Além disso, desde 2018 a BR Properties vem estabelecendo novas políticas e comitês responsáveis a dar suporte à sua estrutura de governança corporativa. Na segunda quinzena de outubro foi realizado o treinamento de Compliance anual da Companhia, desenvolvido em parceria com o escritório de advocacia Stocche Forbes. Nesse treinamento, foram repassados os documentos que norteiam o nosso Programa de Integridade (Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Terrorismo), de forma a consolidar conceitos e disseminar a cultura de Compliance entre todos os colaboradores da BR Properties e BRPR A. Em 26 de Novembro de 2021 foi realizado o treinamento anual de Lei Geral de Proteção de Dados em parceria com o escritório de advocacia Motta Fernandes. Nesse treinamento foram abordadas as penalidades que poderão ser aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados a qualquer agente de tratamento de dados, com destaque para as penalidades e sanções da lei 13.709/18 (LGPD). Também foram apresentadas as principais condições constantes das nossas políticas. Dessa forma, o time da BR Properties e BRPR A mantém atualizado o treinamento para minimizar todo e qualquer risco atrelado à LGPD, gerado pelas atividades sociais da Companhia.

III. Social: Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas da Companhia, desde 2017 a Companhia instituiu o "Comitê de Pessoas" e em 2018 a BR Properties obteve a Certificação WELL para a sua estrutura de parceria com a empresa Guiderodas possibilita a adequação de todos os nossos ativos aos mais diversos requisitos de acessibilidade. Em 2020, fomos certificados como Great Place to Work, avaliação da consultoria GPTW, a qual avalia os resultados por meio de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação. Além do resultado Ambiental referente à parceria com a YouGreen, outro resultado de maior magnitude é o impacto causado por este projeto nos setores de lixo e material reciclável, aumentando sua renda média em, aproximadamente, 49% em relação ao salário-mínimo atual, e contribuindo para uma melhoria na qualidade de vida desta população. **Resultados:** Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$104.651 no 4T21, um crescimento de 1,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. A receita bruta da Companhia do quarto trimestre de 2021 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção: • Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$100.472, um aumento de 1% quando comparado ao 4T20, representando 96% da receita bruta consolidada; • Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.180, representando 4% da receita bruta consolidada. A receita líquida do trimestre totalizou R\$81.863, queda de 1,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Na mesma base de propriedades, a receita líquida teve um aumento de 5% no trimestre. A BR Properties registrou em 2021 receita líquida de R\$326.331 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 8% quando comparado a 2020. O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$53.791 no 4T21, redução de 15% em comparação ao ano anterior, com uma margem EBITDA ajustada de 66%. A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$228,2 milhões em 2021, representando um aumento de 5% quando comparado ao ano de 2020 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no ano foi de 70%. O EBITDA do 4T21, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$17.640, representando uma margem EBITDA de -22%, conforme demonstrado a seguir:

	4T21
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(48.842)
Depreciação	5.900
Impostos diferidos	(9.597)
Provisão para IR e CSLL	(7.142)
Resultado financeiro	(47.441)
EBITDA	(17.640)
Margem EBITDA	-22%
Outras receitas/Despesas operacionais	2.851
Ganhos/Perda com valor justo de propriedades para invest.	66.497
Provisão de ILP/Stock Option	2.083
EBITDA ajustado	53.791
Margem EBITDA ajustado	66%

