

# **Demonstrações Financeiras**

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

31 de dezembro de 2020 e 2019  
com Relatório do Auditor Independente

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. (“Companhia” ou “BR Properties”) vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. 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 ano com 33 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 738 mil m<sup>2</sup>, que representam valor de mercado de aproximadamente R\$8.106.068. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 224 mil m<sup>2</sup> de ABL.

As 33 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2020 estão distribuídas da seguinte forma:

- 23 ou 435 mil m<sup>2</sup> de edifícios de escritório;
- 4 ou 79 mil m<sup>2</sup> de galpões industriais e de logística;
- 6 ou 224 mil m<sup>2</sup> de terrenos.

## CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

As consequências geradas pela pandemia impactaram fortemente as economias brasileira e mundial em 2020. As necessidades de quarentena e afastamento social ao longo do ano modificaram a dinâmica das atividades econômicas, causando inúmeras adaptações em todos os segmentos produtivos. A BR Properties se posicionou rapidamente, administrando de forma profissional, responsável e eficiente os efeitos gerados pela Pandemia em sua atividade. A presença de um portfólio de propriedades de alta qualidade, e inquilinos de grande porte, junto a uma comunicação transparente e efetiva da Companhia com todos seus locatários, fez com que os resultados financeiros da BR Properties se mostrassem resilientes, seguindo expectativas anteriores à própria Pandemia. Nesse momento, apesar do início da imunização no Brasil gerar uma perspectiva mais concreta em relação à provável extensão da pandemia, ainda há incertezas quanto à profundidade dos impactos desta crise em 2021. A Companhia continua acompanhando todos os desdobramentos relacionados à Covid-19, observando com a devida atenção as orientações das autoridades brasileiras. Além disso, a BR Properties segue adotando as diversas medidas de prevenção para resguardar a saúde de seus colaboradores, fornecedores, clientes e parceiros, bem como a estabilidade de seu negócio. A Companhia reforça ainda que, a partir da estratégia consolidada nos últimos anos, mantém forte solidez financeira, alta liquidez e portfólio resiliente para atravessar esse período. Informa também que está aderente a todas suas obrigações, incluindo seus *covenants* financeiros.

No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram melhora quando comparados aos trimestres anteriores, reflexo da retomada gradual da economia a partir do segundo semestre do ano, e uma perspectiva mais clara das companhias em relação à redução da Pandemia. Quando comparado ao ano anterior, os resultados da Companhia são positivos, refletindo a resiliência de seu portfólio. A receita líquida de 2020, quando comparada à mesma base de propriedades, apresentou um aumento de 11% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é reflexo do expressivo volume de locações feito nos últimos anos. Vale lembrar, que ao longo de 2019, foram vendidos 15 imóveis comerciais pela Companhia, impactando a comparação dos resultados.

A despesa financeira líquida no ano sofreu uma redução expressiva de 87% quando comparada ao ano anterior. Este resultado reflete o processo de otimização de estrutura de capital realizado pela Companhia a partir das vendas efetuadas, do aumento de capital ocorrido em novembro de 2019 e de diversas negociações de dívidas, o que trouxe a BR Properties para níveis de alavancagem confortáveis. Vale ressaltar que os sucessivos cortes na taxa básica de juros também beneficiam os resultados da Companhia, reduzindo seu custo de dívida, e abrindo novas oportunidades de financiamento.

Em 2020, um dos principais impactos negativos da pandemia nos resultados da Companhia esteve relacionado às contratações de novas locações, que foram majoritariamente postergadas à medida que a Pandemia se instalou no Brasil, ao final do primeiro trimestre. É importante notar que, a partir do final do terceiro trimestre do ano, com o início da flexibilização das quarentenas estaduais, tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro, houve um gradativo retorno das empresas aos escritórios nas duas cidades, fazendo com que a dinâmica de novas locações retornasse. Tanto para processos que haviam sido interrompidos no início do ano, como para novos processos. Vale ressaltar que, em 2020, apesar da Pandemia, e assim como nos anos anteriores, mais da metade das novas locações foram assinadas entre os meses de novembro e dezembro.

Apesar das incertezas geradas pela crise atual, é importante ressaltar que os próximos anos serão marcados pelo baixíssimo volume de novo estoque de imóveis de escritórios a serem entregues, tanto em São Paulo quanto no Rio de Janeiro. Dessa forma, a Companhia mantém sua estratégia de longo prazo focada na concentração em ativos AAA nas principais regiões dessas duas cidades.

## **PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 2020**

### **Locações**

Ao longo do 4T20, a BR Properties comercializou 22.357 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 40.557 m<sup>2</sup> no ano.

Do volume total locado no ano, 18.591 m<sup>2</sup> foram pré-locados na Torre Aroeira, localizada no Complexo Parque da Cidade, a qual se encontra em fase pré-operacional. Assim, a Torre Aroeira encontra-se com 41% de sua ABL pré-locada, representando 18% de ocupação do total detido pela BR Properties no Complexo.

Considerando a mesma base de ativos, a BR Properties fechou o ano com taxas de vacância financeira e física de 21,7% e 21,2%, respectivamente.

### **Aquisição de Ativos**

Em novembro, a Companhia adquiriu o imóvel com destinação logística/industrial denominado “Edifício Cupuaçu”, com área bruta locável (ABL) de 9.962 m<sup>2</sup>, localizado dentro do empreendimento Centro Empresarial Espaço Gaia Terra, no município de Jarinú, estado de São Paulo. O preço total de aquisição foi de R\$17.400. O imóvel encontra-se 100% locado.

Em dezembro, a Companhia concluiu a aquisição do imóvel comercial denominado “Torre Corporativa B1 - Aroeira”, com área locável de 45.678 m<sup>2</sup>, localizado no empreendimento imobiliário “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$664.876, dos quais foram pagos 96% do preço total, os 4% restantes serão pagos na superação de condições pré-determinadas na escritura.

Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição dos imóveis comerciais: (i) “Torre Corporativa B2 - Paineira”, com área bruta locável de 44.673 m<sup>2</sup> e (ii) 30% da “Torre Corporativa B3 - Jatobá”, com área bruta locável de 11.514 m<sup>2</sup>, ambas localizadas no empreendimento “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832.455, dos quais foram pago 95% do preço total, os 5% restantes serão pagos na superação de condições pré-determinadas na escritura.

O Condomínio Parque da Cidade será o principal e mais completo empreendimento multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, a BR Properties passa a ser detentora de 101.865 m<sup>2</sup> de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.

A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo.

## **Mercado de Capitais**

No 1T20, foi aprovado o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra estaria vigente até 17 de setembro de 2021 e contemplou a aquisição de até 4.000.000 ações ordinárias. Ainda no segundo trimestre do ano, em razão da aquisição do número total de ações aprovado, a Companhia encerrou este Programa. O total de ações recompradas pela Companhia foi de 4.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,81 por ação.

No 3T20, foi aprovado novo Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição de até 11.000.000 ações ordinárias. O total de ações recompradas deste segundo programa em 2020 foi de 1.600.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$9,04 por ação.

## **Gestão de Passivos**

Em abril, a Companhia emitiu a 14ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$250,0 milhões, com prazo de vencimento de 3 anos e custo de 137% do CDI (CDI +0,7% ao ano). Os recursos foram destinados ao resgate da 8ª Emissão de Debêntures com vencimentos em 2020 e 2021. Desta forma, a BR Properties alongou o prazo de suas dívidas.

Em agosto, a Companhia emitiu a 15ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$550,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,65% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.

## **RESULTADOS**

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$387.723 em 2020, uma redução de 18% em relação ao ano anterior. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita bruta aumentou 7%.

A receita bruta da Companhia em 2020 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$370.731, um aumento de 7% em relação à mesma base de propriedades de 2019, e representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$16.992, uma queda de 10% em relação a 2019, e representando 4% da receita bruta consolidada. Vale ressaltar que a redução na receita de administração predial deve-se a venda de propriedades ao longo de 2019.

A receita líquida do exercício totalizou R\$313.588, uma redução de 17% em relação ao exercício anterior. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de 15 propriedades ocorridas ao longo de 2019, representando um ABL de 188 mil m<sup>2</sup>. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 11%.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$227.905 em 2020, redução de 16% em comparação ao ano anterior, com uma margem EBITDA ajustada de 73%. A redução do EBITDA ajustado acompanha a redução da receita líquida, explicada pelas vendas de propriedades ao longo do ano de 2019. Quando comparado a mesma base de propriedades, o EBITDA ajustado aumentou em 19%.

O EBITDA de 2020, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$357.988, atingindo uma margem EBITDA de 114%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>2020</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	206.269
Depreciação	860
Impostos Diferidos	111.447
Provisão para IR e CSLL	2.932
Resultado Financeiro	<u>36.487</u>
<b>EBITDA</b>	<b>357.995</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b><u>114%</u></b>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.027)
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(139.883)
Provisão de ILP / Stock Option	5.807
ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	<u>5.014</u>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>227.906</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b><u>73%</u></b>

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$189.445 em 2020, aumento de 234% em relação a 2019, com margem FFO de 60%. Esse aumento demonstra o ótimo resultado obtido através da estratégia de otimização de estrutura de capital colocada em prática ao longo dos últimos anos.

Fruto do resultado operacional da Companhia, e do efeito não caixa da reavaliação do valor das propriedades, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$206.269 em 2020.

## RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final de 2020 era de 86 funcionários, sendo 52 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 34 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

## **DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO**

Ao final de 2020, 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\$14,91 / ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de dezembro de 2020 era de R\$9,90 / ação.

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

Pretendemos manter a mesma 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.

## **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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

# **BR Properties S.A.**

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	9
Demonstrações do resultado .....	11
Demonstrações do resultado abrangente .....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	13
Demonstrações dos fluxos de caixas .....	14
Demonstrações dos valores adicionados.....	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	16

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

### Base para opinião

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

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

## **Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento**

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$8.090.157 mil, representando 76,2% do total do ativo da Controladora e R\$8.106.068 mil, representando 76,1% do total do ativo Consolidado, conforme mencionado na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

### **Valor recuperável do ágio**

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de ágio por expectativa de rentabilidade futura, gerado em combinação de negócios em anos anteriores, totalizava R\$554.842 mil e representava 5,2% do total do ativo da Companhia e 5,2% do total do total do ativo consolidado, naquela data. Pelo menos uma vez ao ano, a Companhia realiza o teste de redução ao valor recuperável com base em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela Administração, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, tais como taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável do ágio, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na nota explicativa 10. Distorções na determinação do valor recuperável do ágio poderiam resultar em impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Administração e avaliadores externos contratados, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável dos ativos da Companhia. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos, e analisamos ainda a exatidão dos cálculos aritméticos. Comparamos a assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis.

