



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31/12/2022 E 2021 (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 e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas. **Descrição dos Negócios:** A BR Properties é uma das principais empresas de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, incluindo edifícios de escritórios e galpões industriais e de logística, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil. A BR Properties adota uma postura dinâmica de monitoramento do mercado imobiliário comercial brasileiro, a fim de antecipar tendências de oferta e demanda nas diversas regiões onde atua, de forma a avaliar as melhores oportunidades de aquisição ou venda, com o fim de maximizar a rentabilidade dos seus investimentos. A Companhia encerrou o exercício com 12 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 416 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$2.201.970, dos quais 3 são terrenos que correspondem a 65 mil m² de ABL potencial. As 12 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2022 estão distribuídas da seguinte forma: • 4 ou 92 mil m² de edifícios de escritório; • 5 ou 260 mil m² de galpões industriais e de logística; • 3 ou 65 mil m² de terrenos. **Carta da Administração:** O ano de 2022 foi marcado pelo aumento da inflação mundial, com muitos países registrando as mais altas taxas de inflação em décadas, e consequentemente seus respectivos Bancos Centrais elevando consideravelmente as taxas de juros, trazendo risco de recessão para 2023. No Brasil não foi diferente, adicionado ainda uma discussão sobre política fiscal especialmente diante da sinalização de aumento de gastos públicos, corroborando a incerteza quanto à realidade político-econômica brasileira. O Banco Central brasileiro não descartar retomada de aumentos na taxa de juros, especialmente se o aumento de gastos pressionar a inflação. Diante de todos esses fatores mencionados acima, a Companhia, apesar de manter sua estratégia de longo prazo focada na concentração em áreas AHA nas principais regiões de São Paulo e Rio de Janeiro, não vislumbra novos investimentos no curto prazo que possam gerar retornos atraentes, passando a considerar alternativas para permitir que os acionistas possam rentabilizar melhor o seu capital investido. Ao mesmo tempo, destaca-se a alta capacidade de reciclagem do portfólio da BR Properties de forma assertiva e eficiente, como na Venda de Portfólio para a Brookfield, concluída em julho de 2022, visando a redução da alavancagem e melhor rentabilização do capital empregado pelos acionistas, por meio do pagamento de proventos via redução de capital, num momento em que o mercado de ações apresentou volatilidade nos dois últimos anos, com o índice Ibovespa em queda de 35-40% sobre o Valor Líquido dos Ativos (valor de seu portfólio deduzido de sua dívida líquida). Nesse contexto, no início de 2023, a Administração da Companhia propôs uma nova redução de capital, por considerá-lo excessivo, que permitirá que os recursos da Companhia em excesso possam ser melhor rentabilizados por cada um de seus acionistas. A proposta prevê uma redução de capital no valor total de R\$2.510.810, sendo: (a) uma parcela em dinheiro no valor total de R\$1.276.000, equivalente a R\$2,75/ação; e (b) uma parcela em cotas do BRPP Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário, no valor total de R\$1.234.810, equivalente a R\$2,66/ação. Com relação às cotas do FIL, a Companhia estruturou o BRPP Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário com o objetivo de transferir para tal fundo as torres comerciais do seu portfólio atual, e entregar as respectivas cotas aos acionistas da Companhia. As cotas do FIL serão registradas para negociação no mercado secundário na B3 e, uma vez admitidas à negociação, serão negociadas sob o ticker BRPP.FI. A nova Redução de Capital, aprovada em assembleia geral no dia 24 de janeiro, somente se tornará eficaz 90 dias após a publicação da ata da AGE, nos termos do artigo 174 da Lei nº 6.404/76, ocasião em que a Companhia divulgará aos acionistas os procedimentos a serem adotados, o montante exato a ser restituído por ação, e as datas de pagamento e de início da negociação das ações de emissão da Companhia ex-restituição. Em 13 de janeiro de 2023, a Companhia recebeu notificação enviada por GPIC, LLC ("Ofertante") e por THB JV S.A R.L. informando que foi celebrado um Acordo de Voto e Outras Avenças por meio do qual a Ofertante assumiu a obrigação de realizar uma oferta pública voluntária ("OPA") tendo por objeto a aquisição de ações