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

	2021
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	32.016
Depreciação	1.732
Impostos diferidos	16.666
Provisão para IR e CSLL	1.906
Resultado financeiro	129.744
EBITDA	182.064
Margem EBITDA	56%
Outras receitas/Despesas operacionais	23.419
Ganhos/Perda com valor justo de propriedades para invest.	14.204
Provisão de ILP/Stock Option	8.495
EBITDA ajustado	228.481
Margem EBITDA ajustado	70%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de real estate, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$8.617 no quarto trimestre do ano, redução de 82% em relação ao 4T20, com margem FFO de 11%. A redução no FFO é justificada majoritariamente pelo aumento da despesa financeira líquida em razão do aumento na taxa SELIC no período, pela redução do caixa da Companhia associada à aquisição do Parque da Cidade, e aos investimentos nos Galpões Cajamar e Centauri. A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$47.438 no 4T21, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$66.497. No cenário macroeconômico brasileiro temos inflação e juros em alta, gastos públicos elevados, eleições presidenciais em outubro e a quarta onda de Covid-19. Todos esses fatores, postos sob avaliação da CB Richard Ellis, impactaram na reprecificação de ativos da BR Properties. **Recursos Humanos:** O quadro de pessoal ao final de 2021 era de 90 colaboradores, de acordo com o momento da Companhia na cidade de São Paulo - SP e 37 alocados nas propriedades administradas pela Companhia. **Direitos dos Acionistas e dados de Mercado:** Ao final do 4T21, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado a partir do Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$14,99/ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de dezembro de 2021 era de R\$7,31/ação. **Perspectivas e Planos para o Exercício em Curso e os Futuros/Conclusão:** Pretendemos seguir a estratégia que nos tornou uma das maiores empresas do setor, focando nas melhores regiões do país, e em imóveis de primeira qualidade nas classes de ativos que temos exposição: escritórios e galpões industriais e logísticos. Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando em aquisições de propriedades com alto potencial de valorização, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, *refit*, melhorias de qualidade e reciclagem constante do portfólio, sempre procurando equilibrar estrutura de capital com o momento do país. Continuaremos acompanhando os efeitos da pandemia de Covid-19 nos nossos negócios, procurando atingir o melhor entendimento possível sobre os potenciais impactos nos nossos resultados ao longo do ano, ajustando eventuais estratégias à realidade atual, sempre calçados em uma postura conservadora no que tange à nossa liquidez, e posicionamento frente aos inquilinos. **Relacionamento com Auditores Independentes:** Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2020, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se baseia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Ernst & Young Auditores Independentes S.S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria. **Declaração da Diretoria:** Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/05, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Ativo Circulante	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante	Controladora		Consolidado		
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020		Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020	
Caixa e equivalentes de caixa	4	938.286	1.056.486	949.421	11	473.536	251.920	473.536	296.242	
Títulos e valores mobiliários	5	-	116.635	-	6	28.569	2.596	28.600	2.969	
Contas a receber de clientes	4	57.539	42.851	58.166	42.851	6	10.621	19.704	10.703	
Tributos a recuperar	6	23.376	15.183	23.378	15.183	6	-	442	358	
Despesas antecipadas	4	4.044	1.426	4.044	1.426	6	9.800	11.700	9.800	
Outros ativos circulantes	7	28.791	105.882	29.031	150.218	13	2.300	2.103	3.101	
Total do Ativo Circulante		1.052.036	1.338.463	1.064.041	1.405.613	15f	7.604	48.989	7.604	48.989
Não Circulante						13	149.624	38.586	149.624	38.666
Títulos e valores mobiliários	4	6.074	29.087	6.074	29.087		682.054	357.788	683.415	393.424
IR e CS diferidos	12	-	-	418	436	11	2.440.562	1.979.551	2.440.562	1.979.551
Tributos a recuperar	6	248.465	249.408	251.445	252.358	12	909.017	892.287	908.935	892.287
Contas a receber de clientes	5	157.751	140.298	157.751	140.298	14	115.271	77.781	115.900	76.373
Outros ativos não circulantes	7	193.064	147.570	193.068	147.586	13	2.989	3.318	33.389	26.000
Investimentos	8	29.693	50.526	-	-		3.498.239	2.980.537	3.498.786	2.981.129
Propriedades para investimentos	9	9.024.630	8.090.157	9.040.541	8.106.068					
Imobilizado	1	1.810	17.577	1.830	17.868		4.369.145	4.369.145	4.369.145	4.369.145
Intangível	10	568.469	554.842	568.716	554.842		(101.600)	(101.600)	(101.600)	(101.600)
Total do Ativo Não Circulante		10.229.956	9.279.465	10.219.856	9.248.543		2.203.396	2.351.666	2.203.396	2.351.666
							(86.734)	(78.422)	(86.734)	(78.422)
							717.492	738.814	717.492	738.814
Total do Ativo		11.281.992	10.617.928	11.283.900	10.654.156	15	7.101.699	7.279.603	7.101.699	7.279.603

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Reservas de capital		Reservas de lucro		Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido						
	Reservas de capital		Reservas de lucro									
	Capital Social	Reserva de Retenção de Lucros	Reserva de Retenção de Lucros	Dividendos Complementares								
Saldos em 31 de Dezembro de 2019												
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	15g	-	-	-	-	5.807						
Gasto com emissão de ações	15a	-	(198)	-	-	(198)						
Recompra de ações	15b	-	-	(49.725)	-	(49.725)						
Alienação de ações em tesouraria	15b	-	-	4.366	-	4.366						
Pagamentos de dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 24/04/2020	15f	-	-	-	(42.000)	(42.000)						
Reversão de dividendos adicionais propostos e não aprovados em AGOE realizada em 24/04/2020	15f	-	-	-	-	31.946						
Lucro líquido do exercício						206.269						
Destinações do Resultado do Exercício:												
Constituição de reserva legal	15d	-	-	-	-	(10.313)						
Dividendos mínimos obrigatórios	15e	-	-	-	-	(48.989)						
Constituição de retenção de lucros	15e	-	-	-	-	146.967						
Dividendos adicionais propostos	15f	-	-	-	-	(45.734)						
Saldos em 31 de Dezembro de 2020		4.369.145	(101.600)	44.884	2.306.783	(78.423)	41.859	77.201	574.020	45.734	-	7.278.603
Reclassificações entre rubricas				(1)	1	(1)						
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	15g	-	-	8.495	-	-	-	-	-	-	8.495	