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável determinado pela Administração da Companhia, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do ágio e dos ativos da unidade geradora de caixa e avaliamos a adequação das divulgações da nota explicativa 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável do ágio, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável do ágio adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 10, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

### **Valor recuperável dos tributos diferidos ativos**

Conforme descrito na nota explicativa 12, a Companhia possui o montante de R\$306.056 mil, na Controladora e no Consolidado, correspondente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pelos avaliadores externos contratados pela Administração, sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como em relação aos efeitos no resultado do exercício, e grau de julgamento utilizado nas projeções de lucros tributáveis futuros, suas estimativas e premissas, e do potencial impacto que eventuais alterações nessas premissas e estimativas poderiam trazer sobre o valor dos créditos tributários registrados às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, utilização de profissionais especializados em tributos para a análise das bases tributárias conforme legislação tributária vigente. Analisamos e avaliamos as premissas e metodologia usadas pela Administração e pelos avaliadores externos contratados, nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, lucro tributável, alíquotas dos tributos, cálculos aritméticos, bem como comparamos certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia. Comparamos a assertividade de projeções realizadas em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa 12 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento, mensuração e recuperabilidade dos tributos diferidos ativos mediante disponibilidade de lucros tributáveis futuros, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável dos tributos diferidos ativos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 12, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor**

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

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

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

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

## **Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 29 de janeiro de 2021.

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

Marcos Alexandre S. Pupo  
Contador CRC-1SP221749/O-0

## BR Properties S.A.

Balanços patrimoniais  
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	(Nota 4)	<b>1.056.486</b>	1.090.967	<b>1.088.972</b>	1.165.337
Títulos e valores mobiliários	(Nota 4)	<b>116.635</b>	107.440	<b>106.963</b>	100.094
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	<b>42.851</b>	32.175	<b>42.851</b>	33.354
Tributos a recuperar	(Nota 6)	<b>15.183</b>	22.532	<b>15.183</b>	22.532
Despesas antecipadas		<b>1.426</b>	4.556	<b>1.426</b>	4.513
Outros ativos circulantes	(Nota 7)	<b>105.882</b>	132.948	<b>150.218</b>	176.625
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>1.338.463</b>	1.390.618	<b>1.405.613</b>	1.502.455
<b>Não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	(Nota 4)	<b>29.087</b>	134.685	<b>29.087</b>	127.049
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 12)	-	-	<b>436</b>	2.265
Tributos a recuperar	(Nota 6)	<b>249.408</b>	240.465	<b>252.358</b>	244.586
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	<b>140.298</b>	80.879	<b>140.298</b>	81.140
Outros ativos não circulantes	(Nota 7)	<b>147.570</b>	245.199	<b>147.586</b>	283.932
Investimentos	(Nota 8)	<b>50.526</b>	197.470	-	-
Propriedades para investimentos	(Nota 9)	<b>8.090.157</b>	7.018.049	<b>8.106.068</b>	7.133.661
Imobilizado		<b>17.577</b>	15.876	<b>17.868</b>	16.353
Intangível	(Nota 10)	<b>554.842</b>	554.842	<b>554.842</b>	554.842
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>		<b>9.279.465</b>	8.487.465	<b>9.248.543</b>	8.443.828
<b>Total do Ativo</b>		<b>10.617.928</b>	9.878.083	<b>10.654.156</b>	9.946.283

Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 11)	<b>251.920</b>	224.985	<b>286.242</b>	249.623
Contas a pagar		<b>2.586</b>	19.840	<b>2.586</b>	20.691
Obrigações fiscais	(Nota 6)	<b>1.904</b>	2.587	<b>1.969</b>	2.686
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(Nota 12)	-	16.353	<b>358</b>	17.031
Provisão para gratificação a empregados e administradores		<b>11.700</b>	11.200	<b>11.700</b>	11.200
Salários e encargos sociais a pagar		<b>2.103</b>	1.843	<b>2.914</b>	2.644
Dividendos a pagar	(Nota 15e)	<b>48.989</b>	-	<b>48.989</b>	-
Outros passivos circulantes	(Nota 13)	<b>38.586</b>	5.192	<b>38.666</b>	5.208
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>357.788</b>	282.000	<b>393.424</b>	309.083
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 11)	<b>1.979.551</b>	1.522.622	<b>1.979.551</b>	1.551.175
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 12)	<b>892.287</b>	770.893	<b>892.287</b>	782.669
Contingências	(Nota 14)	<b>77.781</b>	71.981	<b>78.373</b>	72.769
Outros passivos não circulantes	(Nota 13)	<b>30.918</b>	26.514	<b>30.918</b>	26.514
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>2.980.537</b>	2.392.010	<b>2.981.129</b>	2.433.127
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social		<b>4.369.145</b>	4.369.145	<b>4.369.145</b>	4.369.145
Gastos com emissão de ações		<b>(101.600)</b>	(101.402)	<b>(101.600)</b>	(101.402)
Reservas de capital		<b>2.273.244</b>	2.312.796	<b>2.273.244</b>	2.312.796
Reservas de lucros		<b>738.814</b>	623.534	<b>738.814</b>	623.534
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	(Nota 15)	<b>7.279.603</b>	7.204.073	<b>7.279.603</b>	7.204.073
<b>Total do passivo</b>		<b>10.617.928</b>	9.878.083	<b>10.654.156</b>	9.946.283

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BR Properties S.A.

Demonstrações do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receita operacional líquida</b>	(Nota 16)	<b>295.182</b>	343.154	<b>313.589</b>	379.252
<b>Lucro bruto</b>		<b>295.182</b>	343.154	<b>313.589</b>	379.252
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	(Nota 17)	<b>(70.106)</b>	(95.825)	<b>(79.557)</b>	(110.816)
Honorários da administração	(Nota 20)	<b>(12.000)</b>	(11.100)	<b>(12.000)</b>	(11.100)
Plano de opção de compras de ações	(Nota 15g)	<b>(5.807)</b>	(5.824)	<b>(5.807)</b>	(5.824)
Equivalência patrimonial	(Nota 8a)	<b>5.595</b>	(79.618)	-	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(Nota 9)	<b>139.883</b>	699.182	<b>139.883</b>	596.893
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(Nota 18)	<b>1.584</b>	(67.577)	<b>1.027</b>	(73.370)
<b>Resultado antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>354.331</b>	782.392	<b>357.135</b>	775.035
Receitas financeiras	(Nota 19)	<b>61.145</b>	84.323	<b>72.647</b>	88.694
Despesa financeiras	(Nota 19)	<b>(99.343)</b>	(353.359)	<b>(109.134)</b>	(363.692)
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>316.133</b>	513.356	<b>320.648</b>	<b>500.037</b>
Imposto de renda e contribuição social	(Nota 12)	<b>(109.864)</b>	(202.004)	<b>(114.379)</b>	(188.685)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>206.269</b>	311.352	<b>206.269</b>	311.352
<b>Resultado atribuído aos acionistas:</b>					
Controladores		<b>206.269</b>	311.352	<b>206.269</b>	311.352
Não controladores		-	-	-	-
Lucro líquido básico por ação - R\$	(Nota 22)	<b>0,42503</b>	0,75427	<b>0,42503</b>	0,75427
Lucro líquido diluído por ação - R\$	(Nota 22)	<b>0,42503</b>	0,75318	<b>0,42503</b>	0,75318

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BR Properties S.A.

Demonstrações do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>206.269</b>	311.352	<b>206.269</b>	311.352
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>206.269</b>	<b>311.352</b>	<b>206.269</b>	<b>311.352</b>
Controladores	<b>206.269</b>	311.352	<b>206.269</b>	311.352
Não controladores	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BR Properties S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

		Capital social subscrito e integralizado	Gastos com emissão de ações	Reservas de capital			Reservas de lucro				Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
				Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de incorporação	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Dividendos complementares propostos		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>3.314.457</b>	<b>(61.756)</b>	<b>33.253</b>	<b>2.306.783</b>	<b>(34.553)</b>	<b>15.978</b>	<b>3.255</b>	<b>292.949</b>	-	-	<b>5.870.366</b>
Aumento de capital social conforme RCA realizada em 21/11/2019	(Nota 15a)	1.054.688	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.054.688
Gasto com emissão de ações	(Nota 15a)	-	(39.646)	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.646)
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 15g)	-	-	5.824	-	-	-	-	-	-	-	5.824
Alienação de ações em tesouraria	(Nota 15b)	-	-	-	-	1.489	-	-	-	-	-	1.489
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	311.352	311.352
<b>Destinações do resultado do exercício:</b>												
Constituição de reserva legal	(Nota 15d)	-	-	-	-	-	15.568	-	-	-	(15.568)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	73.946	-	-	(73.946)	-
Constituição de retenção de lucros	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	221.838	-	(221.838)	-
Dividendos adicionais propostos	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	(73.946)	73.946	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>4.369.145</b>	<b>(101.402)</b>	<b>39.077</b>	<b>2.306.783</b>	<b>(33.064)</b>	<b>31.546</b>	<b>77.201</b>	<b>440.841</b>	<b>73.946</b>	-	<b>7.204.073</b>
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 15g)	-	-	5.807	-	-	-	-	-	-	-	5.807
Gasto com emissão de ações	(Nota 15a)	-	(198)	-	-	-	-	-	-	-	-	(198)
Recompra de ações	(Nota 15b)	-	-	-	-	(49.725)	-	-	-	-	-	(49.725)
Alienação de ações em tesouraria	(Nota 15b)	-	-	-	-	4.366	-	-	-	-	-	4.366
Pagamentos de dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 24/04/2020	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.000)	-	(42.000)
Reversão de dividendos adicionais propostos e não aprovados em AGOE realizada em 24/04/2020	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	31.946	(31.946)	-	-
Lucro líquido do exercício	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206.269	206.269
<b>Destinações do resultado do exercício:</b>												
Constituição de reserva legal	(Nota 15d)	-	-	-	-	-	10.313	-	-	-	(10.313)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.989)	(48.989)
Constituição de retenção de lucros	(Nota 15e)	-	-	-	-	-	-	-	146.967	-	(146.967)	-
Dividendos adicionais propostos	(Nota 15f)	-	-	-	-	-	-	-	(45.734)	45.734	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>4.369.145</b>	<b>(101.600)</b>	<b>44.884</b>	<b>2.306.783</b>	<b>(78.423)</b>	<b>41.859</b>	<b>77.201</b>	<b>574.020</b>	<b>45.734</b>	-	<b>7.279.603</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## BR Properties S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>143.589</b>	<b>212.727</b>	<b>179.794</b>	<b>254.670</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>202.897</b>	<b>196.047</b>	<b>213.909</b>	<b>216.847</b>
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	316.133	513.356	320.648	500.037
<b>Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais</b>				
Depreciações de Imobilizado	853	542	860	542
Valor justo de Propriedades para investimentos	(139.883)	(699.182)	(139.883)	(596.893)
Linearização das receitas	(62.844)	(26.279)	(62.937)	(25.828)
Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	83.715	255.393	93.375	263.656
Variação cambial líquida	-	(20.112)	-	(20.112)
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	-	19.808	-	19.808
MTM Juros do Bônus Perpétuos	-	654	-	654
MTM do Swap	-	4.391	-	4.391
Amortizações de Custos Capitalizados	9.106	18.127	9.116	18.867
Plano de Opções de Compra de Ações	5.807	5.824	5.807	5.824
Provisão para gratificação a empregados e administradores	11.377	11.158	11.913	11.461
Provisão para devedores duvidosos	4.093	(307)	4.093	(307)
Demais Provisões	(149)	(6.837)	610	(6.805)
Correções monetárias	(16.940)	(16.083)	(17.257)	(16.266)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	455	26.019	455	27.171
Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	(3.231)	(10.154)	(508)	(8.588)
Rendimentos de direitos creditórios	-	-	(12.383)	(3.522)
Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-	40.111	-	42.757
Resultado de equivalência patrimonial	(5.595)	79.618	-	-
<b>Variações nos Ativos e Passivos</b>	<b>(59.308)</b>	<b>16.680</b>	<b>(34.115)</b>	<b>37.823</b>
Contas a receber de clientes	(10.381)	11.919	(9.812)	35.109
Impostos a recuperar	5.170	23.629	5.656	26.420
Outros ativos	(3.932)	6.506	24.429	6.560
Contas a pagar	(17.254)	(339)	(18.105)	314
Impostos e contribuições	(17.612)	(20.390)	(20.321)	(25.329)
Salários e encargos sociais a pagar	260	(51)	270	21
Pagamento de gratificação a empregados e administradores	(10.877)	(7.458)	(11.413)	(7.761)
Outros passivos	(4.682)	2.864	(4.819)	2.489
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>(491.132)</b>	<b>695.354</b>	<b>(540.690)</b>	<b>768.983</b>
Investimentos em controladas	-	(31.000)	-	-
Aquisição / Investimentos em propriedades para investimentos	(763.413)	(110.545)	(763.413)	(110.582)
Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	(7.477)	(68.973)	(7.477)	(68.973)
Aquisição de imobilizado	(5.473)	(4.118)	(5.423)	(4.122)
Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	(2.374)	(588.333)	(2.374)	(588.333)
Baixa de investimento em controladas	-	4.614	-	-
Dividendos e JCP recebidos de controladas	14.226	-	-	-
Redução de capital de controladas	35.500	-	-	-
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	126.064	1.074.657	137.556	1.128.450
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	11.374	6.509	-	-
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	412.543	100.441	412.543
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>313.062</b>	<b>(803.796)</b>	<b>284.531</b>	<b>(875.142)</b>
Aumento de Capital	-	1.054.688	-	1.054.688
Dividendos pagos	(42.000)	-	(42.000)	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	800.000	-	800.000	-
Custos de Transação	(11.020)	(6.909)	(11.020)	(6.909)
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(388.360)	(1.802.116)	(416.891)	(1.873.462)
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(29.082)	-	(29.082)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	-	17.780	-	17.780
Gasto com Emissão de Ações	(198)	(39.646)	(198)	(39.646)
Recuperação (Venda) de Ações	(45.360)	1.489	(45.360)	1.489
<b>Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(34.481)</b>	<b>104.285</b>	<b>(76.365)</b>	<b>148.511</b>
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.090.967	986.682	1.165.337	1.016.826
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	1.056.486	1.090.967	1.088.972	1.165.337
<b>Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(34.481)</b>	<b>104.285</b>	<b>(76.365)</b>	<b>148.511</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BR Properties S.A.

