

Divulgação dos Resultados 4T20 e 2020

Teleconferência em Português

09 de fevereiro de 2021
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

09 de fevereiro de 2021
12h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Telefone NY: 1 646 843 6054
Replay: (55 11) 2188-0400

Contato RI:

André Bergstein | CFO e DRI
Gabriel Barcelos | Gerente de RI
Marina Motta | Analista de RI

ri@brpr.com.br
Tel.: (55 11) 3201-1000
Fax: (55 11) 3201-1001

ÍNDICE

Destaques do 4T20 e 2020	3
Tabela de Destaques.....	6
Indicadores Financeiros.....	7
Receita Bruta.....	7
Receita Líquida	7
Despesas Gerais e Administrativas	8
EBITDA Ajustado.....	9
Resultado Financeiro	10
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	11
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	11
Nova Política de Dividendos	12
Endividamento e Disponibilidades	13
Tabela de Empréstimos.....	15
Indicadores Operacionais	16
Administração de Propriedades.....	16
Locações	17
Vacância do Portfólio	19
Inadimplência	21
Portfólio	22
Projetos em Desenvolvimento.....	23
Sustentabilidade de Longo Prazo	24
Mercado de Capitais.....	26
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	27
Balanco Patrimonial.....	28
Fluxo de Caixa.....	29

DESTAQUES DO 4T20 e 2020

BR Properties registra R\$189 milhões de FFO no ano, com margem de 60%, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao 4T20 e ao exercício de 2020. Atualmente, a BR Properties possui 35 imóveis comerciais que totalizam 794 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

As informações financeiras e operacionais a seguir são apresentadas em R\$, exceto onde indicado, e seguem a Lei das S/A e as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Destaques do 4T20 e 2020

- A BR Properties registrou em 2020 receita líquida de R\$313,6 milhões, representando, na mesma base de propriedades, um aumento de 11% quando comparado a 2019.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$227,9 milhões em 2020, representando um aumento de 19% quando comparado ao ano de 2019 na mesma base de propriedades. A Margem EBITDA no ano foi de 73%.
- A despesa financeira líquida ajustada em 2020 foi de R\$35,5 milhões, representando uma redução de 83% em relação a 2019. Este resultado é fruto do trabalho desenvolvido nos últimos anos pela Companhia em sua estrutura de capital, a partir das vendas de propriedades *non-core*, aumento de capital e liquidação de um montante expressivo de sua dívida, proporcionando assim forte desalavancagem financeira. Ao mesmo tempo, a BR Properties conseguiu uma expressiva redução do custo médio de sua dívida, o que, associado à redução da taxa Selic, também trouxe relevante queda no custo nominal da dívida.
- O Lucro Líquido registrado em 2020 foi de R\$206,3 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre e apesar de todas as consequências da Pandemia de COVID-19, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) em 2020 de R\$189,4 milhões, correspondendo a um aumento de 234% quando comparado a 2019. A margem FFO atingiu 60% no ano, o maior nível já registrado desde a criação da Companhia.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$1.046,0 milhões e uma posição de caixa de R\$1.225,0 milhões.
- Por mais um trimestre, a BR Properties, dentro do processo de melhoria contínua na gestão de seus passivos, manteve o custo de sua dívida em níveis historicamente baixos. Ao final ano, o custo médio efetivo da dívida era de 3,9% (CDI + 1,9%), redução de 2,2 pontos percentuais quando comparado ao 4T19.

- Ao longo do 4T20, a BR Properties comercializou 22.357 m² de ABL em novas locações, totalizando 40.557 m² no ano. Além disso, em janeiro de 2021, foram locados mais 5.909 m² de ABL. Do volume total de locações, 7.849 m² foram locados nas Torres Ventura, no Rio de Janeiro. Vale notar ainda que, do volume total locado no ano, 18.591 m² foram pré-locados na Torre Aroeira, localizada no Complexo Parque da Cidade, a qual se encontra em fase pré-operacional. Assim, a Torre Aroeira encontra-se com 41% de sua ABL pré-locada, representando 18% de ocupação do total devido pela BR Properties no Complexo.
- Considerando a mesma base de propriedades do 3T20, o portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 21,4% e 21,2%, respectivamente. Considerando as locações de janeiro, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 19,6% e 19,9%, respectivamente.
- Em novembro, a Companhia adquiriu o imóvel com destinação logística/industrial denominado “Edifício Cupuaçu”, com área bruta locável (ABL) de 9.962 m², localizado dentro do empreendimento Centro Empresarial Espaço Gaia Terra, no município de Jarinú, estado de São Paulo. O preço total de aquisição foi de R\$17,4 milhões. O imóvel encontra-se 100% locado.
- Em dezembro, a Companhia concluiu a aquisição do imóvel comercial denominado “Torre Corporativa B1 - Aroeira”, com área locável de 45.678 m², localizado no empreendimento imobiliário “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$664,9 milhões.
- Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. A partir de 2020, a BR Properties começou a construir um projeto interno a fim de compreender melhor os temas ASG materiais pertinentes à Companhia e aos stakeholders. Em 2021, a Companhia dará continuidade à sua jornada socioambiental e pretende desenvolver a comunicação e transparência acerca dos temas ASG.

Eventos Subsequentes

- Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição dos imóveis comerciais: (i) “Torre Corporativa B2 - Paineira”, com área bruta locável de 44.673 m² e (ii) 30% da “Torre Corporativa B3 - Jatobá”, com área bruta locável de 11.514 m², ambas localizadas no empreendimento “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832,5 milhões. Com a aquisição destas propriedades, a BR Properties passa a ser detentora de 101.865 m² de ABL do referido empreendimento, compreendida nas torres corporativas: Aroeira, Paineira e Jatobá.
- Em janeiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,30% ao ano. Os recursos serão destinados ao reforço de caixa da Companhia.
- Em reunião do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021, foi aprovada a Política de Dividendos da BR Properties, a qual foi preparada tendo como objetivo o alinhamento entre a geração de caixa da Companhia e sua distribuição de dividendos. Com relação ao exercício recém encerrado, a BR Properties irá propor distribuição de dividendos no montante de R\$95,0 milhões, equivalente a R\$0,196 por ação.

CENÁRIO ATUAL E IMPACTO DA COVID-19

A evolução da pandemia e suas consequências impactaram fortemente a economia brasileira em 2020. Apesar do avanço mundial na busca pela vacinação eficaz da população, a Companhia continua acompanhando todos os desdobramentos relacionados à COVID-19, observando com a devida atenção todas as orientações das autoridades brasileiras.

A partir da estratégia consolidada nos últimos anos e baseada em um portfólio de ativos e locatários extremamente resiliente, a Companhia atravessou o desafiador ano de 2020 mantendo forte solidez financeira e alta liquidez. Além disso, através da gestão proativa de suas propriedades, a BR Properties rapidamente adequou seus prédios e desenvolveu protocolos de retomada visando garantir a segurança de todos aqueles que transitam pelas suas propriedades. O objetivo da Companhia continua sendo o de minimizar a disseminação do vírus, bem como resguardar a saúde de seus colaboradores, fornecedores, locatários e parceiros.

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

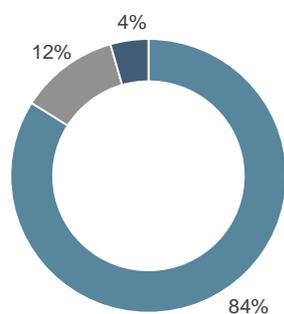
TABELA DE DESTAQUES

Destaques Financeiros	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
Receita Líquida	83.486	87.497	-5%	313.588	379.252	-17%
Despesas Gerais e Administrativas	25.680	32.481	-21%	97.365	127.742	-24%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.644	19.645	-25%	60.620	60.653	0%
EBITDA Ajustado	63.503	56.605	12%	227.905	270.221	-16%
Margem EBITDA Ajustado	76%	65%	11 p.p.	73%	71%	2 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	155.685	396.566	-61%	206.269	311.352	-34%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	48.936	23.566	108%	189.445	56.790	234%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	59%	27%	32 p.p.	60%	15%	45 p.p.
Destaques Operacionais	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	513.722	458.082	12%	513.722	458.082	12%
- Escritórios (m²)	434.645	388.967	12%	434.645	388.967	12%
- Industrial (m²)	79.077	69.115	14%	79.077	69.115	14%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	280.005	223.819	25%	280.005	223.819	25%
- Escritórios (m²)	97.493	41.307	136%	97.493	41.307	136%
- Industrial (m²)	182.512	182.512	0%	182.512	182.512	0%
Vacância Financeira ¹	21,4%	13,8%	8 p.p.	21,4%	13,8%	8 p.p.
Vacância Física ¹	21,2%	17,3%	4 p.p.	21,2%	17,3%	4 p.p.