continuação

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

Sociedades controladas diretas	ATIVO			PASSIVO		
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido
BRPP VII Empreendimentos e Participações Ltda.	763	406	1.169	(25)	79	(1.223)
BRPP 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	540	729	1.269	(2)	-	(1.267)
BRPP 45 Empreendimentos e Participações S.A.	685	41	726	(2)	-	(724)
BRPP 56 Empreendimentos e Participações S.A.	545	694	1.239	(9)	-	(1.242)
BRPP 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.102	1.312	2.414	(1)	-	(2.411)
BRPP 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.163	15.964	17.127	(1)	-	(17.126)
BRPP A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	6.610	517	7.127	(1.317)	(626)	(5.184)
BRPP Participações S.A.	597	21	618	(1)	-	(617)
Investidas Incorporadas em 2021	76	835.468	835.544	(5)	-	(835.539)

Sociedades controladas diretas

Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Resultado do período
-	-	232	224
-	-	45	31
-	-	87	6
-	-	85	71
-	-	48	39
15.735	(1.361)	(7.832)	4.783
-	-	21	18
-	-	90	86

c. Movimentação dos investimentos

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

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

9. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO:

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento:

Saldo Inicial	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
8.090.157	7.018.049	8.106.068	7.133.661	
(i) Aquisições de propriedades	(ii) 250.726	703.757	1.086.194	703.757
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(iii) 195.745	130.150	195.745	130.150
(+/-) Juros capitalizados	(iv) 9.156	-	9.156	-
(+/-) Outras Movimentações	(v) -	(1.439)	-	(1.383)
(-) Venda de propriedades	(vi) (342.418)	-	(342.418)	-
(+) Incorporação de controladas	(vii) 835.468	99.757	-	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(viii) (14.204)	139.883	(14.204)	139.883
Saldo final	(ix) 8.024.630	8.090.157	9.040.541	8.106.068

(i) Substancialmente referente a aquisição e custos diretamente relacionados com os ativos Torre B2 - Paineira e Torre B3 - Jatobá (RS861.847) (ii) Galpão Centauri, Belatrix e área de apoio (RS219.316). (iii) Durante 2021 e 2020, os custos com desenvolvimento e retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ventura - Torre Oeste, Ed. Centênario Plaza I, Passeio Corporate e Ventura - Torre Leste. (iv) A Companhia iniciou em 2021 a construção do Galpão Cajamar. Espera-se que esse desenvolvimento seja concluído no 2º trimestre de 2022. O valor dos custos de empréstimo capitalizados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 era de R\$9.156 (2020: R\$0). A taxa utilizada para determinar o montante dos custos de empréstimo passíveis de capitalização foi de 6,2% (i) Conforme mencionado na Nota 1, as alienações referem-se às seguintes propriedades: Ed. Porto Alegre, Ed. Souza Aranha III, 20% do Ed. JK Torre B e Galpão Tucano. (ii) Em 26 de abril de 2021, em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada, foi aprovada a incorporação das Sociedades detentoras dos ativos torre B2 - Paineira e Torre B3 - Jatobá conforme detalhado na nota 1. (vi) Refere-se ao ajuste a valor de mercado (valor justo) anual sobre as propriedades existentes bem como marcação a mercado das alienações descritas na nota (iii) acima.

b. Informações sobre as propriedades para investimento:

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2021. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota 3. O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo a expectativa de vacância e o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos. As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 30 de setembro de 2021. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "hold period" as receitas de locações foram reduzidas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponível na Companhia, o saldo contábil, especialistas no mercado imobiliário. A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calculam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel. As taxas de desconto e *Cap rate* utilizadas no cálculo do Fluxo de Caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	31/12/2021	31/12/2020
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	7,75% a.a. - 12,75% a.a.	7,5% a.a. - 12,5% a.a.
Cap. rate	7,25% a.a. - 9,0% a.a.	6,5% a.a. - 8,5% a.a.

Em base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo contábil das propriedades para investimento de R\$9.040.541, em 31 de dezembro de 2021, reflete as condições de mercado naquela data. Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 1,0 ponto percentual para cima e para baixo a fim de refletir eventuais incertezas e fatores de riscos incrementais nas projeções:

Valor justo em 31/12/2021	Efeito no resultado	Valor justo em 31/12/2021	Efeito no resultado
9.040.541	-1,0 p.p.	10.505.761	+1,0 p.p.

