

Demonstrações Financeiras

BR Properties S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

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 2023. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A BR Properties é uma empresa de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, principalmente galpões industriais e de logística.

A companhia encerrou o exercício com 11 imóveis no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 270 mil m², dos quais 3 são terrenos que correspondem a 58 mil m² de ABL potencial. As propriedades estão distribuídas da seguinte forma:

- 5 ou 213 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 5 ou 84 mil m² de terrenos;
- 1 edifício garagem;

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

BR Properties S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	4
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	9
Demonstrações do resultado	10
Demonstrações do resultado abrangente	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixas	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A
CEP 04711-904, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas da

BR Properties S.A

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Base para opinião

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.



Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

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

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui ativos classificados na rubrica de propriedades para investimentos no montante de R\$ 1.041.800 que estão mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente. A determinação do valor justo utiliza dentro outros dados e premissas: (i) projeção de receitas futuras de aluguel, (ii) vacância, (iii) taxa de desconto, e (iv) taxas de capitalização, que estão sujeitas a um alto grau de julgamento da Companhia e dos avaliadores externos contratados por esta. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação do valor justo das propriedades para investimentos e ao impacto que eventuais mudanças nas premissas consideradas na mensuração desse valor teriam sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: - obtenção dos laudos de determinação do valor justo das propriedades para investimento preparados por avaliadores externos contratados pela Companhia e, com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, efetuamos a avaliação: (i) dos modelos de precificação do valor justo das propriedades para investimento e dos cálculos matemáticos e consistência das premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia, incluindo o confronto dessas premissas com informações contratuais e dados históricos, fornecidos pela Companhia e seus avaliadores externos; (ii) da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. - avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.



Realização de impostos diferidos ativos

Veja a Nota 13 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui créditos tributários oriundos de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e de diferenças temporárias, cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em um estudo técnico de viabilidade de realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, elaborado pela Companhia.

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

Como auditoria endereçou esse assunto

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

- análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, efetuamos a avaliação:

- (i) das principais premissas utilizadas pela Companhia para elaboração do estudo, comparando com os dados disponíveis no mercado e confronto dessas premissas com informações contratuais e dados históricos;

- (ii) de sensibilidade no que tange às premissas utilizadas; e

- (iii) do recálculo matemático das projeções dos lucros tributáveis futuros.

- avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o saldo de impostos diferidos ativos, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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

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

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

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



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

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

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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



obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

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

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

São Paulo, 12 de abril de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini

Contador CRC-1SP280836/O-5

BR Properties S.A

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	(Nota 4)	97.116	280.777	97.415	289.393
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	2.553	22.275	2.553	22.775
Tributos a recuperar	(Nota 6)	20.572	187.937	20.246	187.936
Despesas antecipadas		27.824	3.130	27.824	3.145
Contas as receber na venda de propriedades	(Nota 7)	12.313	1.789.543	12.313	1.789.543
Outros ativos circulantes	(Nota 8)	7.566	10.725	7.737	11.199
Total do Ativo Circulante		167.944	2.294.387	168.088	2.303.991
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	(Nota 4)	53	6.682	53	6.682
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	32.508	66.230	32.508	66.230
Tributos a recuperar	(Nota 6)	31.481	31.481	34.201	34.740
Contas as receber na venda de propriedades	(Nota 7)	7.446	-	7.446	-
Outros ativos não circulantes	(Nota 8)	90.833	88.181	90.754	88.102
Investimentos	(Nota 9)	20.323	28.328	353	-
Propriedades para investimentos	(Nota 10)	1.024.300	2.184.470	1.041.800	2.201.970
Imobilizado		237	3.892	237	3.908
Intangível	(Nota 11)	15.112	15.105	15.112	15.351
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 13)	119.244	-	119.483	490
Total do Ativo Não Circulante		1.341.537	2.424.369	1.341.947	2.417.473
Total do Ativo		1.509.481	4.718.756	1.510.035	4.721.464

Passivo	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 12)	526	-	526	-
Contas a pagar		6.216	11.584	6.219	11.626
Obrigações fiscais	(Nota 6)	26.231	2.202	26.232	2.272
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(Nota 6)	4.872	5.254	4.874	5.695
Provisão para gratificação a empregados e administradores		2.900	24.446	2.900	24.446
Salários e encargos sociais a pagar		5.701	2.103	5.701	3.022
Dividendos a pagar	(Nota 16f)	7.787	4.997	7.787	4.997
Outros passivos circulantes	(Nota 14)	125.692	124.956	125.692	124.957
Obrigações com arrendamentos		-	1.134	-	1.134
Total do Passivo Circulante		179.925	176.676	179.931	178.149
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 12)	82.806	-	82.806	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 13)	46.406	2.280	46.954	2.828
Contingências	(Nota 15)	15.807	30.535	15.807	31.222
Outros passivos não circulantes	(Nota 14)	39.421	91.664	39.421	91.664
Obrigações com arrendamentos		-	1.578	-	1.578
Total do Passivo Não Circulante		184.440	126.057	184.988	127.292
Patrimônio líquido					
Capital social		1.235	3.244.144	1.235	3.244.144
Gastos com emissão de ações		(101.600)	(101.600)	(101.600)	(101.600)
Reservas de capital		1.223.863	1.356.964	1.223.863	1.356.964
Ações em tesouraria		(1.990)	(83.485)	(1.990)	(83.485)
Reservas de lucros		23.608	-	23.608	-
Total do Patrimônio Líquido	(Nota 16)	1.145.116	4.416.023	1.145.116	4.416.023
Total do passivo		1.509.481	4.718.756	1.510.035	4.721.464

BR Properties S.A

Demonstrações dos resultados
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	(Nota 17)	46.377	282.157	68.956	297.523
Lucro bruto		46.377	282.157	68.956	297.523
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(Nota 18)	(42.500)	(93.755)	(52.523)	(101.965)
Honorários da administração	(Nota 21)	(10.566)	(29.973)	(10.566)	(29.973)
Plano de opção de compras de ações	(Nota 16g)	(2.460)	(5.001)	(2.460)	(5.001)
Equivalência patrimonial	(Nota 9a)	10.738	7.425	138	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(Nota 10)	85.658	(1.410.603)	85.658	(1.409.014)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	(Nota 20)	(113.537)	(703.418)	(113.828)	(703.344)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(26.290)	(1.953.168)	(24.625)	(1.951.774)
Receitas financeiras	(Nota 19)	145.085	191.240	146.101	192.520
Despesa financeiras	(Nota 19)	(72.452)	(238.427)	(72.465)	(238.427)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		46.343	(2.000.355)	49.011	(1.997.681)
Imposto de renda e contribuição social	(Nota 13)	(14.948)	477.115	(17.616)	474.441
Lucro líquido do exercício		31.395	(1.523.240)	31.395	(1.523.240)
Resultado atribuído aos acionistas:					
Controladores		31.395	(1.523.240)	31.395	(1.523.240)
Não controladores		-	-	-	-
Lucro líquido básico por ação - R\$	(Nota 23)	-	-	68,01965	- 3,16275
Lucro líquido diluído por ação - R\$	(Nota 23)	-	-	68,01965	- 3,16275

BR Properties S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	31.395	(1.523.240)	31.395	(1.523.240)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	31.395	(1.523.240)	31.395	(1.523.240)
Controladores	31.395	(1.523.240)	31.395	(1.523.240)
Não controladores	-	-	-	-

BR Properties S.A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

		Reservas de capital					Reservas de lucro						
		Capital social subscrito e integralizado	Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de incorporação	Outras Reservas de Capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Dividendos complementares propostos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		4.369.145	(101.600)	48.433	2.154.513	450	(86.734)	43.461	35.836	596.830	41.365	-	7.101.699
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 16g)	-	-	5.001	-	-	-	-	-	-	-	-	5.001
Recompra de ações	(Nota 16b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	(Nota 16b)	-	-	(3.897)	-	(424)	3.249	-	-	-	-	-	(1.072)
Dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 26/04/2022	(Nota 16f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.365)	-	(41.365)
Redução de capital conforme AGE realizada em 28/07/2022	(Nota 16a)	(1.125.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.125.000)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.523.240)	(1.523.240)
Absorções do resultado do exercício:													
Reservas de lucro	(Nota 16e)	-	-	-	-	-	-	-	(35.836)	(596.830)	-	632.666	-
Reserva legal	(Nota 16d)	-	-	-	-	-	-	(43.461)	-	-	-	43.461	-
Reserva de incorporação	(Nota 16c)	-	-	-	(847.113)	-	-	-	-	-	-	847.113	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		3.244.145	(101.600)	49.537	1.307.400	26	(83.485)	-	-	-	-	-	4.416.023
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações		-	-	2.460	-	-	-	-	-	-	-	-	2.460
Redução de capital conforme AGE realizada em 24/01/2023	(Nota 16a)	(2.510.810)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.510.810)
Redução de capital conforme AGE realizada em 30/06/2023	(Nota 16a)	(732.100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(732.100)
Cancelamento de ações conforme AGE realizada em 24/01/2023		-	-	-	(83.485)	-	83.485	-	-	-	-	-	-
Resgate Compulsório de Ações		-	-	-	-	-	(1.990)	-	-	-	-	-	(1.990)
Resgate de ações		-	-	-	(52.075)	-	-	-	-	-	-	-	(52.075)
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.395	31.395
Absorções do resultado do exercício:													
Constituição de reserva legal		-	-	-	-	-	-	247	-	-	-	(247)	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.787)	(7.787)
Constituição de reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	-	-	-	23.361	-	-	(23.361)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.235	(101.600)	51.997	1.171.840	26	(1.990)	247	23.361	-	-	-	1.145.116