* Exclui Despesas de Vacância, ILP - Stock Option, Impostos e Tributos e Provisão para Devedores Duvidosos

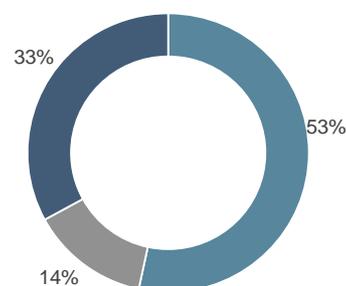
¹ Não considera as Torres do Complexo Parque da Cidade e o Galpão Cupuaçu

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

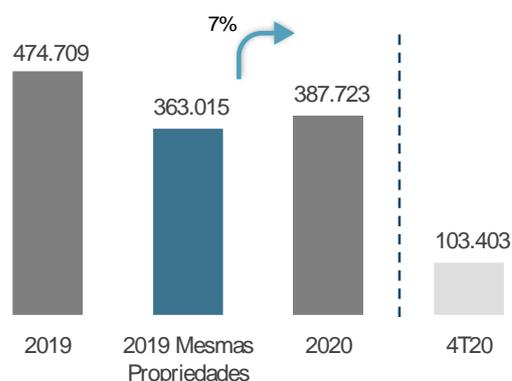
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No quarto trimestre de 2020, a receita bruta totalizou R\$103,4 milhões, enquanto no ano de 2020, a receita bruta alcançou R\$387,7 milhões, representando uma redução de 18% em relação ao ano anterior. Vale lembrar que essa redução se deve às vendas de ativos ocorridas ao longo de 2019. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita bruta do ano aumentou em 7%.

- 92,0% ou R\$356,6 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,6% ou R\$14,1 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 4,4% ou R\$17,0 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

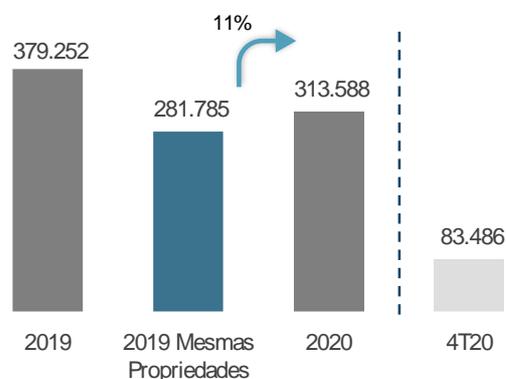
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No 4T20, a receita líquida foi de R\$83,5 milhões, correspondendo, na mesma base de propriedades, a um aumento de 8% quando comparada ao 4T19. Já no acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$313,6 milhões, representando uma redução de 17% em relação a 2019. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 11% em 2020.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



INDICADORES FINANCEIROS

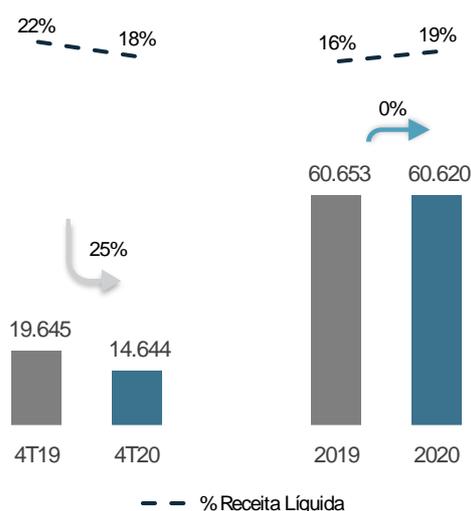
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos, alcançaram o montante de R\$60,6 milhões em 2020, ficando estável em relação a 2019, apesar da inflação registrada no período. Esse resultado demonstra o comprometimento em manter altos níveis de eficiência operacionais apresentados historicamente pela Companhia.

Vale destacar que, no 4T19, em Despesas com Pessoal e Honorários da Administração, houve a concentração dos valores de provisionamento de bonificação dos funcionários do ano de 2019, enquanto em 2020, tais valores ficaram distribuídos ao longo do ano.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
(12)	SG&A	(25.680)	(32.481)	-21%	(97.365)	(127.742)	-24%
(13)	Despesas Operacionais	(4.586)	(7.463)	-39%	(21.328)	(22.686)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	(881)	1.891	-147%	2.248	(3.248)	-169%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.952)	(7.879)	-12%	(27.291)	(26.866)	2%
(16)	Honorários da Administração	(3.107)	(4.303)	-28%	(12.000)	(11.101)	8%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.318)	(1.440)	61%	(5.807)	(5.824)	0%
(18)	Despesas de Vacância	(7.836)	(13.286)	-41%	(33.186)	(58.017)	-43%
	SG&A Ajustado	(14.644)	(19.645)	-25%	(60.620)	(60.653)	0%
(18)	(+) Despesas de Vacância	7.836	13.286	-41%	33.186	58.017	-43%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.318	1.440	61%	5.807	5.824	0%
(14)	(+) Impostos e Tributos	881	(1.891)	-147%	(2.248)	3.248	-169%
(13)	(+) Provisão para Devedores Duvidosos	-	-	n/a	-	-	n/a
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	18%	22%	-5 p.p.	19%	16%	3 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

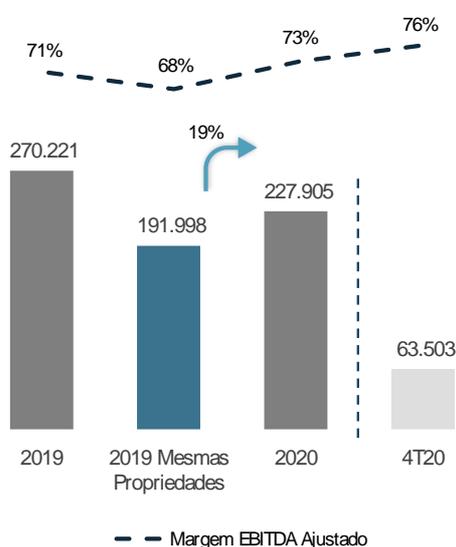


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no ano R\$227,9 milhões, representando uma redução de 16% em relação ao ano de 2019. Assim como nas receitas bruta e líquida, é importante destacar que essa redução se deve às vendas de ativos ocorridas ao longo do ano de 2019 (15 propriedades). Desconsiderando o efeito das vendas, o EBITDA ajustado apresentou um aumento de 19% no mesmo período.

Evolução do EBITDA ajustado e margem (R\$ mil)



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	155.685	396.566	-61%	206.269	311.352	-34%
(27)	(+) Impostos Diferidos	27.558	72.399	-62%	111.447	147.582	-24%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	419	36.799	-99%	2.932	41.103	-93%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(139.883)	(570.996)	-76%	(139.883)	(570.996)	-76%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	(25.898)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(121)	48.856	-100%	(1.028)	73.370	-101%
(19)	(+) Resultado Financeiro	14.148	71.392	-80%	36.487	274.996	-87%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.318	1.440	61%	5.807	5.824	0%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	2.991	-	n/a	5.014	12.346	-59%
(13)	(+) Depreciação	387	149	160%	860	542	59%
(31)	EBITDA Ajustado	63.503	56.605	12%	227.905	270.221	-16%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	76%	65%	11 p.p.	73%	71%	2 p.p.

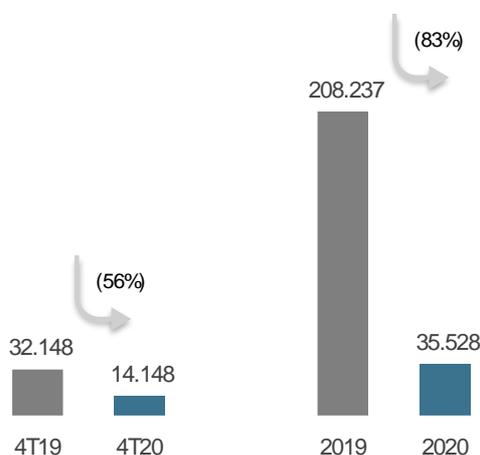
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada em 2020 foi de R\$35,5 milhões, representando uma redução de 83% em relação ao ano anterior.

