

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	16
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	18
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	22
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	23
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	24
--------------------------	----

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	62
---	----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	64
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	65
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	474.160
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>474.160</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	10.106
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>10.106</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	11.444.524	10.617.928
1.01	Ativo Circulante	1.242.565	1.338.463
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	991.674	1.056.486
1.01.02	Aplicações Financeiras	109.004	116.635
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	109.004	116.635
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	109.004	116.635
1.01.03	Contas a Receber	50.683	42.851
1.01.03.01	Clientes	50.683	42.851
1.01.06	Tributos a Recuperar	20.741	15.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	20.741	15.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.209	1.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	55.254	105.882
1.01.08.03	Outros	55.254	105.882
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	55.254	105.882
1.02	Ativo Não Circulante	10.201.959	9.279.465
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	611.096	566.363
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.013	29.087
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.013	29.087
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	605.083	537.276
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	200.218	147.570
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	249.682	249.408
1.02.01.10.06	Contas a Receber	155.183	140.298
1.02.02	Investimentos	9.019.801	8.140.683
1.02.02.01	Participações Societárias	28.279	50.526
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	28.279	50.526
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	8.991.522	8.090.157
1.02.03	Imobilizado	16.220	17.577
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.220	17.577
1.02.04	Intangível	554.842	554.842
1.02.04.01	Intangíveis	554.842	554.842
1.02.04.01.02	Goodwill	554.842	554.842

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	11.444.524	10.617.928
2.01	Passivo Circulante	614.200	357.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.646	2.103
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.646	2.103
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.646	2.103
2.01.02	Fornecedores	31.241	2.586
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.241	2.586
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.558	1.904
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.558	1.904
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.687	0
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	13.871	1.904
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	324.213	251.920
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	324.213	251.920
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	324.213	251.920
2.01.05	Outras Obrigações	226.600	87.575
2.01.05.02	Outros	226.600	87.575
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	23.684	48.989
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	202.916	38.586
2.01.06	Provisões	7.942	11.700
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.942	11.700
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	7.942	11.700
2.02	Passivo Não Circulante	3.675.666	2.980.537
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.610.785	1.979.551
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.610.785	1.979.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.610.785	1.979.551
2.02.02	Outras Obrigações	36.717	30.918
2.02.02.02	Outros	36.717	30.918
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	36.717	30.918
2.02.03	Tributos Diferidos	918.532	892.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	918.532	892.287
2.02.04	Provisões	109.632	77.781
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	109.632	77.781
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	109.632	77.781
2.03	Patrimônio Líquido	7.154.658	7.279.603
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.114.579	2.273.244
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	450	0
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-86.734	-78.422
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	46.350	44.882
2.03.04	Reservas de Lucros	693.080	738.814
2.03.04.02	Reserva Estatutária	41.860	41.860
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	77.201	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	574.019	619.753

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	79.454	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	79.844	233.839	74.415	215.068
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	79.844	233.839	74.415	215.068
3.03	Resultado Bruto	79.844	233.839	74.415	215.068
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-28.606	-36.120	-21.754	-56.313
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.265	-71.684	-22.457	-64.191
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-21.799	-57.740	-17.091	-51.809
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.382	-7.532	-3.067	-8.893
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-2.084	-6.412	-2.299	-3.489
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.284	52.293	0	1.322
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	0	0	1.322
3.04.04.02	Ganho com valor justo das propriedades para investimento	4.284	52.293	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.148	-20.661	-1.112	0
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-8.148	-20.661	-1.112	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.523	3.932	1.815	6.556
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.238	197.719	52.661	158.755
3.06	Resultado Financeiro	-38.272	-84.337	-9.581	-23.900
3.06.01	Receitas Financeiras	16.228	41.126	13.326	47.982
3.06.02	Despesas Financeiras	-54.500	-125.463	-22.907	-71.882
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.966	113.382	43.080	134.855
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.298	-33.928	-26.820	-84.272
3.08.01	Corrente	-7.683	-7.683	-67	-275
3.08.02	Diferido	32.981	-26.245	-26.753	-83.997
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.264	79.454	16.260	50.583
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	38.264	79.454	16.260	50.583
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,07961	0,16519	0,03318	0,10405
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.99.02.01	ON	0,07961	0,16519	0,03318	0,10405

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	38.264	79.454	16.260	50.583
4.03	Resultado Abrangente do Período	38.264	79.454	16.260	50.583



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	171.677	93.022
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	194.053	145.128
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	113.382	134.855
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	1.228	473
6.01.01.03	Valor justo de propriedade para investimento	-52.293	0
6.01.01.04	Linearização das receitas	-24.700	-51.875
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	110.180	59.641
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	24.565	6.738
6.01.01.11	Plano de opções de compra de ações	6.412	3.489
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	6.167	8.452
6.01.01.13	Demais provisões	11.351	2.471
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	4.195	3.582
6.01.01.15	Correções monetárias	-7.435	-14.323
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-696	-2.274
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	5.629	0
6.01.01.19	Resultado financeiro na repactuação da dívida	0	455
6.01.01.20	Resultado de equivalência patrimonial	-3.932	-6.556
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-22.376	-52.106
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-8.352	-15.962
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-243	4.176
6.01.02.05	Outros ativos	561	-6.817
6.01.02.06	Contas a pagar	3.165	529
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-1.044	-17.178
6.01.02.11	Salários e encargos sociais	-894	1.300
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-9.925	-10.877
6.01.02.14	Outros passivos	-5.644	-7.277
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-582.251	199.298
6.02.03	Dividendos e JCP recebidos de controladas	11.822	14.226
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimento	357.676	126.064
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-28.062	0
6.02.08	Aquisição / investimentos em propriedades para investimento	-199.397	-75.610
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-3.756	-3.955
6.02.10	Investimentos em títulos e valores mobiliários	0	100.441
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-4.355	-8.742
6.02.12	Baixa de investimentos em controladas	0	35.500
6.02.13	Caixa líquido adquirido de investida controlada	0	11.374
6.02.14	Aquisição de investimentos	-792.058	0
6.02.15	Redução de capital de controladas	14.271	0
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	61.608	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	345.762	379.832
6.03.02	Gastos com emissões de ações	0	-198
6.03.03	Tomada de empréstimos e financiamento	750.000	800.000
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-146.740	-322.423

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.03.05	Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	0	-2.687
6.03.08	Recompra de ações	-167.244	-43.567
6.03.09	Pagamento de dividendo	-71.039	-42.000
6.03.10	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	-22.817	-9.293
6.03.12	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	3.602	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-64.812	672.152
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.056.486	1.090.967
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	991.674	1.763.119

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-158.665	-45.734	0	0	-204.399
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-167.244	0	0	0	-167.244
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.602	0	0	0	3.602
5.04.06	Dividendos	0	0	-45.734	0	0	-45.734
5.04.08	Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	0	6.412	0	0	0	6.412
5.04.09	Realização de plano de opção de compra de ações	0	-104	0	0	0	-104
5.04.10	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-1.331	0	0	0	-1.331
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.454	0	79.454
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.454	0	79.454
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.114.579	693.080	79.454	0	7.154.658

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-198	-40.078	-42.000	50.583	0	-31.693
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-198	0	0	0	0	-198
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.366	0	0	0	4.366
5.04.06	Dividendos	0	0	-42.000	0	0	-42.000
5.04.12	Lucro Líquido do período	0	0	0	50.583	0	50.583
5.04.13	Plano de Opção de Compra de Ações	0	3.489	0	0	0	3.489
5.04.14	Recompra de Ações	0	-47.933	0	0	0	-47.933
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.272.718	581.534	50.583	0	7.172.380

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	346.960	264.774
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	298.862	267.034
7.01.02	Outras Receitas	48.098	-2.260
7.01.02.01	Outras receitas	0	1.322
7.01.02.04	Reversão/(constituição)de provisão para devedores duvidosos	-4.195	-3.582
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	52.293	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-110.237	-71.766
7.02.04	Outros	-110.237	-71.766
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-89.576	-71.766
7.02.04.02	Outros	-20.661	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	236.723	193.008
7.04	Retenções	-1.228	-473
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.228	-473
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	235.495	192.535
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	45.058	54.538
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.932	6.556
7.06.02	Receitas Financeiras	41.126	47.982
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	280.553	247.073
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	280.553	247.073
7.08.01	Pessoal	26.237	24.524
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.213	22.591
7.08.01.02	Benefícios	1.412	1.359
7.08.01.03	F.G.T.S.	612	574
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	49.399	100.084
7.08.02.01	Federais	49.398	98.041
7.08.02.03	Municipais	1	2.043
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	125.463	71.882
7.08.03.01	Juros	110.180	60.096
7.08.03.03	Outras	15.283	11.786
7.08.03.03.03	Outras	4.652	1.594
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	10.631	10.192
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	79.454	50.583
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	79.454	50.583

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	11.447.309	10.654.156
1.01	Ativo Circulante	1.254.044	1.405.613
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.001.736	1.088.972
1.01.02	Aplicações Financeiras	109.004	106.963
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	109.004	106.963
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	109.004	106.963
1.01.03	Contas a Receber	51.215	42.851
1.01.03.01	Clientes	51.215	42.851
1.01.06	Tributos a Recuperar	21.367	15.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	21.367	15.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	15.209	1.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	55.513	150.218
1.01.08.03	Outros	55.513	150.218
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	55.513	150.218
1.02	Ativo Não Circulante	10.193.265	9.248.543
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	614.482	569.765
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.013	29.087
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	6.013	29.087
1.02.01.07	Tributos Diferidos	418	436
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	418	436
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	608.051	540.242
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	200.236	147.586
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	252.632	252.358
1.02.01.10.06	Contas a receber	155.183	140.298
1.02.02	Investimentos	9.007.434	8.106.068
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	9.007.434	8.106.068
1.02.03	Imobilizado	16.507	17.868
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.507	17.868
1.02.04	Intangível	554.842	554.842
1.02.04.02	Goodwill	554.842	554.842

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	11.447.309	10.654.156
2.01	Passivo Circulante	616.364	393.424
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.731	2.914
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.731	2.914
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	3.731	2.914
2.01.02	Fornecedores	31.274	2.586
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.274	2.586
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.604	2.327
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.604	2.327
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.669	358
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	13.935	1.969
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	324.213	286.242
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	324.213	286.242
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	324.213	286.242
2.01.05	Outras Obrigações	226.600	87.655
2.01.05.02	Outros	226.600	87.655
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	23.684	48.989
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	202.916	38.666
2.01.06	Provisões	7.942	11.700
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.942	11.700
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	7.942	11.700
2.02	Passivo Não Circulante	3.676.287	2.981.129
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.610.785	1.979.551
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.610.785	1.979.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.610.785	1.979.551
2.02.02	Outras Obrigações	36.717	30.918
2.02.02.02	Outros	36.717	30.918
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulantes	36.717	30.918
2.02.03	Tributos Diferidos	918.533	892.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	918.533	892.287
2.02.04	Provisões	110.252	78.373
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	110.252	78.373
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	110.252	78.373
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.154.658	7.279.603
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.114.579	2.273.244
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	450	0
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.154.513	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-86.734	-78.422
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	46.350	44.882
2.03.04	Reservas de Lucros	693.080	738.814
2.03.04.02	Reserva Estatutária	41.860	41.860
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	77.201	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	574.019	619.753