BR Properties S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

	31/12/2023	31/12/2022	31/dez/23	31/12/2022
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	(25.894)	(273.487)	(13.216)	(267.220)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	44.124	264.577	58.188	273.063
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	46.343	(2.000.355)	49.011	(1.997.681)
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais				
Depreciações de imobilizado e amortização de softwares	1.641	2.051	1.644	2.056
Valor justo de propriedades para investimentos	(85.658)	1.410.603	(85.658)	1.409.014
Linearização das receitas	(3.195)	(1.708)	(3.195)	(1.708)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	51.245	210.104	51.245	210.104
Amortizações de custos capitalizados	17.951	19.668	17.965	19.679
Plano de opções de compra de ações	2.460	5.001	2.460	5.001
Provisão para gratificação a empregados e administradores	4.149	31.875	4.914	32.245
Provisão para crédito de perda esperada	(500)	1.156	(500)	1.156
Demais provisões	(9.112)	179.354	(9.099)	179.310
Impairment de intangível	-	554.842	-	554.842
Impairment de imobilizado e softwares	2.359	-	2.605	-
Correções monetárias	(88.809)	(38.089)	(89.056)	(38.455)
Resultado financeiro na repactuação da dívida	-	(1.404)	-	(1.404)
AVP de arrendamentos	12	19	12	19
AVP de contas a receber	1.899	-	1.899	-
Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	114.077	(101.115)	114.077	(101.115)
Resultado de equivalência patrimonial	(10.738)	(7.425)	(138)	-
Variações nos ativos e passivos	(70.018)	(538.064)	(71.404)	(540.283)
Contas a receber de clientes	11.310	5.642	8.467	5.770
Impostos a recuperar	180.521	59.959	181.600	59.647
Outros ativos	(36.704)	(28.776)	(37.034)	(28.755)
Contas a pagar	(7.160)	(25.644)	(6.989)	(25.639)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(99.792)	(410.254)	(102.260)	(412.054)
Impostos e contribuições	(8.661)	(19.092)	(8.311)	(19.103)
Salários e encargos sociais a pagar	3.598	(1.269)	4.027	(1.150)
Pagamento de gratificação a empregados e administradores	(25.695)	(17.229)	(26.154)	(17.599)
Depósitos judiciais	(226)	(98.655)	(226)	(98.655)
Outros passivos	(87.209)	(2.746)	(84.524)	(2.745)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	1.887.947	3.947.393	1.866.953	3.938.603
Investimentos em controladas	(16)	(739)	-	-
Aquisição / Investimentos em propriedades para investimentos	(10.669)	(177.719)	(10.669)	(177.719)
Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	(152)	(7.747)	(152)	(7.747)
Aquisição de imobilizado e softwares	(2.552)	(2.542)	(2.552)	(2.542)
Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	(532)	(31.455)	(532)	(31.455)
Dividendos e jcp recebidos de controladas	12.713	4.781	-	-
Redução de capital de controladas	1.505	4.748	-	-
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	1.885.484	4.158.066	1.885.484	4.158.066
Recebimento pela venda de participações	2.166	-	2.166	-
Caixa de investida alienada	-	-	(6.792)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(2.045.714)	(4.331.415)	(2.045.714)	(4.331.415)
Dividendos pagos	-	(48.808)	-	(48.808)
Redução de capital paga a acionistas	(2.008.586)	(1.120.176)	(2.008.586)	(1.120.176)
Resgate de ações	(54.065)	-	(54.065)	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	1.270.906	-	1.270.906	-
Custos de transação	(23.292)	-	(23.292)	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(1.230.677)	(3.162.431)	(1.230.677)	(3.162.431)
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	(183.661)	(657.509)	(191.977)	(660.032)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	280.777	938.286	289.393	949.425
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	97.116	280.777	97.415	289.393
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	(183.661)	(657.509)	(191.977)	(660.032)

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

1 Contexto Operacional

a. Objeto Social

A BR Properties S.A. (doravante referida como “Companhia”) é constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, e a sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.901 - 16º. Andar - São Paulo, SP. Até 19 de outubro de 2023, as ações da BR Properties S.A. eram negociadas na B3 pelo código “BRPR3”. Em 20 de dezembro de 2023, a CVM aprovou o cancelamento do registro de emissor da Companhia e as ações pararam de ser negociadas.

A Companhia e suas controladas tem como atividades preponderantes a aquisição, a administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente galpões logísticos. A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

b. Participações diretas e indiretas nos ativos da BR Properties

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 abrangem a Companhia, suas controladas, (conjuntamente referidas como “a Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

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

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

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

Em 11 de abril de 2023, a Companhia recebeu um ofício da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), informando que a B3 deferiu a migração da Companhia para o Segmento Básico. Dessa forma, a partir de 12 de abril 2023, as ações de emissão da Companhia passam a ser negociadas no Segmento Básico da B3.

Adicionalmente, conforme previsto no item 2.4.2 do Edital publicado da OPA, em 10 de maio de 2023 ocorreu a aquisição adicional de ações, relativo aos acionistas que não venderam suas ações no leilão, resultando em um incremento no total de participação pela Slabs Investimentos Ltda, passando a deter o equivalente 11.180.688 ações ordinárias que representam 96,30% do capital social total da Companhia.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

d. Simplificação da Estrutura da Companhia e OPA de Cancelamento

Em 09 de junho de 2023, a Companhia comunicou a seus acionistas e ao mercado em geral que o Conselho de Administração da Companhia aprovou o plano de simplificação da estrutura e da estratégia de atuação da Companhia, com o objetivo de (a) racionalizar as despesas gerais e administrativas da Companhia, mantendo o foco principal na manutenção da propriedade de seus galpões logísticos em Jarinu e Cajamar e no potencial desenvolvimento de novos projetos logísticos já opcionados nas mesmas regiões e (b) otimizar a estrutura de capital da Companhia ("Plano de Simplificação"). Nesse contexto, em assembleia geral extraordinária realizada em 30 de junho de 2023, foi aprovada nova redução de capital e novo grupamento das ações da Companhia, como parte do Plano de Simplificação.

Esta nova redução do capital social, por ser considerado excessivo, equivalente a R\$732.100, foi realizada mediante a restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, de, R\$63,05 por ação, considerando um total de 11.610.812 ações ordinárias (ex-tesouraria), e se tornou efetiva em 30 de agosto de 2023, 60 dias após a publicação da ata da AGE aprovando a redução em questão, realizada em 30 de junho de 2023.

O novo grupamento da totalidade das ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, na proporção de 25 ações ordinárias para 1 ação ordinária, sem modificação do valor do capital social, teve por objetivo reduzir a volatilidade das ações de emissão da Companhia e conferir melhor patamar para a cotação das suas ações após a efetivação da nova redução de capital, protegendo a Companhia de ser afetada por significativas flutuações percentuais resultantes de pequenas alterações no valor de negociação das ações. Este novo grupamento foi concluído em 30 de agosto de 2023, após o prazo de 60 dias para oposição de credores da nova redução de capital, de modo que os acionistas da Companhia tiveram prazo adicional para ajuste livre de posições, superior ao prazo recomendado pela B3, e a restituição de capital foi entregue aos acionistas em 14 de setembro de 2023, considerando sua posição acionária antes do referido grupamento.

A Companhia também recebeu em 09 de junho de 2023, notificação de sua controladora, Slabs Investimentos Ltda. ("Slabs"), controlada da GP Investments Ltd., informando da intenção desta de realizar oferta pública de aquisição de ações da Companhia, com o propósito de realizar o cancelamento do registro da Companhia como companhia aberta ("OPA de Cancelamento de Registro"). A Slabs informou, ainda, que o efetivo lançamento da OPA de Cancelamento de Registro estava condicionado (i) à obtenção, junto à CVM, de autorização para adoção de procedimento diferenciado para a OPA de Cancelamento de Registro, em linha com precedentes recentes analisados pela autarquia, visando à simplificação do procedimento da OPA de Cancelamento de Registro, e (ii) ao deferimento do pedido de registro da OPA de Cancelamento de Registro junto à CVM, realizado em 13 de julho de 2023, etapas estas que demandaram determinadas providências preliminares que foram endereçadas pela Slabs, sendo concedido, pela CVM, a autorização para estas condições em 14 de setembro de 2023. O preço atribuído para cada ação objeto da OPA de Cancelamento de Registro foi

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

o mesmo preço por ação que foi ofertado na oferta pública voluntária lançada pela Ofertante para aquisição de ações de emissão da Companhia, cujo leilão ocorreu em 10 de abril de 2023 (“OPA Voluntária”), isto é, de R\$64,00 por cada ação da Companhia, devidamente atualizado pela taxa SELIC até a data de liquidação da OPA para Cancelamento de Registro, descontados os proventos e ajustado com base nas alterações ao capital social e número de ações após a OPA Voluntária.