Esses resultados refletem o sucesso da Companhia na gestão ativa de seus passivos, através de renegociações e reperfilamento de suas dívidas, do pré-pagamento de dívidas mais caras e de novas captações com custo médio significativamente inferior, de forma a se beneficiar do nível atual das taxas de juros, patamar mais baixo desde o início da série histórica em 1986.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



Resultado Financeiro	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
Receitas Financeiras	16.715	20.398	-18%	72.647	88.696	-18%
Aplicações Financeiras	12.880	14.445	-11%	51.444	47.223	9%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Outros	281	386	-27%	2.834	2.168	31%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	3.553	5.567	-36%	18.369	19.192	-4%
Despesas Financeiras	(30.863)	(91.790)	-66%	(109.134)	(363.692)	-70%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(30.016)	(75.975)	-60%	(106.237)	(329.109)	-68%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	(15.459)	n/a	(455)	(27.171)	-98%
Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	(5.044)	n/a
Varição Cambial	-	-	n/a	-	-	n/a
Outros	(847)	(356)	137%	(2.441)	(2.367)	3%
Despesa Financeira Líquida	(14.148)	(71.392)	-80%	(36.487)	(274.996)	-87%
(-) Ganhos Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(+) Perdas Não-caixa na Varição Cambial	-	-	n/a	-	-	n/a
(-) Ganhos Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	-	n/a
(+) Perdas Não-caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	15.459	n/a	455	27.171	-98%
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	13.771	n/a	503	24.529	-98%
(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Dívidas)	-	10.015	n/a	-	10.015	n/a
(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(14.148)	(32.148)	-56%	(35.528)	(208.237)	-83%

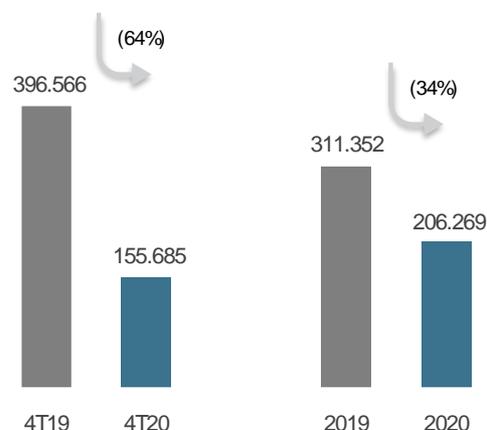
INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$155,7 milhões no 4T20. No acumulado do ano, esse resultado foi de R\$206,3 milhões, representando uma redução de 34% quando comparado ao ano anterior.

Em 2020, o ganho na valorização das propriedades para investimentos foi de R\$139,9 milhões, impactando positivamente o Lucro Líquido do ano registrado pela Companhia.

Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)

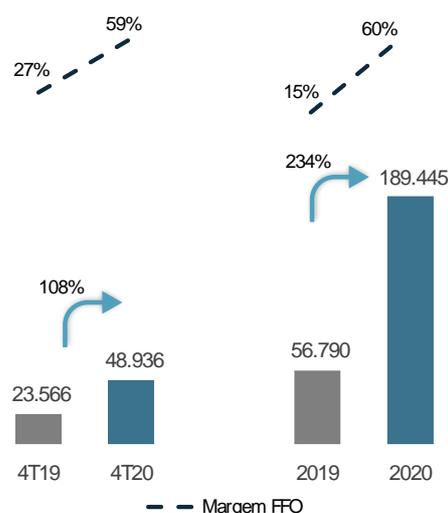


Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$48,9 milhões no trimestre, correspondendo a um aumento de 108% quando comparado ao quarto trimestre de 2019. A margem FFO atingiu 62%. No acumulado do ano, o FFO totalizou R\$189,4 milhões, um aumento nominal de R\$132,7 milhões em relação a 2019, com margem FFO de 60%, o maior nível registrado desde o início da Companhia.

Esse expressivo aumento no FFO e na sua margem reflete todo o trabalho realizado pela Companhia na gestão de seus passivos, bem como da reciclagem do portfólio, gerando maior eficiência em seus resultados.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	155.685	396.566	-61%	206.269	311.352	-34%
(27)	(+) Impostos Diferidos	27.558	72.399	-62%	111.447	147.582	-24%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	35.909	-100%	-	35.909	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(139.883)	(570.996)	-76%	(139.883)	(570.996)	-76%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	(25.898)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(121)	48.856	-100%	(1.028)	73.370	-101%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	15.459	n/a	455	27.171	-98%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	13.771	n/a	503	24.529	-98%
(19)	(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Div	-	10.015	n/a	-	10.015	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recompra do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.318	1.440	61%	5.807	5.824	0%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	2.991	-	n/a	5.014	12.346	-59%
(13)	(+) Depreciação	387	149	160%	860	542	59%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	48.936	23.566	108%	189.445	56.790	234%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	59%	27%	32 p.p.	60%	15%	45 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Nova Política de Dividendos

Em reunião do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021, foi aprovada a Política de Dividendos da BR Properties, a qual foi preparada tendo como referência as diretrizes de governança corporativa do estatuto social da Companhia, a Lei nº 6.404/76 (“LSA”). A política entra em vigor a partir da data em que foi aprovada.

A Política tem por objetivos: (i) estabelecer as diretrizes a serem observadas pela BR Properties na preparação de propostas para a distribuição de dividendos, observadas as disposições de seu estatuto social e das leis aplicáveis; e (ii) tornar claro aos acionistas e demais entes do mercado, a estratégia da Companhia de acompanhar sua geração de caixa com correspondente aumento da distribuição de dividendos.

Observadas as premissas descritas na Política de Dividendos, o documento estabelece as diretrizes pelas quais a administração da Companhia, deva propor, a partir da Assembleia Geral Ordinária, que venha a aprovar as contas ao fim do exercício social, a distribuição do maior entre os seguintes valores:

- (i) o Dividendo Obrigatório, ou seja 25% do lucro líquido do exercício apurado ao final de cada exercício tal como ajustado nos termos do artigo 202 da LSA e nos termos do estatuto social da Companhia, e
- (ii) o valor equivalente a 50% do FFO Ajustado do exercício anterior (sujeito à existência de lucros ou reservas disponíveis)

Ainda, a Companhia terá como objetivo efetuar pagamentos de dividendos aos acionistas em periodicidades mais regulares ao longo do ano.

Em relação ao exercício recém encerrado, e já em linha com a política aprovada, a BR Properties irá propor em Assembleia a distribuição de dividendos equivalentes a R\$95,0 milhões, equivalente a R\$0,196 por ação.

Por meio da Política de Dividendos, a administração formaliza sua intenção de tornar mais clara a geração de valor para o acionista.

A íntegra da Política de Dividendos encontra-se arquivada na sede da Companhia, bem como disponível nos sites da CVM (www.cvm.gov.br) e da Companhia (www.brpr.com.br/ri).

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

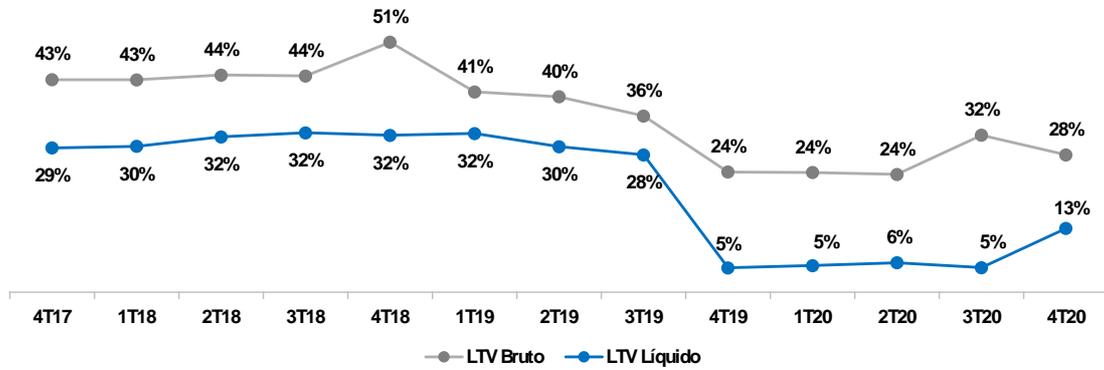
Endividamento	4T20	3T20	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	273.939	240.878	14%
Empréstimos e Financiamentos	286.241	280.522	2%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	(43.994)	(39.643)	11%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	31.691	-	n/a
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	1.997.049	2.044.837	-2%
Empréstimos e Financiamentos	1.979.551	2.023.715	-2%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	17.498	21.122	-17%
Dívida Bruta	2.270.988	2.285.716	-1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.195.934	1.900.814	-37%
Caixa Restrito	29.087	27.441	6%
Dívida Líquida	1.045.967	357.462	193%
Valor do Portfólio Imobiliário	8.106.068	7.216.791	12%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	28%	32%	-4 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	13%	5%	8 p.p.
Dívida Líquida / EBITDA	4,6x	1,6x	184%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	6,4x	4,1x	55%
Prazo Médio (anos)	4,7	4,8	-4%
Dívida Quirografária / Dívida Total	37%	37%	0 p.p.

¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

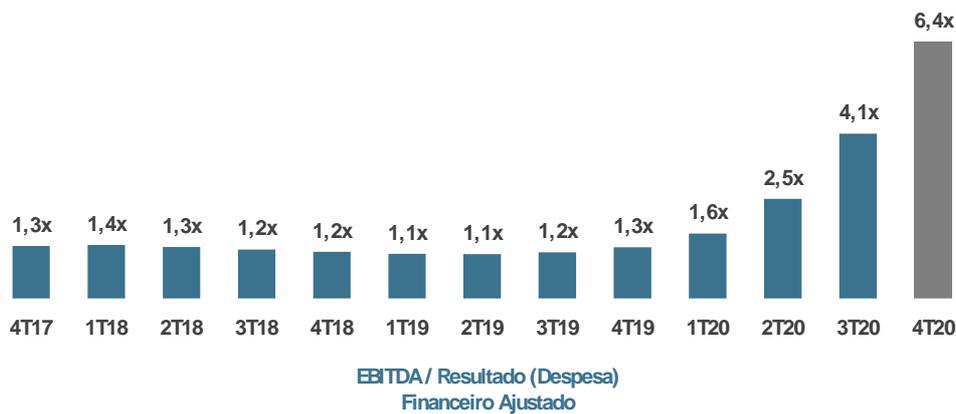
Como já mencionado, a Companhia concluiu em 2020 a aquisição da Torre Aroeira com área bruta locável de 45.678 m², localizado no empreendimento imobiliário “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$664,9 milhões. A aquisição faz parte da estratégia da Companhia de concentrar seu portfólio em propriedades AAA, nas regiões foco de atuação da BR Properties, em ativos com alto potencial de valorização, considerando seus preços de aquisição versus os valores das últimas transações de mercado. Com o desembolso acima, a dívida líquida companhia passou a R\$1,04bi, mantendo índices de alavancagem e posição de caixa confortáveis, seguindo a estratégia da companhia de seguir com balanço forte e alta liquidez. Cabe lembrar que a Torre Aroeira se encontra em fase pré-operacional e já possui 41% de seu ABL pré-locado.

INDICADORES FINANCEIROS

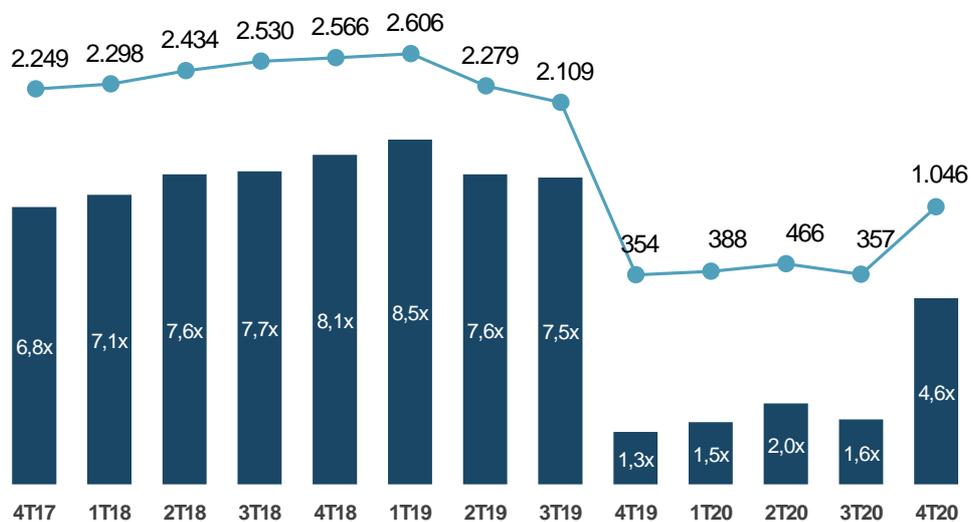
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

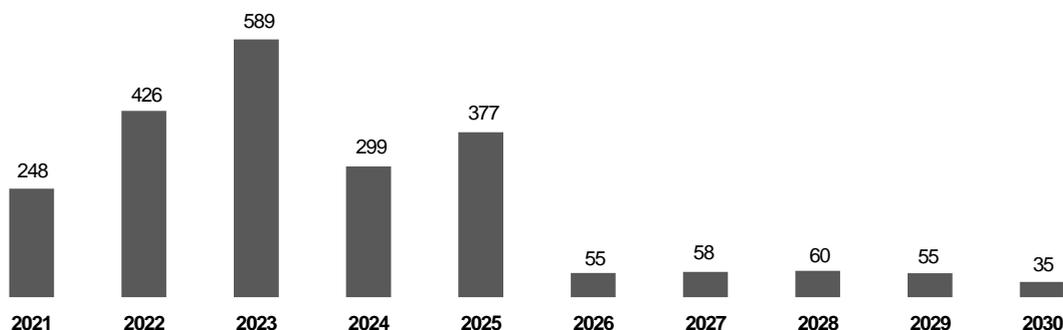


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Perfil e Custo Médio da Dívida

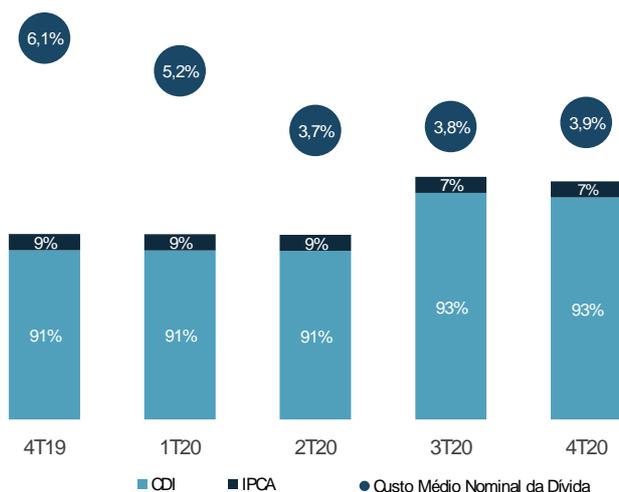


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 4T20	Saldo 3T20
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	FB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	135.123	137.375
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	FB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	135.123	137.375
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	104.355	106.160
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	126.828	125.095
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.366	25.019
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.113	50.113
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	352.678	350.668
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	240.580	242.055
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	24 meses	13/12/20	-	37.564
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.564	37.564
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.564	37.564
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.036	70.036
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.395	135.395
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	09/04/23	251.591	253.970
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	552.755	550.982
Total							2.255.070	2.296.933

INDICADORES OPERACIONAIS

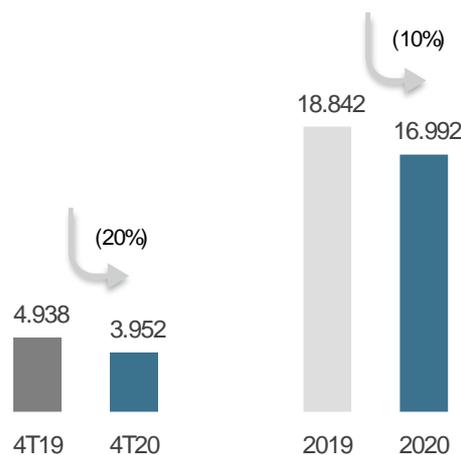
Administração de Propriedades

Parte fundamental da estratégia da Companhia, a administração proativa dos imóveis do portfólio é feita através da BRPR A Administradora de Ativos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da BR Properties focada na valorização dos ativos, na redução de custos de operação e na exploração de rendas acessórias, tais como receitas de estacionamento e prestação de serviços aos locatários.

Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o quarto trimestre do ano com uma receita de R\$4,0 milhões, uma redução de 20% quando comparada ao 4T19. Já no acumulado de 2020, a receita registrada foi de R\$17,0 milhões ou 4,4% da receita bruta consolidada da Companhia no ano. A redução nesta é explicada pela venda de ativos administrados pela BRPR A ao longo de 2019.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 17 propriedades comerciais, sendo 17 imóveis de escritório.