Demonstrações dos valores adicionados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receitas</b>	<b>504.118</b>	<b>1.132.703</b>	<b>524.539</b>	<b>1.071.908</b>
Receita bruta	366.744	433.214	387.722	474.708
<b>Outras receitas</b>	<b>137.374</b>	<b>699.489</b>	<b>136.817</b>	<b>597.200</b>
Outras receitas	1.584	-	1.027	-
Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	(4.093)	307	(4.093)	307
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	139.883	699.182	139.883	596.893
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(95.637)</b>	<b>(197.868)</b>	<b>(98.662)</b>	<b>(214.542)</b>
<b>Outros</b>	<b>(95.637)</b>	<b>(197.868)</b>	<b>(98.662)</b>	<b>(214.542)</b>
Insumos adquiridos de terceiros	(95.637)	(130.292)	(98.662)	(141.172)
Outras despesas	-	(67.576)	-	(73.370)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>408.481</b>	<b>934.835</b>	<b>425.877</b>	<b>857.366</b>
Retenções	(853)	(542)	(860)	(542)
Retenções (Depreciação e amortização)	(853)	(542)	(860)	(542)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>407.628</b>	<b>934.293</b>	<b>425.017</b>	<b>856.824</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>66.740</b>	<b>4.705</b>	<b>72.647</b>	<b>88.694</b>
Resultado de equivalência patrimonial	5.595	(79.618)	-	-
Receitas financeiras	61.145	84.323	72.647	88.694
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>474.368</b>	<b>938.998</b>	<b>497.664</b>	<b>945.518</b>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>	<b>474.368</b>	<b>938.998</b>	<b>497.664</b>	<b>945.518</b>
<b>Pessoal</b>	<b>34.279</b>	<b>33.276</b>	<b>40.564</b>	<b>39.434</b>
Remuneração direta	31.603	30.324	36.349	34.902
Benefícios	1.853	1.745	3.020	2.913
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	823	1.208	1.195	1.619
<b>Impostos Taxas e Contribuições</b>	<b>134.477</b>	<b>241.011</b>	<b>141.697</b>	<b>231.039</b>
Federais	129.443	228.661	136.656	218.682
Municipais	5.034	12.350	5.041	12.357
<b>Remuneração do capital de terceiros</b>	<b>99.343</b>	<b>353.359</b>	<b>109.134</b>	<b>363.693</b>
Juros	84.170	281.412	93.830	290.827
<b>Outros</b>	<b>15.173</b>	<b>71.947</b>	<b>15.304</b>	<b>72.866</b>
Encargos financeiros	12.734	44.740	12.862	45.646
Outros	2.439	27.207	2.442	27.220
<b>Remuneração do capital próprio</b>	<b>206.269</b>	<b>311.352</b>	<b>206.269</b>	<b>311.352</b>
Dividendos Mínimos Obrigatórios	48.989	-	48.989	-
Resultados Retidos	157.280	311.352	157.280	311.352

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de janeiro de 2021 e foram encaminhadas para autorização da emissão em reunião a ser realizada em 08 de fevereiro de 2021.

A BR Properties S.A. e suas controladas (doravante referidas como “Companhia”) 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. A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

Em 11 de janeiro de 2019, a Companhia celebrou, sob condições resolutivas, Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) com Fundo de Investimentos Imobiliário – FII UBS, visando a venda da totalidade dos seguintes imóveis comerciais: (i) Edifício Alphaville, localizado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, (ii) Edifício Águas Claras, localizado na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais e (iii) Edifício Barra da Tijuca, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$395.000, a ser pago quando superadas as condições resolutivas.

Em 12 de março de 2019, a Companhia celebrou sob condições resolutivas, o Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças (“CCV”), com REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. (“Vendedora”), e HSI Real Estate – Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (“Garantidora”), (representado por seu administrador HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A., tendo por objeto a aquisição do imóvel comercial em desenvolvimento, a ser 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. O preço total da aquisição é de R\$596.000, sendo pago à título de sinal e princípio de pagamento, o valor de R\$29.900 (Nota 7) e o saldo contra o aceite definitivo da obra pela Companhia, na forma e prazos estabelecidos no CCV. A aquisição foi concluída em 16 de dezembro de 2020.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Em 04 de abril de 2019, em continuidade ao fato relevante divulgado em 11 de janeiro de 2019, foi celebrado um aditamento (Primeiro Aditamento aos Contratos de Aquisição) aos Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”), por meio do qual passou a ser prevista a possibilidade de aquisição de forma individualizada ou total dos três imóveis pelo FII – UBS. Conforme aditamento celebrado (Primeiro Aditamento aos Contratos de Aquisição) aos Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”), ficou prevista a possibilidade de aquisição de forma individualizada. Dessa forma, os imóveis Edifício Alphaville e Águas Claras não fizeram parte desse processo de aquisição.

Em Assembleia realizada no dia 08 de abril de 2019, foi aprovado a incorporação pela Companhia, do acervo cindido de sua controlada, BRPR 56 Securitizadora de Créditos imobiliários SA e ESA SPE Empreendimentos imobiliários Ltda. Na mesma data, foi aprovada a incorporação de sua controlada BRPR 55 Securitizadora de créditos imobiliários SA. 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 31 de dezembro de 2018, ajustado por eventos subsequentes relacionados ao aumento de capital que totalizou R\$1.054.688. 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 05 de julho de 2019, em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 11 de janeiro de 2019 e 4 de abril de 2019, a Companhia celebrou, “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças” (“Segundo Aditamento”), por meio do qual alienou ao Fundo de Investimentos Imobiliário – FII UBS (BR) OFFICE (“Fundo”), 70% (setenta por cento) do imóvel comercial denominado “Edifício Barra da Tijuca” (“Imóvel Barra”), localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 2.200, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo preço total de R\$184.800.

Em 04 de outubro de 2019, em continuidade ao fato relevante divulgado em 16 de setembro de 2019, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Cessão de Direitos Fiduciários com CSHG REAL ESTATE - FII, por meio da qual vendeu a totalidade do imóvel comercial denominado “Chucri Zaidan”, localizado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 2.460, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo preço total de R\$306.807.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Em 14 de outubro de 2019, a Companhia celebrou, de forma irrevogável e irretratável, o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“Contrato”), sujeito à verificação de condições precedentes pelas partes, com HSI REAL ESTATE – Fundo de Investimento em participações Multiestratégia (“Vendedor”), tendo por objeto as ações de emissão das sociedades REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A. e REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A, proprietárias, respectivamente, de (i) 100% do imóvel comercial em desenvolvimento a ser denominado “Torre Corporativa B2 – Paineira”, com área bruta locável (ABL) de 44.673 m<sup>2</sup>; e (ii) aproximadamente 30% do imóvel comercial em desenvolvimento a ser denominado “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, com ABL de 11.514 m<sup>2</sup>, ambos localizados no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, com previsão de entrega para o segundo semestre de 2021. O preço total da aquisição é de R\$ 766.113, sendo pago, nesta data, à título de sinal e princípio de pagamento, o valor de R\$ 38.305 (Nota 7). A aquisição foi concluída em 13 de janeiro de 2021 (Nota 25).

Em 27 de novembro de 2019, a Companhia, em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 11 de janeiro de 2019, 4 de abril de 2019 e 5 de julho de 2019, que celebrou, na presente data, Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“Contrato”), por meio da qual alienou ao Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) OFFICE (“Fundo”), a fração remanescente de 30% (trinta por cento) do imóvel comercial denominado “Edifício Barra da Tijuca” (“Imóvel Barra”), localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 2.200, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo preço total de R\$79.885. Desta forma, a Companhia concretizou a venda da totalidade do Imóvel Barra, pelo preço total de R\$264.685.

Em 20 de dezembro de 2019, a BR Properties S.A. celebrou com os fundos de investimento imobiliário Multioffices 1 – Fundo de Investimentos Imobiliário (“FII 1”) e Multioffices 2 – Fundo de Investimentos Imobiliário (“FII 2” e, conjuntamente com o FII 1, “Fundos”), nos termos e prerrogativas conferidos à Promotora Imóveis 2 Ltda. (“Promotora”), no âmbito do Compromisso de Compra e Venda celebrado em 07 de novembro de 2019, conforme aditado (“Compromisso”), Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações (“Escrituras”), por meio das quais, a Companhia e a subsidiária BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda. (“BRPR VII”), alienaram a totalidade de 12 (doze) imóveis comerciais, sendo 10 (dez) imóveis de propriedade da BR Properties S.A. e 2 (dois) imóveis de propriedade da BRPR VII, pelo valor total de R\$610.215. Os ativos alienados foram os seguintes: na Cidade e Estado do Rio de Janeiro: (i) Edifício Bolsa RJ; (ii) Edifício Icomap; (iii) Edifício Ouvidor 107; (iv) Edifício Vargas; e (v) Edifício RB 115; na Cidade e Estado de São Paulo: (vi) Edifício São Pedro; (vii) Edifício Santo Antônio; (viii) Edifício São José; (ix) Edifício Barra Funda; e (x) Edifício Alexandre Dumas; no Estado de São Paulo: (xi) Edifício Comercial Indaiatuba, localizado na Cidade de Indaiatuba; e (xii) CBOP – Edifício Jacarandá, localizado na Cidade de Barueri.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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 Jarinú, no estado de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$17.400, sendo pago nessa data, primeira parcela no valor de R\$8.700. O “Edifício Cupuaçu” encontra-se 100% pré-locado e em fase final de construção. O saldo do preço total será pago na conclusão da obra.