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

10. INTANGÍVEIS:

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de intangível é composto por R\$554.842 referente ao ágio por expectativa de rentabilidade futura ("goodwill") e R\$13.704 referente a software, líquido de amortização. Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A. celebraram um "Acordo de incorporação e outras avenças" que tinha por objetivo a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties. A transação foi concluída em 29 de março de 2012 através da aprovação em Assembleia Geral Extraordinária e assim, a BR Properties passou a deter 100% do controle acionário da One Properties, tendo as seguintes condições:

• Emissão de 129.813.498 novas ações ordinárias por parte da BR Properties destinadas ao pagamento dos acionistas da One Properties, em uma relação de troca de 0,4579567164 ação da BR Properties para cada ação da One Properties. • Extinção da One Properties em decorrência da incorporação pela BR Properties. O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado nas combinações de negócios é de R\$554.842. O ativo intangível está baseado no valor de benefícios econômicos futuros oriundos das sinergias decorrentes da aquisição e do valor no poder de negociação com os locatários e financiadores já refletidos no valor de mercado das propriedades para investimento na Nota 9. Adicionalmente, foram considerados premissas para as sinergias administrativas adquiridas para os próximos 10 anos.

Testes do ágio para verificação de impairment: A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio ("goodwill") tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável ("impairment"). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o goodwill), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada. O ágio, que corresponde a aproximadamente 5% do total de ativos consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e 2020, é testado para fins de redução ao valor recuperável, considerando UGC consolidada uma vez que todas as investidas são controladas pela Companhia. Uma UGC consolidada é o nível no qual o ágio é monitorado para fins gerenciais da Companhia. Sempre que ocorre uma combinação de negócios, o ágio é alocado a partir da data de aquisição, na UGC que se espera ser beneficiada pelas sinergias da combinação de negócios. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou sua verificação anual de redução ao valor recuperável de ativos, e com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, Deloitte Touche Tomatsu ("DTT"), avaliadores independentes de acordo com as premissas e metodologia abaixo descritas, a Companhia não identificou existência de perda, ou, não recuperabilidade do ágio. Considerando as expectativas de geração de lucros e caixa no futuro, foi adotado na avaliação o *Income Approach*, baseado na metodologia do fluxo de caixa futuro descontado a valor presente (valor em uso). Esse método considera que o valor econômico de um negócio está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos pelas operações no futuro. Essa metodologia utilizada pela Companhia está de acordo com o IAS 36/CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos. O teste de *impairment* baseia-se em uma série de julgamentos, estimativas e premissas. A Companhia acredita que todas as suas estimativas são razoáveis, sendo consistentes com os relatórios de consultorias externas e refletem as melhores estimativas da Administração. Durante a avaliação, a Companhia, baseada nas análises de sensibilidade realizadas acerca dos pressupostos base, não tem conhecimento de qualquer mudança possível em uma premissa utilizada que possa fazer com que o valor contábil da unidade geradora de caixa exceda seu valor recuperável. As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir: • Os valores projetados são preparados na moda funcional da Companhia e estão apresentados em termos reais, ou seja, não contemplam a inflação estimada ao longo do período da projeção e, dessa forma, a taxa de desconto adotada é apresentada também em termos reais. • Os fluxos de caixa operacionais, também utilizados para determinação do valor justo foram projetados até 30 de setembro de 2032 considerando o intervalo de crescimento real constante na perpetuidade entre 0,5% a 1%. As demais premissas utilizadas estão divulgadas na Nota 9, uma vez que a realização do ágio está diretamente associada aos fluxos de caixa projetados das propriedades para investimento; • Nas projeções não foram consideradas as movimentações de endividamento atual e futuro no fluxo de caixa projetado, ou seja, utilizamos o modelo *Debt Free*, e; • A taxa de desconto real antes dos tributos, aplicada às projeções de fluxo de caixa, é de 6,25%.