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	79.454	0



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	83.498	244.462	78.618	230.102
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	83.498	244.462	78.618	230.102
3.03	Resultado Bruto	83.498	244.462	78.618	230.102
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.041	-45.989	-25.500	-70.778
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.177	-77.713	-24.384	-71.683
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-24.105	-63.769	-19.018	-59.301
3.04.02.02	Honorários da administração	-1.988	-7.532	-3.067	-8.893
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-2.084	-6.412	-2.299	-3.489
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.284	52.293	0	905
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	0	0	905
3.04.04.02	Ganho com valor justo das propriedades para investimentos	4.284	52.293	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.148	-20.569	-1.116	0
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-8.148	-20.569	-1.116	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	51.457	198.473	53.118	159.324
3.06	Resultado Financeiro	-38.023	-83.708	-9.413	-22.339
3.06.01	Receitas Financeiras	16.479	44.276	16.697	55.932
3.06.02	Despesas Financeiras	-54.502	-127.984	-26.110	-78.271
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	13.434	114.765	43.705	136.985
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	24.824	-35.311	-27.445	-86.402
3.08.01	Corrente	-8.160	-9.048	-606	-2.513
3.08.02	Diferido	32.984	-26.263	-26.839	-83.889
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.258	79.454	16.260	50.583
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	38.258	79.454	16.260	50.583
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	0	16.260	50.583
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,07961	0,16519	0,03318	0,10405
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.99.02.01	ON	0,07961	0,16519	0,03318	0,10405

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	38.258	79.454	16.260	50.583
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	38.258	79.454	16.260	50.583
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	38.258	79.454	16.260	50.583

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	222.503	99.462
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	199.717	154.462
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	114.765	136.985
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	1.232	473
6.01.01.03	Valor justo de propriedades para investimentos	-52.293	0
6.01.01.04	Linearização das receitas	-24.700	-51.969
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	112.648	65.908
6.01.01.06	Rendimentos de direitos creditórios	-3.164	0
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	24.565	6.748
6.01.01.11	Plano de opção de compra de ações	6.412	3.489
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	6.561	8.988
6.01.01.13	Demais Provisões	11.365	-8.033
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	4.195	3.582
6.01.01.15	Correções monetárias	-7.498	-14.629
6.01.01.16	Resultado financeiro na repactuação da dívida	0	455
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	0	-508
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	5.629	0
6.01.01.19	Outros	0	2.973
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	22.786	-55.000
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-8.883	-15.868
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-806	4.177
6.01.02.05	Outros ativos	47.705	-6.899
6.01.02.06	Contas a pagar	3.198	-292
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-1.781	-18.984
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	-619	1.668
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-10.319	-11.413
6.01.02.14	Outros passivos	-5.709	-7.389
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-608.344	149.736
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimentos	357.676	137.556
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-28.062	0
6.02.08	Aquisição/investimentos em propriedades para investimentos	-199.397	-75.610
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-3.756	-3.909
6.02.10	Investimentos em títulos e valores mobiliários	0	100.441
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-4.355	-8.742
6.02.16	Adiantamento de venda de propriedades para investimentos	61.608	0
6.02.17	Pagamento das obrigações por aquisição de propriedades para investimento	-792.058	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	298.605	379.832
6.03.02	Gastos com emissão de ações	0	-198
6.03.03	Tomada de empréstimos e financiamentos	750.000	800.000
6.03.04	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-193.897	-322.423
6.03.05	Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	0	-2.687
6.03.08	Recompra de ações	-167.244	-43.567

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.03.09	Dividendos pagos	-71.039	-42.000
6.03.10	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	-22.817	0
6.03.12	Alienação de ações em tesouraria para exercício de opções	3.602	0
6.03.13	Custos de transação	0	-9.293
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-87.236	629.030
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.088.972	1.165.337
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.001.736	1.794.367

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-158.665	-45.734	0	0	-204.399	0	-204.399
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-167.244	0	0	0	-167.244	0	-167.244
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.602	0	0	0	3.602	0	3.602
5.04.06	Dividendos	0	0	-45.734	0	0	-45.734	0	-45.734
5.04.08	Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	0	6.412	0	0	0	6.412	0	6.412
5.04.09	Realização de plano de opção de compra de ações	0	-104	0	0	0	-104	0	-104
5.04.10	Transferência de ações em tesouraria - plano de opções	0	-1.331	0	0	0	-1.331	0	-1.331
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.454	0	79.454	0	79.454
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.454	0	79.454	0	79.454
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.114.579	693.080	79.454	0	7.154.658	0	7.154.658

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073	0	7.204.073
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073	0	7.204.073
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-198	-40.078	-42.000	50.583	0	-31.693	0	-31.693
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-198	0	0	0	0	-198	0	-198
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	4.366	0	0	0	4.366	0	4.366
5.04.06	Dividendos	0	0	-42.000	0	0	-42.000	0	-42.000
5.04.08	Plano de opção de compra de ações	0	3.489	0	0	0	3.489	0	3.489
5.04.12	Lucro líquido do período	0	0	0	50.583	0	50.583	0	50.583
5.04.13	Recompra de Ações	0	-47.933	0	0	0	-47.933	0	-47.933
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.272.718	581.534	50.583	0	7.172.380	0	7.172.380

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	358.589	281.642
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	310.491	284.319
7.01.02	Outras Receitas	48.098	-2.677
7.01.02.01	Outras receitas	0	905
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedores duvidosos	-4.195	-3.582
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	52.293	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-110.460	-74.590
7.02.04	Outros	-110.460	-74.590
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-89.891	-74.590
7.02.04.02	Outros	-20.569	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	248.129	207.052
7.04	Retenções	-1.232	-473
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.232	-473
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	246.897	206.579
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	44.276	55.932
7.06.02	Receitas Financeiras	44.276	55.932
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	291.173	262.511
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	291.173	262.511
7.08.01	Pessoal	31.069	29.344
7.08.01.01	Remuneração Direta	27.885	26.256
7.08.01.02	Benefícios	2.280	2.225
7.08.01.03	F.G.T.S.	904	863
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	52.666	104.313
7.08.02.01	Federais	52.658	102.263
7.08.02.03	Municipais	8	2.050
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	127.984	78.271
7.08.03.01	Juros	112.648	66.363
7.08.03.03	Outras	15.336	11.908
7.08.03.03.03	Outros	4.655	1.595
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	10.681	10.313
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	79.454	50.583
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	79.454	50.583



## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o trimestre com 32 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 811 mil m<sup>2</sup>, que representam valor de mercado de aproximadamente R\$9.021.645. A Companhia possui 7 terrenos que correspondem hoje a 287 mil m<sup>2</sup> de ABL.

As 32 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 3T21 estão distribuídas da seguinte forma:

- 22 ou 477 mil m<sup>2</sup> de edifícios de escritório;
- 3 ou 47 mil m<sup>2</sup> de galpões industriais e de logística;
- 7 ou 287 mil m<sup>2</sup> de terrenos.

### CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Ao longo dos primeiros nove meses do ano, as campanhas de vacinação mundial e brasileira avançaram sua cobertura, e trouxeram um ambiente de maior confiança aos mercados. Até outubro, 71% da população brasileira havia recebido ao menos uma dose da vacina, e 50% havia recebido as duas doses, permitindo uma retomada gradual das atividades econômicas e paulatina redução de medidas de restrição de circulação no Brasil a partir do segundo semestre de 2021.

Ao longo de 2021, o mercado imobiliário de edifícios comerciais apresentou sinais positivos para os ativos de melhor qualidade, tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro. Seguindo a tendência observada a partir do segundo semestre de 2020, a intensificação do movimento de *flight-to-quality* em ambas as cidades pode ser explicada pela busca, por parte das empresas, por ocupações de espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de *layouts* modernos em seus escritórios, e que tragam flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores, inclusive com a adoção do trabalho flexível. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população.

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Ainda, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de escritórios a ser entregue, tanto em São Paulo quanto, principalmente, no Rio de Janeiro. Dessa forma, considerando os fundamentos do mercado comercial, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

Já o mercado paulista de galpões logísticos e industriais vem registrando resultados muito positivos nos últimos anos, com expansão acelerada em meio ao crescimento do comércio eletrônico no país no último ano. As taxas de vacância do setor registraram mínimas históricas no primeiro trimestre de 2021, atingindo 5,1%. Uma vez que a demanda atual pelos galpões é impulsionada, principalmente pelos setores de e-commerce e transporte e logística, os ativos localizados até 60 km da cidade de São Paulo tendem a ter maior procura.

No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram melhora quando comparados aos trimestres anteriores, reflexo da retomada gradual da economia e uma perspectiva mais clara das companhias em relação ao controle da pandemia. A receita líquida do 3T21, apresentou um aumento de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano, a receita líquida também cresceu 6% com relação ao mesmo período de 2020.

### PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 3T21

#### Locações

Ao longo do 3T21, a BR Properties comercializou 8.989 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 96.887 m<sup>2</sup> no acumulado do ano.

Cabe destacar que, do volume total locado no trimestre, 6.789 m<sup>2</sup> correspondem às locações na cidade São Paulo, e 2.200 m<sup>2</sup> á locações no Rio de Janeiro.

A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 29,9% e 31,2%, respectivamente. Desconsiderando os 101.926 m<sup>2</sup> adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 16,9% e 19,7%.

#### Aquisição de Ativos

Em julho de 2021, a BR Properties adquiriu três edifícios comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade. A aquisição contempla uma área bruta locável (ABL) de 2.286 m<sup>2</sup>, e será efetivada pelo preço total de R\$ 28,0 milhões. A conclusão da aquisição está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas conforme estabelecido no CVC.

Em setembro de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Promessa de Permuta de Imóvel com Torna e outros Pactos, visando a aquisição de terreno com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL). O terreno encontra-se em área adjacente ao "Projeto Cajamar I", onde a BR Properties já é proprietária de um condomínio logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 149.525 m<sup>2</sup> e previsão de entrega para o segundo trimestre de 2022.