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, do seu respectivo acervo cindido. 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 é de R\$664.876, sendo desembolsado, nesta data, o valor de R\$606.765. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$28.211 será pago na superação, pela Vendedora, de determinadas condições constantes na Escritura.

## **2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis**

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para perda de crédito esperada, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões. Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de *hedge* a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de *hedge*.

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

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 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020 e nº03/2020”), respectivamente, sobre eventuais efeitos que a Pandemia da Covid-19 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 da Pandemia da 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 da Covid-19 em suas atividades, exceto pela determinação de redução no pagamento de dividendos adicionais, propostos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, conforme mencionado na Nota 15f, determinação do valor justo das propriedades com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, CB Richard Ellis Ltda. (Nota 9b), bem como pelos 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 Demonstrações Financeiras, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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.

### 2.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e das suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 2019, cuja participação percentual direta e indireta na data do balanço é assim resumida:

	% Participação	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Sociedades controladas diretas</b>		
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A. **	-	-
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	100,00	99,99
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A. *	-	100,00
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	99,99	99,99
BRPR Participações S.A.	100,00	100,00

\* Sociedade incorporada em 2020.

\*\* Sociedade incorporada em 2019.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **2.2 Reconhecimento de receita**

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

#### ***Receita de aluguel***

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

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

#### ***Receita de venda de propriedade***

A receita de venda de propriedade é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade forem transferidos ao comprador e estão demonstradas na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas” (Nota 18), líquida dos custos e despesas relacionados às propriedades vendidas.

#### ***Receita de juros***

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **2.3 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira**

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

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

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía nenhuma exposição à moeda estrangeira.

### **2.4 Classificação corrente versus não corrente**

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

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

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

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

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante, pelo seu valor líquido, por entidade legal.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **2.5 Caixa e equivalentes de caixa**

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

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

### **2.6 Contas a receber de clientes**

Estão apresentadas a valores de realização, sendo que a provisão para perda de crédito esperada é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa das contas a receber foram registradas na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado.

### **2.7 Investimentos em controladas**

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - IAS 28, para fins das demonstrações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na Controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável. Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

### **2.8 Arrendamentos mercantis**

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

### **2.9 Propriedades para investimento**

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

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

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

### **2.10 Custos de captação**

#### ***Custos de captação de recursos de terceiros***

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

#### ***Custos na emissão de ações***

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 2.11 Impostos

#### **Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados**

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

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota16.

#### **Imposto de renda e contribuição social - Correntes**

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

#### **Impostos diferidos**

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

- Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal;
- Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

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

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

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

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

### **2.12 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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

### **2.13 Transações envolvendo pagamentos em ações**

Funcionários (inclusive executivos sêniores) da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações, em que os funcionários prestam serviços em troca de instrumentos patrimoniais (“transações liquidadas com instrumentos patrimoniais”).

#### ***Transações liquidadas com instrumentos patrimoniais***

O custo de transações com funcionários liquidado com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Maiores detalhes estão demonstrados na Nota 15g.

O custo de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais é reconhecido, em conjunto com um correspondente aumento no patrimônio líquido, ao longo do período em que a performance e/ou condição de serviço são cumpridos, com término na data em que o funcionário adquire o direito completo ao prêmio (data de aquisição). A despesa acumulada reconhecida para as transações liquidadas com instrumentos patrimoniais em cada data-base até a data de aquisição reflete a extensão em que o período de aquisição tenha expirado e a melhor estimativa da Companhia do número de instrumentos patrimoniais que serão adquiridos. A despesa ou crédito na demonstração do resultado do resultado é registrado em “plano de opção de compra de ações” e representa a movimentação em despesa acumulada reconhecida no início e fim daquele exercício.

Em uma transação liquidada com instrumentos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com instrumentos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Quando um prêmio de liquidação com instrumentos patrimoniais é cancelado, o mesmo é tratado como se tivesse sido adquirido na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do prêmio é reconhecida imediatamente. Isto inclui qualquer prêmio em que as condições de não aquisição dentro do controle da Companhia ou da contraparte não são cumpridas. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado como plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fosse uma modificação ao plano original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais são tratados da mesma forma.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (Nota 22).

### **2.14 Ações em tesouraria**

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

### **2.15 Outros benefícios a empregados**

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

### **2.16 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente**

#### ***Reconhecimento inicial e mensuração***

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

#### ***Mensuração subsequente***

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

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

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

**Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado** - Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de *hedge* definidos pelo CPC 48 (IFRS 9). Derivativos, incluído os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal, quando existentes, e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* efetivos.

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

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

### 2.17 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de *hedge*

#### **Reconhecimento inicial e mensuração subsequente**

A Companhia utiliza, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos, como contratos a termo de moeda, e *swaps* de taxa de juros para fornecer proteção contra o risco de variação das taxas de câmbio e o risco de variação das taxas de juros, respectivamente.

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de *hedge* são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

Para os fins de contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*), a Companhia possui operações na seguinte classificação:

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

*Hedge* de valor justo, ao fornecer proteção contra a exposição às alterações no valor justo de ativo ou passivo reconhecido ou de compromisso firme não reconhecido, ou de parte identificada de tal ativo, passivo ou compromisso firme, que seja atribuível a um risco particular e possa afetar o resultado; No reconhecimento inicial de uma relação de *hedge*, a Companhia classifica formalmente e documenta a relação de *hedge* à qual a Companhia deseja aplicar contabilidade de *hedge*, bem como o objetivo e a estratégia de gestão de risco da administração para levar a efeito o *hedge*. A documentação inclui a identificação do instrumento de *hedge*, o item ou transação objeto de *hedge*, a natureza do risco objeto de *hedge*, a natureza dos riscos excluídos da relação de *hedge*, a demonstração prospectiva da eficácia da relação de *hedge* e a forma em que a Companhia irá avaliar a eficácia do instrumento de *hedge* para fins de compensar a exposição a mudanças no valor justo do item objeto de *hedge* ou fluxos de caixa relacionados ao risco objeto de *hedge*.

*Hedges* que satisfazem os critérios para sua contabilidade são registrados da seguinte forma:

### *Hedge de valor justo*

O ganho ou a perda resultante das mudanças do valor justo de um instrumento de *hedge* (para instrumento de *hedge* derivativo) ou do componente cambial da sua quantia escriturada medido de acordo com o CPC 02 (para instrumento de *hedge* não derivativo) deve ser reconhecido no resultado. O ganho ou a perda resultante do item coberto atribuível ao risco coberto deve ajustar a quantia escriturada do item coberto a ser reconhecido no resultado. As mudanças do valor justo do instrumento de *hedge* e as mudanças do valor justo do item objeto de *hedge* atribuível ao risco coberto são reconhecidas na linha da demonstração de resultado relacionada ao item objeto de *hedge*.

A mudança no valor justo de um derivativo de taxa de juros designado numa relação de *hedge* é reconhecida no resultado financeiro. A mudança no valor justo do item objeto de *hedge* relacionado ao risco objeto de *hedge* é registrada como ajuste do valor contábil do item objeto de *hedge*, sendo também reconhecida no resultado financeiro.

Se o item objeto de *hedge* for baixado, o valor justo não amortizado é reconhecido imediatamente na demonstração do resultado.

A Companhia tinha *swap* de taxa de juros para proteção contra a exposição a mudanças no valor justo dos seus empréstimos, que foi liquidado em janeiro de 2019. Vide Nota 19 para maiores detalhes.

### **Classificação entre corrente e não corrente**

Instrumentos derivativos não classificados como instrumento de *hedge* eficaz são classificados como de curto e longo prazo ou segregados em parcela de curto prazo ou de longo prazo com base em uma avaliação dos fluxos de caixa contratados.

Quando a Companhia mantiver um derivativo como *hedge* econômico (e não aplicar contabilidade de *hedge*), por um período superior a 12 meses após a data do balanço, o derivativo é classificado como de longo prazo (ou segregado em parcela de curto e longo prazo), consistentemente com a classificação do item correspondente.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Os instrumentos derivativos designados como tais e que são efetivamente instrumentos de *hedge* eficazes são classificados de forma consistente com a classificação do correspondente item objeto de *hedge*.

O instrumento derivativo é segregado em parcela de curto prazo e de longo prazo apenas quando uma alocação confiável puder ser feita.

### **2.18 Provisões**

#### **Geral**

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

#### **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

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

## **3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

### **Julgamentos**

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### Estimativas e premissas

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

### ***Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento***

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

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

- **Comparativos diretos de dados de mercado** - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.
- **Método da renda | Capitalização direta** - Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.
- **Método da renda | Fluxo de caixa descontado** - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

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

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

### ***Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros***

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

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

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

### ***Transações com pagamentos baseados em ações***

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 15g.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### ***Impostos***

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

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

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

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 12.

### ***Valor justo dos instrumentos financeiros***

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

### ***Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas***

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	7.241	159	7.345	241
Aplicações financeiras	(i) 1.049.245	1.090.808	1.081.627	1.165.096
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.056.486</b>	<b>1.090.967</b>	<b>1.088.972</b>	<b>1.165.337</b>
Fundo de Investimento	(ii) -	100.086	-	100.094
Certificados de Recebíveis Imobiliários	(iii) 9.672	14.990	-	-
Caixa restrito	(iv) 136.050	127.049	136.050	127.049
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>145.722</b>	<b>242.125</b>	<b>136.050</b>	<b>227.143</b>
<b>Total</b>	<b>1.202.208</b>	<b>1.333.092</b>	<b>1.225.022</b>	<b>1.392.480</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.173.121</b>	<b>1.198.407</b>	<b>1.195.935</b>	<b>1.265.431</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>29.087</b>	<b>134.685</b>	<b>29.087</b>	<b>127.049</b>

(i) as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha em CDBs. Estas operações são remuneradas com base na variação do CDI, conforme range apresentado no item (iv).

(ii) Fundo de investimento exclusivo administrado pelo Banco Santander, que aplica em renda fixa, títulos públicos federais (Tesouro SELIC - LFT e Tesouro Prefixado - LTN), letras financeiras de bancos de primeira linha, que foram resgatados durante o exercício. A demonstração da carteira do fundo era a seguinte:

Fundo de Investimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Letras Financeiras - Pós-Fixado	-	86.199	-	86.199
Letras Financeiras - Subordinadas - Pós-Fixado	-	2.274	-	2.274
Notas do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	-	11.621	-	11.621
Outros Ativos e Passivos	-	(8)	-	-
	-	100.086	-	100.094

(iii) 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 controlada BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., eliminados para fins de consolidação.

(iv) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDBs, remunerado as taxas que variam de 96% a 108% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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 108% (2019 - 75% a 104%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5 Contas a receber de clientes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aluguéis a receber	<b>193.230</b>	119.042	<b>193.230</b>	120.482
(-) Provisão para perda de crédito esperada	<b>(10.081)</b>	(5.988)	<b>(10.081)</b>	(5.988)
	<b>183.149</b>	113.054	<b>183.149</b>	114.494
<b>Circulante</b>	<b>42.851</b>	<b>32.175</b>	<b>42.851</b>	<b>33.354</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>140.298</b>	<b>80.879</b>	<b>140.298</b>	<b>81.140</b>

(i) Em 31 de dezembro de 2020, deste total: (a) R\$681 estavam vencidos até 90 dias; (b) R\$170 de 91 a 120 dias; (c) R\$170 de 121 a 150 dias; (d) R\$170 de 151 a 180 dias; e (e) R\$8.888 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.