Após cumprimento de todas as condições precedentes, em 16 de outubro de 2023 foi realizado o Leilão da OPA de Cancelamento de Registro, lançada pela Slabs Investimentos Ltda, empresa do grupo GPIC, LLC. Como resultado, a Slabs investimentos Ltda. adquiriu 4 ações ordinárias de emissão da Companhia, correspondente a 0,00086% do capital social total da Companhia.

O resgate compulsório das ações remanescentes da liquidação da OPA de Cancelamento de Registro, equivalente a 17.201 ações ordinárias de emissão da Companhia, pelo valor de R\$ 115,70, valor equivalente ao preço por ação pago na OPA de Cancelamento de Registro, corrigido pela variação da Selic, foi aprovado em assembleia geral extraordinária ocorrida em 19 de outubro de 2023.

Tendo em vista que o quórum de sucesso da OPA de Cancelamento de Registro já havia sido atingido, conforme indicado nos itens 2.4, 3.2 e 3.5 do Edital publicado em 15 de setembro de 2023, após a conclusão da OPA de Cancelamento de Registro, a Companhia deu prosseguimento aos procedimentos necessários à implementação do cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM. As ações da BR Properties S.A. deixaram de ser negociadas na B3 em 19 de outubro de 2023, e em 20 de dezembro de 2023 a CVM aprovou o cancelamento de registro de emissor na Categoria A da Companhia.

Ainda no contexto do Plano de Simplificação, em assembleia geral extraordinária ocorrida em 19 de outubro de 2023, foi aprovada a celebração do acordo de venda de 80% das quotas representativas do capital social da BRPR Gestão de recursos Ltda, anteriormente denominada “BRPR Consultoria Ltda”, pela Companhia à BGR Participações Ltda. A consumação da referida operação foi aprovada e concluída.

Em 8 de dezembro de 2023, foi celebrado um contrato de compra e venda, em que a Companhia vendeu a totalidade das quotas representativas do capital social da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda.

e. Redução de capital

Em 03 de janeiro de 2023, a Companhia informou, através de publicação de fato relevante, que o Conselho de Administração aprovou a convocação de uma assembleia geral extraordinária para deliberar (i) sobre redução de capital no valor de R\$2.510.810, considerado excessivo, sendo parte da redução mediante restituição aos acionistas em dinheiro, em valor equivalente a R\$ 1.276.000, e a outra parte em cotas de um FII BRPR Corporate Offices (“BROF11”), equivalente à R\$ 1.234.810 (“Parcela In Natura”), após a integralização dos ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras pela Companhia no referido fundo BROF11, ocorrida em 27 de março de 2023 e (ii) sobre o grupamento de todas as

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

ações na proporção de 40 ações para 1 ação, dentre outras matérias. O Conselho de Administração aprovou, ainda, o cancelamento de 9.727.208 ações em tesouraria da Companhia. As propostas de redução de capital e grupamento das ações, dentre outras matérias, foram aprovadas pelos acionistas na assembleia geral extraordinária de 24 de janeiro de 2023.

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

A parcela em dinheiro e a Parcela In Natura, totalizaram, em conjunto, o valor de R\$216,247567887586 por ação para fins da redução de capital, considerando a quantidade atualizada de 11.610.812 ações ordinárias e escriturais, já considerando o grupamento aprovado na AGE de 24 de janeiro de 2023, e concluído em 24 de fevereiro de 2023. A entrega das cotas do FII foi realizada em 5 de abril de 2023, data em que as cotas já puderam ser negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão. Já o pagamento da parcela em dinheiro da redução de capital foi realizado em 19 de abril de 2023.

Em 03 de janeiro de 2023, e visando viabilizar o pagamento da parcela em dinheiro da Redução de Capital em 2023, a Companhia celebrou Termo de Compromisso com o Banco BTG Pactual S/A (“BTG”), por meio do qual o BTG garantiu à Companhia linha de financiamento no montante de R\$ 1.180.000. O instrumento contratado tem as seguintes condições: (a) vencimento em 23 de agosto de 2023; (a) custos da operação antecipação pelo BTG: CDI + 1,65% a.a.; (b) remuneração da reserva: 0,50% a.a.; (c) remuneração de estruturação (0,65% sobre o valor comprometido). Os recursos provenientes desta linha de crédito, totalizando R\$ 1.180.000, foram disponibilizados à Companhia em 12 de abril de 2023 e em 21 de julho de 2023, ocorreu a liquidação integral, equivalente a R\$1.227.562, com os recursos recebidos da parcela remanescente do contas a receber na venda de propriedades ao grupo Brookfield.

Adicionalmente, em 30 de junho de 2023, a Companhia informou, através de publicação de fato relevante, que foi aprovada em assembleia geral extraordinária a redução do capital social no montante de R\$ 732.100.000,00 (setecentos e trinta e dois milhões e cem mil reais) (“Nova Redução de Capital 2023”), por julgá-lo excessivo. A restituição de capital foi entregue aos acionistas em 14 de setembro de 2023.

f. Aquisições e alienações de propriedades

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

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

Em 14 de agosto de 2023, a Companhia assinou uma escritura pública de venda e compra, na qualidade de vendedora, com CCISA146 Incorporadora Ltda, inscrita no CNPJ/ME nº 44.684.211/0001-66, tendo por objeto a alienação do terreno Bayview localizado entre a Rua Cordeiro da Graça e Av. Cidade Lima, no Centro do Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo preço total de R\$23.600.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2 Políticas contábeis materiais

Base de preparação e apresentação

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

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 12 de abril de 2024.

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

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e das suas controladas em 31 de dezembro de 2023, cuja participação percentual direta e indireta na data do balanço é assim resumida:

	% Participação	
	31/12/2023	31/12/2022
Sociedades controladas diretas		
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	100,00	100,00
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	-	99,99
BRPR Participações S.A.	100,00	100,00
BRPR Gestão de recursos Ltda	20,00	-
BRPR Corporate Offices FII	-	100,00

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

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

2.2 Reconhecimento de receita

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

Receita de aluguel

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

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada na rubrica de "Linearização e abatimentos" (Nota 16), com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Receita de venda de propriedade

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

Receita de juros

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

2.3 Contas a receber de clientes

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

2.4 Arrendamentos

Companhia como arrendador

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

Companhia como arrendatário

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

Ativos de direito de uso

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo prazo do arrendamento.

2.5 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia não possuía nenhuma exposição à moeda estrangeira.

2.6 Classificação corrente versus não corrente

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

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

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

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

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

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

2.8 Investimentos em controladas

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

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

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

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

2.9 Propriedades para investimento

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

2.10 Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

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

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

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível

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

Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente.

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

2.11 Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

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

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de a liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

Custos na emissão de ações

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2.12 Impostos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social – Correntes

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

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

Impostos diferidos

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

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

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

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

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

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

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

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

2.13 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2.14 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.

2.15 Ações em tesouraria

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

2.16 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados principalmente pelo caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e outros ativos e passivos circulantes e não circulantes. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

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

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

Ativos financeiros ao custo amortizado - Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na 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.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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, incluindo os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal, quando existentes, e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* efetivos; entretanto, a Companhia não contratou nenhum instrumento financeiro derivativo em 2023 e em 2022.

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

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

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

2.17 Provisões

Geral

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

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

ou decisões de tribunais. Conforme interpretação ICPC 22 (IFRIC 23), a Companhia aplica os requisitos de reconhecimento e mensuração previstos no pronunciamento CPC 32 (IAS 12), que trata de tributos sobre lucro, quando há existência de incerteza relativa ao tratamento destes tributos.

2.18 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. O Grupo não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

Classificação dos passivos como circulante ou não circulante e passivos não circulantes com Covenants (alterações ao CPC 26/IAS 1)

As alterações, emitadas em 2020 e 2022, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos não circulantes que estão sujeitos a covenants futuros. As alterações se aplicam se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024. Conforme divulgado nas Notas 23, 31C(iii) e 41, o Grupo tem um empréstimo bancário com garantia e títulos conversíveis que estão sujeitos a covenants específicos. Embora ambos os passivos estejam classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2023, uma futura quebra dos covenants específicos, pode exigir que o Grupo liquide os passivos antes das datas de vencimento contratuais. O Grupo está avaliando o possível impacto das alterações na classificação desses passivos e nas respectivas divulgações.

Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26/IAS 1 e CPC 40/IFRS 7)

As alterações introduzem novas divulgações relacionadas a acordos de financiamento com fornecedores ("Risco Sacado") que ajudam os usuários das demonstrações financeiras a avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa de uma entidade e sobre a exposição da entidade ao risco de liquidez. As alterações se aplicam a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2024.

Conforme divulgado nas Notas 22 e 31, o Grupo participa de um acordo de financiamento da cadeia de suprimentos para o qual as novas divulgações serão aplicadas. O Grupo está avaliando o impacto das alterações, principalmente no que diz respeito à obtenção de informações adicionais necessárias para atender às novas exigências de divulgação

Outras Normas Contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:

- Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06/IFRS 16).
- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21).

O Grupo está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2.19

Normas emitidas, vigentes

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

IFRS 17 - Contratos de seguro

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

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

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

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

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

As alterações esclarecem:

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

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

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

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

Estimativas e premissas

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

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

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

Comparativos diretos de dados de mercado

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

Método da renda | Capitalização direta

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

Método da renda | Fluxo de caixa descontado

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

Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 30 de setembro de 2023. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao “*Hold period*” as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

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

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

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

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

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 16g.

Impostos

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

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

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

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 12.

Valor justo dos instrumentos financeiros

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

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

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

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

4 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	9.104	138	9.175	316
Aplicações financeiras	(i) 88.012	280.639	88.240	289.077
Caixa e equivalentes de caixa	97.116	280.777	97.415	289.393
Caixa restrito	(ii) 53	6.682	53	6.682
Títulos e valores mobiliários	53	6.682	53	6.682
Total	97.169	287.459	97.468	296.075
Circulante	97.116	280.777	97.415	289.393
Não Circulante	53	6.682	53	6.682

(i) Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs, remunerado as taxas que variam de 97% a 103% (entre 98% e 114% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) O caixa restrito refere-se a operação de aquisição de propriedade, aplicados em CDBs, remunerado a taxa de 95% (98% em 2022) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Houve uma redução significativa do caixa restrito da companhia devida a mudança de estratégia da diretoria. Este caixa foi utilizado em quase sua totalidade para recompra de ações.

5 Contas a receber de clientes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber	(i) 44.488	98.432	44.488	98.932
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(ii) (9.427)	(9.927)	(9.427)	(9.927)
	35.061	88.505	35.061	89.005
Circulante	2.553	22.275	2.553	22.775
Não Circulante	32.508	66.230	32.508	66.230

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

(ii) Em 31 de dezembro de 2023, a totalidade refere-se a saldos vencidos acima de 180 dias. Em 31 de dezembro de 2022, deste total: (a) R\$1.589 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$0 estavam vencidos de 31 a 60 dias; e (c) R\$8.338 acima de 180 dias.

De acordo com os contratos típicos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º. dia útil do mês subsequente, além dos contratos com vencimentos anuais. A maior parte dos contratos vigentes de arrendamento são atualizados anualmente pela variação do IPCA.

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado principalmente pelos contratos com locatários de primeira linha, ou seja, locatários que têm um excelente histórico financeiro, reputação sólida e relevante participação em seus segmentos de atuação.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(9.927)	(8.771)	(9.927)	(8.771)
Movimentação da provisão no resultado	500	(1.156)	500	(1.156)
Saldo no final do período	(9.427)	(9.927)	(9.427)	(9.927)

Arrendamento operacional

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

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
a receber no 1º ano	38.429	122.739
a receber no 2º ano	39.004	105.184
a receber no 3º ano	39.213	111.453
a receber no 4º ano	39.506	108.944
a receber no 5º ano	39.237	104.332
a receber acima do 5º ano	172.408	460.938
	367.797	1.013.590

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

6 Tributos a recuperar e a recolher

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pis e Cofins a compensar		-	-	-	19
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	(i)	52.054	219.418	54.449	222.658
Total de Impostos a Recuperar		52.054	219.418	54.449	222.677
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		(4.872)	(5.254)	(4.874)	(5.695)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins		(175)	(1.663)	(176)	(1.664)
Impostos Retidos		(97)	(539)	(97)	(539)
Outros impostos a recolher	(ii)	(25.960)	-	(25.961)	(70)
Total de Impostos a Recolher		(31.104)	(7.456)	(31.108)	(7.968)
Total Líquido		20.950	211.962	23.341	214.709
Ativo Circulante		20.572	187.937	20.246	187.936
Ativo Não Circulante		31.481	31.481	34.201	34.740
Passivo Circulante		(31.103)	(7.456)	(31.106)	(7.967)
Total Líquido		20.950	211.962	23.341	214.709

(i) Durante o exercício de 2023, a principal movimentação ocorreu em 20 de janeiro de 2023, quando a Companhia recebeu em caixa R\$ 176.517, decorrente do deferimento de pedido de restituição de saldo negativo de IRPJ e CSLL

(ii) Se referem a IPTU a pagar do empreendimento JK. Estes valores estão em aberto devido a processo judicial, e os IPTUs estão suspensos até decisão final.

7. Contas as receber na venda de propriedades

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31.12.2022	31/12/2023	31/12/2022
Valores a receber na venda de propriedades	Notas (i)	19.759	1.789.543	19.759	1.789.543
		19.759	1.789.543	19.759	1.789.543
Circulante		12.313	1.789.543	12.313	1.789.543
Não Circulante		7.446	-	7.446	-

(i) Referente 2023 o saldo representado pelos valores a receber na venda do edifício Bayview em 14 de agosto de 2023, reajustado pelo IPCA entre a data de fechamento e 31 de dezembro de 2023. Esta transação está apresentada na Nota 1(f). Em 2022 o saldo representado pelos valores a receber: (a) na venda para o grupo Brookfield em 20 de julho de 2022, reajustado pelo IPCA entre a data de fechamento e 31 de dezembro de 2022. A partir de 01 de janeiro de 2023 até 31 de março de 2023, será reajustado pela variação de 100% do CDI, deduzido, em cada mês, de valor equivalente a R\$11.333. E a partir de 01 de abril de 2023 até a data do seu pagamento, será corrigido pela variação de 100% do CDI, e (b) na venda do galpão Tucano em 14 de junho de 2021, reajustado com base na variação do IPCA até seu efetivo pagamento, sendo que a última parcela foi recebida em 31 de agosto de 2022. Estas transações estão apresentadas na Nota 1(e).

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

8. Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Valores a Receber	(i)	32.512	41.932	33.284	42.971
Adiantamento para aquisição de investimentos	(ii)	28.980	28.828	28.980	28.828
Cessão de crédito	(iv)	-	-	-	-
Adiantamento a fornecedores		-	716	-	805
Valores a recuperar	(iii)	121.909	134.076	121.909	134.075
Outros Ativos	(iv)	33.453	23.436	33.454	23.436
Provisão para ajuste ao valor de realização	(v)	(118.455)	(130.081)	(119.136)	(130.814)
		98.399	98.907	98.491	99.301
Circulante		7.566	10.725	7.737	11.199
Não Circulante		90.833	88.181	90.754	88.102

(i) Substancialmente representado por valores a serem reembolsados pelos locatários referentes as benfeitorias nos imóveis arrendados, equivalente a R\$ 21.781 (26.409 em 2022), bem como outros valores a receber de locatários, equivalente a R\$ 10.731 (R\$ 13.520 em 2022)

(ii) Os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira e Jaborandi equivalente a R\$17.748 (R\$ 17.748 em 2022), pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) referente a torna da Permuta do Projeto Cajamar II a R\$11.231 (R\$ 11.080 em 2022).

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

(iv) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$ 30.591 (R\$ 18.714 em 2022), e comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 2.864 (R\$ 4.724 em 2022).

(v) Substancialmente representado por (a) perdas esperadas sobre valores a receber relativos a renegociações com locatários, equivalente a R\$ 16.357 (R\$ 13.556 em 2022), incluindo saldos transferidos do contas a receber conforme apresentado na Nota 5, e (b) perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, equivalente a R\$ 102.098 (R\$ 116.514 em 2022), já líquido das ações penhoradas, no âmbito do acordo de incorporação da ONEP. De acordo com a avaliação da Companhia, a constituição da perda esperada leva em consideração os seguintes fatores (b.1) da existência de decisões condenatórias de caráter definitivo proferidas no âmbito de demandas de terceiro de responsabilidade da WTorre; e (b.2) da incerteza quanto à atual capacidade financeira da WTorre para fazer frente às indenizações decorrentes dessas demandas de terceiro.

9. Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial, estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participações em controladas	20.323	28.328	353	-

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

a. Informações sobre as empresas controladas

				31/12/2023		31/12/2022	31/12/2022
	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	81.829.400	353	73	426	75	653	183
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	504	36	540	37	804	67
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	39	(4)	35	(4)	74	25
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	553	41	595	41	668	65
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	1.207	89	1.296	89	1.457	139
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.006	(1)	17.003	(2)	17.066	1.099
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	(2.699)	4.798	-	4.798	6.193	5.792
BRPR Gestão de Recursos Ltda.	6.000	1.341	5.381	353	4.833	-	-
BRPR Participações S.A.	701.000	53	24	76	21	673	56
Fundos de investimento imobiliários							
BRPR Corporate Offices FII	6.956	1.234.809	850	0	850	740	(1)
				20.324	10.738	28.328	7.425

Em 31 de outubro de 2023, foi alienado 80% de sua participação na empresa BRPR Gestão de Recursos Ltda, restando apenas 20%. O resultado de equivalência até a data da venda foi de 4.695. Após a venda, o resultado de equivalência para os meses restantes do ano totalizou 138, resultando em um total de R\$ 4.833 para o ano.

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

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	62	371	433	1	7	425	433
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	51	489	540	1	-	539	540
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	15	20	35	-	-	35	35
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	94	503	597	1	-	596	597
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	(123)	1.421	1.298	2	-	1.296	1.298
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	(23)	17.569	17.546	-	540	17.006	17.546
BRPR Gestão de Recursos Ltda.	455	282	737	278	190	269	737
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	5.099	267	5.366	2.515	256	2.595	5.366
BRPR Participações S.A.	70	5	75	-	-	75	75
Fundos de investimento imobiliários							
BRPR Corporate Offices FII	1.696	1.234.070	1.235.766	107	-	1.235.659	1.235.766

	Demonstração do Resultado				
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	98	(25)	73
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	47	(11)	36
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	(4)	-	(4)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	50	(8)	42
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	107	(18)	89
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(1)	-	(1)
BRPR Gestão de Recursos Ltda.	1.293	-	(546)	(395)	352
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	15.687	-	(9.052)	(2.094)	4.541
BRPR Participações S.A.	-	-	29	(4)	25
Fundos de investimento imobiliários					
BRPR Corporate Offices FII	1.353	-	(503)	-	850

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial		28.328	29.693
(+) Aquisição de investimentos		16	739
(+) Aporte de ativos em controladas	(i)	1.234.070	-
(-) Recebimento de dividendos		(12.713)	(4.781)
(-) Redução de capital de controladas		(1.505)	(4.748)
(-) Custo de Venda		(2.952)	
(-) Redução de capital através de entrega de cotas do	(ii)	(1.234.810)	-
(-) Outras movimentações		(849)	
(+/-) Equivalência Patrimonial		10.738	7.425
Saldo final		20.323	28.328

- (i) Conforme apresentado na Nota 1(d), em 27 de março de 2023, os ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras foram integralizados no BROF11 FII, controlado 100% pela Companhia até 05 de abril de 2023.
- (ii) Conforme apresentado na Nota 1(d), a entrega das cotas do FII foi realizada em 5 de abril de 2023, data em que as cotas já puderam ser negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão. Já o pagamento da parcela em dinheiro da redução de capital foi realizado em 19 de abril de 2023

d. Informações sobre a empresa coligadas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/12/2023 Valor contábil do investimento	31/12/2023 Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2022 Valor contábil do investimento	31/12/2022 Resultado de equivalência patrimonial
Sociedades controladas diretas							
BRPR Gestão de Recursos Ltda.	1.200	1.341	5.381	352	138	-	-
				352	138	-	-

10. Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial		2.184.470	9.024.630	2.201.970	9.040.541
(+) Aquisições de propriedades		-	355	-	355
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(i)	11.842	185.177	11.842	185.177
(+) Juros capitalizados	(ii)	-	18.157	-	18.157
(-) Integralização BROF11 FII	(iii)	(1.234.070)	-	-	-
(-) Redução de capital através de entrega de cotas d	(iv)	-	-	(1.234.070)	-
(-) Venda de propriedade	(v)	(23.600)	(5.633.246)	(23.600)	(5.633.246)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(vi)	85.658	(1.410.603)	85.658	(1.409.014)
Saldo final		1.024.300	2.184.470	1.041.800	2.201.970

- (i) Durante o exercício de 2023, os custos com desenvolvimento e retrofit se referem substancialmente a custos com desenvolvimento do Galpão Cajamar e custos com melhorias do Ed. Passeio, equivalente a R\$ 11.751 (controladora / consolidado). Durante o exercício de 2022, as adições ocorridas referem-se substancialmente custos com desenvolvimento e retrofit dos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ed. Brasília, Ed. Ventura Torre Leste e Ed. Ventura Torre Oeste, equivalente a R\$ 169.484 (controladora / consolidado).
- (ii) Durante o exercício de 2022, as adições ocorridas referem-se substancialmente a custos de empréstimos capitalizados relativo à fase desenvolvimento do galpão Cajamar, equivalente a R\$ 18.157 (controladora / consolidado). A taxa utilizada para determinar o montante dos custos de empréstimo passíveis de capitalização foi de 6,2%.
- (iii) Conforme apresentado na Nota 1(e), em 27 de março de 2023, os ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras foram integralizados no BROF11 FII.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

- (iv) Conforme apresentado na Nota 1(e), a entrega das cotas do BROF 11 FII foi realizada em 5 de abril de 2023
- (v) Conforme mencionado na Nota 1(f), a Companhia realizou a alienação do terreno Bayview em 14 de agosto de 2023, pelo preço total de R\$ 23.600. Durante o exercício de 2022, as alienações referem-se as propriedades vendidas ao grupo Brookfield
- (vi) No exercício de 2023, conforme apresentado nas Notas 1(f) ocorreu a marcação a mercado pelo valor de integralização feita no BROF11 e na venda do terreno Bayview (Nota 1), bem como a marcação a mercado das propriedades existentes. Durante o período findo em 30 de junho de 2022, ocorreu a marcação a mercado pela venda de determinados ativos ao grupo Brookfield ocorrida em 20 de julho de 2022, conforme mencionado na Nota 1d, equivalente a perda de R\$ 1.255.209.

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 2023. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota 3.

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

	31/12/23	31/12/22
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	8,50% a.a. - 9,50% a.a.	9,50% a.a. - 11,00% a.a.
Cap rate	7,25% a.a. - 8,0% a.a.	7,50% a.a. - 9,50% a.a.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo consolidado das propriedades para investimento de R\$ 1.041.800, em 31 de dezembro de 2023, 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 0,5 ponto percentual para cima e para baixo à fim de refletir eventuais incertezas e fatores de riscos incrementais nas projeções:

	Valor Justo em 31/12/2023 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p.	Efeito no resultado	+0,5 p.p.	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	1.041.800	1.079.206	37.406	1.005.842	(35.958)

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

11. Intangível

Softwares	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
	15.112	15.105	15.112	15.351
	15.112	15.105	15.112	15.351

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de intangível é composto por R\$15.112 referente a software, líquido de amortização.

12. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Encargos		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures			90.562	-	90.562	-
18ª Emissão	CDI	2,00	90.562	-	90.562	-
BTG - CCB	CCB	10,58	913	-	913	-
Total			91.475	-	91.475	-
Encargos a amortizar			(8.143)	-	(8.143)	-
(-) Custos de transação capitalizados			(1.062)	-	(1.062)	-
(-) Custos de transação capitalizados			(7.081)	-	(7.081)	-
Total de empréstimos com encargos			83.332	-	83.332	-
Circulante			526	-	526	-
Não Circulante			82.806	-	82.806	-

Em 13 de setembro de 2023, a Companhia realizou a 18ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, para colocação privada, no valor total de R\$90.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos em 12 de agosto de 2031 e custo anual de CDI + 2,0%.

Em 30 de novembro de 2023, a Slabs Investimentos Ltda. fez a cessão de uma Cédula de Crédito Bancária ("CCB") com o Banco BTG Pactual S.A., no valor principal de R\$ 898, formalizada pela Slabs com o BTG em 29 de setembro de 2023, com vencimento em 29 de setembro de 2025 e custo anual de 10,58%.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Movimentações dos empréstimos e financiamentos

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial		-	2.914.098	-	2.914.098
(+) Tomada de empréstimos e financiamentos	(i)	1.270.906	-	1.270.906	-
(+) Juros e variações monetárias sobre empréstimos		51.245	210.104	51.245	210.104
(+) Juros capitalizados		-	18.157	-	18.157
(-) Pagamento de empréstimos e financiamentos	(i)	(1.230.677)	(3.162.431)	(1.230.677)	(3.162.431)
(+/-) Resultado financeiro na repactuação da dívida		-	(1.404)	-	(1.404)
(+) Custos de transação		(23.292)	-	(23.292)	-
(-) Amortizações de custos capitalizados		15.149	5.147	15.149	5.147
(-) Baixa de custos cap. pela liquidação das dívidas		-	16.329	-	16.329
Saldo final		83.332	-	83.332	-
Circulante		526	-	526	-
Não Circulante		82.806	-	82.806	-

(i) Conforme informado na nota 1(d), a captação, equivalente a R\$ 1.180.000, cujo termo de compromisso foi assinado em 03 de janeiro de 2023 e o recurso disponibilizado à Companhia em 12 de abril de 2023, para pagamento da parcela em dinheiro da Redução de Capital em 2023. Os custos de transação relativo a esta captação, equivalem a R\$ 14.796. O instrumento contratado tem as seguintes condições: (a) vencimento em 23 de agosto de 2023; Custos de transação equivalente a R\$ 14.796 (a) custos da operação antecipação pelo BTG: CDI + 1,65% a.a.; (b) remuneração da reserva: 0,50% a.a.; (c) remuneração de estruturação (0,65% sobre o valor comprometido). Esta captação foi integralmente liquidada em 21 de julho de 2023. Adicionalmente, em 13 de setembro de 2023, foi integralizada a 18ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, pelo valor total de R\$ 90.000 com prazo de vencimento em 12 de agosto de 2031 com pagamento de juros remuneratórios equivalentes a CDI+2,0% a.a. Por último, em 30 de novembro de 2023, a Slabs realizou a cessão de uma CCB para a Companhia, no valor principal de R\$ 898 com prazo de vencimento em 29 de setembro de 2025 e custo anual de 10,58%.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Determinadas propriedades para investimento adquiridas pela Companhia, foram alienadas fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