ordinárias de emissão da Companhia e THB JV S.A R.L. assumiu a obrigação de fazer com que a GP Capital Partners VI, L.P., acionista controladora da Companhia ("Acionista Controladora"), venda as ações de sua titularidade no contexto da OPA. Na mesma data a Companhia também recebeu uma notificação enviada por sua Acionista Controladora solicitando a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar sobre (i) a exclusão da poison pill prevista no art. 23 do estatuto social da Companhia; e (ii) a saída voluntária da Companhia do segmento de listagem Novo Mercado da B3, com a dispensa de oferta pública de cancelamento de registro, nos termos do artigo 44 do Regulamento do Novo Mercado, sendo que tal saída deverá ter seus efeitos condicionados ao êxito da OPA. Em 19 de janeiro, foi convocada assembleia geral extraordinária a ser realizada em 9 de fevereiro de 2023, na sede social da Companhia. **Principais Destaques Operacionais do 4T22 e 2022:** **Locações:** No longo do 4T22, a BR Properties comercializou 25.489 m² de ABL em novas locações, totalizando 37.281 m² no acumulado do ano. Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 23.392 m² correspondem à locação do Galpão Cajamar, e 2.097 m² à locação no Ed. Passeio Corporate. A BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 3,9% e 3,8%, respectivamente. Se considerarmos a recém entrega do Galpão Cajamar, ainda em fase de locação, as taxas de vacância financeira e física são de 16,6% e 31,0%, respectivamente. **Venda de Ativos:** Em maio de 2022, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda ("CCV") para alienação de 12 propriedades comerciais, no valor total de R\$5.923.493. Na conclusão da transação, em julho do mesmo ano, a Companhia recebeu 70% do preço total dos imóveis (R\$4.146.998), e as parcelas do preço a prazo, correspondentes a 30% do preço total (R\$1.776.494), serão quitadas em até 12 meses contados das respectivas datas de pagamento das parcelas salda, devidamente corrigidas nos termos dos documentos das Operações. Os recursos recebidos, até o momento, pela alienação das propriedades foram utilizados para (i) a amortização de 100% de suas emissões de dívida, concluída ao longo do 3T22; e para (ii) a redução do capital social da Companhia no valor bruto de R\$1.125.000, mediante a restituição aos acionistas, de aproximadamente, R\$2.422.311 por ação. As ações da Companhia passaram a negociar ex-redução de capital em 3 de outubro e o pagamento foi realizado em 14 de outubro de 2022. **Mercado de Capitais:** Ao longo do ano, a Companhia pagou aos acionistas, via distribuição de dividendos, o montante total de R\$48.968, correspondendo à aproximadamente R\$0,11 por ação. Adicionalmente, como já mencionado, a Companhia distribuiu aos acionistas em 14 de outubro, via redução de capital, o montante de R\$1.125.000, equivalente a aproximadamente R\$2.422.311 por ação. **Gestão de Passivos:** Conforme mencionado, ao longo do 3T22, a BR Properties amortizou 100% de suas emissões de dívida, no montante de R\$2.987.533 milhões referentes à integralidade dos saldos devedores acessíveis de prêmios de pré-pagamento, conforme o caso. Em dezembro, a Companhia depositou em juízo o valor total de R\$98.655 referente à ação monitoria distribuída pela Bicyclistas Monark S/A, cujo objeto é a cobrança de multa contratual por desistência, pela Wtorre Empreendimentos Imobiliários S.A., de negócio previsto no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel celebrado entre Monark e Wtorre Empreendimentos em 10/07/2008. O Acordo de Incorporação, assinado entre Companhia, Wtorre S.A., One Properties e Banco BTG Pactual S.A., estabeleceu que a responsabilidade pelo Processo Monark é da Wtorre, incluindo a sua condução, acompanhamento e quaisquer perdas que a Companhia viesse a sofrer em razão do Processo Monark. Até a presente data, a Wtorre Empreendimentos S.A. não havia reembolsado a Companhia, conforme previsto no Acordo de Incorporação. A Companhia manterá seus acionistas e o mercado em geral informados sobre a evolução das tratativas com a Wtorre acerca do andamento processual e do ressarcimento do valor depositado em juízo, ou meios necessários para o alcance desse fim, conforme medidas previstas no Acordo de Incorporação. **ESG:** Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. Durante os últimos 15 anos, a Companhia sempre procurou atingir melhores práticas nos campos ambiental, social e de governança e, mais recentemente, alinhada com as demandas de todos os seus stakeholders, a Companhia vem trabalhando ativamente na comunicação, divulgação e aprimoramento de sua estratégia e objetivos com questões ESG. Para estruturar e consolidar todas as políticas ESG, a Companhia estabeleceu uma parceria com a blendON, especialista em comunicação de sustentabilidade, e divulgou a primeira edição do Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia em 30 de agosto de 2022. **Resultados:** Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$40.305 no 4T22. A receita bruta da Companhia do quarto trimestre de 2022 foi dividida entre as receitas de locação e