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGP-M substancialmente, sendo que ao longo de 2020, na maior parte dos novos contratos, vem sendo adotado o IPCA/INPC, e não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois seus contratos não foram contratados com 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 gerar 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 principalmente pelos contratos com locatários de primeira linha.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa é como segue:

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo no início do exercício	(5.988)	(7.537)	(5.988)	(7.537)
Movimentação da provisão	-	1.241	-	1.241
Movimentação da provisão no resultado	(4.093)	307	(4.093)	307
Saldo no final do período	(10.081)	(5.988)	(10.081)	(5.988)

### Compromissos de arrendamento mercantil 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, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 31 de dezembro de 2020, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Dentro de um ano	348.253	290.486
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.230.858	918.769
Mais de cinco anos	1.273.335	876.180
	<b>2.852.446</b>	<b>2.085.435</b>

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 6 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Pis e Cofins a compensar	-	-	20	-
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	264.591	262.997	267.520	267.118
<b>Total de Impostos a Recuperar</b>	<b>264.591</b>	<b>262.997</b>	<b>267.540</b>	<b>267.118</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-	(16.352)	(358)	(17.031)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.275)	(1.166)	(1.277)	(1.178)
Impostos Retidos	(629)	(1.422)	(630)	(1.435)
Outros impostos a recolher	-	-	(61)	(73)
<b>Total de Impostos a Recolher</b>	<b>(1.904)</b>	<b>(18.940)</b>	<b>(2.326)</b>	<b>(19.717)</b>
<b>Total Líquido</b>	<b>262.687</b>	<b>244.057</b>	<b>265.214</b>	<b>247.401</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>15.183</b>	<b>22.532</b>	<b>15.183</b>	<b>22.532</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>249.408</b>	<b>240.465</b>	<b>252.358</b>	<b>244.586</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>(1.904)</b>	<b>(18.940)</b>	<b>(2.327)</b>	<b>(19.717)</b>
<b>Total Líquido</b>	<b>262.687</b>	<b>244.057</b>	<b>265.214</b>	<b>247.401</b>

### 7 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Valores a Receber		36.366	31.034	37.187	33.798
Valores a receber na venda de propriedades	(i)	58.368	180.114	58.368	191.355
Adiantamento para aquisição de investimentos	(ii)	60.783	83.973	60.783	83.973
Cessão de crédito	(iii)	-	-	43.994	68.182
Adiantamento a fornecedores		3.504	853	3.625	949
Valores a recuperar	(iv)	82.352	74.426	82.352	74.426
Outros Ativos		12.079	7.747	11.495	7.874
		<b>253.452</b>	<b>378.147</b>	<b>297.804</b>	<b>460.557</b>
<b>Circulante</b>		<b>105.882</b>	<b>132.948</b>	<b>150.218</b>	<b>176.625</b>
<b>Não Circulante</b>		<b>147.570</b>	<b>245.199</b>	<b>147.586</b>	<b>283.932</b>

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

(ii) Em 16 de dezembro de 2020, foi liquidado o adiantamento referente à aquisição da “Torre Corporativa B1 – Aroeira”, equivalente a R\$29.900 (Nota 1). Em 31 de dezembro de 2020, os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição das Sociedades REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A. e REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A, proprietárias, respectivamente, da “Torre Corporativa B2 – Paineira” e “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, equivalente a R\$38.305 (Nota 1); e (b) aquisição dos Galpões Castanheira, Jaborandi e Centauri (complexo em Gaia Terra), em 15 de setembro de 2017, equivalente a R\$ 21.597.

(iii) Cessão dos direitos creditórios à UBS decorrente da venda do Ed. Barra da Tijuca, direitos esses que estão vinculados a 1ª Emissão do CRI da BRPR 56 conforme explicado na Nota 11ii.

(iv) Despesas judiciais a serem reembolsadas, conforme detalhado na Nota 14.

## 8 Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de dezembro de 2020 e 2019. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão assim demonstrados:

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Participações em controladas	50.526	197.470

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### a. Informações sobre as empresas controladas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/12/2020		31/12/2019	
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
<b>Sociedades controladas diretas</b>							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	93.199.399	12.369	308	12.367	308	47.555	(76.688)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	1.233	(1.970)	1.232	(1.970)	3.202	45
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	693	11	693	11	682	(17)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	388.374	10.582	135	10.582	135	10.447	5.950
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	2.340	42	2.340	42	2.297	83
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.087	24	17.087	24	17.063	50
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	5.623	5.222	5.623	5.222	14.630	7.342
BRPR Participações S.A.	701.000	601	2	602	2	599	15
<b>Investidas Incorporadas em 2020</b>	-	-	-	-	1.821	100.992	(16.233)
<b>Investidas Incorporadas em 2019</b>	-	-	-	-	-	-	(164)
				<b>50.526</b>	<b>5.595</b>	<b>197.470</b>	<b>(79.618)</b>

### b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2020.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
<b>Sociedades controladas diretas</b>							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	11.894	478	12.372	(2)	-	(12.369)	(12.372)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	528	705	1.233	-	-	(1.233)	(1.233)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	649	45	694	-	-	(693)	(694)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	54.099	557	54.656	(44.075)	1	(10.582)	(54.656)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.042	1.298	2.340	-	-	(2.340)	(2.340)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.115	15.972	17.087	-	-	(17.087)	(17.087)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	6.916	528	7.444	(1.229)	(592)	(5.623)	(7.444)
BRPR Participações S.A.	583	18	601	(2)	-	(599)	(601)
<b>Investidas Incorporadas em 2020</b>	<b>12.407</b>	<b>102.832</b>	<b>115.239</b>	<b>(623)</b>	<b>(11.804)</b>	<b>(102.813)</b>	<b>(115.240)</b>

	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.	21	(2)	283	6	308
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	28	(1.998)	(1.970)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	13	(2)	11
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	196	(61)	135
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	51	(9)	42
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	29	(5)	24
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	16.420	(1.420)	(7.960)	(1.818)	5.222
BRPR Participações S.A.	-	-	4	(2)	2
<b>Investidas Incorporadas em 2020</b>	<b>4.631</b>	<b>(1.243)</b>	<b>(942)</b>	<b>(625)</b>	<b>1.821</b>

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### c. Movimentação dos investimentos

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial		197.470	438.654
(+) Adições		-	35.144
(-) Redução de capital de controladas		(35.500)	-
(-) Recebimento de dividendos e JCP		(14.226)	(1.527)
(-) Amortização de Quotas de FII		-	(4.614)
(-) Incorporação de controladas	(i)	(102.813)	(190.569)
(+/-) Equivalência Patrimonial		5.595	(79.618)
Saldo final		50.526	197.470

(i) Conforme demonstrado na Nota 1, No âmbito das incorporações aprovadas em 08 de abril de 2019 e 31 de agosto de 2020, os acervos líquidos em determinadas controladas foi vertido para Companhia passando a integrar seus ativos e passivos. A composição dos acervos líquidos incorporados é demonstrada na Nota 8b.

## 9 Propriedades para investimento

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

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial		7.018.049	7.439.961	7.133.661	8.023.973
(+) Aquisições	(i)	703.757	1.384	703.757	1.384
(+) Custos retrofit	(ii)	130.150	109.161	130.150	109.198
(+) Incorporação de Controladas	(iii)	99.757	301.126	-	-
(-) Outras Movimentações	(iv)	(1.439)	(9.666)	(1.383)	(9.667)
(+) Venda de propriedades	(v)	-	(1.523.098)	-	(1.588.121)
(+/-) Ajuste a valor de mercado		139.883	699.182	139.883	596.893
Saldo final		8.090.157	7.018.049	8.106.068	7.133.661

(i) Conforme demonstrado na Nota 1, em 2020 as aquisições referem-se principalmente a: (a) Em 7 de agosto de 2020, foi concluída aquisição do “Edifício Cupuaçu” (Galpão), pelo preço total de R\$17.400; e, (b) Em 16 de dezembro de 2020, foi concluída a aquisição do imóvel comercial denominado “Torre Corporativa B1 – Aroeira”, pelo preço total da aquisição de R\$664.876.

(ii) Durante 2020 e 2019, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Ed. Centenário Plaza, Passeio Corporate e Galpão Cajamar.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

(iii) Conforme demonstrado na Nota 1: (a) No âmbito da incorporação aprovada em 31 de agosto de 2020, as seguintes propriedades passaram a compor os ativos da Companhia através do acervo líquido incorporado: Ed. Brasília (SPE 61) e Ed. Panamérica Green Park (SPE PPII); (b) No âmbito da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, as seguintes propriedades passaram a compor os ativos da Companhia através do acervo líquido incorporado: Ed. Porto Alegre (BRPR 55) e Ed. Barra da Tijuca (BRPR 56).

(iv) Em 19 de setembro de 2019, ocorreu a extinção do direito real de superfície sobre o terreno Cajamar, equivalente a R\$9.667.

(v) Conforme demonstrado na Nota 1: (a) Em 20 de dezembro de 2019, foi concluída a venda para os Fundos de Investimentos Imobiliário Multioffices 1 e 2 com os desinvestimentos de 12 propriedades; (b) em 27 de novembro e em 05 de julho de 2019, foi efetivada a venda de 30% e 70%, respectivamente do Ed. Barra da Tijuca; (c) em 26 de junho de 2019, foi efetivada a venda do Ed. Paulista; e (d) Em 04 de outubro de 2019, foi concluída a venda do Ed Chucri Zaidan.

### b. Informações sobre as propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2020. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota 3.

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

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 30 de setembro de 2020. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "*Hold period*" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

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

	31/12/2020	31/12/2019
	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)		
Taxa de desconto	7,5% a.a. - 12,5% a.a.	7,75% a.a. - 12,5% a.a.
Cap rate	6,5% a.a. - 8,5% a.a.	6,50% a.a. - 8,5% a.a.

Para os ativos que tiverem preço de venda firmados em compromissos de compra e venda devidamente assinado entre as partes, a Companhia utiliza esses valores negociados como metodologia para ajuste a valor de mercado das suas propriedades para investimentos por entender que nessas circunstâncias, a proposta comercial representa o melhor valor justo.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo consolidado das propriedades para investimento de R\$8.106.068, em 31 de dezembro de 2020, reflete as condições de mercado naquela data.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima e para baixo.

	Efeitos de variações no valor justo				
	Valor justo em 31/12/2020 Consolidado	-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)

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 10 Intangível

Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A. celebraram um “Acordo de incorporação e outras avenças” que tinha por objetivo a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties.

A transação foi concluída em 29 de março de 2012 através da aprovação em Assembleia Geral Extraordinária e assim, a BR Properties passou a deter 100% do controle acionário da One Properties, tendo as seguintes condições:

- Emissão de 129.813.498 novas ações ordinárias por parte da BR Properties destinadas ao pagamento dos acionistas da One Properties, em uma relação de troca de 0,4579587164 ação da BR Properties para cada ação 1 ação da One Properties.
- Extinção da One Properties em decorrência da incorporação pela BR Properties.