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS:

Notas	Encargos financeiros	Controladora	Consolidado
Empréstimos	Cupom		
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI	Índice (%) a.a.	31/12/2021	31/12/2020
Lastró CRI 142 ^e e 143 ^e		250.918	270.245
RB Capital	CDI	1,45	250.918
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	IGPM	9,50	-
CR1 1 ^a Emissão da BRPP 56	(i)	2.683.252	1.984.825
Debêntures	(ii)	2.683.252	2.683.252
7 ^a Emissão - 1 ^a Tranche	CDI	1,55	96.977
7 ^a Emissão - 2 ^a e 3 ^a Tranche	IPCA	7,23	158.057
9 ^a Emissão	CDI	0,70	-
10 ^a Emissão - 1 ^a Tranche	%CDI	121,50	179.920
11 ^a Emissão - 2 ^a Tranche	CDI	1,80	180.120
11 ^a Emissão	%CDI	101,00	242.553
12 ^a Emissão	CDI	1,70	243.994
14 ^a Emissão	%CDI	137,00	256.246
15 ^a Emissão	CDI	2,65	558.447
16 ^a Emissão	CDI	2,30	407.551
17 ^a Emissão	CDI	1,85	360.987
Total		2.934.170	2.255.070
Encargos a amortizar		(21.476)	(23.599)
AVJ repactuação		1.404	-
Total de empréstimos com encargos		2.914.098	2.231.471
Circulante		473.536	251.920
Não Circulante		2.440.562	1.979.551

Em 14 de julho de 2017, foi realizada a 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série até 3 (três) Séries, de espécie quirográrfica, no valor total de até R\$275.000, sendo: a) 1ª série com prazo de vencimento de 12 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,55% a.o. e b) 2ª e 3ª séries com prazo de vencimento de 18 anos, atualizadas mensalmente pelo IPCA e com remuneração de 7,23% a.a. Em 20 de fevereiro de 2018, tivemos a 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirográrfica, em série única no valor total de até R\$50.000 com prazo de vencimento de 60 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 0,7% ao ano. Esta emissão foi integralmente amortizada em 08 de julho de 2021. Em 14 de agosto de 2018, tivemos a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirográrfica, em série única no valor total de até R\$350.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI. Em 31 de agosto de 2021, foi concluída a repactuação de parte dessa emissão, equivalente a R\$175.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes a CDI+1,8%. Em 3 de novembro de 2018, tivemos a 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirográrfica, em série única no valor total de R\$240.000, com prazo de 5 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 101,00% da variação acumulada da Taxa DI. Em 13 de dezembro de 2018, tivemos a 12ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real, em 5 séries, no valor total de R\$500.000, com prazo de 7 anos e custo anual de CDI+1,7%. Em 1º de abril de 2020, a Companhia realizou a 14ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie quirográrfica, no valor total de R\$250.000, com valor nominal unitário de R\$10 com prazo de vencimentos de 3 anos e pagamento semestral de juros remuneratórios equivalentes à 137% da variação acumulada da Taxa DI. Em 20 de agosto de 2020, a Companhia realizou a 15ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie real, no valor total de R\$550.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de ven-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BR PROPERTIES S.A.

ATIVO		PASSIVO	
Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
763	406	(25)	79
540	729	(2)	-
685	41	(2)	-
545	694	(9)	-
1.102	1.312	(1)	-
1.163	15.964	(1)	-
6.610	517	(1.317)	(626)
597	21	(1)	-
76	835.468	(5)	-

mentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,65%. Em 28 de janeiro de 2021, a Companhia realizou a 16ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$400.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazos de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,30%. Em 06 de agosto de 2021, a Companhia realizou a 17ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$350.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 1,85%. (ii) Através da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, a Companhia, tornou-se a possuidora direta do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, passando a BRPP 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. atuar como cessionária correspondente aos débitos decorrentes do Contrato de Locação, vinculados aos CRI. O saldo devedor dos créditos imobiliários vinculados à emissão cedido plenamente pela BRPP 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. à Companhia. Juntamente com a venda do Ed. Barra da Tijuca, foi efetivada a cessão de 100% dos créditos imobiliários vinculados a emissão à FIU IBS BR OFFICE ("Fundo"). Esta operação de securitização foi liquidada em 08 de março de 2021. Em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 48 (IFRS 9), as modificações em termos contratuais de passivos financeiros podem ter efeitos contábeis diversos, dependendo se tais modificações foram substanciais ou não substanciais. Os custos, despesas e taxas decorrentes e necessários para a efetivação das modificações foram incorporados ao valor contábil bruto do passivo financeiro, sendo subsequentemente apropriados para o resultado com base na taxa efetiva de juros. **Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores:** Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente com garantia principal de certos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis. A Companhia possui R\$1.714.344 em dívidas atreladas às propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$9.040.541 (Nota 9). Dessa forma, as dívidas com garantia representam 19,0% do valor das propriedades. **Vencimentos:** A seguir é demonstrado as parcelas de curto e longo prazo do cronograma de amortização contábil e do fluxo financeiro não descontado:

	Contadora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2022	473.536	473.536	481.236	481.236
2023	558.541	558.541	564.238	564.238
2024	483.081	483.081	486.325	486.325
2025	837.851	837.851	839.559	839.559
2026	329.798	329.798	330.371	330.371
2027	57.458	57.458	57.691	57.691
2028 em diante	173.832	173.832	174.750	174.750
Total	2.914.098	2.914.098	2.914.170	2.914.170

Clausulas restritivas (Covenants): Emissões de Debêntures: Para a 7ª, 10ª, 11ª, 12ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª emissões, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão e a taxa de Emissão e o custo de Emissão e o custo de Emissão e a taxa de Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente. • Não atendimento pelo Agente Fiduciário do índice financeiro a ser apurado por um auditor independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia; índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida, que são os empréstimos mais encargos, somados às obrigações por aquisições menos disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos, outros créditos sujeitos restrições), pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento). Especificamente, com relação à 12ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão e o custo de Emissão e o custo de Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente. • Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir ("Índices"): • *Loan To Value* no término de cada trimestre social, no máximo, 70% (setenta por cento) ("LTV"), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures devido pelo valor de avaliação da Ed. Ventura - Torre Oeste com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada e • Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos seguintes dados: Ed. Ventura - Torre Oeste no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela Bruta das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, 1,15x ("Índice de Cobertura"). Especificamente, com relação à 15ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão e o custo de Emissão e o custo de Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente. • Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir ("Índices"): • *Loan To Value* no término de cada trimestre social, no máximo, 70% (setenta por cento) ("LTV"), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures devido pelo valor de avaliação da Ed. Ventura - Torre Oeste com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada e • Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos seguintes dados: Ed. Ventura - Torre Oeste no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela Bruta das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, 1,15x ("Índice de Cobertura"). Especificamente, com relação à 16ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão e o custo de Emissão e o custo de Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente. • Não atendimento pelo Agente Fiduciário do índice financeiro a ser apurado pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir ("Índices"): • *Loan To Value* no término de cada trimestre social, no máximo, 60% (sessenta por cento) ("LTV"), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures devido pelo valor de avaliação da Ed. Passeio Corporate com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada e • Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos seguintes dados: Ed. Ventura - Torre Oeste no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela Bruta das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, 1,15x ("Índice de Cobertura"). Especificamente, com relação à 16ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão e o custo de Emissão e o custo de Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, adicionalmente. • Não atendimento pelo Agente Fiduciário do índice financeiro a ser apurado pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir ("Índices"): • *Loan To Value* no término de cada trimestre social, no máximo, 70% (setenta por cento) ("LTV"), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures devido pelo valor de avaliação da Ed. Ventura - Torre Oeste com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada e • Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos seguintes dados: Ed. Ventura - Torre Oeste no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela Bruta das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, 1,15x ("Índice de Cobertura"). Especificamente, com relação à 16ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debê