A Companhia possui R\$90.000 em dívidas atreladas às propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$1.041.800 (Nota 9). Dessa forma, as dívidas com garantia, liquidadas dos custos de transação capitalizados, representam 8,64% do valor das propriedades.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Vencimentos

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

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
2024	525	525	1.587	1.587
2025	3.122	3.122	4.168	4.168
2026	3.578	3.578	4.640	4.640
2027	5.219	5.219	6.281	6.281
2028	6.921	6.921	7.984	7.984
2029 em diante	63.967	63.967	66.815	66.815
Total	83.332	83.332	91.475	91.475

Cláusulas restritivas (Covenants)

Para a 18ª. emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data de emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

- (i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos CRI, às Garantias ou a qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento
- (ii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável
- (iii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures
- (iv) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado nos termos do inciso (ix) da Cláusula 6.1.2; (b) decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido ou, ainda, pedido de medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos
- (v) alteração do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto e/ou indireto da Emissora se, cumulativamente (a) os Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) se manifestem contrariamente no prazo de até 90 (noventa)

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

dias contado da data da alteração de controle acionário, em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) a ser convocada para esta finalidade, em relação aos requisitos de compliance do novo controlador; e (b) desde que a Emissora, no prazo de até 90 (noventa) dias contado da data da alteração do controle acionário, não tenha assegurado aos Titulares de CRI o direito de resgate dos CRI de que forem titulares (e consequente resgate, pela Emissora, das Debêntures), sendo que tal direito deverá ter o prazo mínimo de 6 (seis) meses contado da data da sua concessão pela Emissora, mediante o pagamento, pela Emissora à Securitizadora, do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Fica autorizado, desde já, a possibilidade de dispersão de capital social da Emissora com a consequente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle

- (vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto: (a) se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Emissora, se tiver sido assegurado aos Titulares de CRI, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contado da data da notificação da respectiva operação à Debenturista, a qual deverá ser efetuada pela Emissora no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de publicação dos atos societários relativos à operação (“Comunicação do Evento de Cisão, Fusão e/ou Incorporação”), o resgate dos CRI (e, consequentemente, o resgate das Debêntures pela Emissora) de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (c) pela incorporação, pela Emissora (de modo que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou Controladora ou de ações de emissão de qualquer Controlada ou Controladora; (d) pela cisão de Controlada com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Emissora; (e) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas; ou (f) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária já tornada pública na data de assinatura desta Escritura de Emissão por meio da divulgação de fato relevante divulgado até a respectiva data
- (vii) redução de capital da Emissora, exceto se (a) previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma dos CRI em Circulação, conforme disposto no artigo 174, §3º, da Lei das Sociedades por Ações; (b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) tratar de redução de capital aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 09 de junho de 2023; ou (d) tratar de redução de capital social adicional da Emissora em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a Debenturista não poderá se manifestar contrariamente a tal redução de capital
- (viii) amortização de ações de emissão da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, relativas ao último exercício social encerrado. Caso a Emissora não realize, até 31 de dezembro de 2024, a redução de capital

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

adicional de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) autorizada nos termos acima, o percentual de que trata o presente inciso será majorado, exclusivamente até 31 de dezembro de 2024, para 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora

- (ix) alteração do objeto social da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante que afete substancialmente as suas atuais atividades principais, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas pela Emissora e/ou pela(s) respectiva(s) Controlada(s) Relevante(s), ou que possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante
- (x) não atendimento, pela Emissora, do índice financeiro indicado a seguir (“Índice Financeiro”) anualmente apurado pela Emissora com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora e acompanhado pela Debenturista, sendo a primeira apuração com base Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023: Razão entre Dívida Financeira Líquida e as Propriedades para Investimento, inferior ou igual a 0,50 (cinquenta centésimos), conforme termos definidos na Escritura de Emissão
- (xi) não atendimento, pela Emissora, do Loan to Value (“LTV”) anualmente apurado pela Emissora com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora e acompanhado pela Debenturista, sendo a primeira apuração com base Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023: Razão entre Saldo devedor das Debêntures e a soma do Valor de Avaliação dos Imóveis, inferior ou igual a 0,50 (cinquenta centésimos), conforme termos definidos na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia
- (xii) não atendimento, pela Emissora, do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (“ICSD”) apurado mensalmente pela Emissora em conjunto com a Debenturista: Razão entre Somatória dos valores recebidos em conta oriundos de Contratos de Locação no mês anterior à apuração e Somatória das parcelas de Amortização e Remuneração das Debêntures no mês anterior à apuração, igual ou superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos), conforme termos definidos na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

13. Imposto de renda e contribuição social

A conciliação entre a despesa tributária e o resultado da multiplicação do lucro contábil pela alíquota fiscal local nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	46.343	(2.000.355)	49.011	(1.997.681)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(15.757)	680.121	(16.664)	679.212
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	3.651	2.525	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecida	-	-	22	55
Exclusões /(Adições) permanentes, líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	2.095	(14.670)	2.095	(14.670)
Resultado com alienação de participações	(289)	-	(289)	-
Impairment de intangível	-	(188.646)	-	(188.646)
Outros	(4.648)	(2.215)	(2.780)	(1.510)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(14.948)	477.115	(17.616)	474.441
Imposto de renda e contribuição social correntes	(90.067)	(429.625)	(92.738)	(431.741)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	75.119	906.740	75.122	906.182
Total	(14.948)	477.115	(17.616)	474.441

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

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está assim demonstrado:

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(i)	85.032	169.621	85.573	170.162
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)		10.573	64.656	10.573	64.656
Linearização da receita de aluguel		4.897	19.392	4.897	19.392
Outros	(ii)	3.215	1.672	3.215	1.672
Impostos diferidos - passivo		103.717	255.341	104.258	255.882
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social		(128.326)	(166.935)	(128.325)	(166.935)
Outros	(ii)	(48.229)	(86.126)	(48.462)	(86.609)
Impostos diferidos - ativo	(iii)	(176.555)	(253.061)	(176.787)	(253.544)
Impostos diferidos líquido		(72.838)	2.280	(72.529)	2.338
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo		(119.244)	-	(119.483)	(490)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo		46.406	2.280	46.954	2.828
Impostos diferidos líquido		(72.838)	2.280	(72.529)	2.338

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Ajuste do valor justo de PPI

(i) A movimentação ocorrida dentro do período findo em 31 de dezembro de 2023, está relacionada à integralização das propriedades Ed. Passeio e Águas Claras no BROF11 FII, conforme demonstrado na Nota 1(e), bem como a marcação a mercado das propriedades existentes.

Outros impostos diferidos ativos

(ii) Representado substancialmente por impostos diferidos sobre diferenças temporárias dedutíveis relacionadas à venda, tais como provisões de renda mínima garantida e custos com obrigações assumidas relacionados a venda de ativos ao grupo Brookfield e integralização dos ativos no BROF11, equivalente a R\$ 48.229 (R\$ 70.080 em 2022) controladora/consolidado.

Ativos fiscais diferidos

(iii) As estimativas de recuperação dos ativos fiscais, equivalente a R\$176.064 (controladora) e R\$ 176.297 (consolidado), foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$375.596 (R\$490.985 em 31 de dezembro de 2022) e, no consolidado R\$454.578 (R\$570.005 em 31 de dezembro de 2022).