O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos ("Projeto Cajamar II") que serão compostos por quatro galpões no total. O preço de aquisição do terreno é correspondente à obrigação de permuta de construção de 33% do Projeto

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Cajamar II, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10.000 mil. Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 67% do empreendimento.

### Venda de Ativos

Em junho de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra (CVC) visando a venda de 20% da fração ideal do imóvel “Complexo JK – Torre B”, localizado na cidade e estado de São Paulo. A alienação da fração ideal equivale a 6.126 m<sup>2</sup> de área bruta locável, pelo preço total de R\$ 184.699 mil, ou R\$ 30.150 por m<sup>2</sup> de ABL. Em julho, houve a conclusão da venda.

Ainda em julho, a Companhia celebrou, com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, acordo para permuta do terreno “Galpão Pirituba”. O acordo prevê o desenvolvimento pelo Fundo, na área do terreno, de um empreendimento imobiliário consistente de dois galpões logísticos *Last Mile*, com área construída total de aproximadamente 8.450 m<sup>2</sup>. Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 40% do empreendimento. A conclusão da alienação está condicionada à superação de condições suspensivas, conforme estabelecido no Termo de Acordo. A BR Properties não terá desembolso de caixa na operação.

Em agosto de 2021, a BR Properties celebrou Compromisso de Venda e Compra (CVC) com o Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com ABL de 35.690 m<sup>2</sup>, o qual faz parte do empreendimento “Projeto Cajamar I” em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à aproximadamente 24% da área total locável do empreendimento de 149.525 m<sup>2</sup>, e será comercializada pelo preço total de R\$ 123.215 mil, equivalente a R\$ 3.452 por m<sup>2</sup> de área bruta locável.

Ainda no mesmo mês, a Companhia concluiu a venda do imóvel denominado “Galpão Tucano”, localizado no Centro Empresarial Espaço Gaia Ar, na Cidade de Jarinu, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com área bruta locável (ABL) de 31.718 m<sup>2</sup>, pelo preço total de R\$ 94.000 mil.

As alienações dos imóveis reforçam o sucesso da estratégia desenhada pela Companhia nos últimos anos, visando, entre outros objetivos, reciclar parte de seu portfólio, rentabilizar o investimento de maneira atrativa, além de manter continuamente o processo de otimização de sua estrutura de capital.

### Mercado de Capitais

Em 20 de agosto de 2021, foi encerrado o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia (“Programa de Recompra 2020”) aprovado pelo Conselho de Administração no terceiro trimestre de 2020. O total de ações recompradas pela Companhia no âmbito do Programa de Recompra 2020 foi de 10.994.600 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,63 por ação, representando 99,95% do Programa de Recompra 2020. As 17.350.586 ações ordinárias e escriturais, sem valor nominal, remanescentes em tesouraria após a conclusão do Programa, foram canceladas em 20 de agosto sem redução do valor do capital social.

Em 22 de Agosto de 2021 um novo plano de aquisição de ações de emissão da própria Companhia foi aprovado. O Programa de Recompra 2021 vigorará até 19 de fevereiro de 2023, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 18.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. Até o encerramento do terceiro trimestre de 2021, já haviam sido recompradas 10.105.800 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,58 por ação.

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Em reunião do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021, foi aprovada a Política de Dividendos da BR Properties, a qual foi preparada tendo como objetivo o alinhamento entre a geração de caixa da Companhia e sua distribuição de dividendos. Com relação ao ano de 2020, a Companhia propôs em AGOE, a distribuição de dividendos no montante de R\$94,7 milhões, equivalente a R\$0,196 por ação. Deste total, R\$71,0 milhões foram distribuídos até setembro e o restante será pago em mais uma parcela de R\$23.681 no mês de dezembro.

### RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$105.544 no 3T21, um crescimento de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A receita bruta da Companhia do terceiro trimestre de 2021 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$101.487, um aumento de 8% quando comparado ao 3T20, representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.057, representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$83.496, um aumento de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$58.255 no 3T21, redução de 0,8% em comparação ao ano anterior, com uma margem EBITDA ajustada de 70%.

O EBITDA do 3T21, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$52.310, atingindo uma margem EBITDA de 63%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>3T21</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	38.263
Depreciação	850
Impostos Diferidos	(32.983)
Provisão para IR e CSLL	8.160
Resultado Financeiro	<u>38.021</u>
<b>EBITDA</b>	<b>52.310</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b><u>63%</u></b>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	8.146
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(4.284)
Provisão de ILP / Stock Option	<u>2.083</u>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>58.255</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b><u>70%</u></b>

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2021

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$19.758 no terceiro trimestre do ano, redução de 59% em relação ao 3T20, com margem FFO de 24%.

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$38.263 no 3T21.

### RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do terceiro trimestre de 2021 era de 87 funcionários, sendo 52 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 35 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

### DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 3T21, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$15,09 / ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de setembro de 2021 era de R\$7,94 / ação.

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

Pretendemos seguir a estratégia que nos tornou uma das maiores empresas do setor, focando nas melhores regiões do país, e em imóveis de primeira qualidade nas classes de ativos que temos exposição: escritórios e galpões industriais e logísticos.

Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando em aquisições de propriedades com alto potencial de valorização, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, *retrofit*, melhorias de qualidade e reciclagem do portfólio.

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 ao longo do ano, ajustando eventuais estratégias à realidade atual, sempre calcados em uma postura conservadora no que tange à nossa liquidez, e posicionamento frente aos inquilinos.

### RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 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, Ernst & Young Auditores Independentes S.S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

## **Comentário do Desempenho**

**BR Properties S.A.**  
*Comentários da administração*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

### **DECLARAÇÃO DA DIRETORIA**

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

# Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

## 1 Contexto Operacional

Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da BR Properties S.A. (doravante referida como “Companhia”) são negociadas na B3 pelo código “BRPR3”. A sede social está localizada na Avenida das Nações Unidas, 12.495 - 18º. Andar - São Paulo, SP.

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2021 abrange a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de outubro de 2021, e serão autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 04 de novembro de 2021.

Em 7 de agosto de 2020, a Companhia celebrou Escritura de Venda e Compra com BBP Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., tendo por objeto a aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado “Edifício Cupuaçu” (Galpão), com área bruta locável (ABL) de 9.962 m<sup>2</sup>, localizado dentro do empreendimento Centro Empresarial Espaço Gaia Terra, no município de Jarínú, no estado de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$17.400, sendo pago, na data acima, a primeira parcela no valor de R\$8.700. Em 26 de novembro de 2020 foi celebrada a escritura de compra e venda, sendo pago naquela data R\$5.220. O saldo a pagar correspondente a R\$3.480, conforme detalhado na Nota 11, será pago por ocasião da comprovação pela vendedora da superação de determinadas condições determinadas na escritura. O “Edifício Cupuaçu” encontra-se concluído e 100% locado.

## Notas Explicativas

### **BR Properties S.A.**

*Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021*

Em 31 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado o Protocolo e Justificação da Sociedade SPE 61 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A, bem como o Protocolo e Justificação por motivos de Cisão Parcial da Sociedade PP II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a incorporação, pela Companhia, dos seus respectivos acervos cindidos. Os ativos e passivos objeto da cisão parcial estão descritos no Laudo de Avaliação realizado por 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. O Laudo de Avaliação foi elaborado com base no acervo líquido contábil destas Sociedades na data base de 30 de junho de 2020, que totalizou R\$161.371. A incorporação estava inserida em um processo de reorganização societária da Companhia, que visava a simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação resultou, dentre outras vantagens, em simplificação operacional e redução dos custos incidentes sobre operações entre as Sociedades envolvidas (administrativos e de gestão).

Em 16 de dezembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição do imóvel comercial denominado “Torre Corporativa B1 – Aroeira”, com área bruta locável (ABL) de 45.677,89 m<sup>2</sup> (“Imóvel”), localizado no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, mediante a celebração da competente Escritura de Venda e Compra (“Escritura”) com REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES VI S.A. (“Vendedora”), inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.929.617/0001-80. O preço total da aquisição foi de R\$667.688, sendo desembolsado, na data de aquisição, o valor de R\$606.765. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$29.900, equivalente a R\$31.023 em 30 de setembro de 2021, está sendo pago pela Compradora, em decorrência da superação de determinadas condições constantes na Escritura, conforme detalhado na Nota 11.

A Companhia, em 13 de janeiro de 2021, em continuidade ao fato relevante divulgado em 14 de outubro de 2019, concluiu, a aquisição de 100% das cotas das SPEs REC Empreendimentos e Participações VII, e REC Empreendimentos e Participações IX, proprietárias, respectivamente, dos seguintes imóveis comerciais: (i) 100% do imóvel comercial “Torre Corporativa B2 – Paineira”, com área bruta locável (ABL) de 44.673 m<sup>2</sup>; e (ii) 30% do imóvel comercial “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, com ABL de 11.154 m<sup>2</sup>, ambos localizados no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, com HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA (“Vendedor”). O preço total da aquisição, reajustado pelo INCC, foi de R\$835.452 sendo desembolsado, naquela data, o valor de R\$756.637. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$38.305, equivalente a R\$40.510 em 30 de setembro de 2021, está sendo pago conforme superação de determinadas condições constantes nos documentos da aquisição, conforme detalhado na Nota 11.

Em 25 de março de 2021, a Companhia celebrou Contrato de Compra e Venda de Quotas e Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, em caráter irrevogável e irretratável, com CORE METROPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, tendo por objeto a alienação dos seguintes edifícios comerciais: (i) 100 % da participação da Companhia dos Edifícios Souza Aranha I e Souza Aranha II, localizados na cidade e estado de São Paulo, e (ii) 100% do Edifício Porto Alegre, localizado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; pelo valor total de R\$63.718. As condições precedentes foram cumpridas ou renunciadas no período.



## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

Em 24 de maio de 2021, a Companhia celebrou o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Suspensivas e Condições Precedentes e Outras Avenças” (“Contrato”), com o BR PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), tendo por objeto a alienação, pela Companhia, ao Fundo, de: (a) 10% das frações ideais do Complexo Centenário Plaza, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (b) 15% das frações ideais do Edifício TNU, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (c) 100% dos blocos 2 e 3 do Condomínio Panamérica Park, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (d) 15% das frações ideais do Edifício Manchete, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e (e) 15% das frações ideais do Edifício Passeio Corporate, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$485.365. A efetivação da transação prevista no Contrato está sujeita à superação de determinadas condições suspensivas e precedentes pelas partes, entre elas, o levantamento dos recursos necessários pelo Fundo, através da conclusão da captação da oferta a mercado de suas cotas. Considerando a conclusão da captação dos recursos, o Fundo terá a Companhia como seu Consultor Imobiliário.