→ continuação

f. Dividendos: A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei nº 6.404/76. Observadas as demais disposições apresentadas na política divulgada pela Companhia em 08 de fevereiro de 2021, o Conselho de Administração terá como objetivo propor dividendos de modo que o valor total de dividendos distribuídos em um exercício corresponda ao valor que for maior entre (i) o dividendo obrigatório referente ao exercício social anterior e (ii) o valor equivalente a 50% do FFO ajustado do exercício anterior (sujeito à existência de lucros ou reservas disponíveis) sem que isso, contudo, limite a discricionariedade do Conselho de Administração de, extraordinariamente, considerando a conjuntura macroeconômica, as condições econômico-financeiras da Companhia (atuais e projeções), bem como a situação dos mercados em que a Companhia atua e respeitadas as demais políticas da Companhia, deliberar distribuições de dividendos fora do alvo definido na política. A administração da Companhia em suas demonstrações financeiras relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, propôs ad referendum e a aprovou em Assembleia Geral Ordinária - AGO realizada em 24 de abril de 2020, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$73.946 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em 24 de março de 2020, conforme divulgado em Fato Relevante, em razão das incertezas da pandemia da COVID-19 e dos potenciais impactos na economia brasileira e global, a administração da Companhia entendeu que deveria agir de forma mais conservadora, reduzindo parcialmente a distribuição de dividendos adicionais e não obrigatórios inicialmente propostos para R\$42.000, com o intuito de preservar a liquidez à luz dos investimentos futuros projetados pela Companhia. De acordo com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 24 de abril de 2020, e com a deliberação da reunião do Conselho de Administração realizada em 6 de maio de 2020, a Companhia procedeu o pagamento de dividendos no montante global de R\$42.000, à conta de reserva de retenção de lucros, no dia 15 de maio de 2020. Os dividendos mínimos obrigatórios sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, totalizaram R\$48.989, após dedução da parcela de reserva legal de R\$10.313. Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum aprovado em Assembleia Geral Ordinária - AGO, realizada em 26 de abril de 2021, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$45.734, relativos a reservas de lucros existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. O saldo remanescente está destinado a reserva de retenção de lucros. Os dividendos mínimos obrigatórios sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, totalizaram R\$7.604, após dedução da parcela de reserva legal de R\$1.601. Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum para aprovação em Assembleia Geral Ordinária - AGO a ser realizada em 26 de abril de 2022, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$41.365, relativos a reservas de lucros a realizar existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. O saldo remanescente está destinado a reserva de retenção de lucros. **g. Planos de opção de compra de ações:** O Conselho de Administração, em 21 de janeiro de 2021, aprovou a alteração do índice de correção e atualização do preço de exercício das opções para os Programas de Opções de Compra de Ações 2016 e 2020, que deixa de ser IGP-M/FGV e passa a ser Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, com efeito a partir de 01 de junho de 2020, inclusive, com a respectiva alteração nos respectivos Programas. Em 04 de novembro de 2020, o Conselho de Administração aprovou o término do programa de ações restritas aprovado em reunião do conselho de administração em 09 de março de 2017 ("Programa de Ações Restritas"), em razão do não atingimento dos requisitos necessários, sem entrega de ações aos Beneficiários. Em 06 de maio de 2020, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Outorga de Ações para o ano de 2020 ("Programa 2020"). O Beneficiário poderá exercer as opções eventualmente ainda não exercidas, sejam elas do referido Lote Anual ou de Lotes Anuais anteriores, até o prazo final e extintivo de 8 (oito) anos, contados a partir de 06 de maio de 2020, observado o disposto no Programa 2020. O preço de exercício é de R\$8,96 por ação ("Preço de Exercício"), correspondente à média ponderada do valor da ação nos pregões da B3 ocorridos nos últimos 30 (trinta) dias anteriores a 06 de maio de 2020, data da aprovação da proposta de criação do Programa 2020. Na mesma data, foi aprovado o Programa de Ações Adicionais para o ano de 2020 ("Programa Matching 2/2020") a ser destinado aos Beneficiários do Programa 2020. As Ações Adicionais somente serão entregues pela Companhia ao Beneficiário no prazo de até 60 (sessenta) dias após o exercício da Janela de Exercício após o pagamento do Bônus, do 5º e último Lote Anual ("Período de Carência"), sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2020, nossos acionistas aprovaram o adiamento do 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 adiamento do Plano de Opção de Compra de Ações, 1,43% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas. Nesta data, ainda, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação de um novo Programa de Ações Adicionais ("Programa Matching 1/2020"), destinado a determinados empregados e executivos ("Beneficiários Elegíveis"). As Ações Adicionais somente serão entregues pela Companhia ao Beneficiário Elegível no prazo de 2 (dois) anos após o exercício, com relação a cada um dos Lotes Anuais de 2020 e 2021 (i.e. o 4º e 5º Lotes Anuais do Programa SOP 2016 ("Período de Carência"), respectivamente, sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa. 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 IGP-M/FGV. O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, o valor da opção e o valor de mercado da ação, nessa data:

	8º Outorga	9º Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635	2.176	4.811
(-) Opções de compra de ações canceladas	(457)	(120)	(577)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.265)	-	(1.265)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
(=) Saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2021	913	2.056	2.969
Valor de exercício da opção em 31/12/2021 - em R\$	11,15	10,09	-
Valor de mercado da ação em 31/12/2021 - em R\$	7,31	7,31	-

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

	8º Outorga	9º Outorga
Data da outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juros livre de risco	10,95%	4,09%
Período	FULLY VESTED	3,270
Número de opções	2.635	2.176
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 31/12/2021 - em R\$	11,15	10,09

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

	31/12/2021	31/12/2020
Média ponderada	Qtd.	Média ponderada
Saldo inicial	3.423	R\$ 11,02
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 11,00
Exercidas durante o exercício	(343)	R\$ 10,49
Canceladas durante o exercício	(117)	R\$ 9,83
Saldo final	2.969	R\$ 10,42
Exercíveis	1.323	765

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$8.495 (R\$5.807 em 31 de dezembro de 2020).