recitas de administração predial, na seguinte proporção: * Recitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$36.119, representando 90% da receita bruta consolidada; * Recitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.186, representando 10% da receita bruta consolidada. A receita líquida do trimestre totalizou R\$31.559. O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções, alcançou R\$5.241 no 4T22, com uma margem EBITDA ajustada de 17%. O EBITDA do 4T22, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou um prejuízo de R\$159.815, representando uma margem EBITDA de -506%, conforme demonstrado a seguir:

	4T22
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	(70.439)
Depreciação	586
Impostos Diferidos	(43.791)
Provisão para IR e CSLL	7.522
Resultado Financeiro	(53.637)
EBITDA	(159.815)
Margem EBITDA	-506%
Outras Recitas/Despesas Operacionais	10.573
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	153.805
Provisão de ILP/Stock Option	678
EBITDA Ajustado	5.241

Margem EBITDA Ajustado
O CFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de real estate, para mensurar a geração de caixa líquida do fato da operação, totalizou R\$51.356 no quarto trimestre do ano com margem de FFO de 16%. A BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$70.494 no 4T22, fruto do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades representando uma perda de R\$153.805. No cenário macroeconômico brasileiro, temos inflação e juros em alta, e gastos públicos elevados. Todos esses fatores, postos sob avaliação da CB Richard Ellis, impactaram na reprecificação de ativos da BR Properties. **Recursos Humanos:** O quadro de pessoal ao final de 2022 era de 74 colaboradores, sendo 38 alocados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP e 36 alocados nas propriedades administradas pela Companhia. **Direitos dos Acionistas e Dados de Mercado:** Ao final do 4T22, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$9,32/ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovvespa), cuja cotação no fechamento do período do dia 30 de dezembro de 2022 era de R\$5,33/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 expertise: escritórios e galpões industriais e logísticos. Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando em aquisições de propriedades com alto potencial de valorização, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, retrofit, melhorias de qualidade e reciclagem constante do portfólio, sempre procurando equilibrar estrutura de capital com o momento macro do país. **Relacionamento com Auditores Independentes:** Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, KPMG Auditores Independentes Ltda., não prestam outros serviços que não os de auditoria. **Declaração da Diretoria:** Nos termos da Resolução CVM nº 80, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Ativo	Controladora		Consolidado	
	Nota 31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	(4) 280.777	938.286	289.393	948.425
Contas a receber de clientes	(5) 22.275	57.539	22.775	58.166
Tributos a recuperar	(6) 187.937	23.376	187.936	23.378
Despesas antecipadas	(7) 3.130	4.044	3.145	4.044
Contas a receber na venda de propriedades	(7) 1.789.543	10.674	1.789.543	10.674
Outros ativos circulantes	(8) 10.725	18.117	11.199	18.357
Total do Ativo Circulante	2.294.387	1.052.036	2.303.991	1.064.044
Não Circulante				
Títulos e valores mobiliários	(4) 6.682	6.074	6.682	6.074
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(13) -	-	490	418
Tributos a recuperar	(6) 31.481	248.465	34.740	251.445
Contas a receber de clientes	(5) 66.230	157.751	66.230	157.751
Outros ativos não circulantes	(8) 88.181	193.064	88.102	193.081
Investimentos	(9) 28.328	29.693	-	-
Propriedades para investimentos	(10) 2.184.470	9.024.630	2.201.970	9.040.511
Imobilizado	(11) 3.892	15.437	3.908	15.704
Intangível	(11) 15.105	554.842	15.351	554.842
Total do Ativo Não Circulante	2.424.369	10.229.956	2.417.473	10.219.856