Em 25 de maio de 2021, a Companhia celebrou com MORRO VERDE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA e THÉIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças (“Contrato”), conforme aditado, visando aquisição das futuras unidades autônomas do galpão denominado “Edifício Centauri”, “Ed. Bellatrix” e “Área de apoio”, integrante do Empreendimento Gaia Théia, pelo valor total de R\$213.577. A aquisição foi efetivada em 17 de agosto de 2021 através da celebração de escritura de compra e venda, tendo já sido pago até aquela data o valor de R\$84.853. O saldo do preço, equivalente a R\$128.724 em 30 de setembro de 2021, está sujeito a ajustes de praxe, e será pago de acordo com o cronograma de construção, na forma estabelecida na escritura, conforme detalhado na Nota 11. A área bruta locável do “Edifício Centauri”, ao redor de 63 mil m<sup>2</sup>, encontra-se 100% pré-locada.

Em 14 de junho de 2021, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças (“Contrato”) com ESPAÇO GAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, tendo por objeto a alienação do imóvel denominado “Galpão Tucano”, localizado no Centro Empresarial Espaço Gaia Ar, na Cidade de Jarinu, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, pelo preço total de R\$94.000. A efetivação da transação ocorreu em 31 de agosto de 2021 após a superação de condições suspensivas entre as partes.

Em 30 de junho de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal com Condições Suspensivas e Outras Avenças (“CVC”) com o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES, tendo por objeto a alienação da fração ideal de 20% do imóvel denominado “Complexo JK – Bloco B” (“Imóvel”), localizado na cidade e estado de São Paulo, pelo preço total de R\$184.699. A conclusão da alienação e o pagamento, realizado em 13 de julho de 2021, foram concretizados após a superação de certas condições suspensivas conforme estabelecido no CVC. O CVC contemplava ainda a possibilidade de alienação de percentual adicional de até 25% do Imóvel. Entretanto, a opção de compra de percentual adicional de até 25% não foi exercida pela compradora. A alienação foi concretizada em 13 de julho de 2021, tendo a Companhia recebido integralmente o preço de venda, naquela data.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

Em 21 de julho de 2021, a Companhia celebrou Termo de Acordo para Aquisição de Direitos Aquisitivos com Condições Suspensivas (“Termo de Acordo”) com o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), relativo a parte do imóvel, localizado na Avenida Mutinga, nº 4.935, Via Anhanguera, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Galpão Pirituba”), equivalente a uma área de terreno de aproximadamente 32.500 m<sup>2</sup>, de propriedade da Companhia. O Termo de Acordo prevê o desenvolvimento pelo Fundo, na área do terreno, de um empreendimento imobiliário consistente em dois galpões logísticos Last Mile (“Empreendimento”) com área construída total de aproximadamente 8.450 m<sup>2</sup>. Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 40% do Empreendimento. A conclusão da alienação está condicionada à superação de condições suspensivas, conforme estabelecido no Termo de Acordo.

Em 28 de julho de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”) com BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A, tendo por objeto a aquisição de 3 Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A aquisição contempla uma área bruta locável (ABL) de 2.286 m<sup>2</sup>, e será realizada pelo preço total de R\$28.000. A conclusão da aquisição está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas conforme estabelecido no CVC.

Em 16 de agosto de 2021, a Companhia celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Construção com Condição Resolutiva e Outras Avenças (“CVC”) com o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO, inscrito no CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18 (“Fundo”), representado por sua administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, tendo por objeto a alienação de um galpão logístico em desenvolvimento, com área bruta locável de 35.690 m<sup>2</sup> (“Ativo”), o qual faz parte do empreendimento “Galpão Cajamar” em desenvolvimento pela Companhia, com o término da construção previsto para o início do 2º trimestre de 2022. A alienação corresponde à aproximadamente 24% da área locável total do empreendimento de 149.525 m<sup>2</sup> e será comercializada pelo preço total de R\$123.215, sendo que o pagamento correspondente a 50% do preço total foi realizado em 20 de agosto de 2021, e os 50% restantes serão pagos na conclusão do empreendimento e celebração da escritura de compra e venda do imóvel prevista para o 2º trimestre de 2022, sendo que o saldo será reajustado pelo IPCA da data do CVC até a data do pagamento.

Em 30 de agosto de 2021, a Companhia celebrou proposta vinculante para venda de fração Ideal (“Proposta”), tendo por objeto a alienação da fração ideal de 55% do imóvel denominado “Complexo JK – Bloco B” (“Imóvel”), localizado na cidade e estado de São Paulo. A alienação de 55% da fração ideal do Imóvel equivale a uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 16.847 m<sup>2</sup>, e será comercializada pelo preço total de R\$555.935. A conclusão da alienação e o pagamento serão realizados após a superação de determinadas condições precedentes, conforme estabelecido na proposta. A proposta contemplou ainda a alienação da fração que eventualmente venha a remanescer dos 25% restantes no Imóvel pelo preço de R\$230.874, caso o FII VBI Prime Properties não exerça sua opção.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

Em 29 de setembro de 2021, a Companhia celebrou contrato de promessa de permuta de imóvel com torna e outros pactos com CRISTAIS LOG C1 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.564.175/0001-34 (“Cristais Log C1”), CRISTAIS LOG G1 LTDA. (“Cristais Log G1”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.565.304/0001-09, CRISTAIS LOG J1 LTDA. (“Cristais Log J1”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.564.100/0001-53, CRISTAIS LOG J2 LTDA. (“Cristais Log J2”), inscrita no CNPJ sob o nº 43.565.754/0001-00, (em conjunto “Permutantes”), tendo como interveniente-anuente a CAP ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 51.029.239/0001-25, visando a aquisição de terreno de propriedade das Permutantes, com destinação logística/industrial, localizado no município de Cajamar, Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo, para o desenvolvimento de um projeto logístico de, aproximadamente, 150.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL). O Contrato prevê o desenvolvimento pela Companhia, na área do terreno, de dois condomínios logísticos (“Projeto Cajamar II”) que será composto por quatro galpões no total. O preço de aquisição do terreno é correspondente à obrigação de permuta de construção de 33% do Projeto Cajamar II às Permutantes, acrescido de uma torna, em dinheiro, no valor de R\$10.000. Após a conclusão da construção, a Companhia será proprietária de 67% do empreendimento. A conclusão da operação está sujeita a superação de determinadas condições resolutivas/suspensivas pelas partes, conforme estabelecido no contrato de promessa.

## 2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, e permanecem válidas.

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

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

A preparação de informações trimestrais requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

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

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 03/2020 ("OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020 e nº03/2020"), respectivamente, sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia do Covid-19 em suas atividades, bem como os diferimentos de aluguéis aos locatários com ramo de negócios específicos mais impactados pela pandemia, e que serão pagos futuramente conforme acordado em cada situação, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Informações Trimestrais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados no seu formulário de referência, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

### 3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	202	7.241	282	7.345
Aplicações financeiras	(i) 991.472	1.049.245	1.001.454	1.081.627
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>991.674</b>	<b>1.056.486</b>	<b>1.001.736</b>	<b>1.088.972</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários	(ii) -	9.672	-	-
Caixa restrito	(iii) 115.017	136.050	115.017	136.050
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>115.017</b>	<b>145.722</b>	<b>115.017</b>	<b>136.050</b>
<b>Total</b>	<b>1.106.691</b>	<b>1.202.208</b>	<b>1.116.753</b>	<b>1.225.022</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.100.678</b>	<b>1.173.121</b>	<b>1.110.740</b>	<b>1.195.935</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>6.013</b>	<b>29.087</b>	<b>6.013</b>	<b>29.087</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

(i) as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) No âmbito da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, a BRPR passou a deter os direitos sobre os papéis recomprados relativos ao CRI emitido pela BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., os quais são eliminados para fins de consolidação. Esta operação foi liquidada em 08 de março de 2021.

(iii) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDB (Certificado de depósito bancário), remunerado as taxas que variam de 98% a 107% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 25 de outubro de 2021, ocorreu a liberação do saldo equivalente a R\$109.004, em razão do cumprimento da totalidade das obrigações previstas em contrato, tornando assim estes recursos disponíveis para movimentação.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas as taxas que variam de 96% a 114% (31/12/2020 - 96% a 108%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 4 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aluguéis a receber	214.572	193.230	215.104	193.230
(-) Provisão para perda de crédito esperada (i)	(8.706)	(10.081)	(8.706)	(10.081)
	<b>205.866</b>	183.149	<b>206.398</b>	183.149
<b>Circulante</b>	<b>50.683</b>	<b>42.851</b>	<b>51.215</b>	<b>42.851</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>155.183</b>	<b>140.298</b>	<b>155.183</b>	<b>140.298</b>

(i) Do total registrado em 30 de setembro de 2021: (a) R\$184 estavam vencidos até 30 dias; (b) R\$184 estavam vencidos até 60 dias e R\$8.338 estavam vencidos acima de 180 dias.

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

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

Conforme alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9), que tem como objetivo apresentar 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).

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado pelo fato de a carteira de clientes da Companhia ser diversificada e com locatários de primeira linha.

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

		Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício		(10.081)	(5.988)	(10.081)	(5.988)
Transferência	(i)	5.570	-	5.570	-
Movimentação da provisão no resultado		(4.195)	(4.093)	(4.195)	(4.093)
Saldo no final do período		(8.706)	(10.081)	(8.706)	(10.081)

(i) Transferência para provisão para ajuste ao valor de realização, conforme demonstrado na Nota 6.