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de aluguel	399.148	366.172	399.148	370.730
Receita de prestação de serviços	257	572	15.994	16.992
Total receita bruta	399.405	366.744	415.142	387.722
Impostos e abatimentos	(8.309)	(48.079)	(58.550)	(49.104)
Impostos sobre a receita	(28.947)	(23.443)	(30.309)	(25.022)
Total receita líquida	311.959	295.192	326.330	313.598

DIRETORIA

Martin Andrés Jaco - Diretor Presidente	André Bergstein - Diretor Financeiro e Relações com Investidores
---	--

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2021, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2022

Martin Andrés Jaco - Diretor Presidente
André Bergstein - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da BR Properties S.A. - São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A., incluindo as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mudanças do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Principais assuntos de auditoria:** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, como um todo, e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Não cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia. **Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento:** Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$9.024.630 mil, representando 80,0% do total do ativo da Controladora e R\$9.040.541 mil, representando 80,1% do total do ativo Consolidado, conforme mencionado na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à formação de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidas pela diretoria da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto. **Valor recuperável do ágio:** Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de ágio por expectativa de rentabilidade futura, gerado em combinação de negócios em anos anteriores, totalizava R\$554.842 mil e representava 4,9% do total do ativo da Controladora e do Consolidado, conforme mencionado na nota explicativa 10 às demonstrações financeiras. Pelo menos uma vez ao ano, a Companhia realiza o teste de redução do valor recuperável com base em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela diretoria, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, tais como taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA BR PROPERTIES S.A.

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com pessoal	(19.719)	(19.936)	(27.357)	(27.291)
Despesas de condomínio/vacância	(52.487)	(31.921)	(52.487)	(33.196)
Despesas com advogados e consultores	(7.699)	(6.969)	(7.943)	(7.493)
Demais despesas gerais e administrativas	(11.861)	(13.615)	(12.061)	(13.835)
Total de despesas administrativas	(91.766)	(72.421)	(99.848)	(81.805)
Tributos e contribuições	10.318	2.315	10.268	2.248
Total de despesas gerais e administrativas	(81.448)	(70.106)	(89.580)	(79.557)

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

18. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO:

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

19. OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Outras receitas	-	1.732	-	1.175
Total de outras receitas operacionais	(11.163)	(148)	(11.163)	(148)
Custos e despesas das propriedades vendidas	(4.378)	-	(4.397)	-
Impairment de intangível	(7.729)	-	(7.859)	-
Total de outras despesas operacionais	(12.207)	(148)	(12.207)	(148)
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(23.270)	1.584	(23.419)	1.027

20. PARTES RELACIONADAS (CONTROLADORA):

Os principais saldos de ativos e passivos, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não havia outras transações com partes relacionadas. **Remuneração da Administração:** A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

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

(i) Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada no dia 24 de abril de 2020, foi eleito o Conselho fiscal da Companhia, nos termos do artigo 21-K, parágrafo único, da Instrução CVM 481, também aprovada a remuneração dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social de 2020, no montante mínimo estabelecido no artigo 162, §3º da Lei das Sociedades por Ações. Para o exercício social de 2021, não houve a constituição do Conselho Fiscal. (ii) Os valores correspondentes à despesa de amortização da nova outorga de opções aprovadas pelo Conselho de Administração em 06 de maio de 2020, não foram contemplados na remuneração global dos administradores aprovada pela AGO do dia 24 de abril de 2020, e, portanto, foi contabilizada na assembleia geral ocorrida em 26 de abril de 2021.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS:

A Companhia e empresas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades, tais como aquisição de novos investimentos, renegociação de dívidas ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 53% e 55% da nossa receita bruta total, respectivamente. Os principais riscos financeiros são: **Risco de taxas de juros:**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	944.360	1.095.245	955.499	1.118.059
Contas a receber	215.290	183.149	215.917	183.149
Total	1.159.650	1.278.394	1.171.416	1.301.208
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(2.914.098)	(2.231.471)	(2.914.098)	(2.265.793)
Contas a pagar	(126.327)	(51.775)	(126.327)	(51.775)
Total	(3.040.425)	(2.283.246)	(3.040.461)	(2.317.568)

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 refletidos 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 não observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Companhia a valor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Descrição	Classificação	Nível	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros				
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i)	2	944.360	1.095.245
Contas a receber	(ii)	2	215.290	183.149
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	3.066.352	2.196.211
Contas a pagar	(ii)	2	126.327	51.775

(i) Valor justo por meio do resultado. (ii) Custo amortizado. O valor justo dos ativos e passivos financeiros no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo: **Caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e fornecedores:** Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos. **Empréstimos e financiamentos:** As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2021 e 2020. **Gerenciamento de capital:** O objetivo principal da administração da Companhia é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Companhia administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, respectivamente.

22. RESULTADO POR AÇÃO:

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021. **a. Básico:** O cálculo básico de lucro por ação é efetuado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período. **b. Diluído:** O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações. Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro básico por ação				
Numerador:				
Lucro do período			31/12/2021	31/12/2020
Denominador:			32.016	206.269
Média ponderada do número de ações			481.086.064	485.304.110
Lucro básico por ação - R\$				