O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado nas combinações de negócios é de R\$554.842. O ativo intangível está baseado no valor de benefícios econômicos futuros oriundos das sinergias decorrentes da aquisição e do valor no poder de negociação com os locatários e financiadores já refletidos no valor de mercado das propriedades para investimento na Nota 9. A Companhia analisou a recuperabilidade deste ativo considerando reduções nas taxas de juros dos empréstimos e financiamentos, à luz da análise de crédito que a Companhia é capaz de gerar neste momento e da estimativa de taxa de juros no país. Adicionalmente, foram considerados premissas para as sinergias administrativas adquiridas para os próximos 10 anos.

#### Testes do ágio para verificação de *Impairment*

A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura (“*goodwill*”) tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável (“*impairment*”). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o *goodwill*), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada.

O ágio, que corresponde a aproximadamente 5% do total de ativos consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2020 (6% em 2019), é testado para fins de redução ao valor recuperável, considerando UGC consolidada uma vez que todas as investidas são controladas pela Companhia. Uma UGC consolidada é o nível no qual o ágio é monitorado para fins gerenciais da Companhia. Sempre que ocorre uma combinação de negócios, o ágio é alocado a partir da data de aquisição, na UGC que se espera ser beneficiada pelas sinergias da combinação de negócios.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou sua verificação anual de redução ao valor recuperável de ativos e, com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, Deloitte Touche Tohmatsu (“DTT”), avaliadores independentes de acordo com as premissas e metodologia abaixo descritas, a Companhia não identificou existência de perda, ou, não recuperabilidade do ágio.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Considerando as expectativas de geração de lucros e caixa no futuro, foi adotado na avaliação o *Income Approach*, baseado na metodologia do fluxo de caixa futuro descontado a valor presente. Esse método considera que o valor econômico de um negócio está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos pelas operações no futuro. Essa metodologia utilizada pela Companhia está de acordo com o IAS 36 / CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

O teste de *impairment* baseia-se em uma série de julgamentos, estimativas e premissas. A Companhia acredita que todas as suas estimativas são razoáveis, sendo consistentes com os relatórios de consultorias externas e refletem as melhores estimativas da Administração. Durante a avaliação, a Companhia, baseada nas análises de sensibilidade realizadas acerca dos pressupostos bases, não tem conhecimento de qualquer mudança possível em uma premissa utilizada que possa fazer com que o valor contábil da unidade geradora de caixa exceda seu valor recuperável.

As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

- Os valores projetados são preparados na moeda funcional da Companhia e estão apresentados em termos reais, ou seja, não contemplam a inflação estimada ao longo do período da projeção e, dessa forma, a taxa de desconto adotada é apresentada também em termos reais;
- Os fluxos de caixa operacionais, também utilizados para determinação do valor justo foram projetados até 30 de setembro de 2031 considerando o intervalo de crescimento real constante na perpetuidade entre 0,5% a 1%. As demais premissas utilizadas estão divulgadas na Nota 9;
- Nas projeções não foram consideradas as movimentações de endividamento atual e futuro no fluxo de caixa projetado, ou seja, utilizamos o modelo *Debt Free*;
- A taxa de desconto foi elaborada partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros), conforme Nota 9.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 11 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Notas	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
<b>Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI</b>			<b>270.245</b>	276.374	<b>270.245</b>	276.374	
Lastro CRI 142º e 143º RB Capital	CDI	1,45	<b>270.245</b>	276.374	<b>270.245</b>	276.374	
<b>Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI</b>			-	-	<b>34.322</b>	53.192	
CRI 1ª Emissão da BRPR 56	(ii) IGPM	9,50	-	-	<b>34.322</b>	53.192	
<b>Cessão Direitos Creditórios - CDC</b>			-	8.844	-	8.844	
Contrato nº 10115547756	TR	9,37	-	8.844	-	8.844	
<b>Debêntures</b>	(i)		<b>1.984.825</b>	1.482.537	<b>1.984.825</b>	1.482.537	
7ª Emissão - 1ª Tranche	CDI	1,55	<b>104.355</b>	111.361	<b>104.355</b>	111.361	
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche	IPCA	7,23	<b>152.193</b>	153.624	<b>152.193</b>	153.624	
8ª Emissão	%CDI	121,50	-	250.312	-	250.312	
9ª Emissão	CDI	0,70	<b>50.113</b>	50.228	<b>50.113</b>	50.228	
10ª Emissão	%CDI	121,50	<b>352.678</b>	357.305	<b>352.678</b>	357.305	
11ª Emissão	%CDI	101,00	<b>240.580</b>	241.292	<b>240.580</b>	241.292	
12ª Emissão	CDI	1,70	<b>280.559</b>	318.415	<b>280.559</b>	318.414	
14ª Emissão	%CDI	137,00	<b>251.592</b>	-	<b>251.592</b>	-	
15ª Emissão	CDI	2,65	<b>552.755</b>	-	<b>552.755</b>	-	
<b>Total</b>			<b>2.255.070</b>	1.767.755	<b>2.289.392</b>	1.820.946	
<b>Encargos a amortizar</b>			<b>(23.599)</b>	(19.693)	<b>(23.599)</b>	(19.693)	
<b>AVJ repactuação</b>			-	(454)	-	(454)	
<b>Total de empréstimos com encargos</b>			<b>2.231.471</b>	1.747.607	<b>2.265.793</b>	1.800.798	
<b>Circulante</b>			<b>251.920</b>	224.985	<b>286.242</b>	249.623	
<b>Não Circulante</b>			<b>1.979.551</b>	1.522.622	<b>1.979.551</b>	1.551.175	

(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 dezembro de 2017, tivemos a 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$250.000 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 09 de abril de 2020, a Companhia realizou o resgate antecipado da totalidade dessas debêntures.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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.

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 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 (décima quarta) 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%.

(ii) No âmbito 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. Conforme Notas 1 e 9, 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”).

### **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.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

A Companhia possui R\$1.410.221 em dívidas atreladas as propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de dezembro de 2020 no montante de R\$8.106.068. Dessa forma, as dívidas em garantia representam 17,4% do valor dos ativos.

### Vencimentos

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

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020
2021	251.920	286.242	313.225	347.546
2022	420.952	420.952	437.058	437.058
2023	587.355	587.355	599.628	599.628
2024	297.344	297.344	308.587	308.587
2025	376.196	376.196	386.113	386.113
2026	56.721	56.721	63.563	63.563
2027 em diante	240.983	240.983	262.072	262.072
<b>Total</b>	<b>2.231.471</b>	<b>2.265.793</b>	<b>2.370.246</b>	<b>2.404.567</b>

### Clausulas restritiva (Covenants)

#### *Emissões de Debentures*

Para a 7<sup>o</sup>, 9<sup>o</sup>, 10<sup>o</sup>, 11<sup>o</sup>, 12<sup>o</sup>, 14<sup>o</sup> e 15<sup>o</sup>. emissões, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

(i) Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

(ii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;

(iii) Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;

(iv) Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva controlada;

(v) Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;

(vi) Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado por um auditor independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida, que são os empréstimos mais encargos, somado as obrigações por aquisições menos disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos, outros créditos sujeitos restrições), pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento);

Especificamente, com relação à 12ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão 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 acima, adicionalmente:

- Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir (“Índices”):

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

- *Loan To Value* no término de cada trimestre social de, no máximo, 70% (setenta por cento) (“LTV”), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures dividido pelo valor de avaliação do Ed. Ventura - Torre Oeste com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada, e;
- Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos aluguéis do Ed. Ventura – Torre Oeste no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela Bruta das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, 1,15x (“Índice de Cobertura”).

Especificamente, com relação à 15ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão 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 acima, adicionalmente:

- Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir (“Índices”):
- *Loan To Value* no término de cada trimestre social de, no máximo, 60% (sessenta por cento) (“LTV”), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures dividido pelo valor de avaliação do Ed. Passeio Corporate com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de mercado, e;
- Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos aluguéis do Ed. Passeio Corporate no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela de Remuneração das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, (i) 0,8x na primeira data de verificação; (ii) 1,1x na segunda data de verificação; e (iii) 1,2x nas demais datas de verificação (“Índice de Cobertura”).

### **Cessão de Créditos Imobiliários**

A Companhia cedeu créditos imobiliários que serviram de lastro para a 142º e 143º emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização. No âmbito dessas operações, a Companhia deverá recomprar a totalidade dos créditos imobiliários caso seja verificada a ocorrência de certos eventos, sendo o mais relevante:

- não observância do índice financeiro abaixo, a ser apurado pela Cessionária nos termos do Termo de Securitização, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Cedente.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

- quociente da Dívida Líquida, que são os empréstimos mais encargos, somado as obrigações por aquisições menos disponibilidades (caixa, equivalentes de caixa, títulos, outros créditos sujeitos restrições), pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50%

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

## 12 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$900.163 (2019: R\$758.657) e, no consolidado R\$979.543 (2019: R\$838.360).

	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2019</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2019</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	316.133	513.356	320.648	500.037
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(107.485)	(174.541)	(109.020)	(170.013)
<b>Ajustes para a puração da alíquota efetiva :</b>				
Crédito em razão da inclusão de jcp como despesas operacionais	-	(518)	-	(518)
Resultado de equivalência patrimonial	1.902	(27.070)	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	-	-	109	(16.793)
<b>Exclusões /(Adições) permanentes, líquidas</b>				
Variação cambial líquida	-	71	-	71
Resultado com alienação de propriedades para investimento	-	(11.335)	-	(13.987)
Débito em razão da exclusão de jcp como receitas operacionais	-	-	-	518
Gastos com emissão de ações	-	13.479	-	13.479
Outros	(4.281)	(2.090)	(5.468)	(1.443)
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(109.864)</b>	<b>(202.004)</b>	<b>(114.379)</b>	<b>(188.685)</b>

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2020 é a seguinte:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(275)	(36.412)	(2.932)	(41.103)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(109.589)	(165.592)	(111.447)	(147.582)
	<b>(109.864)</b>	<b>(202.004)</b>	<b>(114.379)</b>	<b>(188.685)</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 acrescidos dos prejuízos fiscais.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 está assim demonstrado:

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	<b>889.025</b>	829.010	<b>889.026</b>	840.642
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	<b>298.809</b>	248.379	<b>298.809</b>	248.379
Linearização da receita de aluguel	<b>51.985</b>	30.486	<b>51.985</b>	30.586
Mais Valia de Ativos	(i) <b>34.659</b>	30.089	<b>34.659</b>	30.089
Outros	<b>11.311</b>	10.091	<b>11.310</b>	7.870
<b>Impostos diferidos - passivo</b>	<b>1.285.789</b>	1.148.055	<b>1.285.789</b>	1.157.566
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(ii) <b>(306.056)</b>	(257.943)	<b>(306.056)</b>	(257.943)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(iii) <b>(71.891)</b>	(105.330)	<b>(71.891)</b>	(105.330)
Outros	<b>(15.555)</b>	(13.889)	<b>(15.991)</b>	(13.889)
<b>Impostos diferidos - ativo</b>	<b>(393.502)</b>	(377.162)	<b>(393.938)</b>	(377.162)
<b>Impostos diferidos líquido</b>	<b>892.287</b>	770.893	<b>891.851</b>	780.404
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	<b>(436)</b>	(2.265)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	<b>892.287</b>	770.893	<b>892.287</b>	782.669
<b>Impostos diferidos líquido</b>	<b>892.287</b>	770.893	<b>891.851</b>	780.404

### 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 continuarão a ser depreciados, a mais valia decorrente da aplicação do CPC 28 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\$393.938) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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 até 11 anos, conforme segue:

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 decorrem 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 2019 e 2020, a Companhia realizou uma reestruturação societária com a incorporação de algumas de suas subsidiárias e resgate de cotas de fundos de investimentos exclusivos 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.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Em 31 de dezembro de 2020, 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:

	Controladora	
	31/12/2020	31/12/2019
Credito tributário - Incorporação ONEP	<b>334.390</b>	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	<b>114.260</b>	114.260
(-) Amortização	<b>(297.158)</b>	(259.150)
	<b>151.492</b>	189.500

## 13 Outros passivos circulantes e não circulantes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Adiantamento de clientes	<b>2.976</b>	4.024	<b>2.976</b>	4.030
Obrigações por aquisição de imóvel	<b>(i) 49.189</b>	13.886	<b>49.189</b>	13.886
Provisões de custos e despesas a incorrer	<b>17.339</b>	13.796	<b>17.419</b>	13.806
	<b>69.504</b>	31.706	<b>69.584</b>	31.722
<b>Circulante</b>	<b>(38.586)</b>	(5.192)	<b>(38.666)</b>	(5.208)
<b>Não Circulante</b>	<b>(30.918)</b>	(26.514)	<b>(30.918)</b>	(26.514)

(i) Retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1, equivalente a R\$28.211, conforme demonstrado na Nota 1.