### Compromissos de arrendamento operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, 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 operacionais em 30 de setembro de 2021, são os seguintes:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Dentro de um ano	361.577	348.253
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.246.381	1.230.858
Mais de cinco anos	1.255.323	1.273.335
	<b>2.863.280</b>	<b>2.852.446</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### 5 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Impostos retidos na fonte	6.446	-	6.734	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	7.211	-	7.633	-
Pis e Cofins a compensar	119	-	145	20
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	256.645	264.591	259.487	267.520
<b>Total de Impostos a Recuperar</b>	<b>270.421</b>	<b>264.591</b>	<b>273.999</b>	<b>267.540</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(7.687)	-	(8.669)	(358)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.325)	(1.275)	(1.326)	(1.277)
Impostos Retidos	(1.384)	(629)	(1.384)	(630)
Outros impostos a recolher	(11.160)	-	(11.225)	(61)
<b>Total de Impostos a Recolher</b>	<b>(21.556)</b>	<b>(1.904)</b>	<b>(22.604)</b>	<b>(2.326)</b>
<b>Total Líquido</b>	<b>248.865</b>	<b>262.687</b>	<b>251.395</b>	<b>265.214</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>20.741</b>	<b>15.183</b>	<b>21.367</b>	<b>15.183</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>249.682</b>	<b>249.408</b>	<b>252.632</b>	<b>252.358</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>(21.558)</b>	<b>(1.904)</b>	<b>(22.604)</b>	<b>(2.327)</b>
<b>Total Líquido</b>	<b>248.865</b>	<b>262.687</b>	<b>251.395</b>	<b>265.214</b>

### 6 Outros ativos circulantes e não circulantes

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Valores a Receber (i)	64.834	36.366	65.608	37.187
Valores a receber na venda de propriedades (ii)	44.673	58.368	44.673	58.368
Adiantamento para aquisição de investimentos (iii)	17.748	60.783	17.747	60.783
Cessão de crédito (iv)	-	-	-	43.994
Adiantamento a fornecedores	1.414	3.504	1.506	3.625
Valores a recuperar (v)	114.346	82.352	114.346	82.352
Outros Ativos	23.589	16.100	23.603	16.118
Provisão para ajuste ao valor de realização (vi)	(11.132)	(4.021)	(11.734)	(4.623)
	<b>255.472</b>	<b>253.452</b>	<b>255.749</b>	<b>297.804</b>
<b>Circulante</b>	<b>55.254</b>	<b>105.882</b>	<b>55.513</b>	<b>150.218</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>200.218</b>	<b>147.570</b>	<b>200.236</b>	<b>147.586</b>

(i) Substancialmente representado por valores a serem reembolsados pelos locatários (R\$62.998).

(ii) Saldo a receber na venda de propriedades reajustados com base na variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") até seu efetivo pagamento.

(iii) Em 30 de setembro de 2021, os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira (R\$6.808) e Jaborandi (R\$10.940) pertencentes ao condomínio Théia BBP.

(iv) Cessão dos direitos creditórios à UBS decorrente da venda do Ed. Barra da Tijuca, direitos esses que estavam vinculados a 1ª Emissão do CRI da BRPR 56 conforme explicado na Nota 9(ii).

(v) Despesas judiciais a serem reembolsadas, conforme detalhado na Nota 12, substancialmente junto à WTorre.

(vi) Substancialmente representado por valores a receber relativos à renegociações com locatários. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 tivemos o incremento de R\$7.111 relativos às renegociações.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### 7 Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 30 de setembro de 2021 e 31 dezembro de 2020. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 estão assim demonstrados:

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Participações em controladas	<b>28.279</b>	<b>50.526</b>

#### a. Informações sobre as empresas controladas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	30/09/2021		31/12/2020		30/09/2020
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Resultado de equivalência patrimonial
<b>Sociedades controladas diretas</b>								
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	93.199.399	1.189	190	1.189	190	12.367		285
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	1.252	19	1.252	19	1.232		17
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	704	10	704	10	693		10
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	105.509	1.134	52	1.134	52	10.582		176
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	2.380	41	2.380	41	2.340		34
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.109	22	17.109	22	17.087		20
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	3.903	3.502	3.903	3.502	5.623		4.191
BRPR Participações S.A.	701.000	609	8	608	8	602		2
<b>Investidas Incorporadas em 2021</b>	-	-	86	-	86	-		-
<b>Investidas Incorporadas em 2020</b>	-	-	-	-	-	-		1.821
				<b>28.279</b>	<b>3.932</b>	<b>50.526</b>		<b>6.556</b>

#### b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de setembro de 2021.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
<b>Sociedades controladas diretas</b>							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	747	478	1.225	(36)	-	(1.189)	(1.225)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	553	705	1.258	(6)	-	(1.252)	(1.258)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	661	45	706	(2)	-	(704)	(706)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	605	530	1.135	(1)	-	(1.134)	(1.135)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.090	1.298	2.388	(8)	-	(2.380)	(2.388)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.142	15.972	17.114	(5)	-	(17.109)	(17.114)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	6.087	537	6.624	(2.101)	(620)	(3.903)	(6.624)
BRPR Participações S.A.	597	18	615	(6)	-	(609)	(615)
<b>Investidas Incorporadas em 2021</b>	<b>76</b>	<b>835.468</b>	<b>835.544</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>(835.539)</b>	<b>(835.544)</b>



## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

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	
<b>Sociedades controladas diretas</b>					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	228	(38)	190
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	25	(6)	19
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	12	(2)	10
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	79	(27)	52
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	49	(8)	41
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	27	(5)	22
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	11.629	(1.006)	(5.831)	(1.290)	3.502
BRPR Participações S.A.	-	-	10	(2)	8
<b>Investidas Incorporadas em 2021</b>	-	-	<b>90</b>	<b>(4)</b>	<b>86</b>

### c. Movimentação dos investimentos

	Notas	30/09/2021	30/09/2020
Saldo inicial		50.526	197.470
(+) Aquisição de investimentos	(i)	835.453	-
(-) Redução de capital de controladas		(14.271)	(35.500)
(-) Recebimento de dividendos e JCP		(11.822)	(14.226)
(-) Incorporação de controladas	(i)	(835.539)	(102.813)
(+/-) Equivalência Patrimonial		3.932	6.556
Saldo final		<b>28.279</b>	<b>51.487</b>

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

## 8 Propriedades para investimento

### a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
<b>Saldo inicial</b>		<b>8.090.157</b>	7.018.049	<b>8.106.068</b>	7.133.661
(+) Aquisições de propriedades	(i)	249.537	-	1.085.005	-
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(ii)	106.486	84.514	106.486	84.514
(+/-) Outras Movimentações		-	(1.441)	-	(1.384)
(+) Venda de propriedades	(iii)	(342.418)	-	(342.418)	-
(+) Incorporação de controladas	(iv)	835.468	99.757	-	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(v)	52.293	-	52.293	-
<b>Saldo final</b>		<b>8.991.522</b>	7.200.880	<b>9.007.434</b>	7.216.791

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

- (i) Aquisição e custos diretamente relacionados com os ativos: (i) torre B2 – Paineira e Torre B3 – Jatobá (R\$865.688) (ii) Galpão Centauri, Belatrix e área de apoio (R\$219.316).
- (ii) Durante 2021 e 2020, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Galpão Cajamar, Ed. PDC B1 Aroeira, Ed. Centenário Plaza I, Passeio Corporate e Águas Claras.
- (iii) Conforme mencionado na Nota 1, as alienações referem-se às seguintes propriedades: Ed. Porto Alegre, Ed. Souza Aranha I / II, 20% do Ed. JK Torre B e Galpão Tucano.
- (iv) Em 26 de abril de 2021, em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada, foi aprovada a incorporação das Sociedades detentoras dos ativos torre B2 – Paineira e Torre B3 – Jatobá conforme detalhado na nota 7c (i).
- (v) Refere-se a marcação a mercado das alienações descritas na nota (iii) acima.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia, apresentada por ocasião das demonstrações financeiras anuais em 31 de dezembro de 2020, 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. No trimestre findo em 30 de setembro de 2021 não existiram eventos que impactassem de forma significativa os intervalos apurados em 31 de dezembro de 2020 e que já não tivessem sido ajustados em função das alienações do período, conforme prática contábil adotada pela Companhia.

	Valor justo em 31/12/2020 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	8.106.068	8.403.818	297.750	7.822.018	(284.050)

## 9 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Notas	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
		Índice	Cupom (%) a.a.	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI</b>				<b>256.550</b>	270.245	<b>256.550</b>	270.245
Lastro CRI 142º e 143º RB Capital		CDI	1,45	<b>256.550</b>	270.245	<b>256.550</b>	270.245
<b>Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI</b>				-	-	-	34.322
CRI 1ª Emissão da BRPR 56	(ii)	IGPM	9,50	-	-	-	34.322
<b>Debêntures</b>	(i)			<b>2.701.592</b>	1.984.825	<b>2.701.592</b>	1.984.825
7ª Emissão - 1ª Tranche		CDI	1,55	<b>98.801</b>	104.355	<b>98.801</b>	104.355
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche		IPCA	7,23	<b>155.668</b>	152.193	<b>155.668</b>	152.193
9ª Emissão		CDI	0,70	-	50.113	-	50.113
10ª Emissão - 1ª Tranche		%CDI	121,50	<b>175.975</b>	352.678	<b>175.975</b>	352.678
10ª Emissão - 2ª Tranche		CDI	1,80	<b>176.076</b>	-	<b>176.076</b>	-
11ª Emissão		%CDI	101,00	<b>244.014</b>	240.580	<b>244.014</b>	240.580
12ª Emissão		CDI	1,70	<b>281.106</b>	280.559	<b>281.106</b>	280.559
14ª Emissão		%CDI	137,00	<b>256.889</b>	251.591	<b>256.889</b>	251.592
15ª Emissão		CDI	2,65	<b>554.791</b>	552.755	<b>554.791</b>	552.755
16ª Emissão		CDI	2,30	<b>405.433</b>	-	<b>405.433</b>	-
17ª Emissão		CDI	1,85	<b>352.838</b>	-	<b>352.838</b>	-
<b>Total</b>				<b>2.958.142</b>	2.255.070	<b>2.958.142</b>	2.289.392
<b>Encargos a amortizar</b>				<b>(23.144)</b>	(23.599)	<b>(23.144)</b>	(23.599)
<b>Total de empréstimos com encargos</b>				<b>2.934.998</b>	2.231.471	<b>2.934.998</b>	2.265.793
<b>Circulante</b>				<b>324.213</b>	251.920	<b>324.213</b>	286.242
<b>Não Circulante</b>				<b>2.610.785</b>	1.979.551	<b>2.610.785</b>	1.979.551

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

- (i) Em 14 de julho de 2017, foi realizada a 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) Séries, da espécie quirografária, no valor total de até R\$275.000, sendo: a) 1ª série com prazo de vencimento de 12 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,55% ao ano e b) 2ª e 3ª séries com prazo de vencimento de 15 anos, atualizadas mensalmente pelo IPCA e com remuneração de 7,23% a.a..

Em 20 de fevereiro de 2018, tivemos a 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$50.000 com prazo de vencimento de 60 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 0,7% ao ano. Esta emissão foi integralmente amortizada em 08 de julho de 2021.

Em 14 de agosto de 2018, tivemos a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$350.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI. Em 31 de agosto de 2021, foi concluída a repactuação de parte desta emissão, equivalente a R\$175.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes a CDI+1,8%.

Em 3 de novembro de 2018, tivemos a 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de R\$240.000, com prazo de 5 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 101,00% da variação acumulada da Taxa DI.

Em 13 de dezembro de 2018, tivemos a 12ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 5 séries, no valor total de R\$500.000, com prazo de 7 anos e custo anual de CDI+1,7%.