Passivo	Controladora		Consolidado	
	Nota 31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	(12) -	-	473.536	-
Contas a pagar	(11) 11.584	28.569	11.626	28.605
Obrigações fiscais	(6) 2.202	10.621	2.272	10.703
Provisão para IR e CS	(6) 5.254	-	5.695	442
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(16) 24.446	9.800	24.446	9.800
Salários e encargos sociais a pagar	(16) 2.103	2.300	3.022	3.101
Dividendos a pagar	(16) 4.997	7.604	4.997	7.604
Outros passivos circulantes	(14) 124.956	149.624	124.957	149.624
Obrigações com arrendamentos	-	1.134	-	1.134
Total do Passivo Circulante	176.676	682.054	178.149	683.415
Não Circulante				
Empréstimos e financiamentos	(12) -	-	2.440.562	-
IR e CS diferidos	(13) 2.280	909.017	2.828	908.935
Contingências	(15) 30.535	115.271	31.222	115.900
Outros passivos não circulantes	(14) 91.664	33.389	91.664	33.389
Obrigações com arrendamentos	-	1.578	-	1.578
Total do Passivo Não Circulante	126.057	3.498.239	127.292	3.498.786
Patrimônio Líquido				
Capital social	3.244.145	4.369.145	3.244.145	4.369.145
Gastos com emissão de ações	(101.600)	(101.600)	(101.600)	(101.600)
Reservas de capital	1.356.963	2.203.396	1.356.963	2.203.396
Ações em tesouraria	(83.485)	(86.734)	(83.485)	(86.734)
Reservas de lucro	-	717.492	-	717.492
Total do Patrimônio Líquido	(16) 4.416.023	7.101.699	4.416.023	7.101.699
Total do Passivo	4.718.756	11.281.992	4.721.464	11.283.900

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Reservas de capital								Reservas de lucro				Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total do Patrimônio Líquido		
	Capital Social		Gastos com Emissão de Ações		Opções Outorgadas		Outras Reservas		Reserva de Lucros		Retenções de Lucros				Dividendos Complementares	
	Subscrito e Integralizado	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações	Reserva de Ações			Reserva de Ações	Reserva de Ações
Saldos em 31 de dezembro de 2020	4.369.145	(101.600)	44.884	2.906.783	(1)	-	-	(78.423)	1.41.859	77.201	574.020	45.734	-	7.279.693		
Reclassificações entre rubricas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(15g)	-	-	8.495	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.495		
Realização de plano de opção de compra de ações	(15g)	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)		
Recuperação de ações	(15b)	-	-	-	-	-	-	(167.244)	-	-	-	-	-	(167.244)		
Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	(15b)	-	-	(4.841)	(72)	3.582	-	-	-	-	-	-	-	(1.331)		
Alienação de ações em tesouraria	(15b)	-	-	-	-	522	3.080	-	-	-	-	-	-	3.602		
Dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 26/04/2021	(15f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45.734)	-	-	(45.734)		
Cancelamento de ações em tesouraria conforme RCA realizada em 20/08/2021	(15b)	-	-	-	-	(152.271)	152.271	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.016	32.016		
Destinações do resultado do exercício:																
Constituição de reserva legal	(15d)	-	-	-	-	-	-	1.601	-	-	-	-	-	(1.601)		
Dividendos mínimos obrigatórios	(15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.604)		
Constituição de reserva de lucros a realizar	(15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.604)		
Constituição de retenção de lucros	(15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	22.811	-	-	-	(22.811)		
Dividendos adicionais propostos	(15f)	-	-	-	-	-	-	-	(41.365)	-	-	-	-	41.365		
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.369.145	(101.600)	48.433	2.154.513	450	(86.734)	43.461	35.836	596.830	41.365	-	-	-	7.101.699		
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(16g)	-	-	5.001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.001		
Recuperação de ações	(16b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	(16b)	-	-	(3.897)	(424)	3.249	-	-	-	-	-	-	-	(1.072)		
Dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 26/04/2021	(16f)	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.365)	-	-	-	(41.365)		
Redução de capital conforme AGE realizada em 28/07/2022	(16a)	(1.125.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.125.000)		
Prejuízo líquido do exercício	(16a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.523.240)	-	-	(1.523.240)		
Abrigos do resultado do exercício:																
Reservas de lucro	(16e)	-	-	-	-	-	-	(35.836)	(596.830)	-	-	-	-	632.666		
Reserva legal	(16c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.461		
Reserva de incorporação	(16c)	-	-	-	(847.113)	-	-	-	-	-	-	-	-	847.113		
Saldos em 31 de dezembro de 2022	3.244.145	(101.600)	49.537	1.307.400	26	(83.485)	-	-	-	-	-	-	-	4.416.023		

DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS

	Controladora		Consolidado		Valor adicionado para distribuição	Distribuição do valor adicionado:	Pessoal	Remuneração direta	Benefícios	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	Impostos Taxas e Contribuições	Federais	Estaduais	Municipais	Remuneração do capital de terceiros	Juros	Outros	Encargos financeiros	Outros	Remuneração do capital próprio	Dividendos Mínimos Obrigatórios	Resultados Retidos

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

o patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado. Conforme facultado pela legislação tributária, certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. **Impostos diferidos:** Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto: Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ativo ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo. Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto: Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal. Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias possam ser utilizadas. O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados. Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do exercício ou diretamente no patrimônio líquido. Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito líquido e certo para compensar o ativo fiscal com o passivo fiscal, ou se os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária. **2.13 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que refleta o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado em mercado ativo, ou no preço de transação mais recente com ativos semelhantes. **2.14 Transações envolvendo pagamentos em ações:** Funcionários (inclusive executivos sêniores) da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações, em que os funcionários prestam serviços em troca de instrumentos patrimoniais ("transações liquidadas com instrumentos patrimoniais"). **Transações liquidadas com instrumentos patrimoniais:** O custo de transações com funcionários liquidada com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Maiores detalhes estão demonstrados na Nota 15g. O custo de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais é reconhecido, em conjunto com um correspondente aumento no patrimônio líquido, ao longo do período em que a performance e/ou condição de serviço são cumpridos, com término na data em que o funcionário adquire o direito completo ao prêmio (data de aquisição). A despesa acumulada reconhecida para as transações liquidadas com instrumentos patrimoniais baseada no valor justo dos instrumentos patrimoniais em cada período de avaliação é apresentada separadamente e a melhor estimativa da Companhia do número de instrumentos patrimoniais que serão adquiridos. A despesa ou crédito na demonstração do resultado é registrado em "plano de opção de compra de ações" e representa a movimentação em despesa acumulada reconhecida no início e fim daquele exercício. Em uma transação liquidada com instrumentos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em "plano de opção de compra de ações" correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com instrumentos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação. Quando um prêmio de liquidação com instrumentos patrimoniais é cancelado, o mesmo é tratado como se tivesse sido adquirido na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do prêmio é reconhecida imediatamente. Isto inclui qualquer prêmio em que as condições de não aquisição dentro do controle da Companhia ou da contraparte não são cumpridas. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, o novo plano substitui na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fosse uma modificação ao plano original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais são tratados da mesma forma. O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (Nota 22). **2.15 Outros benefícios a empregados:** Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos. **2.16 Ações em tesouraria:** Instrumentos patrimoniais próprios que são adquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em reservas de capital. **2.17 Instrumentos financeiros:** Instrumentos financeiros são classificados com base no modelo de classificação de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados principalmente pelo caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e outros ativos e passivos circulantes e não circulantes. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício. **Mensuração subsequente:** A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: **Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado** - Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. **Ativos financeiros ao custo amortizado** - Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamento do principal e juros. **Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado** - Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui, quando existentes, instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de hedge definidos pelo CPC 48 (IFRS 9). Derivativos, incluídos os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal, quando existentes, e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge efetivos; entretanto, os custos de aquisição de derivativos, exceto os custos de aquisição de derivativos de curto prazo, são reconhecidos no resultado do exercício. **Ativos e passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, mas ainda não vigentes:** As normas e interpretações novas e alteradas emittidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor. **IFRS 17 - Contratos de seguro:** Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituiu a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emittida 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 a IFRS 4, os custos são amortizados com base em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por: • Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável). • Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração. A IFRS 17 e CPC 50 vigoram para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática. **Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente à 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: • Que significa um direito de postergar a liquidação. • Que o direito de postergar a liquidação não é suficiente para classificar o passivo como não circulante. • Que a classificação de uma entidade exercer seu direito de postergação. • Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Adicionalmente, em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e *IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis 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 *Practices Statement 2* fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma guia para adoção desta alteração é necessária. A Companhia está atualmente revisando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas. **Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente à 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 "estimativas contábeis". As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, esses esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia. **Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente à revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis):** Em maio de 2021, Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. O Grupo está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E DIFERENÇAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS:

Julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote procedimentos que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes, que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas. **Estimativas e premissas:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a mensuração de títulos de dívida relacionados com a aquisição de uma propriedade para investimento sob reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo não é diretamente observável. Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras ao valor justo de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16. **Imposto de renda e contribuição social - Correntes:** Ativos e passivos tributários correntes das atividades futuras são mensurados ao valor recuperável em mercados ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração. • Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. • Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo é significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação. Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedades para investimento da Companhia anualmente. Para a finalidade de avaliação, a Companhia determina o investimento em base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas. **2.11 Custos de captação:** Custos de captação de recursos de terceiros: Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo. Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é definida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não há evidências da probabilidade de liquidação financeira de parte da totalidade do investimento, o prêmio e financiamento, a taxa é calculada com base no preço de mercado antecipado de serviços de locação. Amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona. **Custos na emissão de ações:** Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica de reserva de patrimônio líquido. **2.12 Impostos:** Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados: As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

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

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

f. Dividendos: A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e para isso, considera eventuais necessidades de investimento e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76. Observadas as regras referentes ao dividendo obrigatório, conforme disposto no Estatuto Social e LSA, e observadas as demais disposições apresentadas na política divulgada pela Companhia em 08 de fevereiro de 2021, o Conselho de Administração terá como objetivo propor dividendos de modo que o valor total de dividendos distribuídos em um exercício corresponda ao valor que 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 a 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 valor definido na política. Os dividendos mínimos obrigatórios sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, totalizaram R\$48.989, após dedução da parcela de reserva legal de R\$10.313. Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum aprovado em Assembleia Geral Ordinária - AGO realizada em 26 de abril de 2021, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$45.734, relativos a reservas de lucros existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. O saldo remanescente está destinado a reserva de retenção de lucros. Os dividendos mínimos obrigatórios sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, totalizaram R\$7.604, após dedução da parcela de reserva legal de R\$1.601. Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum para aprovação em Assembleia Geral Ordinária - AGO, a ser realizada em 26 de abril de 2022, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$41.365, relativos a reservas de lucros a realizar existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. O saldo remanescente está destinado a reserva de retenção de lucros. Na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendos no valor de R\$41.365, que correspondem a R\$ 0,089101210802532 por ação, considerando o total de 464.243.333 ações (ex-tesouraria) para pagamento pela Companhia em três parcelas, conforme segue: (x) R\$ 13,788 o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 30 de junho de 2022; (y) R\$ 13,788, o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 30 de setembro de 2022 e (z) R\$ 13,788, o que corresponde a R\$ 0,02970 por ação, em 20 de dezembro de 2022. Os pagamentos foram devidamente realizados conforme o cronograma apresentado. **g. Planos de opção de compra de ações:** Em 21 de janeiro de 2021, o Conselho de Administração aprovou a alteração do índice de criação e atualização do plano de exercício das opções para os Programas de Opções de Compra de Ações 2016 e 2020, que deixa de ser IGP/MFVG 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 preços da BR 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 opção de compra de ações ou pagamento do preço de exercício do último Lote Anual ("Período de Carência"), sujeito a outros termos e condições do respectivo programa. Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2020, nossos acionistas aprovaram o adiamento 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 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 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 ocorrerá 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 realizada em 20 de setembro 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) preços anteriores à data em que foi aprovada a proposta para a criação desse Plano, corrigido pelo índice do IGP/MFVG. 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	2.170	4.805
(-) Opções de compra de ações canceladas	(508)	(940)	(1.448)
(-) 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 31/12/2022	962	1.230	2.092
Valor de exercício da opção em 31/12/2022 - em R\$	8,22	8,11	-
Valor de mercado da ação em 31/12/2022 - em R\$	6,53	6,53	-
(Líquido de opções x valor da opção para exercício)	7,949	9,975	17,924