## 14 Contingências

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

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Trabalhistas	-	-	600	565
Tributárias	1.914	1.914	1.914	1.914
Cíveis	345	106	345	337
<b>Properties</b>	<b>2.259</b>	2.020	<b>2.859</b>	2.816
Cíveis	80.217	71.875	80.217	71.875
<b>Properties</b>	<b>80.217</b>	71.875	<b>80.217</b>	71.875
(-) Depósitos Judiciais	(4.695)	(1.914)	(4.703)	(1.922)
<b>Total</b>	<b>77.781</b>	71.981	<b>78.373</b>	72.769

Em 31 de dezembro de 2020, 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 – ação monitoria distribuída pela Bicicletas 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, contudo, não houve a publicação do acórdão dos embargos declaratórios. O valor estimado da perda é de R\$76.010, incluindo honorários de sucumbência. 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.

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$80.217, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 7), 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. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de dezembro de 2020, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Trabalhistas	43	34	43	34
Tributárias	282.696	215.889	282.696	215.889
Cíveis	-	71.391	126	71.391
<b>Subtotal BR Properties</b>	<b>282.739</b>	<b>287.315</b>	<b>282.865</b>	<b>287.315</b>

  

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Tributárias	62.912	59.586	62.912	59.586
Cíveis	454.509	406.869	454.509	406.869
<b>Subtotal One Properties</b>	<b>517.421</b>	<b>466.455</b>	<b>517.421</b>	<b>466.455</b>

  

<b>Total</b>	<b>800.160</b>	<b>753.770</b>	<b>800.286</b>	<b>753.770</b>
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Em 31 de dezembro de 2020, 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\$218.948; (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\$61.421.

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\$34.747 como perda possível. Adicionalmente, há um processo administrativo (W Torre 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\$16.850.

Cíveis BR Properties – Procedimento arbitral iniciada pela LPP Empreendimentos e Participações, sociedade do grupo Global Logistic Properties Limited (GLP) para discutir os aluguéis recebidos pela BRPR 46 no período de novembro de 2014 até janeiro de 2017, data do fechamento definitivo da

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

operação de venda. O valor possível de perda era de R\$70.498 em 31 de dezembro de 2019, sendo encerrada com êxito para a Companhia durante o primeiro trimestre de 2020.

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\$454.446 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).

## **15 Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

Em 21 de novembro de 2019, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, o aumento de capital no montante de R\$1.054.688, mediante a emissão de 84.375.000 (oitenta e quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço por ação de R\$12,50 (doze reais e cinquenta centavos), as quais foram integralizadas, no âmbito da Oferta de Ações. O custo da captação totalizou R\$39.646.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital social integralizado era de R\$4.369.145 (menos gastos com emissões de R\$101.600 e R\$101.402, respectivamente) e estava representado por 491.510.283 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 ou do atingimento dos critérios estabelecidos no Plano de Outorga de Ações Restritas, pelos Beneficiários.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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 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.

Durante o primeiro trimestre de 2020, a Companhia recomprou 1.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,96 por ação, perfazendo um total de R\$8.957. No segundo trimestre de 2020, tivemos a recompra de 3.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, que foram adquiridas pelo preço médio de 8,76, perfazendo um total de R\$26.305. Foram entregues aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações 449.186 ações ordinárias ao preço de R\$9,72, perfazendo um total de R\$4.366.

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, e 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 tem vigência até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 11.000.000 (onze milhões) 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.

No terceiro trimestre de 2020, a Companhia recomprou 1.600.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$9,04 por ação, perfazendo um total de R\$14.463.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$78.423, representado por 8.698.221 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço de mercado no momento de cada respectiva data de recompra, com preço médio de R\$9,99 por ação.

### **c. Reservas de capital**

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

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

#### ***Reserva de incorporação***

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 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.

### e. Reserva de lucros a realizar

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

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

	<u>31/12/2020</u>
<b>Lucro líquido do exercício (A)</b>	<b>206.269</b>
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	(10.313)
<b>Base de cálculo dos dividendos</b>	<b>195.956</b>
<b>Dividendos mínimos obrigatórios – 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)</b>	<b>48.989</b>
Equivalência patrimonial	5.595
Valor justo das propriedades. p/ investimentos, líquido	91.499
Valor justo dos instrumentos financeiros, líquido	(300)
Dividendos recebidos das controladas	(14.226)
<b>Lucro não realizado (C)</b>	<b>82.568</b>
<b>Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) =</b>	<b>123.701</b>
<b>Reserva de lucros a realizar (B) - (D)</b>	<b>-</b>
Dividendos adicionais propostos	45.734
<b>Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos</b>	<b>-</b>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **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.

Em Assembleia Geral Ordinária de 26 de abril de 2019, foi aprovado a destinação de R\$3.255 à reserva de lucros a realizar, uma vez que o valor é referente ao dividendo mínimo obrigatório que ultrapassou a parcela realizada do lucro líquido do exercício, e, dessa forma não serão distribuídos pela Companhia.

A administração da Companhia propôs ad referendum da Assembleia Geral Ordinária - AGO realizada em 24 de abril de 2020, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$73.946 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em 24 de março de 2020, conforme divulgado em Fato Relevante, em razão das incertezas da pandemia 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 da Assembleia Geral Ordinária - AGO a ser 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 à reserva de retenção de lucros.

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

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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 (oito reais e noventa e seis centavos) 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 (seis milhões, catorze mil, quinhentas e sessenta e duas) 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.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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:

<b>Em milhares de opções de compra de ações</b>	<b>8ª Outorga</b>	<b>9ª Outorga</b>	<b>Total</b>
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635	2.170	<b>4.805</b>
(-) Opções de compra de ações canceladas	(461)	-	<b>(461)</b>
(-) Exercício das opções de compra de ações	(922)	-	<b>(922)</b>
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
<b>(=) Saldo atual do número de opções de compra de ações</b>	<b>1.252</b>	<b>2.170</b>	<b>3.422</b>
Valor de exercício da opção em 31/12/2020 - em R\$	11,81	10,57	
Valor de mercado da ação em 31/12/2020 - em R\$	9,90	9,90	

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

	<b>8ª Outorga</b>	<b>9ª Outorga</b>
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"	0,25 anos	4,25 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 31/12/2020 - em R\$	11,81	10,57

As Ações Restritivas poderão ser outorgadas no âmbito do Plano não excedendo 1.632.320 (um milhão, seiscentos e trinta e duas mil, trezentas e vinte) ações representativas do capital social da Companhia, correspondentes a 0,53% (cinquenta e três décimos por cento) do capital social da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano.

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

<b>Em milhares de ações</b>	<b>Ações Restritas</b>
Total de ações a serem emitidas	1.010
(-) Ações restritas canceladas	(1.010)
(-) Ações entregues	-
(=) saldo atual de ações restritas em 31/12/2020	-
Valor de mercado da ação em 31/12/2020 - em R\$	9,90

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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

	<u>Ações Restritas</u>
Data da Outorga	09/03/2017
Volatilidade do preço da ação	32,07%
Taxa de juro livre de risco	10,32%
"Vesting period"	2,80 anos
Número de opções	1.010
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	8.878
Valor de Mercado na Ação na data da Outorga - em R\$	9,27

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

	<u>31/12/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	2.678	R\$ 11,37	3.289	R\$ 8,77
Concedidas durante o exercício	2.170	R\$ 9,82	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	(449)	R\$ 9,72	(161)	R\$ 9,28
Canceladas durante o exercício	(976)	R\$ 9,02	(450)	R\$ 9,27
Saldo final	3.423	R\$ 11,02	2.678	R\$ 11,37
<b>Exercíveis</b>	<b>765</b>		750	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia reconheceu despesa de R\$5.807 (R\$5.824 em 31 de dezembro de 2019).

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 16 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de Aluguel	366.172	432.431	370.730	455.866
Receita de Prestação de Serviços	572	783	16.992	18.842
<b>Total Receita Bruta</b>	<b>366.744</b>	<b>433.214</b>	<b>387.722</b>	<b>474.708</b>
<b>Linearização e Abatimentos</b>	<b>(48.079)</b>	<b>(57.959)</b>	<b>(49.104)</b>	<b>(60.706)</b>
<b>Impostos Sobre a Receita</b>	<b>(23.483)</b>	<b>(32.101)</b>	<b>(25.029)</b>	<b>(34.750)</b>
<b>Total Receita Líquida</b>	<b>295.182</b>	<b>343.154</b>	<b>313.589</b>	<b>379.252</b>

### 17 Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas com pessoal	(19.916)	(19.582)	(27.291)	(26.866)
Despesas de condomínio/vacância	(31.921)	(50.548)	(33.186)	(58.017)
Despesas com advogados e consultores	(6.969)	(8.425)	(7.493)	(8.620)
Demais despesas gerais e administrativas	(i) (13.615)	(13.592)	(13.835)	(14.065)
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>(72.421)</b>	<b>(92.147)</b>	<b>(81.805)</b>	<b>(107.568)</b>
Tributos e contribuições	2.315	(3.678)	2.248	(3.248)
<b>Total de despesas gerais e administrativas</b>	<b>(70.106)</b>	<b>(95.825)</b>	<b>(79.557)</b>	<b>(110.816)</b>

(i) As Despesas Gerais e Administrativas estão representadas substancialmente pelas despesas com manutenção de propriedades, despesas com publicações oficiais e comissões sobre locação de propriedades.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 18 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Outras Receitas		1.732	-	1.175	-
<b>Total de outras receitas operacionais</b>		<b>1.732</b>	<b>-</b>	<b>1.175</b>	<b>-</b>
Custos e despesas das propriedades vendidas	(i)	(148)	(50.174)	(148)	(53.535)
Outras Despesas	(ii)	-	(17.403)	-	(19.839)
<b>Total de outras despesas operacionais</b>		<b>(148)</b>	<b>(67.577)</b>	<b>(148)</b>	<b>(73.374)</b>
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas</b>		<b>1.584</b>	<b>(67.577)</b>	<b>1.027</b>	<b>(73.374)</b>

(i) Esta rubrica está representada pelos custos e despesas referente as das propriedades vendidas e demonstradas na Nota 9v.