Adicionalmente, a Companhia concluiu o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido, baseado na projeção de base tributável para os próximos anos. De acordo com a expectativa da Administração da Companhia tendo por base os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2023, desconsiderando os eventos subsequentes sujeitos a determinadas condições precedentes, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em até 13 anos, conforme segue:

Ano	Controladora
2024	-
2025	4.7%
2026	7.9%
2027	11.6%
2028	15.9%
2029	20.3%
2030	25.5%
2031	31.2%
2032	37.4%
2033	44.4%
2034	51.8%
2035	60.1%
2036	100.0%

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

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

14. Outros passivos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamento de clientes	(i)	76.775	62.267	76.775	62.267
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii)	72.966	70.340	72.966	70.340
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii)	15.372	84.013	15.372	84.014
		165.113	216.620	165.113	216.621
Circulante		125.692	124.956	125.692	124.957
Não Circulante		39.421	91.664	39.421	91.664

(i) Saldo substancialmente representado por (a) antecipações e adiantamentos de aluguéis recebidos, equivalente a R\$ 0 (R\$ 659 em 31 de dezembro de 2022), (b) e adiantamento recebido pela venda do Galpão Cajamar 300 à VBI Logístico FII pelo valor total correspondente a R\$ 123.215, sendo que o adiantamento correspondente a 50% do preço total foi realizado em 20 de agosto de 2021, equivalente a R\$61.608 (R\$ 61.608 em 31 de dezembro de 2022), e os 50% restantes, reajustados pelo IPCA da data do Compromisso de Venda e Compra ("CVC") até o pagamento, serão recebidos na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel, juntamente com a obtenção do habite-se e superação de determinadas condições precedentes, (c) o saldo remanescente refere-se substancialmente às penhoras e retenções feitas da Wtorre, para fazer frente ao saldo a receber

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

(a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade ocorrida em 13 de janeiro de 2021. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 835.452, foram liquidados R\$ 794.943, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$40.510, restando um saldo a pagar equivalente a R\$ 5.234 (R\$ 5.963 em 31 de dezembro de 2022);

(b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 664.876, já foram liquidados R\$ 633.853, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$31.023, acrescido de correção monetária pelo CDI, restando um saldo a pagar equivalente a R\$ 4.329 (R\$ 3.874 em 31 de dezembro de 2022);

(c) saldo a pagar sobre a aquisição do Galpão Centauri, Ed. Bellatrix e Área de Apoio. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 213.577, restando um saldo a pagar equivalente a R\$ 48.469 (R\$49.485 em 31 de dezembro de 2022), acrescido de correção monetária.

(iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por determinado período, sendo o último vencimento relativo aos ativos alienados, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$14.700 (R\$ 83.823 em 31 de dezembro de 2022)

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

15. Contingências

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	773	2	773	689
Cíveis	311	282	311	282
Subtotal processos BR Properties	1.084	284	1.084	971
Tributárias	3.824	27.707	3.824	27.707
Cíveis	112.797	104.216	112.797	104.216
Subtotal processos One Properties	116.621	131.923	116.621	131.923
(-) Depósitos Judiciais	(101.898)	(101.672)	(101.898)	(101.672)
Total	15.807	30.535	15.807	31.222

Em 31 de dezembro de 2023, os principais valores registrados referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre classificada como perda provável de acordo com os assessores jurídicos.

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

Tributárias One Properties – processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da mercadoria importada, equivalente a R\$ 3.824.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$121.909, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 8), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante que resultará em liquidação financeira. Esse recebível é avaliado no contexto de perdas esperadas à cada levantamento das demonstrações financeiras pela Companhia.

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de dezembro de 2023, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	271	65	271	65
Tributárias	366.467	338.154	366.467	338.154
Cíveis	292.940	189.145	292.940	189.145
Subtotal BR Properties	659.678	527.364	659.678	527.364

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributárias	100.750	54.286	100.750	54.286
Cíveis	670.331	596.597	670.331	596.597
Subtotal One Properties	771.081	650.883	771.081	650.883

Total	1.430.759	1.178.247	1.430.759	1.178.247
--------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Em 31 de dezembro de 2023, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda, no âmbito da ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro / IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, é de R\$244.599.; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda, no âmbito da ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro / IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, é de R\$70.072. Os dois autos de infração acima encontram-se aguardando julgamento pelo CARF.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Cíveis BR Properties – Distribuída Arbitragem em 2022, pela Manchester Patrimonial SA (vendedora) do edifício Manchete no Rio de Janeiro, operação realizada em 09 de dezembro de 2010, do qual é discutida a cobrança de prêmio incremental à aquisição previsto contratualmente. O valor possível da perda é de R\$292.940.

Tributárias One Properties – (i) Ação ordinária com pedido de tutela de urgência, ajuizada para desconstituir os autos de infração lavrados para a exigência de débitos de ITBI incidentes na transmissão de direitos sobre aquisição do Pátio Malzoni ocorrida quando da integralização de ações da One Properties pela Saíra Diamante considerando o montante de R\$50.344 como perda possível; (ii) Processo administrativo (WTorre São Paulo) referente as adições não computadas na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL – custo/despesa indedutível e compensação indevida de prejuízo operacional no montante de R\$23.602.

Cíveis One Properties – Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 (R\$ 669.862 atualizado até 31 de dezembro de 2023), a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em prazo de locação proporcional ao dobro do valor da condenação. O processo encontra-se em Primeira Instância, em fase pericial.

16. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social integralizado era de R\$1.235 (menos gastos com emissões de R\$101.600), em 2022 era de R\$3.244.144 (menos gastos com emissões de R\$101.600).

As referidas reduções de capital, quais sejam (a) R\$ 732.100, liquidada em 14 de setembro de 2023 (Nota 1e), (b) R\$2.510.810, foi contabilizada em 31 de março de 2023, e foi parcialmente liquidada em 05 de abril de 2023 com a entrega das cotas do BROF11, equivalente a R\$ 1.234.810, e o saldo remanescente relativo à restituição em dinheiro, liquidada em 19 de abril de 2023, equivalente a R\$ 1.276.000, que somado a liquidação do saldo remanescente relativo à redução de capital ocorrida em 2022, perfaz um total liquidado exercício findo em 31 de dezembro de 2023 equivalente a R\$ 2.008.586.

Ainda, após o cancelamento de 9.727.208 ações em tesouraria seguidos dos grupamentos das ações (a) na proporção de 40:1 aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023 (b) na proporção de 25:1, aprovados em AGE de 30 de junho de 2023 (c) resgate das 17.201 ações remanescentes, aprovado em AGE de 19 de outubro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), houve em 29 de novembro de 2023 um resgate de 446.731 ações à conta de reserva de capital (não havendo, portanto, redução de capital). Com o isso, o número de ações em 31 de dezembro de 2023 é de 1.000 ações ordinárias.

Em 31 de dezembro de 2023, o limite de capital autorizado é de 40.000.000 de ações ordinárias.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

b. Ações em tesouraria

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

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

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo Inicial	9.727	83.485	10.106	86.735
(+) Recompras	17	1.990	—	—
(-) Cancelamentos (AGE 24 de janeiro de 2023)	(9.727)	(83.485)	—	—
(-) Transferência para o exercício de opções	—	—	(379)	(3.249)
Saldo Final	17	1.990	9.727	83.485
Custo médio de aquisição por ação	115,70		8,58	

Em 31 de dezembro de 2023, existie 1.990 ações em tesouraria na Companhia.

c. Reservas de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

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

Reserva de incorporação

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

d. Reserva legal

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

e. Reserva de lucros a realizar

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício (A)	31.395	(1.523.240)
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	(1.570)	76.162
Base de cálculo dos dividendos	29.825	(1.447.078)
Dividendos mínimos obrigatórios – 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	7.456	-
Equivalência patrimonial	10.738	7.425
Valor justo das propriedades, p/ investimentos, líquido	22.021	(965.511)
Valor justo dos instrumentos financeiros, líquido	646	927
Dividendos recebidos das controladas	(12.713)	(4.781)
Lucro não realizado (C)	20.692	(961.940)
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	10.703	-
Reserva de lucros a realizar (B) - (D)	-	-
Dividendos adicionais propostos	-	-
Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos	3.246	-

f. Dividendos

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

Observadas as regras referentes ao dividendo obrigatório, conforme disposto no Estatuto Social e LSA, e observadas as demais disposições apresentadas na política divulgada pela Companhia em 08 de

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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 *Adjusted Funds For Operations* ("FFO ajustado"), representado pelo lucro líquido ajustado do exercício anterior (sujeito à existência de lucros ou reservas disponíveis), excluindo a receita de imposto de renda e contribuição social diferidos, os efeitos do ganho ou perda na alienação de propriedades para investimentos, perda ou ganho com valor justo das propriedades para investimentos, além de outros eventos não caixa e/ou não recorrentes, 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. Em 29 de novembro de 2023, foi aprovado em AGE o resgate de 446.231 ações ordinárias da companhia pelo valor total de R\$ 52.075.157,70 (equivalente a R\$ 116,70 por ação resgatada), valor que foi pago em moeda corrente à vista em 30 de novembro de 2023. O resgate foi realizado à conta de reserva de capital, não havendo, portanto, redução do capital social da companhia, e as ações resgatadas foram retiradas definitivamente de circulação e canceladas.

g. Planos de opção de compra de ações

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

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

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

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

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

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

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, relativo ao Plano de 2017 (8ª outorga) e o Plano 2020 (9ª outorga), já considerando os grupamentos de ações aprovados em AGE nos dias 24 de janeiro de 2024 e 30 de junho de 2023, conforme detalhado na Nota 1d e Nota 1e:

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	3	2	5
(-) Opções de compra de ações canceladas	(1)	(1)	(2)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1)	-	(1)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2023	1	1	2

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	02/03/2017	07/01/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	1,25 anos
Número de opções	2,6	2,2
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 31/12/2023 - em R\$	2.508,97	1.341,99

	Nota	31/12/2023		31/12/2022	
		Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo Inicial		2.092	R\$ 8,57	2.963	R\$ 10,42
Grupamento de opções (40:1)	(i)	(2.040)	-	-	-
Grupamento de opções (25:1)	(ii)	(40)	-	-	-
Exercidas durante o exercício		-	-	-	-
Canceladas durante o exercício		(10)	R\$ 114,89	(871)	R\$ 10,32
Sado Final		2	R\$ 1.940,09	2.092	R\$ 8,57
Exercíveis		1		862	

(i) Em decorrência dos grupamentos das ações aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023 na proporção de 40:1, e em AGE de 30 de junho de 2023, na proporção de 25:1, bem como dos eventos de redução de capital ocorridos em abril/23 e setembro/23, sendo estas movimentações informadas na Nota 1d e Nota 1e, as opções passaram de 2.092 opções em 31 de dezembro de 2022 a um preço médio ponderado de R\$ 8,57 para 2 opções a um preço médio ponderado de R\$ 1.940,09, em 31 de dezembro de 2023

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base pro rata temporais, 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 2023, a Companhia reconheceu despesa de R\$ 2.460 (R\$ 5.001 em 2022).

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

17. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de Aluguel	57.880	355.498	59.233	355.498
Receita de Prestação de Serviços	94	424	23.925	17.245
Total Receita Bruta	57.974	355.922	83.158	372.743
Linearização e Abatimentos	(7.195)	(45.139)	(7.861)	(45.139)
Impostos Sobre a Receita	(4.402)	(28.626)	(6.341)	(30.081)
Total Receita Líquida	46.377	282.157	68.956	297.523

18. Despesas gerais e administrativas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal		(15.023)	(28.157)	(23.861)	(35.740)
Despesas de condomínio/vacância		(3.763)	(41.185)	(3.763)	(41.185)
Despesas com advogados e consultores		(8.637)	(7.622)	(9.490)	(7.931)
Demais despesas gerais e administrativas	(i)	(9.396)	(13.208)	(9.693)	(13.483)
Total de despesas administrativas		(36.819)	(90.172)	(46.807)	(98.339)
Tributos e contribuições		(5.681)	(3.583)	(5.716)	(3.626)
Total de despesas gerais e administrativas		(42.500)	(93.755)	(52.523)	(101.965)

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

19. Resultado financeiro líquido

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações Financeiras		44.457	126.778	45.226	127.689
Correções Monetárias		99.118	62.495	99.365	62.861
Outras Receitas Financeiras	(i)	1.510	1.967	1.510	1.970
Total de receitas financeiras		145.085	191.240	146.101	192.520
Juros financeiros sobre empréstimos		(51.245)	(210.104)	(51.245)	(210.104)
Resultado com Repactuação de Dívida		-	1.404	-	1.404
Encargos financeiros sobre empréstimos		(15.216)	(6.506)	(15.216)	(6.506)
Outros		(5.991)	(23.221)	(6.004)	(23.221)
Total de despesas financeiras		(72.452)	(238.427)	(72.465)	(238.427)
Total de receita e despesas financeiras líquidas		72.633	(47.187)	73.636	(45.907)

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

20. Outras (despesas) receitas operacionais líquidas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Outras Receitas		4.661	-	4.618	-
Total de outras receitas operacionais		4.661	-	4.618	-
Perdas na venda de Investimentos		(1.635)	-	(1.635)	-
Custos e despesas das propriedades vendidas		(114.401)	(32.095)	(114.401)	(32.095)
Impairment de intangível		(2.162)	-	(2.412)	-
Outras Despesas	(i)	-	(671.323)	-	(671.249)
Total de outras despesas operacionais		(118.198)	(703.418)	(118.448)	(703.344)
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(113.537)	(703.418)	(113.830)	(703.344)

(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 conforme detalhado na Nota 8, entre outras receitas e despesas operacionais líquidas.

21. Partes Relacionadas (Controladora)

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

Notas	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Salário ou pró labore - Administradores (i)	10.354	29.761
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	212	212
Subtotal Salários e Benefícios	10.566	29.973
Plano de opção de compras de ações - Administradores	2.052	4.171
Total de Honorários da Administração	12.618	34.144

(i) A diminuição nos salários ou pró labore deve-se pela venda da Companhia e destituição dos administradores.

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no exercício de 31 de dezembro de 2022, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 100% e 83%, respectivamente, da receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração, levando em consideração que substancialmente os ativos e passivos detidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2023, são de curto prazo, e o efeito nas operações em aberto:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 20%	Queda de 10%		Aumento de 10%	Aumento de 20%
CDI	10,43%	11,74%	13,04%	14,34%	15,65%
IGP-M	-2,54%	-2,86%	-3,18%	-3,50%	-3,82%
IPCA	3,70%	4,16%	4,62%	5,08%	5,54%
INCC	2,66%	2,99%	3,32%	3,65%	3,98%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/12/2023	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário	
			Aumento 10%	Aumento 20%
CDI	12.407	1.618	162	324
IGP-M	4.034	(128)	(13)	(26)
IPCA	(16.666)	(770)	(77)	(154)
INCC	(8.553)	(284)	(28)	(57)
Total	(8.778)	436	44	87

	Saldo em 31/12/23	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	Sem Indexador
Ativos						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	97.468	88.293	-	-	-	9.175
Caixa e Bancos	9.175	-	-	-	-	9.175
Aplicações financeiras	88.240	88.240	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	53	53	-	-	-	-
Contas a receber	54.820	7.446	17.617	29.757	-	-
Aluguéis a receber	35.061	-	17.617	17.444	-	-
Venda de propriedades para investimentos	19.759	7.446	-	12.313	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	152.288	95.739	17.617	29.757	-	9.175
Passivos						
Empréstimos e financiamentos	(83.332)	(83.332)	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	(91.475)	(91.475)	-	-	-	-
Custos de transação	8.143	8.143	-	-	-	-
Obrigação por aquisição de imóveis	(72.966)	-	(13.583)	(46.423)	(8.553)	(4.407)
Adiantamento de clientes	(76.775)	-	-	-	-	(76.775)
Total dos passivos com riscos financeiros	(233.073)	(83.332)	(13.583)	(46.423)	(8.553)	(81.182)
Ativos e passivos líquidos	(80.785)	12.407	4.034	(16.666)	(8.553)	(72.007)

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Risco de liquidez

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

Mensuração do valor justo

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	97.169	287.459	97.468	296.075	97.169	287.459	97.468	296.075
Contas a receber	47.373	1.878.047	47.373	1.878.547	47.373	1.878.047	47.373	1.878.547
Total	144.542	2.165.506	144.841	2.174.622	144.542	2.165.506	144.841	2.174.622
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(83.332)	-	(83.332)	-	8.143	-	8.143	-
Contas a pagar	(79.182)	(81.924)	(79.183)	(81.966)	(79.182)	(81.924)	(79.183)	(81.966)
Total	(162.514)	(81.924)	(162.515)	(81.966)	(71.039)	(81.924)	(71.040)	(81.966)

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.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa	(i)	2	97.116	280.777	97.415	289.393
Títulos e valores mobiliários	(i)	2	53	6.682	53	6.682
Contas a Receber	(ii)	-	47.373	1.878.047	47.373	1.878.547
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	-	-	8.143	-
Contas a Pagar	(ii)	-	79.182	81.924	79.183	81.966

(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 2023 e 2022.

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.

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e Financiamentos	83.332	-	83.332	-
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(97.116)	(280.777)	(97.415)	(289.393)
(-) Títulos e valores mobiliários	(53)	(6.682)	(53)	(6.682)
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	(13.837)	(287.459)	(14.136)	(296.075)
Patrimônio Líquido	1.152.902	4.416.023	1.152.902	4.416.023
Patrimônio Líquido e dívida líquida	1.139.065	4.128.564	1.138.766	4.119.948

23. Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

a. Básico

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

b. Diluído

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

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

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

Resultado básico por ação

	31/12/2023	31/12/2022
Numerador:		
(Prejuízo) do período	31.395	(1.523.240)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	461.557.801	481.619.262
Resultado básico por ação - R\$	68,01965	(3,16275)

Resultado diluído por ação

	31/12/2023	31/12/2022
Numerador:		
(Prejuízo) do período	31.395	(1.523.240)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	461.557.801	481.619.262
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	461.557.801	481.619.262
Resultado líquido diluído por ação - R\$	68,01965	(3,16275)

24. Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2023, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<u>Modalidade</u>	<u>Valor de Cobertura</u>	
	31/12/2023	31/12/2022
RO - Riscos Operacionais	576.139	920.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000	100.000

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

25. Segmentos operacionais

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

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

26. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2024, a Companhia assinou (i) o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças com o objetivo da cessão onerosa da totalidade dos créditos imobiliários detidos da venda do terreno Bayview, no Rio de Janeiro, para a Cury Construtora e Incorporadora S.A., no valor bruto total de R\$ 16.787 a confissão de dívida paga à cedente em 04 de janeiro de 2024, no montante de 3.503 para qual utilizou-se o IPCA de junho de 2023 a novembro de 2023. Do valor bruto da cessão serão deduzidos ou retidos pela securitizadora os montantes atinentes (ii) o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito da Local Advisers Participações Ltda., com o objetivo da cessão de créditos oriundos de contratos de mútuo celebrados com determinadas pessoas, no valor total de R\$ 26.160 o pagamento ocorreu em 10 de janeiro de 2024.