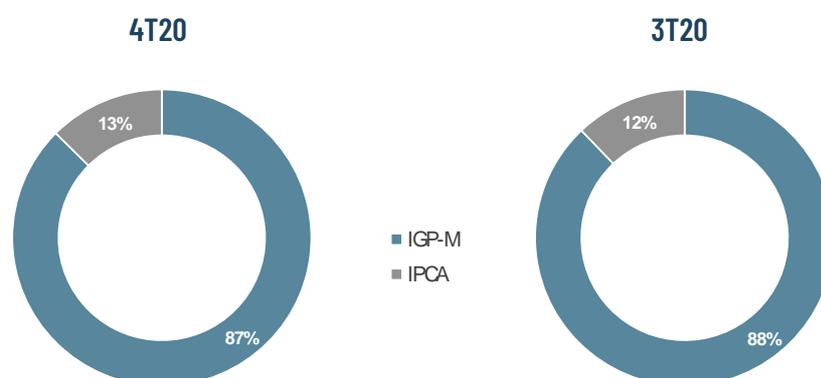
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Glória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	30.568	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passeio Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Ed. Centenário Plaza	1	44.004	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
TOTAL	17	350.374	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

A BR Properties possui estrutura própria de gestão das locações e revisões dos contratos de locação. Uma das responsabilidades dos profissionais que atuam nessa área é a de antecipar eventuais movimentos de vacância e promover substituições preventivas. Todos os processos de negociação e revisão dos contratos de locação são executados diretamente por essa equipe.

Índices de Reajuste de Aluguéis

Aluguel / m² / Mês - Mesmas Propriedades

Desconsiderando o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura, o valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades no 4T20 apresentou um aumento nominal de 4,9% em relação ao 4T19. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 3,7%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	2T20 ²	3T20 ²	4T20 ²	4T20 x 3T20 ²
Escritório	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	3,6%
Industrial	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	5,1%
Total	-5,5%	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	2,8%	4,9%	3,7%
IPCA	4,6%	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	3,1%
IGP-M	4,9%	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	7,6%
Média Ponderada:																	
IPCA¹ x IGP-M (~ 13% x 87%)	4,8%	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	6,7%	16,2%	20,7%	7,1%

* Comparação entre: o aluguel médio da mesma propriedade no período atual vs o aluguel médio da mesma propriedade em igual período do ano passado

* Considera somente o aluguel médio das áreas locadas de cada propriedade

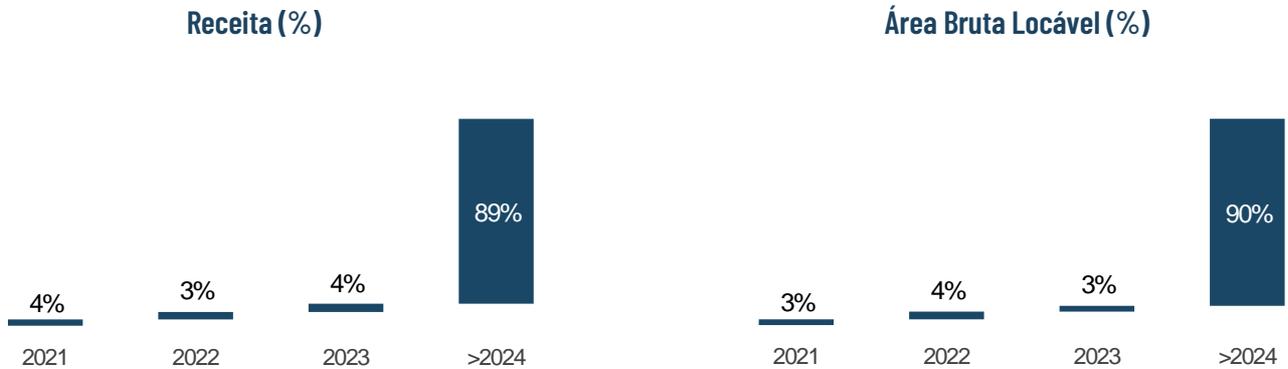
* Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

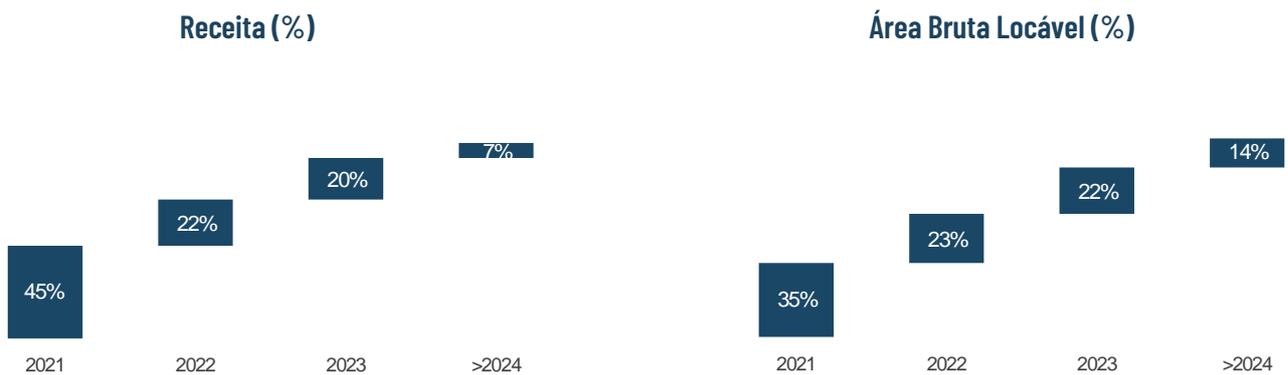
² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,0 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	4,3 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

A vacância física é mensurada utilizando o total de área vaga do portfólio, dividido pela ABL total do portfólio. Já a vacância financeira reflete o valor de locação que poderia ser gerado pelas áreas ainda não ocupadas. Multiplicando-se o valor de aluguel por m² que poderia ser cobrado na área vaga e posteriormente dividindo-se este resultado pelo valor potencial do aluguel mensal da propriedade como um todo, mensura-se o percentual de receita mensal que pode ser acrescentada ao reduzir a vacância do portfólio.

As consequências geradas pela pandemia impactaram fortemente as economias brasileira e mundial em 2020. As necessidades de quarentena e afastamento social ao longo do ano modificaram a dinâmica das atividades econômicas, causando inúmeras adaptações em todos os segmentos produtivos. A BR Properties se posicionou rapidamente, administrando de forma profissional, responsável e eficiente os efeitos gerados pela Pandemia em sua atividade. O portfólio de propriedades de alta qualidade e os inquilinos de grande porte aliados a uma comunicação transparente e efetiva da BR Properties com todos seus locatários formaram a base dos resultados resilientes que a Companhia apresentou ao longo do ano.

Em 2020, um dos principais impactos da pandemia nos resultados da Companhia esteve relacionado às contratações de novas locações, que foram majoritariamente postergadas à medida que a Pandemia se instalou no Brasil, ao final do primeiro trimestre. É importante notar que, a partir do final do terceiro trimestre do ano, com o início da flexibilização das quarentenas estaduais, tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro, houve um gradativo retorno das empresas aos escritórios nas duas cidades, fazendo com que a dinâmica de novas locações retornasse. Tanto para processos que haviam sido interrompidos no início do ano, como para novas negociações. Nas duas cidades, continuamos observando o movimento de *flight-to-quality* com absorção líquida positiva nos prédios de alta qualidade, mesmo com a manutenção dos níveis de vacância. Vale ressaltar que, em 2020, apesar da Pandemia, e assim como nos anos anteriores, mais da metade das novas locações da BR Properties foram assinadas entre os meses de novembro e dezembro.

Ao longo do trimestre, a Companhia comercializou 22.357 m² de ABL em novas locações, totalizando 40.557 m² no ano. Além disso, em janeiro de 2021, foram locados mais 5.909 m² de ABL. Do volume total de locações, 7.849 m² foram locados nas Torres Ventura, no Rio de Janeiro. Dessa forma, considerando a mesma base de propriedades do 3T20, o portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 21,4% e 21,2%, respectivamente. Considerando as locações de janeiro, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 19,6% e 19,9%, respectivamente.