(ii) Esta rubrica está representada pelas outras despesas operacionais da Companhia, cujo saldo é substancialmente referente a extinção do direito de superfície que está demonstrada na Nota 9iv.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### 19 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações Financeiras	<b>40.398</b>	43.196	<b>39.061</b>	43.700
Correções Monetárias	<b>17.914</b>	18.847	<b>18.369</b>	19.192
Variação cambial ativa	-	20.112	-	20.112
Outras Receitas Financeiras	<b>2.833</b>	2.168	<b>15.217</b>	5.690
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>61.145</b>	84.323	<b>72.647</b>	88.694
Juros financeiros sobre empréstimos	<b>(83.715)</b>	(250.595)	<b>(93.375)</b>	(262.461)
Resultado com Repactuação de Dívida	<b>(455)</b>	(26.019)	<b>(455)</b>	(27.171)
Juros sobre Bônus Perpétuos	-	(1.195)	-	(1.195)
Encargos financeiros sobre empréstimos	<b>(12.734)</b>	(44.740)	<b>(12.862)</b>	(45.646)
Despesa com Swap	-	(19.808)	-	(19.808)
MTM - Juros bônus perpétuos	-	(654)	-	(654)
MTM - Swap bônus perpétuos	-	(4.390)	-	(4.390)
Outros	<b>(2.439)</b>	(5.958)	<b>(2.442)</b>	(2.367)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(99.343)</b>	(353.359)	<b>(109.134)</b>	(363.692)
<b>Total de receita e despesas financeiras líquidas</b>	<b>(38.198)</b>	(269.036)	<b>(36.487)</b>	(274.998)

### 20 Partes Relacionadas (Controladora)

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não havia outras transações com partes relacionadas.

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Nota	Controladora	
		31/12/2020	31/12/2019
Salário ou pró labore - Administradores	(i)	11.806	10.917
Benefícios diretos e indiretos - Administradores		194	183
<b>Total</b>		<b>12.000</b>	11.100
Plano de opção de compras de ações - Administradores	(ii)	4.443	3.791
<b>Total de Honorários da Administração</b>		<b>16.443</b>	14.891

(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.

(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, deverá ser re-ratificada na próxima assembleia geral que deliberar sobre o assunto, prevista para ocorrer em 26 de abril de 2021.

### Garantias sobre empréstimos e financiamentos

A Companhia ofereceu garantias para determinados empréstimos e financiamentos, as quais estão representadas pela alienação fiduciária das quotas representativas do capital social das empresas controladas, tomadoras dos recursos, e cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários de imóveis.

## 21 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 55% e 56,2% da nossa receita bruta total, respectivamente.

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. 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 e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente o CDI e IPCA).

### 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 31 de dezembro de 2020:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	0,95%	1,43%	1,90%	2,38%	2,85%
IGP-M	11,57%	17,36%	23,14%	28,93%	34,71%
INCC	4,41%	6,61%	8,81%	11,01%	13,22%
IPCA	2,26%	3,39%	4,52%	5,65%	6,78%

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Saldo líquido 31/12/2020	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário	
			Aumento 25%	Aumento 50%
<b>Ativos e (passivos) líquidos</b>				
CDI	(850.049)	(16.151)	(4.038)	(8.075)
IGP-M	158.101	36.585	9.146	18.292
IPCA	(152.193)	(6.879)	(1.720)	(3.440)
INCC	(28.211)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(872.352)</b>	<b>13.555</b>	<b>3.389</b>	<b>6.777</b>

	Saldo em 31/12/20	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	Sem Indexador
<b>Ativos</b>						
<b>Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</b>	<b>1.225.022</b>	<b>1.194.459</b>	<b>23.218</b>	-	-	<b>7.345</b>
Caixa e Bancos	7.345	-	-	-	-	7.345
Aplicações financeiras	1.081.627	1.081.627	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	136.050	112.832	23.218	-	-	-
<b>Contas a receber</b>	<b>241.517</b>	<b>58.368</b>	<b>183.149</b>	-	-	-
Aluguéis a receber	183.149	-	183.149	-	-	-
Venda de propriedades para investimentos	58.368	58.368	-	-	-	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>1.466.539</b>	<b>1.252.827</b>	<b>206.367</b>	-	-	<b>7.345</b>
<b>Passivos</b>						
<b>Empréstimos e financiamentos</b>	<b>(2.265.792)</b>	<b>(2.102.876)</b>	<b>(34.321)</b>	<b>(152.193)</b>	-	<b>23.598</b>
Empréstimos e financiamentos	(2.289.390)	(2.102.876)	(34.321)	(152.193)	-	-
Custos de transação	23.598	-	-	-	-	23.598
<b>Obrigação por aquisição de imóveis</b>	<b>(49.189)</b>	-	<b>(10.969)</b>	-	<b>(28.211)</b>	<b>(10.009)</b>
<b>Adiantamento de clientes</b>	<b>(2.976)</b>	-	<b>(2.976)</b>	-	-	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(2.317.957)</b>	<b>(2.102.876)</b>	<b>(48.266)</b>	<b>(152.193)</b>	<b>(28.211)</b>	<b>13.589</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(851.418)</b>	<b>(850.049)</b>	<b>158.101</b>	<b>(152.193)</b>	<b>(28.211)</b>	<b>20.934</b>

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### Risco de liquidez

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

### Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
<b>Ativos financeiros</b>								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.095.245	1.333.092	1.118.059	1.392.480	1.095.245	1.333.092	1.118.059	1.392.480
Contas a receber	183.149	113.054	183.149	114.494	183.149	113.054	183.149	114.494
<b>Total</b>	<b>1.278.394</b>	<b>1.446.146</b>	<b>1.301.208</b>	<b>1.506.974</b>	<b>1.278.394</b>	<b>1.446.146</b>	<b>1.301.208</b>	<b>1.506.974</b>
<b>Passivos financeiros</b>								
Empréstimos e financiamentos	(2.231.471)	(1.747.607)	(2.265.793)	(1.800.798)	(2.196.211)	(1.789.443)	(2.231.183)	(1.843.633)
Contas a pagar	(51.775)	(33.726)	(51.775)	(34.577)	(51.775)	(33.726)	(51.775)	(34.577)
<b>Total</b>	<b>(2.283.246)</b>	<b>(1.781.333)</b>	<b>(2.317.568)</b>	<b>(1.835.375)</b>	<b>(2.247.986)</b>	<b>(1.823.169)</b>	<b>(2.282.958)</b>	<b>(1.878.210)</b>

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:

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado		
			31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	
<b>Ativos financeiros</b>							
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i)	2	<b>1.095.245</b>	1.333.092	<b>1.118.059</b>	1.392.480	
Contas a Receber	(ii)	-	<b>183.149</b>	113.054	<b>183.149</b>	114.494	
<b>Passivos financeiros</b>							
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	<b>2.196.211</b>	1.789.443	<b>2.231.183</b>	1.843.633	
Contas a Pagar	(ii)	-	<b>51.775</b>	33.726	<b>51.775</b>	34.577	

(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 e fornecedores** - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

**Empréstimos e financiamentos** - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

### Gerenciamento de capital

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e Financiamentos	<b>2.231.471</b>	1.747.607	<b>2.265.793</b>	1.800.798
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	<b>(1.056.486)</b>	(1.090.967)	<b>(1.088.972)</b>	(1.165.337)
(-) Títulos e valores mobiliários	<b>(9.672)</b>	(115.076)	-	(100.094)
<b>Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)</b>	<b>1.165.313</b>	541.564	<b>1.176.821</b>	535.367
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>7.279.603</b>	7.204.073	<b>7.279.603</b>	7.204.073
<b>Patrimônio Líquido e dívida líquida</b>	<b>8.444.916</b>	7.745.637	<b>8.456.424</b>	7.739.440

## 22 Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

### a. Básico

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

### b. Diluído

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

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

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### Lucro (prejuízo) básico por ação

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Numerador:		
Lucro (prejuízo) do período	206.269	311.352
Denominador:		
<b>Média ponderada do número de ações</b>	<u><b>485.304.110</b></u>	<u>412.787.357</u>
<b>Lucro (prejuízo) básico por ação - R\$</b>	<b>0,42503</b>	0,754267

### Lucro (prejuízo) diluído por ação

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Numerador:		
Lucro (prejuízo) do período	206.269	311.352
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	485.304.110	412.787.357
Ajuste por opção de compras de ações	-	596.563
<b>Média ponderada do número de ações (diluída)</b>	<u><b>485.304.110</b></u>	<u>413.383.920</u>
<b>Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação - R\$</b>	<b>0,42503</b>	0,75318

## 23 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2020, 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>31/12/2020</u>
<b><u>Modalidade</u></b>	<b><u>Valor de Cobertura</u></b>
RO - Riscos Operacionais	1.050.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **24 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.

### **25 Eventos subsequentes**

Em 13 de janeiro de 2021, em continuidade ao fato relevante divulgado em 14 de outubro de 2019, a Companhia concluiu, nesta data, a aquisição 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”), inscrito no CNPJ/ME sob nº 21.598.815/0001-94. O preço total da aquisição, é de 832.455, sendo desembolsado, nesta data, o valor de R\$756.637. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$37.513, será pago na superação, pelo Vendedor, de determinadas condições constantes nos documentos da aquisição.

\* \* \*

Martin Andrés Jaco  
**Diretor Presidente**

André Bergstein  
**Diretor Financeiro e Relações com Investidores**

Felipe Carneiro  
**Contador CRC 1SP296093/O-9**

## BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### Orçamento de capital para o exercício financeiro 01/01/21 a 31/12/21

---

#### Fontes e Usos de Recursos

R\$ mil

#### Fontes de Recursos (1+2+3+4+5+6)

1.578.301

1. Geração Operacional de Caixa da Companhia (estimativa de fundos líquidos a serem gerados pelas operações)	159.563
2. Recursos Advindos de 2020 (Disponibilidades)	1.081.324
3. Parcela remanescente do lucro líquido de 2020	146.967
4. Novos Empréstimos e Financiamentos	109.253
5. Receitas Financeiras	21.867
6. Vendas de Propriedades para Investimento	59.327

#### Aplicação de Recursos (7+8+9+10+11)

1.578.301

7. Novas Aquisições de Propriedades para investimento	857.178
8. Desenvolvimento ou Incorporação/Manutenção de Propriedades	288.294
9. Amortização + Despesas Financeiras (Serviço da Dívida)	338.107
10. Pagamento de Dividendos Obrigatórios (referente a 2020)	48.989
11. Pagamento de Dividendos Adicionais (referente a 2020)	45.734

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **Parecer do Conselho Fiscal**

O Conselho Fiscal da Companhia, em conformidade com as atribuições dispostas no Estatuto Social da Companhia, em seu regimento interno e nos incisos do artigo 163 da lei nº 6.404/76, examinou o relatório anual da administração, as demonstrações financeiras e o parecer dos auditores independentes referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, bem como a destinação do lucro líquido na forma constante das demonstrações financeiras anuais e, por unanimidade e sem ressalvas, todos os membros presentes opinam favoravelmente à aprovação dos referidos documentos.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 29 de janeiro de 2021.

Martin Andrés Jaco

**Diretor Presidente**

André Bergstein

**Diretor Financeiro e de Relações com Investidores**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

### **Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expressos no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2020, emitido nesta data.

São Paulo, 29 de janeiro de 2021.

Martin Andrés Jaco

**Diretor Presidente**

André Bergstein

**Diretor Financeiro e de Relações com Investidores**