Em 1º de abril de 2020, a Companhia realizou a 14ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$250.000, com valor nominal unitário de R\$10 com prazo de vencimentos de 3 anos e pagamento semestral de juros remuneratórios equivalentes à 137% da variação acumulada da Taxa DI.

Em 20 de agosto de 2020, a Companhia realizou a 15ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$550.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,65%.

Em 28 de janeiro de 2021, a Companhia realizou a 16ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$400.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,30%. Em relação as cláusulas restritivas, 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, similares aos mencionados nas emissões anteriores, sendo o mais relevante relativo ao *Loan To Value* no término de cada trimestre social de, no máximo, 70% ("LTV"), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures dividido pelo valor dos imóveis na seguinte proporção: 70% do Ed. TNU, 43% do Ed. Manchete e 100% do terreno Cajamar, com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de mercado.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Em 06 de agosto de 2021, a Companhia realizou a 17ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$350.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 1,85%. Em relação as cláusulas restritivas, 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, similares aos mencionados nas emissões anteriores, sendo o mais relevante relativo ao *Loan To Value* no término de cada trimestre social de, no máximo, 50% ("LTV"), obtido pela razão entre a dívida financeira líquida, equivalente à dívida total (toda dívida por dinheiro emprestado, incluindo, sem limitação, contratos de empréstimo, cédulas de crédito bancário, títulos de crédito, desconto de contas a receber, valores mobiliários representativos de dívida e obrigações por aquisição de imóveis) menos o valor em caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, e as propriedades para investimento (conforme rubrica das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia).

- (ii) Através da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, a Companhia, tornou-se a possuidora direta do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, passando a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA atuar como cessionária correspondente aos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação, vinculados aos CRI. O saldo devedor dos créditos imobiliários vinculados à emissão cedido plenamente pela BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA à Companhia. Juntamente com a venda do Ed. Barra da Tijuca, foi efetivada a cessão de 100% dos créditos imobiliários vinculados a emissão à FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo"). Esta operação de securitização foi liquidada em 08 de março de 2021.

Em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 48 (IFRS 9), as modificações em termos contratuais de passivos financeiros podem ter efeitos contábeis diversos, dependendo se tais modificações foram substanciais ou não substanciais.

Os custos, despesas e taxas decorrentes e necessários para a efetivação das modificações foram incorporados ao valor contábil bruto do passivo financeiro, sendo subsequentemente apropriados para o resultado com base na taxa efetiva de juros.

### **Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores**

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente 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\$1.752.350 em dívidas atreladas à parte das propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 30 de setembro de 2021 no montante de R\$9.007.434 (Nota 8). Dessa forma, as dívidas com garantia representam 19% do valor das propriedades para investimentos.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### 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
	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2021
2021	74.431	74.431	76.408	76.408
2022	395.788	395.788	402.881	402.881
2023	561.241	561.241	566.236	566.236
2024	485.724	485.724	488.463	488.463
2025	839.346	839.346	841.847	841.847
2026	329.629	329.629	332.819	332.819
2027 em diante	248.839	248.839	249.487	249.487
<b>Total</b>	<b>2.934.998</b>	<b>2.934.998</b>	<b>2.958.142</b>	<b>2.958.142</b>

### Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

## 10 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	113.382	134.855	114.765	136.985
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(38.550)	(45.851)	(39.020)	(46.575)
<b>Ajustes para a puração da alíquota efetiva :</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	1.337	2.229	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não consumidos / (reconhecidos)	3.301	(38.932)	3.334	(38.831)
<b>Exclusões /(Adições ) permanentes , líquidas</b>				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	646	-	646	-
Outros	(662)	(1.718)	(271)	(996)
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(33.928)</b>	<b>(84.272)</b>	<b>(35.311)</b>	<b>(86.402)</b>

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 30 de setembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Imposto de renda e contribuição social correntes	(7.683)	(275)	(9.048)	(2.513)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(26.245)	(83.997)	(26.263)	(83.889)
	<b>(33.928)</b>	<b>(84.272)</b>	<b>(35.311)</b>	<b>(86.402)</b>

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.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

O saldo líquido acumulado de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 está assim demonstrado:

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	848.385	889.025	848.385	889.026
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	329.685	298.809	329.685	298.809
Linearização da receita de aluguel	58.510	51.985	58.510	51.985
Mais Valia de Ativos	(i) 38.087	34.659	38.087	34.659
Outros	12.702	11.311	12.703	11.310
<b>Impostos diferidos - passivo</b>	<b>1.287.369</b>	<b>1.285.789</b>	<b>1.287.370</b>	<b>1.285.789</b>
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(ii) (306.056)	(306.056)	(306.056)	(306.056)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(iii) (46.812)	(71.891)	(46.812)	(71.891)
Outros	(15.969)	(15.555)	(16.387)	(15.991)
<b>Impostos diferidos - ativo</b>	<b>(368.837)</b>	<b>(393.502)</b>	<b>(369.255)</b>	<b>(393.938)</b>
<b>Impostos diferidos líquido</b>	<b>918.532</b>	<b>892.287</b>	<b>918.115</b>	<b>891.851</b>
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(418)	(436)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	918.532	892.287	918.533	892.287
<b>Impostos diferidos líquido</b>	<b>918.532</b>	<b>892.287</b>	<b>918.115</b>	<b>891.851</b>

### Impostos diferidos passivos

(i) Em razão da aplicação do CPC 28 / IAS 40 (propriedades para investimento), os ativos e a respectiva mais valia estarão registrados no grupo de investimentos das demonstrações financeiras, não sujeitos a depreciação. No entanto, na *contabilidade fiscal*, os ativos continuam a ser depreciados, a mais valia decorrente da aplicação do CPC 28 / IAS 40 não existe e o ágio fundamentado no valor de mercado dos ativos integra o valor do bem, sujeitando-se à depreciação. Sendo assim, o aproveitamento da amortização do ágio com base na mais valia dos ativos, em razão da depreciação dos bens, se dará através de uma exclusão na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL de acordo com a legislação fiscal vigente.

### Impostos diferidos ativos

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais (R\$369.255 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.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2020, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em 11 anos, conforme segue:

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Ano	Controladora/Consolidado
2021	0,0%
2022	0,2%
2023	3,7%
2024	9,6%
2025	18,2%
2026	29,2%
2027	42,0%
2028	56,4%
2029	72,4%
2030	90,9%
2031	100,0%

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.

(ii) Durante os exercícios de 2020 e 2021, a Companhia realizou uma reestruturação societária com a incorporação de algumas de suas subsidiárias visando à otimização operacional, corroborando com a expectativa de realização futura do ativo fiscal diferido.

(iii) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação é oriundo da One Properties S.A (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012). Esse crédito foi registrado na One Properties no dia 29 de março de 2012, data está em que a Saíra Diamante Empreendimento Imobiliário S.A. (controladora da One Properties na época) foi incorporada reversamente. O valor do crédito tributário foi calculado considerando a alíquota de 34% de imposto sobre o valor do ágio (decorrente da integralização de ativos na One Properties) de R\$983.502. Como base para registro contábil dos impostos, a Companhia considerou os pronunciamentos técnicos ICPC 09 e o CPC 32 (IAS 12).

Em 30 de setembro de 2021, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de rentabilidade futura e mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Credito tributário - Incorporação ONEP	<b>334.390</b>	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	<b>210.860</b>	114.260
(-) Amortização	<b>(325.665)</b>	(297.158)
	<b>219.585</b>	151.492

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### 11 Outros passivos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes	(i)	62.280	2.976	62.280	2.976
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii)	157.379	49.189	157.379	49.189
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii)	19.974	17.339	19.974	17.419
		<b>239.633</b>	69.504	<b>239.633</b>	69.584
<b>Circulante</b>		<b>(202.916)</b>	(38.586)	<b>(202.916)</b>	(38.666)
<b>Não Circulante</b>		<b>(36.717)</b>	(30.918)	<b>(36.717)</b>	(30.918)

(i) Adiantamento recebido pela venda do Galpão Cajamar 300, equivalente a R\$61.608, conforme mencionado na Nota 1.

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

(a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade no montante de R\$40.510, conforme mencionado na Nota 1. Deste saldo, R\$35.421 já foram liquidados, restando um saldo a pagar equivalente a R\$5.963, acrescido de correção monetária;

(b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1, equivalente a R\$31.023, conforme demonstrado na Nota 1. Deste saldo, R\$28.500 já foram liquidados até 30 de setembro de 2021, restando um saldo a pagar equivalente a R\$3.386, acrescido de correção monetária, e

(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, foram pagos R\$84.853 até a data da aquisição ocorrida em 17 de agosto de 2021, restando um saldo a pagar equivalente a R\$128.724. Deste saldo, R\$2.072 já foram pagos até 30 de setembro de 2021, restando um saldo a pagar equivalente a R\$127.710, acrescido de correção monetária.

(d) retenção sobre aquisição do Galpão Cupuaçu, equivalente a R\$3.480, sem acréscimo de correção monetária, sujeito a comprovação pela vendedora da superação de condições determinadas na escritura.

(iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por um determinado período, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$19.849 em 30 de setembro de 2021.

### 12 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.



**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
 Notas explicativas às informações trimestrais  
 Período findo em 30 de setembro de 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Trabalhistas	-	-	629	600
Tributárias	1.914	1.914	1.914	1.914
Cíveis	296	345	296	345
<b>Subtotal processos BR Properties</b>	<b>2.210</b>	<b>2.259</b>	<b>2.839</b>	<b>2.859</b>
Trabalhistas	1	-	1	-
Tributárias	23.178	-	23.178	-
Cíveis	89.071	80.217	89.071	80.217
<b>Subtotal processos One Properties</b>	<b>112.250</b>	<b>80.217</b>	<b>112.250</b>	<b>80.217</b>
(-) Depósitos Judiciais	(4.828)	(4.695)	(4.837)	(4.703)
<b>Total</b>	<b>109.632</b>	<b>77.781</b>	<b>110.252</b>	<b>78.373</b>

Em 30 de setembro de 2021, os principais valores 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. Em dezembro de 2019, a BR Properties opôs embargos de declaração ao acórdão a fim de que a Tribunal de Justiça de São Paulo se pronuncie sobre o pedido de redução dos honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da Monark. A Monark foi intimada a se manifestar sobre os embargos. Em setembro de 2020 fora realizado o julgamento dos embargos declaratórios, do qual foi negada a diminuição dos honorários sucumbenciais em favor dos patronos da Monark, sendo protocolado recurso especial. O valor estimado da perda é de R\$84.767, incluindo honorários de sucumbência.