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%	34,02%
Taxa de juro livre de risco ("vesting free")	10,85%	4,09%
Número de opções	FULLY VESTED	2,25 anos
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	2.635	2.170
Valor de exercício da opção em 31/12/2022 - em R\$	4.158	4.071
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:	9,22	8,11

	31/12/2022	31/12/2021
Média ponderada	9,22	8,11
Qtd. preço de exercício	2.963	3.423
Saldo inicial	962	1.230
Concedidas durante o exercício	-	-
Exercidas durante o exercício	-	(343)
Canceladas durante o exercício	(871)	RS10,32
Saldo final	962	RS 8,57
Exercíveis	862	1.323

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black-Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$5.001 (R\$8.495 em 2021).

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de aluguel	355.498	399.148
Receita de prestação de serviços	424	257
Total receita bruta	355.922	399.405
Impostos e abatimentos	(45.139)	(58.503)
Impostos sobre a receita	(28.826)	(28.947)
Total receita líquida	282.157	311.955

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com pessoal	(28.157)	(19.719)
Despesas de condomínio/vacância	(41.185)	(52.487)
Despesas com advogados e consultores	(7.622)	(7.699)
Demais despesas gerais e administrativas	(13.208)	(11.861)
Total de despesas administrativas	(90.172)	(91.766)
Tributos e contribuições	(3.583)	10.318
Total de despesas gerais e administrativas	(93.755)	(81.448)

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras	126.778	42.419
Correções monetárias	(62.495)	19.033
Outras receitas financeiras	1.967	4.119
Total de receitas financeiras	191.250	65.571
Juros financeiros sobre empréstimos	(210.104)	(172.785)
Resultado com repactuação de dívida	1.404	(1.404)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(6.506)	(13.856)
Outros	(23.221)	(8.362)
Total de despesas financeiras	(238.427)	(196.407)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(47.187)	(130.836)

(i) Representado por receita com correções monetárias relativo a correção de créditos fiscais, conforme Nota 6, e valores a receber na venda paga o grupo Brookfield, conforme detalhado na Nota 7. (ii) Representado por despesa com correção monetária sobre obrigações por aquisição de imóveis conforme Nota 14(ii), e sobre valores a receber na venda para o grupo Brookfield conforme Nota 7.

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

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Salário ou pró-labore - Administradores	29.761	10.101
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	212	200
Subtotal Salários e Benefícios	29.973	10.301
Plano de opção de compras de ações - Administradores	4.171	6.768
Total de honorários da administração	34.144	17.069

(i) Incremento nos salários e benefícios deve-se pelo aumento em função de uma remuneração extraordinária decorrente da venda do portfólio para o grupo Goodwill e consequente cancelamento do plano de opção de compra de ações (Nota 11e).

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	287.459	944.360
Contas a receber	1.878.047	215.290
Total	2.165.506	1.159.650
Passivos financeiros	-	(2.914.098)
Empréstimos e financiamentos	-	(2.914.098)
Contas a pagar	(81.924)	(126.327)
Total	(81.924)	(3.040.425)

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos: Definição do valor justo é a quantia seria recebida pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos em mercados não ativos e modelos de avaliação para quais inputs são observáveis e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	-	2.914.098
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(280.777)	(938.286)
(-) Títulos e valores mobiliários	(6.682)	(6.074)
Total	(287.459)	1.969.738
Divida líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	4.417.358	7.101.699
Patrimônio líquido e dívida líquida	4.129.899	9.071.437

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047
Total		2.165.506
Empréstimos e financiamentos	(i) 2	-
Contas a pagar	(ii) 1	81.924

	Controladora	Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i) 2	280.777
Títulos e valores mobiliários	(i) 2	6.682
Contas a receber	(ii) 1	1.878.047