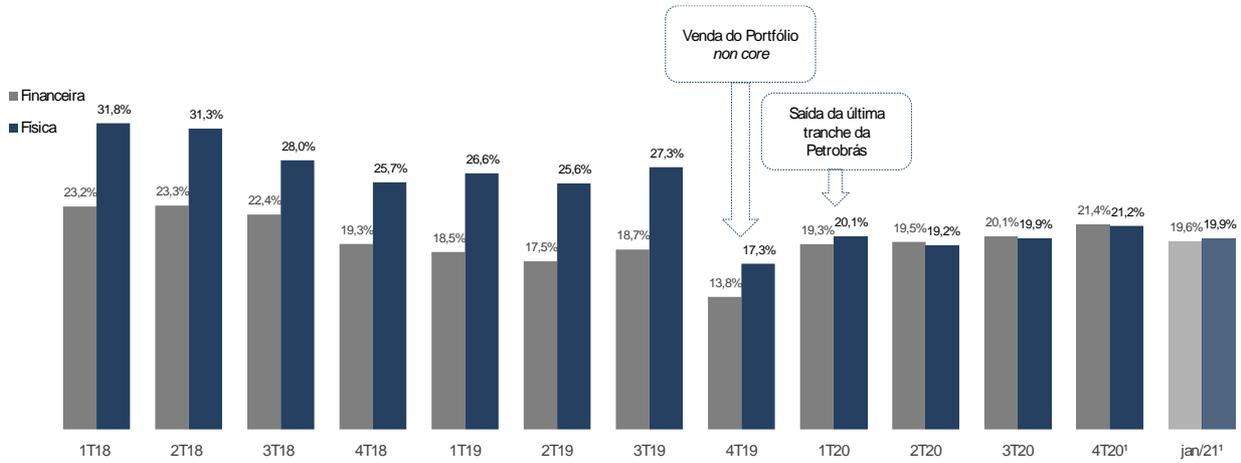
Vale notar que, do volume total locado no ano, 18.591 m² foram pré-locados na Torre Aroeira, localizada no Complexo Parque da Cidade. Assim, a Torre Aroeira encontra-se com 41% de sua ABL pré-locada, representando 18% de ocupação do total detido pela BR Properties no Complexo. As torres do Parque da Cidade encontram-se em fase final de desenvolvimento.

Além disso, em novembro, a Companhia concluiu a aquisição do Galpão Cupuaçu, o qual encontra-se 100% locado. Considerando, as torres do Parque da Cidade totalizando 102 mil m², o Galpão Cupuaçu com 10 mil m² e as locações que ocorreram em janeiro de 2021, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 32,0% e 30,8%, respectivamente.

A Companhia continua acompanhando todos os desdobramentos relacionados à Covid-19 e potenciais impactos no mercado imobiliário. Apesar das incertezas geradas pela crise atual, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Dessa forma, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

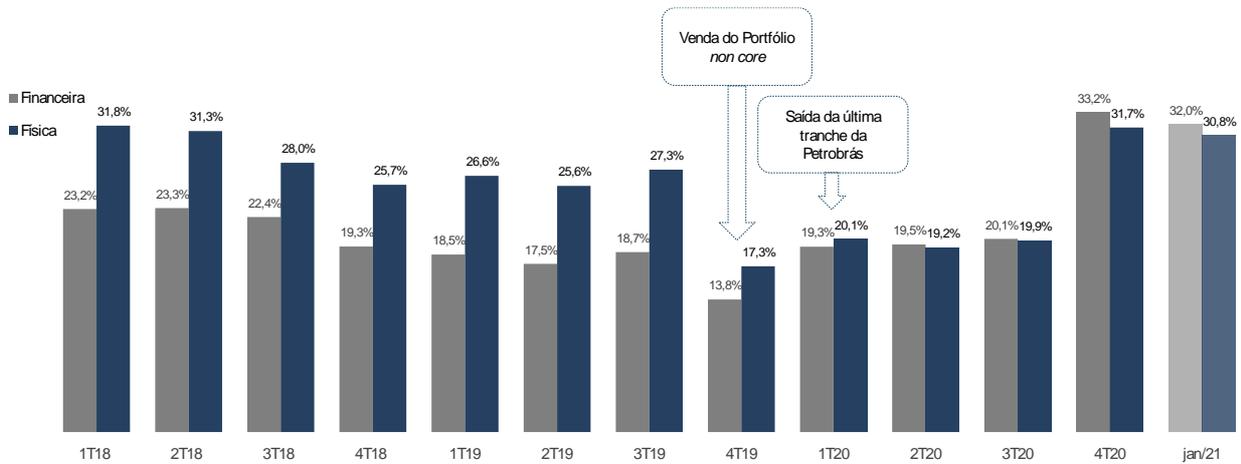
Evolução da Vacância

Mesmas propriedades do 3T20



¹Não considera as Torres do Complexo Parque da Cidade e o Galpão Cupuaçu

Portfólio Atual – c/ 102 mil m² do Parque da Cidade e 10 mil m² do Galpão Cupuaçu



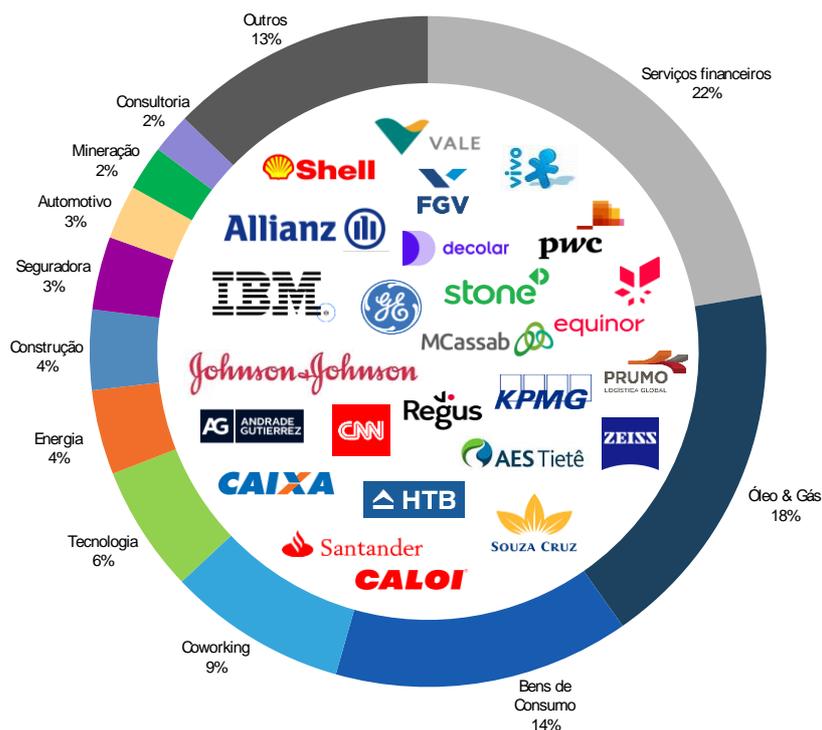
INDICADORES OPERACIONAIS

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixíssimos níveis de inadimplência em seu portfólio dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 4T20, apesar de todos os efeitos da pandemia na economia, a inadimplência manteve-se em somente 0,9%, concentrada em um único inquilino, cuja negociação foi realizada em janeiro de 2021, chegando a um acordo sobre a forma de quitação da dívida e continuidade da locação.



Principais locatários



PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Gória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
Souza Aranha	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	1.116
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
Porto Alegre	Escritório	Porto Alegre	RS	29/03/12	1	4.421
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	46.887
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	30.568
Souza Aranha II	Escritório	São Paulo	SP	31/01/08	1	2.039
Passage Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
Parque da Cidade - Torre Aroeira ¹	Escritório AAA	São Paulo	SP	16/12/20	1	45.678
Sub-total Escritório					23	434.645
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.718
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962
Sub-total Industrial					4	79.077
Parque da Cidade ^{1,2} - Torres Paineira e Jatobá	Escritório AAA	São Paulo	SP	13/01/21	2	56.186
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					8	280.005
Total 4T20					33	737.541
Total Janeiro/21²					35	793.727

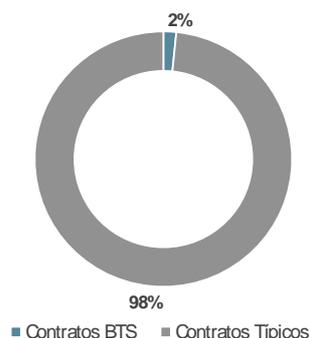
¹ Propriedades em fase final de desenvolvimento

² Propriedades adquiridas em Janeiro de 2021

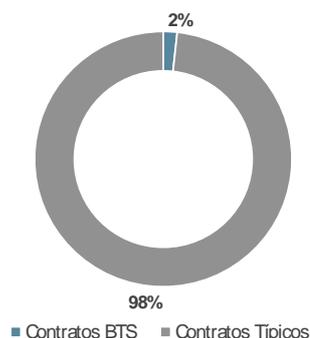
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

Propriedade	Cidade	Região (CBRE)	ABL Próprio (m²)
Águas Claras	Nova Lima	n/a	8.932
Total			8.932

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)

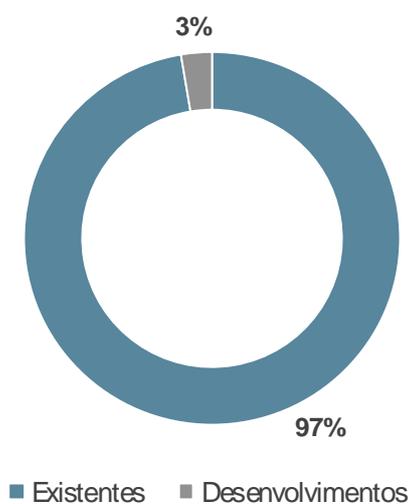


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	311.048	20%	1T22
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	São Paulo / SP	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

Cronograma de Capex	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21 E	2T21 E	3T21 E	4T21 E	1T22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	49.068	66.909	66.909	64.084	5.250
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	12.170	13.011	33.648	49.068	66.909	66.909	64.084	5.250

Relação Imóveis Existentes / Desenvolvimento e Terrenos (% Valor de Mercado)



SUSTENTABILIDADE DE LONGO PRAZO

Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. Durante os últimos 15 anos, a Companhia sempre procurou atingir melhores práticas nos campos ambiental, social e de governança, e as principais iniciativas estão elencadas abaixo. Entretanto, alinhada com as demandas de todos os seus *stakeholders*, a Companhia compreende e concorda com a necessidade de divulgar e aprimorar sua estratégia e objetivos com quesitos ASG (sigla para Ambiental, Social e Governança). Portanto, a partir de 2020, a BR Properties começou a construir um projeto interno a fim de compreender melhor os temas ASG materiais pertinentes à Companhia e aos *stakeholders*.

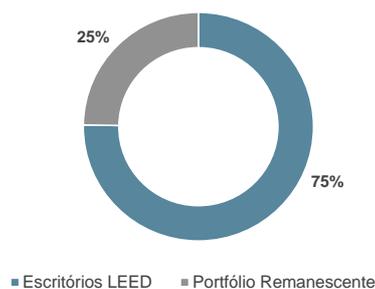
Em 2021, a Companhia dará continuidade à sua jornada socioambiental e pretende desenvolver a comunicação e transparência acerca dos temas ASG. Além disso, é bem-vindo à BR Properties o engajamento de todos que estão dispostos a contribuir com o aprimoramento socioambiental da Companhia.

Ambiental

No quesito ambiental, a BR Properties é uma das fundadoras do GBC Brasil e parceira ativa da associação. A Companhia, aliada à sua subsidiária BRPR A, busca constantemente reduzir o impacto ambiental de suas propriedades.

Uma das formas de garantir o bom desempenho ambiental dos nossos prédios é através da certificação LEED, principal plataforma usada para edifícios que atendem diversos requisitos ambientais. Atualmente, no portfólio da Companhia, 10 propriedades possuem a certificação LEED Ouro, são eles: Torres Ventura, Passeio Corporate, Torres do Complexo Parque da Cidade e edifício Centenário Plaza. Vale destacar ainda, que este último foi obtido durante o retrofit realizado pela Companhia no edifício, requalificando-o. Ainda, outros 4 prédios do portfólio possuem certificação LEED Prata, são eles: Complexo JK – Bloco B, Panamérica Green Park, Águas Claras e Edifício Manchete, o qual também foi obtido através de retrofit realizado pela BR Properties.

% Receita de Propriedades LEED



Além disso, vale ressaltar que para o desenvolvimento do Galpão Cajamar, a Companhia busca atingir a certificação LEED Ouro para o empreendimento, adequando todos os processos e práticas para a construção e operação do empreendimento.

É importante mencionar o papel fundamental da nossa subsidiária de administração imobiliária, a BRPR A, que ao longo dos anos conseguiu implementar iniciativas para reduzir o consumo de energia, reduzir e reutilizar água em nossas edificações, reciclar e gerenciar os resíduos gerados em nossas propriedades.

Para a gestão de resíduos, a Companhia é parceira da cooperativa YouGreen, a qual é responsável pela gestão de resíduos de 4 prédios em São Paulo da BR Properties, são eles: Complexo JK – Bloco B, Panamérica Park, Plaza Centenário e Torre Nações Unidas. Atualmente, a Companhia apoia a cooperativa para que esta possa exercer os mesmos serviços nos prédios da BR Properties localizados no Rio de Janeiro. Segundo medição da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos

resíduos realizados pela cooperativa, desde maio de 2018, início da parceria, a Companhia evitou os seguintes impactos:

Impactos Evitados

- Emissão de 196 toneladas de GEE (CO₂eq)
- Consumo de 7,6 m³ de água
- Consumo de 442 MWh de energia
- 1.868 unidades de árvores preservadas
- Consumo de 242 kg de minério de ferro
- Consumo de 207.546 kg de bauxita
- 77 m³ de efluente não gerados

Governança

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

- (i) Política e Comitê de Compliance;
- (ii) Código de Ética e Política Anticorrupção, elaborados pelo Comitê de Compliance;
- (iii) Código de Conduta e Transparência, elaborados pelo Comitê de Compliance;
- (iv) Implementação do Programa Geral de Proteção de Dados, em cumprimento à legislação brasileira;
- (v) Auditoria Interna;
- (vi) Implementação de novo ERP, de maneira a integrar melhor os sistemas da Companhia e gerenciar, através de uma arquitetura moderna, todos os perfis de acesso da BR Properties, elevando nosso padrão de segurança da informação.

Social

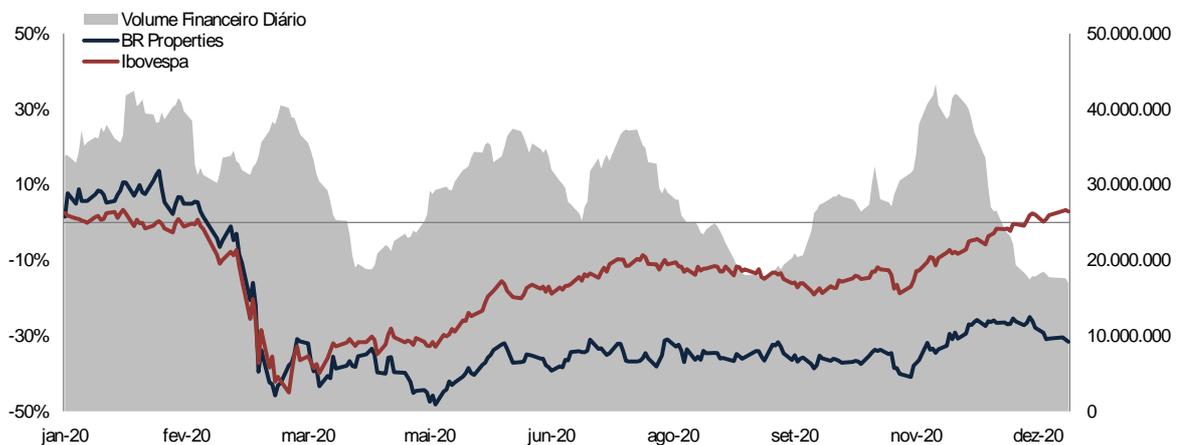
Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas citados acima, desde 2017 a Companhia instituiu o “Comitê de Pessoas”, onde os colaboradores são eleitos os representantes dos quadros da empresa para organizar reuniões sociais, palestras, comemorações, entre outros. Também conquistamos em 2018 a Certificação WELL para a sede da BR Properties, que é um sistema baseado em desempenho para medir, certificar e monitorar recursos do ambiente construído que impactam a saúde e o bem-estar humano, por meio do ar, água, nutrição, luz, desempenho, conforto e mente, também sob o Conselho do GBC. Em 2020, fomos certificados como *Great Place to Work*, avaliação da consultoria GPTW, a qual avalia os resultados por meio de uma cultura de confiança, alto desempenho e inovação.

MERCADO DE CAPITALIS

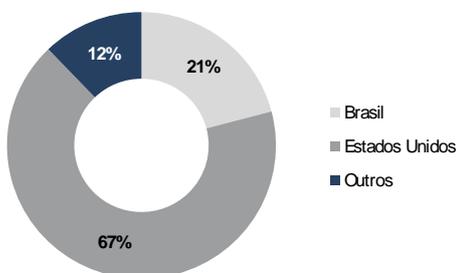
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
Número total de ações	491.510.283	491.510.283	0%	491.510.283	491.510.283	0%
Free Float (%)	40%	41%	-1 p.p.	40%	41%	-1 p.p.
Preço da ação (média do período)	9,85	12,94	-24%	10,42	10,33	1%
Preço da ação (final do período)	9,90	14,48	-32%	9,90	14,48	-32%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.866	7.117	-32%	4.866	7.117	-32%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	27,43	31,11	-12%	29,75	12,88	131%
Volume de ações médio diário	2.839.356	2.380.610	19%	2.935.262	1.135.878	158%
Número de negociações médio diário	7.718	6.078	27%	8.665	3.121	178%

Desempenho BRPR3 - 2020



Distribuição da Base Acionária



Índices

Índices	Peso BRPR
IBrA	0,1%
SMLL	0,5%
IMOB	3,3%
IGCX	0,1%
IGCT	0,1%
IGC-NM	0,1%
ITAG	0,1%

DRE

Conta	DRE	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
(1)	Receita Bruta	103.403	108.820	-5%	387.723	474.709	-18%
(2)	Receita de Locação	99.452	103.882	-4%	370.731	455.867	-19%
(3)	Escritórios	95.660	101.288	-6%	356.600	445.408	-20%
(4)	Industrial	3.792	2.594	46%	14.130	10.459	35%
(5)	Receita de Serviços	3.952	4.938	-20%	16.992	18.842	-10%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(19.917)	(21.322)	-7%	(74.134)	(95.457)	-22%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.367)	(7.515)	-2%	(25.031)	(34.750)	-28%
(8)	Abatimentos	(12.550)	(13.807)	-9%	(49.104)	(60.707)	-19%
(9)	Receita Líquida	83.486	87.497	-5%	313.588	379.252	-17%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	83.486	87.497	-5%	313.588	379.252	-17%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(25.680)	(32.481)	-21%	(97.365)	(127.742)	-24%
(13)	Despesas Operacionais	(4.586)	(7.463)	-39%	(21.328)	(22.686)	-6%
(14)	Impostos e Tributos	(881)	1.891	-147%	2.248	(3.248)	-169%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.952)	(7.879)	-12%	(27.291)	(26.866)	2%
(16)	Honorários da Administração	(3.107)	(4.303)	-28%	(12.000)	(11.101)	8%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.318)	(1.440)	61%	(5.807)	(5.824)	0%
(18)	Despesas de Vacância	(7.836)	(13.286)	-41%	(33.186)	(58.017)	-43%
(19)	Resultado Financeiro	(14.148)	(71.392)	-80%	(36.487)	(274.996)	-87%
(20)	Receitas Financeiras	16.715	20.398	-18%	72.647	88.696	-18%
(21)	Despesas Financeiras	(30.863)	(91.790)	-66%	(109.134)	(363.692)	-70%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	121	(48.856)	-100%	1.028	(73.370)	-101%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	25.898	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	139.883	570.996	-76%	139.883	570.996	-76%
(25)	Resultado antes de Tributação	183.662	505.764	-64%	320.648	500.037	-36%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(419)	(36.799)	-99%	(2.932)	(41.103)	-93%
(27)	Impostos Diferidos	(27.558)	(72.399)	-62%	(111.447)	(147.582)	-24%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	155.685	396.566	-61%	206.269	311.352	-34%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	155.685	396.566	-61%	206.269	311.352	-34%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	155.685	396.566	-61%	206.269	311.352	-34%
(27)	(+) Impostos Diferidos	27.558	72.399	-62%	111.447	147.582	-24%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	419	36.799	-99%	2.932	41.103	-93%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(139.883)	(570.996)	-76%	(139.883)	(570.996)	-76%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	(25.898)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	(121)	48.856	-100%	(1.028)	73.370	-101%
(19)	(+) Resultado Financeiro	14.148	71.392	-80%	36.487	274.996	-87%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.318	1.440	61%	5.807	5.824	0%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	2.991	-	n/a	5.014	12.346	-59%
(13)	(+) Depreciação	387	149	160%	860	542	59%
(31)	EBITDA Ajustado	63.503	56.605	12%	227.905	270.221	-16%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	76%	65%	11 p.p.	73%	71%	2 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	4T20	4T19	var %	2020	2019	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	155.685	396.566	-61%	206.269	311.352	-34%
(27)	(+) Impostos Diferidos	27.558	72.399	-62%	111.447	147.582	-24%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	35.909	-100%	-	35.909	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(139.883)	(570.996)	-76%	(139.883)	(570.996)	-76%
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a	-	(25.898)	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	(121)	48.856	-100%	(1.028)	73.370	-101%
(19)	(+) Variação Cambial Não-Caixa	-	-	n/a	-	(20.112)	n/a
(19)	(+) Variações Não-Caixa (MTM de Juros e Swap do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	5.044	n/a
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	15.459	n/a	455	27.171	-98%
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	13.771	n/a	503	24.529	-98%
(19)	(+) Baixa de Custos de Transação Capitalizados (Pré-pagamento de Div	-	10.015	n/a	-	10.015	n/a
(19)	(+) Despesa de Hedge (NDF - Recomprou do Bônus Perpétuo)	-	-	n/a	-	20.112	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.318	1.440	61%	5.807	5.824	0%
(14)	(+) ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	2.991	-	n/a	5.014	12.346	-59%
(13)	(+) Depreciação	387	149	160%	860	542	59%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	48.936	23.566	108%	189.445	56.790	234%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	59%	27%	32 p.p.	60%	15%	45 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/12/2020	30/09/2020	var %
Ativo Circulante	1.405.611	2.030.176	-31%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.195.934	1.900.814	-37%
Contas a Receber	42.851	47.470	-10%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	1.427	6.076	-77%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	15.183	23.139	-34%
Outros Valores a Receber	150.217	52.678	185%
Ativo Não Circulante	9.248.546	8.463.274	9%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	436	2.400	-82%
Tributos a Recuperar	252.358	244.873	3%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	316.973	424.571	-25%
Imobilizado de uso	17.868	19.796	-10%
Propriedades para Investimento	8.106.068	7.216.791	12%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	10.654.157	10.493.449	2%

PASSIVO	31/12/2020	30/09/2020	var %
Passivo Circulante	393.424	321.102	23%
Empréstimos e Financiamentos	286.241	280.522	2%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	2.586	20.399	-87%
Impostos e Contribuições a Recolher	1.969	2.292	-14%
IR e CS Correntes	358	954	-62%
Provisão para gratificação a empregados	11.700	8.775	33%
Obrigações Trabalhistas	2.914	4.312	-32%
Dividendos a Pagar	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	31.691	-	n/a
Outros débitos e valores a pagar	55.964	3.848	1354%
Passivo Não Circulante	2.981.130	2.999.965	-1%
IR e CS Diferidos	892.287	866.693	3%
Empréstimos e Financiamentos	1.979.551	2.023.715	-2%
Provisão para Contingências	78.373	73.135	7%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	17.498	21.122	-17%
Outros Passivos Não Circulantes	13.420	15.299	-12%
Patrimônio Líquido	7.279.604	7.172.382	1%
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Custos com Emissões	(101.600)	(101.600)	0%
Reservas de Capital	2.273.246	2.272.721	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	-	50.583	-100%
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	738.813	581.534	27%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	10.654.157	10.493.449	2%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	2020	2019
Caixa Líquido Atividades Operacionais	179.794	254.670
Caixa Gerado nas Operações	213.909	216.847
Resultado antes de Tributação	320.648	500.037
Depreciação e Amortização	9.976	19.409
Valor Justo das Propriedades para Investimento	(139.883)	(596.893)
Linearização das Receitas de Aluguel	(62.937)	(25.828)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	93.375	263.656
MTM Juros do Bônus Perpétuo	-	654
MTM do Swap	-	4.391
Participação de Não Controladores	-	-
Variação Cambial Líquida	-	(20.112)
Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-	19.808
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	(508)	(8.588)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	455	27.171
Plano de Opção de Compra de Ações	5.807	5.824
Resultados apurados na venda de investimentos	-	42.757
Outros	(13.024)	(15.439)
Variações nos Ativos e Passivos	(34.115)	37.823
Contas a Receber de Clientes	(9.812)	35.109
Impostos a Recuperar	5.656	26.420
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	24.429	6.560
Contas a Pagar	(18.105)	314
Impostos e Contribuições	(20.321)	(25.329)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(11.143)	(7.740)
Outros passivos	(4.819)	2.489
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(540.690)	768.983
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	137.556	1.128.450
Aquisição de Imobilizado	(5.423)	(4.122)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(770.890)	(179.555)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	412.543
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(2.374)	(588.333)
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	284.531	(875.142)
Aumento de Capital Social	-	1.054.688
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	(198)	(39.646)
Dividendos Pagos	(42.000)	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	800.000	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(416.891)	(1.873.462)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	-	17.780
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(29.082)
Recuperação de Ações	(45.360)	1.489
Custos de Transação	(11.020)	(6.909)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(76.365)	148.511
Disponibilidades		
No início do exercício	1.165.337	1.016.826
No final do exercício	1.088.972	1.165.337