Tributárias One Properties - Processo administrativo (WTorre São Paulo) referente as adições não computadas na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL – custo/despesa indedutível e compensação indevida de prejuízo operacional no montante de R\$17.041.

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. Atualmente, a Companhia tem, como garantia da WTorre, para pagamento de reembolsos dessa natureza, 1,8 milhões de ações de emissão da própria Companhia (BRPR3), penhoradas em nome da Companhia.

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

Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$112.250, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 6), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante quando da perda efetiva.

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. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 30 de setembro de 2021, são:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Trabalhistas	41	43	41	43
Tributárias	285.088	282.696	285.088	282.696
Cíveis	-	-	-	126
<b>Subtotal BR Properties</b>	<b>285.129</b>	<b>282.739</b>	<b>285.129</b>	<b>282.865</b>

  

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Tributárias	46.646	62.912	46.646	62.912
Cíveis	498.527	454.509	498.527	454.509
<b>Subtotal One Properties</b>	<b>545.173</b>	<b>517.421</b>	<b>545.173</b>	<b>517.421</b>

  

	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Total</b>	<b>830.302</b>	<b>800.160</b>	<b>830.302</b>	<b>800.286</b>

Em 30 de setembro de 2021, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$222.397; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$62.690.

Tributárias One Properties - Ação ordinária com pedido de tutela de urgência, ajuizada para desconstituir os autos de infração lavrados para a exigência de débitos de ITBI incidentes na transmissão de direitos sobre aquisição do Pátio Malzoni ocorrida quando da integralização de ações da One Properties pela Saíra Diamante considerando o montante de R\$38.831 como perda possível.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

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 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 tempo adicional ao Contrato de Locação. O valor máximo de R\$498.454 indicado pelos assessores jurídicos equivale ao pedido subsidiário formulado na reconvenção, consistente na conversão do valor da multa em tempo adicional de locação. Nessa hipótese, o contrato autoriza que a conversão se dê pelo dobro do valor resultante da aplicação de multas e/ou penalidades. Esclarecemos que tal valor não representa efetivo desembolso para a BR7, mas a exploração de um ativo sem contrapartida (locação do imóvel sem recebimento do valor do aluguel).

### 13 Patrimônio líquido

#### a. Capital social

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social integralizado era de R\$4.369.145 (menos gastos com emissões de R\$101.600 ambos períodos) representado por 474.159.697 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, em ambos os períodos.

Nesta mesma data, o limite de capital autorizado é de 650.000.000 de ações ordinárias.

#### b. Ações em tesouraria

As ações recompradas no âmbito do Programa de Recompra serão mantidas em tesouraria e poderão ser entregues aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações, aprovado em Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, em conformidade com o Estatuto Social da Companhia, quando do exercício da opção de compra de ações, pelos Beneficiários.

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações ou do Plano de Outorga de Ações Restritas com a quantidade máxima de 18.000.000 ações ordinárias em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações vigorará até 19 de fevereiro de 2023.

Em 20 de agosto de 2021, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento sem redução do capital social da Companhia de 17.350.586 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais eram mantidas em tesouraria após terem sido adquiridas pela Companhia no âmbito do programa de recompra de ações anteriores a esta data. A alteração do capital social da Companhia, após o cancelamento das ações, será deliberada em assembleia geral extraordinária, a ser convocada oportunamente.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

Em 17 de março de 2020, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações ou do Plano de Outorga de Ações Restritas com a quantidade máxima de 4.000.000 ações ordinárias em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações iria até 17 de setembro de 2021. O Programa foi finalizado no dia 27 de junho de 2020.

Em 5 de agosto de 2020, foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do plano de opção de compra de ações, também para maximizar o retorno dos acionistas, dado que na visão da Companhia o valor de suas ações não refletia o real valor dos seus ativos combinado com a perspectiva de rentabilidade e geração de resultados futuros. O programa de recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 11.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. A aquisição dar-se-á pelo preço de mercado das ações da Companhia, na data de cada compra. O programa foi finalizado no dia 22 de agosto de 2021.

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

	30/09/2021		31/12/2020	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
<b>Saldo inicial</b>	<b>8.698</b>	<b>78.422</b>	3.547	33.064
(+) Recompras	<b>19.500</b>	<b>167.244</b>	5.600	49.724
(-) Cancelamentos	<b>(17.351)</b>	<b>(152.271)</b>	-	-
(-) Transferência para o exercício de opções	<b>(399)</b>	<b>(3.582)</b>	-	-
(-) Alienação para o exercício de opções	<b>(343)</b>	<b>(3.080)</b>	(449)	(4.366)
<b>Saldo final</b>	<b>10.106</b>	<b>86.734</b>	8.698	78.422
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	<b>8,58</b>		9,02	

### c. Reserva de capital

#### **Reserva de opções outorgadas reconhecidas**

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

#### **Reserva de incorporação**

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

### d. Reserva legal

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**

*Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021*

### e. **Reserva de lucros a realizar**

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

### f. **Dividendos**

A Administração possui como política avaliar a possibilidade de propor o maior valor possível aos dividendos mínimos obrigatórios e, para isso, considera as eventuais necessidades de investimentos e continuidade da Companhia. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

A administração da Companhia em suas demonstrações financeiras relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, propôs ad referendum da Assembleia Geral Ordinária - AGO a ser realizada em 24 de abril de 2020, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$73.946 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em 24 de março de 2020, conforme divulgado em Fato Relevante, em razão das incertezas da pandemia do COVID-19 e dos potenciais impactos na economia brasileira e global, a administração da Companhia entendeu que deveria agir de forma mais conservadora, reduzindo parcialmente a distribuição de dividendos adicionais e não obrigatórios inicialmente propostos para R\$42.000, como o intuito de preservar a liquidez à luz dos investimentos futuros projetados pela Companhia.

De acordo com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 24 de abril de 2020, e com a deliberação da reunião do Conselho de Administração realizada em 6 de maio de 2020, a Companhia procedeu o pagamento de dividendos no montante global de R\$42.000, à conta de reserva de retenção de lucros, no dia 15 de maio de 2020.

Os dividendos mínimos obrigatórios sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, totalizaram R\$48.989, após dedução da parcela de reserva legal de R\$10.313. Adicionalmente, a administração da Companhia propôs ad referendum aprovado em Assembleia Geral Ordinária – AGO, realizada em 26 de abril de 2021, a distribuição de dividendos complementares, no montante de R\$45.734, relativos a reservas de lucros existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. O saldo remanescente está destinado a reserva de retenção de lucros.

### g. **Planos de opção de compra de ações**

O Conselho de Administração, em 21 de janeiro de 2021, aprovou a alteração do índice de correção e atualização do preço de exercício das opções para os Programas de Opções de Compra de Ações 2016 e 2020, que deixa de ser 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.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2021*

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

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

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2020, nossos acionistas aprovaram o 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 serão entregues pela Companhia ao Beneficiário Elegível no prazo de 2 (dois) anos após o exercício, com relação a cada um dos Lotes Anuais de 2020 e 2021 (i.e. o 4º e 5º Lotes Anuais do Programa SOP 2016) ("Período de Carência"), respectivamente, sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa.

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

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, o valor da opção e o valor de mercado da ação, nessa data:

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635	2.170	<b>4.805</b>
(-) Opções de compra de ações canceladas	(457)	(120)	<b>(577)</b>
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.265)	-	<b>(1.265)</b>
<b>(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 30/09/2021</b>	<b>913</b>	<b>2.050</b>	<b>2.963</b>
Valor de exercício da opção em 30/09/2021 - em R\$	10,88	9,85	
Valor de mercado da ação em 30/09/2021 - em R\$	7,94	7,94	

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

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	3,50 anos
Número de opções	2.635	2.170
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 30/09/2021 - em R\$	10,88	9,85

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

	30/09/2021		31/12/2020	
	Qty.	Média ponderada preço de exercício	Qty.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	3.423	R\$ 11,02	2.678	R\$ 11,37
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	2.170	R\$ 9,82
Exercidas durante o exercício	(343)	R\$ 10,49	(449)	R\$ 9,72
Canceladas durante o exercício	(117)	R\$ 9,83	(976)	R\$ 9,02
Saldo final	<b>2.963</b>	<b>R\$ 10,17</b>	3.423	R\$ 11,02
<b>Exercíveis</b>	<b>1.323</b>		765	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo *Black&Scholes*, registrado em uma base *pro rata temporis*, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$6.412 (R\$5.807 em 31 de dezembro de 2020).

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### 14 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receitas de Aluguel	298.676	266.721	298.676	271.279
Receita de Prestação de Serviços	186	313	11.815	13.040
<b>Total Receita Bruta</b>	<b>298.862</b>	<b>267.034</b>	<b>310.491</b>	<b>284.319</b>
<b>Linearização e Abatimentos</b>	<b>(43.706)</b>	<b>(35.530)</b>	<b>(43.706)</b>	<b>(36.554)</b>
<b>Impostos Sobre a Receita</b>	<b>(21.317)</b>	<b>(16.436)</b>	<b>(22.323)</b>	<b>(17.663)</b>
<b>Total Receita Líquida</b>	<b>233.839</b>	<b>215.068</b>	<b>244.462</b>	<b>230.102</b>

### 15 Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Despesas com pessoal	(15.017)	(14.708)	(20.696)	(20.339)
Despesas de condomínio/vacância	(36.504)	(24.085)	(36.504)	(25.350)
Despesas com advogados e consultores	(5.154)	(5.747)	(5.338)	(6.220)
Demais despesas gerais e administrativas	(9.636)	(10.459)	(9.769)	(10.521)
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>(66.311)</b>	<b>(54.999)</b>	<b>(72.307)</b>	<b>(62.430)</b>
Tributos e contribuições	8.571	3.190	8.538	3.129
<b>Total de despesas gerais e administrativas</b>	<b>(57.740)</b>	<b>(51.809)</b>	<b>(63.769)</b>	<b>(59.301)</b>

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

### 16 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Aplicações Financeiras	22.657	31.058	22.581	30.531
Correções Monetárias	14.926	14.372	14.988	14.816
Outras Receitas Financeiras	3.543	2.552	6.707	10.585
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>41.126</b>	<b>47.982</b>	<b>44.276</b>	<b>55.932</b>
Juros financeiros sobre empréstimos	(110.180)	(59.641)	(112.648)	(65.908)
Resultado com Repactuação de Dívida	-	(455)	-	(455)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(10.631)	(10.192)	(10.681)	(10.313)
Outros	(4.652)	(1.594)	(4.655)	(1.595)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(125.463)</b>	<b>(71.882)</b>	<b>(127.984)</b>	<b>(78.271)</b>
<b>Total de receita e despesas financeiras líquidas</b>	<b>(84.337)</b>	<b>(23.900)</b>	<b>(83.708)</b>	<b>(22.339)</b>



## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### 17 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.

#### Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Nota	Controladora	
		30/09/2021	30/09/2020
Salário ou pró labore - Administradores	(i)	7.374	8.750
Benefícios diretos e indiretos - Administradores		158	143
<b>Total</b>		<b>7.532</b>	<b>8.893</b>
Plano de opção de compras de ações - Administradores	(ii)	5.107	2.600
<b>Total de Honorários da Administração</b>		<b>12.639</b>	<b>11.493</b>

(i) Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada no dia 24 de abril de 2020, foi eleito o Conselho fiscal da Companhia, nos termos do artigo 21-K, parágrafo único, da instrução CVM 481, também aprovada a remuneração dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social de 2020, no montante mínimo estabelecido no artigo 162 §3º da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada no dia 26 de abril de 2021, não houve qualquer indicação de candidatos aos assentos do Conselho Fiscal, e, portanto, considerou-se prejudicado o pedido de instalação do Conselho Fiscal para o exercício de 2021.

(ii) Os valores correspondentes à despesa de amortização da nova outorga de opções aprovadas pelo Conselho de Administração em 06 de maio de 2020, não foram contemplados na remuneração global dos administradores aprovada pela AGO do dia 24 de abril de 2020, e, portanto, foi re-ratificada na assembleia geral ocorrida em 26 de abril de 2021

### 18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e no exercício de 31 de dezembro de 2020, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 54,8% e 55%, respectivamente, da nossa 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).

### Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 30 de setembro de 2021:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	3,08%	4,61%	6,15%	7,69%	9,23%
IGP-M	12,43%	18,65%	24,86%	31,08%	37,29%
IPCA	5,13%	7,69%	10,25%	12,81%	15,38%
INCC	7,97%	11,95%	15,93%	19,91%	23,90%
INPC	5,39%	8,09%	10,78%	13,48%	16,17%

  

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 30/09/2021	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário	
			Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(1.651.599)	(101.573)	(25.393)	(50.787)
IGP-M	144.919	36.027	9.007	18.013
IPCA	(228.733)	(23.445)	(5.861)	(11.723)
INCC	(9.349)	(1.489)	(372)	(745)
INPC	4.418	476	119	238
<b>Total</b>	<b>(1.740.344)</b>	<b>(90.005)</b>	<b>(22.501)</b>	<b>(45.002)</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

	Saldo em					Sem	
	30/09/21	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	INPC	Indexador
<b>Ativos</b>							
<b>Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</b>	<b>1.116.753</b>	<b>1.116.471</b>	-	-	-	-	<b>282</b>
Caixa e Bancos	282	-	-	-	-	-	282
Aplicações financeiras	1.001.454	1.001.454	-	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	115.017	115.017	-	-	-	-	-
<b>Contas a receber</b>	<b>251.071</b>	<b>34.404</b>	<b>157.604</b>	<b>54.645</b>	-	<b>4.418</b>	-
Aluguéis a receber	206.398	-	157.604	44.376	-	4.418	-
Venda de propriedades para investimentos	44.673	34.404	-	10.269	-	-	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>1.367.824</b>	<b>1.150.875</b>	<b>157.604</b>	<b>54.645</b>	-	<b>4.418</b>	<b>282</b>
<b>Passivos</b>							
<b>Empréstimos e financiamentos</b>	<b>(2.934.998)</b>	<b>(2.802.474)</b>	-	<b>(155.668)</b>	-	-	<b>23.144</b>
Empréstimos e financiamentos	(2.958.142)	(2.802.474)	-	(155.668)	-	-	-
Custos de transação	23.144	-	-	-	-	-	23.144
<b>Obrigação por aquisição de imóveis</b>	<b>(157.379)</b>	-	<b>(12.685)</b>	<b>(127.710)</b>	<b>(9.349)</b>	-	<b>(7.635)</b>
<b>Adiantamento de clientes</b>	<b>(62.280)</b>	-	-	-	-	-	<b>(62.280)</b>
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(3.154.657)</b>	<b>(2.802.474)</b>	<b>(12.685)</b>	<b>(283.378)</b>	<b>(9.349)</b>	-	<b>(46.771)</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(1.786.833)</b>	<b>(1.651.599)</b>	<b>144.919</b>	<b>(228.733)</b>	<b>(9.349)</b>	<b>4.418</b>	<b>(46.489)</b>

## Risco de liquidez

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

## Mensuração do valor justo

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas informações trimestrais:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Ativos financeiros</b>								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.106.691	1.095.245	1.116.753	1.118.059	1.106.691	1.095.245	1.116.753	1.118.059
Contas a receber	205.866	183.149	206.398	183.149	205.866	183.149	206.398	183.149
<b>Total</b>	<b>1.312.557</b>	<b>1.278.394</b>	<b>1.323.151</b>	<b>1.301.208</b>	<b>1.312.557</b>	<b>1.278.394</b>	<b>1.323.151</b>	<b>1.301.208</b>
<b>Passivos financeiros</b>								
Empréstimos e financiamentos	(2.934.998)	(2.231.471)	(2.934.998)	(2.265.793)	(3.103.132)	(2.196.211)	(3.103.132)	(2.231.183)
Contas a pagar	(188.620)	(51.775)	(188.653)	(51.775)	(188.620)	(51.775)	(188.653)	(51.775)
<b>Total</b>	<b>(3.123.618)</b>	<b>(2.283.246)</b>	<b>(3.123.651)</b>	<b>(2.317.568)</b>	<b>(3.291.752)</b>	<b>(2.247.986)</b>	<b>(3.291.785)</b>	<b>(2.282.958)</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

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

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i)	2	1.106.691	1.095.245	1.116.753	1.118.059
Contas a Receber	(ii)	-	205.866	183.149	206.398	183.149
<b>Passivos financeiros</b>						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	3.103.132	2.196.211	3.103.132	2.231.183
Contas a Pagar	(ii)	-	188.620	51.775	188.653	51.775

(i) Valor justo por meio do resultado.

(ii) Custo amortizado.

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

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

**Empréstimos e financiamentos** - Os valores justos dos empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são apurados utilizando-se o método de fluxo de caixa descontado, que reflete a taxa de financiamento do emitente no fim do período de reporte.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### Gerenciamento de capital

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Empréstimos e Financiamentos	<b>2.934.998</b>	2.231.471	<b>2.934.998</b>	2.265.793
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	<b>(991.674)</b>	(1.056.486)	<b>(1.001.736)</b>	(1.088.972)
(-) Títulos e valores mobiliários	-	(9.672)	-	-
<b>Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)</b>	<b>1.943.324</b>	1.165.313	<b>1.933.262</b>	1.176.821
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.154.658</b>	7.279.603	<b>7.154.658</b>	7.279.603
<b>Patrimônio Líquido e dívida líquida</b>	<b>9.097.982</b>	8.444.916	<b>9.087.920</b>	8.456.424

## 19 Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2021.

### h. Básico

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

### i. Diluído

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

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2021

	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Numerador:		
Lucro do período	<b>79.454</b>	50.583
Denominador:		
<b>Média ponderada do número de ações</b>	<b>480.978.758</b>	486.139.395
<b>Lucro básico por ação - R\$</b>	<b>0,16519</b>	0,10405
<b>Lucro diluído por ação</b>		
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Numerador:		
Lucro do período	<b>79.454</b>	50.583
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<b>480.978.758</b>	486.139.395
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
<b>Média ponderada do número de ações (diluída)</b>	<b>480.978.758</b>	486.139.395
<b>Lucro líquido diluído por ação - R\$</b>	<b>0,16519</b>	0,10405

**20 Cobertura de seguros**

Em 30 de setembro de 2021, 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>30/09/2021</u>
<b>Modalidade</b>	<b>Valor de Cobertura</b>
RO - Riscos Operacionais	<b>1.130.000</b>
RCG - Responsabilidade Civil Geral	<b>100.000</b>

**21 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. Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária.

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

**BR Properties S.A.**  
Outras informações relevantes – Posição acionária  
Período findo em 30 de setembro de 2021

### ANEXO 3

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 30/09/2021 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	285.280.815	60,17%	-	-	285.280.815	60,17%
Vista Capital	24.001.673	5,06%	-	-	24.001.673	5,06%
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>10.105.800</b>	<b>2,13%</b>	-	-	10.105.800	2,13%
Outros	154.771.409	32,64%	-	-	154.771.409	32,64%
<b>Total</b>	<b>474.159.697</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>474.159.697</b>	<b>100,00%</b>

### ANEXO 4

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2021						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
<b>Controlador</b>	<b>285.280.815</b>	<b>60,17%</b>	-	-	<b>285.280.815</b>	<b>60,17%</b>
<b>Administradores</b>	<b>1.287.719</b>	<b>0,27%</b>	-	-	<b>1.287.719</b>	<b>0,27%</b>
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	1.287.718	0,27%	-	-	1.287.718	0,27%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>10.105.800</b>	<b>2,13%</b>	-	-	<b>10.105.800</b>	<b>2,13%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>177.485.363</b>	<b>37,43%</b>	-	-	<b>177.485.363</b>	<b>37,43%</b>
<b>Total</b>	<b>474.159.697</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>474.159.697</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>177.485.363</b>	<b>37,43%</b>	-	-	<b>177.485.363</b>	<b>37,43%</b>

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2020						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
<b>Controlador</b>	<b>285.280.815</b>	<b>58,04%</b>	-	-	<b>285.280.815</b>	<b>58,04%</b>
<b>Administradores</b>	<b>768.631</b>	<b>0,16%</b>	-	-	<b>768.631</b>	<b>0,16%</b>
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	768.630	0,16%	-	-	768.630	0,16%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-	-	-	-	-	-
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>8.698.221</b>	<b>1,77%</b>	-	-	<b>8.698.221</b>	<b>1,77%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>196.762.616</b>	<b>40,03%</b>	-	-	<b>196.762.616</b>	<b>40,03%</b>
<b>Total</b>	<b>491.510.283</b>	<b>100%</b>	-	-	<b>491.510.283</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>196.762.616</b>	<b>40,03%</b>	-	-	<b>196.762.616</b>	<b>40,03%</b>

Notas:

1. Não havia até a data Conselho Fiscal instalado

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de outubro de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6

Cezar Augusto Ansoain de Freitas  
Contador CRC-1SP246234/O-0



## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2021, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 29 de outubro de 2021.

Martín Andrés Jaco  
Diretor Presidente

André Bergstein  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 29 de outubro de 2021.

Martín Andrés Jaco  
Diretor Presidente

André Bergstein  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores