

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	10
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	17
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	20
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	26
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	55
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	57
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	58
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	59
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	491.510
Preferenciais	0
Total	491.510
Em Tesouraria	
Ordinárias	8.698
Preferenciais	0
Total	8.698

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	10.459.816	9.878.083
1.01	Ativo Circulante	1.967.375	1.390.618
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.763.119	1.090.967
1.01.02	Aplicações Financeiras	115.162	107.440
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	115.162	107.440
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	115.162	107.440
1.01.03	Contas a Receber	46.994	32.175
1.01.03.01	Clientes	46.994	32.175
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.269	22.532
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.269	22.532
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.046	4.556
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.785	132.948
1.01.08.03	Outros	12.785	132.948
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	12.785	132.948
1.02	Ativo Não Circulante	8.492.441	8.487.465
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	665.874	701.228
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.440	134.685
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	27.440	134.685
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	638.434	566.543
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	265.836	245.199
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	241.319	240.465
1.02.01.10.06	Contas a Receber	131.279	80.879
1.02.02	Investimentos	7.252.367	7.215.519
1.02.02.01	Participações Societárias	51.487	197.470
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	51.487	197.470
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.200.880	7.018.049
1.02.03	Imobilizado	19.358	15.876
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.358	15.876
1.02.04	Intangível	554.842	554.842
1.02.04.01	Intangíveis	554.842	554.842
1.02.04.01.02	Goodwill	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	10.459.816	9.878.083
2.01	Passivo Circulante	288.054	282.000
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.143	1.843
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.143	1.843
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	3.143	1.843
2.01.02	Fornecedores	20.369	19.840
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.369	19.840
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.338	18.940
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.338	18.940
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	110	16.353
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	2.228	2.587
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	249.594	224.985
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	249.594	224.985
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	249.594	224.985
2.01.05	Outras Obrigações	3.835	5.192
2.01.05.02	Outros	3.835	5.192
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	3.835	5.192
2.01.06	Provisões	8.775	11.200
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.775	11.200
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	8.775	11.200
2.02	Passivo Não Circulante	2.999.382	2.392.010
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.023.715	1.522.622
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.023.715	1.522.622
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.023.715	1.522.622
2.02.02	Outras Obrigações	36.421	26.514
2.02.02.02	Outros	36.421	26.514
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	36.421	26.514
2.02.03	Tributos Diferidos	866.694	770.893
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	866.694	770.893
2.02.04	Provisões	72.552	71.981
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	72.552	71.981
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	72.552	71.981
2.03	Patrimônio Líquido	7.172.380	7.204.073
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.743
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.402
2.03.02	Reservas de Capital	2.272.718	2.312.796
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-76.629	-33.062
2.03.02.07	Plano de Opções a Empregados e ADM	42.563	39.074
2.03.02.08	Reserva de Incorporação	2.306.784	2.306.784
2.03.04	Reservas de Lucros	581.534	623.534
2.03.04.01	Reserva Legal	31.547	31.547
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.201	77.201
2.03.04.10	Retenção de Lucros	514.786	514.786
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	50.583	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	74.415	215.068	89.263	261.748
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	74.415	215.068	89.263	261.748
3.03	Resultado Bruto	74.415	215.068	89.263	261.748
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.754	-56.313	-20.434	-73.501
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.457	-64.191	-33.248	-83.922
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-17.091	-51.809	-29.500	-72.741
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.067	-8.893	-2.309	-6.798
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-2.299	-3.489	-1.439	-4.383
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.112	1.322	23.071	25.898
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	-1.112	1.322	0	0
3.04.04.02	Ganho com valor justo das propriedades para investimento	0	0	23.071	25.898
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-10.551	-22.867
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	0	0	-10.551	-22.867
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.815	6.556	294	7.390
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	52.661	158.755	68.829	188.247
3.06	Resultado Financeiro	-9.581	-23.900	-58.560	-199.458
3.06.01	Receitas Financeiras	13.326	47.982	13.783	66.543
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.907	-71.882	-72.343	-266.001
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	43.080	134.855	10.269	-11.211
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-26.820	-84.272	15.330	-74.003
3.08.01	Corrente	-67	-275	-105	-414
3.08.02	Diferido	-26.753	-83.997	15.435	-73.589
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.260	50.583	25.599	-85.214
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	16.260	50.583	25.599	-85.214
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,03318	0,10405	0,06346	-0,21117
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.99.02.01	ON	0,03318	0,10405	0,06346	-0,21117

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	16.260	50.583	25.599	-85.214
4.03	Resultado Abrangente do Período	16.260	50.583	25.599	-85.214

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	93.022	151.654
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	145.128	179.401
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	134.855	-11.211
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	473	393
6.01.01.03	Valor justo de propriedade para investimento	0	-25.898
6.01.01.04	Linearização das receitas	-51.875	-14.048
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	59.641	209.407
6.01.01.06	Variação cambial líquida	0	-20.112
6.01.01.07	Resultado com instrumentos financeiro derivativo	0	19.808
6.01.01.08	MTM juros do bônus perpétuos	0	654
6.01.01.09	MTM swap	0	4.391
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	6.738	6.643
6.01.01.11	Plano de opções de compra de ações	3.489	4.383
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	8.452	5.531
6.01.01.13	Demais provisões	2.471	82
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	3.582	-307
6.01.01.15	Correções monetárias	-14.323	-11.339
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-2.274	-8.363
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	0	15.217
6.01.01.19	Resultado financeiro na repactuação da dívida	455	11.560
6.01.01.20	Resultado de equivalência patrimonial	-6.556	-7.390
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-52.106	-27.747
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-15.962	-4.897
6.01.02.02	Impostos a recuperar	4.176	2.783
6.01.02.05	Outros ativos	-6.817	-10.591
6.01.02.06	Contas a pagar	529	-6.468
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-17.178	-1.066
6.01.02.11	Salários e encargos sociais	1.300	469
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-10.877	-7.458
6.01.02.14	Outros passivos	-7.277	-519
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	199.298	702.386
6.02.03	Dividendos e JCP recebidos de controladas	14.226	0
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimento	126.064	466.337
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-89.478
6.02.07	Investimentos em controladas	0	-11.000
6.02.08	Aquisição / investimentos em propriedades para investimento	-75.610	-89.258
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-3.955	-2.756
6.02.10	Investimentos em títulos e valores mobiliários	100.441	447.318
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-8.742	-29.900
6.02.12	Baixa de investimentos em controladas	35.500	4.614
6.02.13	Caixa líquido adquirido de investida controlada	11.374	6.509
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	379.832	-1.441.538

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.03.02	Gastos com emissões de ações	-198	0
6.03.03	Tomada de empréstimos e financiamento	800.000	0
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-322.423	-1.424.673
6.03.05	Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	-2.687	0
6.03.07	Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	0	-29.082
6.03.08	Recompra de ações	-43.567	1.491
6.03.09	Pagamento de dividendo	-42.000	0
6.03.10	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	-9.293	-7.054
6.03.11	Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	0	17.780
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	672.152	-587.498
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.090.967	986.682
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.763.119	399.184

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

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.874	0	0	0	5.874
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.383	0	0	0	4.383
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.491	0	0	0	1.491
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-85.214	0	-85.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-85.214	0	-85.214
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.311.357	312.182	-85.214	0	5.791.026

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	264.774	357.835
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	267.034	331.630
7.01.02	Outras Receitas	-2.260	26.205
7.01.02.01	Outras receitas	1.322	0
7.01.02.04	Reversão/(constituição)de provisão para devedores duvidosos	-3.582	307
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	0	25.898
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-71.766	-121.384
7.02.04	Outros	-71.766	-121.384
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-71.766	-98.517
7.02.04.02	Outros	0	-22.867
7.03	Valor Adicionado Bruto	193.008	236.451
7.04	Retenções	-473	-393
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-473	-393
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	192.535	236.058
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	54.538	73.933
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.556	7.390
7.06.02	Receitas Financeiras	47.982	66.543
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	247.073	309.991
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	247.073	309.991
7.08.01	Pessoal	24.524	22.196
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.591	19.906
7.08.01.02	Benefícios	1.359	1.276
7.08.01.03	F.G.T.S.	574	1.014
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	100.084	107.007
7.08.02.01	Federais	98.041	94.657
7.08.02.03	Municipais	2.043	12.350
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	71.882	266.002
7.08.03.01	Juros	60.096	220.967
7.08.03.03	Outras	11.786	45.035
7.08.03.03.03	Outras	1.594	26.853
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	10.192	18.182
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	50.583	-85.214
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	50.583	-85.214

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	10.493.446	9.946.283
1.01	Ativo Circulante	2.030.172	1.502.455
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.794.367	1.165.337
1.01.02	Aplicações Financeiras	106.446	100.094
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	106.446	100.094
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	106.446	100.094
1.01.03	Contas a Receber	47.469	33.354
1.01.03.01	Clientes	47.469	33.354
1.01.06	Tributos a Recuperar	23.139	22.532
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	23.139	22.532
1.01.07	Despesas Antecipadas	6.076	4.513
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	52.675	176.625
1.01.08.03	Outros	52.675	176.625
1.01.08.03.01	Outros ativos circulantes	52.675	176.625
1.02	Ativo Não Circulante	8.463.274	8.443.828
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	671.845	738.972
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.440	127.049
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	27.440	127.049
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.400	2.265
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.400	2.265
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	642.005	609.658
1.02.01.10.03	Outros ativos não circulantes	265.853	283.932
1.02.01.10.04	Tributos a recuperar	244.873	244.586
1.02.01.10.05	Contas a receber	131.279	81.140
1.02.02	Investimentos	7.216.791	7.133.661
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.216.791	7.133.661
1.02.03	Imobilizado	19.796	16.353
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.796	16.353
1.02.04	Intangível	554.842	554.842
1.02.04.02	Goodwill	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	10.493.446	9.946.283
2.01	Passivo Circulante	321.102	309.083
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.312	2.644
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.312	2.644
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	4.312	2.644
2.01.02	Fornecedores	20.399	20.691
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.399	20.691
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.246	19.717
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.246	19.717
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	954	17.031
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	2.292	2.686
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	280.522	249.623
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	280.522	249.623
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	280.522	249.623
2.01.05	Outras Obrigações	3.848	5.208
2.01.05.02	Outros	3.848	5.208
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	3.848	5.208
2.01.06	Provisões	8.775	11.200
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.775	11.200
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	8.775	11.200
2.02	Passivo Não Circulante	2.999.964	2.433.127
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.023.715	1.551.175
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.023.715	1.551.175
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.023.715	1.551.175
2.02.02	Outras Obrigações	36.421	26.514
2.02.02.02	Outros	36.421	26.514
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	36.421	26.514
2.02.03	Tributos Diferidos	866.693	782.669
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	866.693	782.669
2.02.04	Provisões	73.135	72.769
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	73.135	72.769
2.02.04.01.05	Provisões para Contingências	73.135	72.769
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.172.380	7.204.073
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.743
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.402
2.03.02	Reservas de Capital	2.272.718	2.312.796
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-76.629	-33.062
2.03.02.07	Reserva de Incorporação	2.306.784	2.306.784
2.03.02.08	Plano de Opções a Empregados e ADM	42.563	39.074
2.03.04	Reservas de Lucros	581.534	623.534
2.03.04.01	Reserva Legal	31.547	31.547
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	35.201	77.201
2.03.04.10	Retenção de Lucros	514.786	514.786
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	50.583	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	78.618	230.102	95.304	291.754
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	78.618	230.102	95.304	291.754
3.03	Resultado Bruto	78.618	230.102	95.304	291.754
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.500	-70.778	-24.802	-93.879
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.384	-71.683	-36.890	-95.259
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-19.018	-59.301	-33.142	-84.078
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.067	-8.893	-2.309	-6.798
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-2.299	-3.489	-1.439	-4.383
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.116	905	23.071	25.898
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	-1.116	905	0	0
3.04.04.03	Ganho com valor justo das propriedades para investimentos	0	0	23.071	25.898
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-10.983	-24.518
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	0	0	-10.983	-24.518
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	53.118	159.324	70.502	197.875
3.06	Resultado Financeiro	-9.413	-22.339	-59.004	-203.602
3.06.01	Receitas Financeiras	16.697	55.932	14.845	68.298
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.110	-78.271	-73.849	-271.900
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	43.705	136.985	11.498	-5.727
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27.445	-86.402	14.101	-79.487
3.08.01	Corrente	-606	-2.513	-896	-4.304
3.08.02	Diferido	-26.839	-83.889	14.997	-75.183
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.260	50.583	25.599	-85.214
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	16.260	50.583	25.599	-85.214
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.260	50.583	25.599	-85.214
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,03318	0,10405	0,06346	-0,21117
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.99.02.01	ON	0,03318	0,10405	0,06346	-0,21117

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	16.260	50.583	25.599	-85.214
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	16.260	50.583	25.599	-85.214
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.260	50.583	25.599	-85.214

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	99.462	191.734
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	154.462	198.829
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	136.985	-5.727
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	473	393
6.01.01.03	Valor justo de propriedades para investimentos	0	-25.898
6.01.01.04	Linearização das receitas	-51.969	-13.582
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	65.908	214.882
6.01.01.06	Variação cambial líquida	0	-20.112
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com instrumentos financeiros derivativos	0	19.808
6.01.01.08	MTM dos juros do bônus perpétuo	0	654
6.01.01.09	MTM do swap	0	4.391
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	6.748	6.817
6.01.01.11	Plano de opção de compra de ações	3.489	4.383
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	8.988	5.833
6.01.01.13	Rendimentos de direitos creditórios	-8.033	-750
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	3.582	-307
6.01.01.15	Correções monetárias	-14.629	-11.476
6.01.01.16	Resultado financeiro na repactuação da dívida	455	11.713
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-508	-7.506
6.01.01.18	Outros	2.973	96
6.01.01.19	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	0	15.217
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-55.000	-7.095
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-15.868	18.256
6.01.02.02	Impostos a recuperar	4.177	3.336
6.01.02.05	Outros ativos	-6.899	-10.488
6.01.02.06	Contas a pagar	-292	-6.553
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-18.984	-3.841
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	1.668	726
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-11.413	-7.761
6.01.02.14	Outros passivos	-7.389	-770
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	149.736	702.225
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimentos	137.556	466.337
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-89.478
6.02.08	Aquisição/investimentos em propriedades para investimentos	-75.610	-89.296
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-3.909	-2.756
6.02.10	Investimentos em títulos e valores mobiliários	100.441	447.318
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-8.742	-29.900
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	379.832	-1.471.033
6.03.02	Gastos com emissão de ações	-198	0
6.03.03	Custos de transação	-9.293	-7.054
6.03.04	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-322.423	-1.454.168
6.03.05	Tomada de empréstimos e financiamentos	800.000	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.03.06	Dividendos pagos	-42.000	0
6.03.07	Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	0	-29.082
6.03.08	Recompra de ações	-43.567	1.491
6.03.09	Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	0	17.780
6.03.11	Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	-2.687	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	629.030	-577.074
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.165.337	1.016.826
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.794.367	439.752

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

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.874	0	0	0	5.874	0	5.874
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.383	0	0	0	4.383	0	4.383
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.491	0	0	0	1.491	0	1.491
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-85.214	0	-85.214	0	-85.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-85.214	0	-85.214	0	-85.214
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.311.357	312.182	-85.214	0	5.791.026	0	5.791.026

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	281.642	392.092
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	284.319	365.887
7.01.02	Outras Receitas	-2.677	26.205
7.01.02.01	Outras receitas	905	0
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedores duvidosos	-3.582	307
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	0	25.898
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-74.590	-131.283
7.02.04	Outros	-74.590	-131.283
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-74.590	-106.768
7.02.04.03	Outros	0	-24.515
7.03	Valor Adicionado Bruto	207.052	260.809
7.04	Retenções	-473	-393
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-473	-393
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	206.579	260.416
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	55.932	68.298
7.06.02	Receitas Financeiras	55.932	68.298
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	262.511	328.714
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	262.511	328.714
7.08.01	Pessoal	29.344	26.921
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.256	23.431
7.08.01.02	Benefícios	2.225	2.149
7.08.01.03	F.G.T.S.	863	1.341
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	104.313	115.108
7.08.02.01	Federais	102.263	102.751
7.08.02.03	Municipais	2.050	12.357
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	78.271	271.899
7.08.03.01	Juros	66.363	226.594
7.08.03.03	Outras	11.908	45.305
7.08.03.03.03	Outros	1.595	26.861
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	10.313	18.444
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	50.583	-85.214
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	50.583	-85.214

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
30 de junho de 2020

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. (“Companhia” ou “BR Properties”) vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 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 trimestre com 31 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 682 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$7.216.791. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 224 mil m² de ABL.

As 31 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 3T20 estão distribuídas da seguinte forma:

- 22 ou 389 mil m² de edifícios de escritório;
- 3 ou 69 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 6 ou 224 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

As consequências geradas pela pandemia impactaram fortemente a economia brasileira no primeiro semestre do ano, e continuam presentes ao longo da segunda metade de 2020. A falta de visibilidade com relação à extensão temporal da pandemia ainda gera incertezas quanto à profundidade dos impactos causados pelo cenário atual na economia mundial. A Companhia acompanha todos os desdobramentos relacionados à Covid-19, observando com a devida atenção as orientações das autoridades brasileiras. Além disso, a BR Properties vem adotando 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, possui forte solidez financeira, alta liquidez e portfólio resiliente para atravessar esse período desafiador. Informa também que está aderente a todas suas obrigações, incluindo seus *covenants* financeiros.

No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram leve melhora quando comparados ao trimestre anterior, reflexo da retomada gradual da economia após o período de quarentena mais restrito no país, compreendido entre os meses de abril e junho. Quando comparado ao ano anterior, os resultados da Companhia são positivos, refletindo o forte volume de locações e a gestão proativa de seu portfólio no ano de 2019. A receita líquida do 3T20, quando comparada à mesma base de propriedades, apresentou um aumento de 5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Já no acumulado do ano, a receita líquida, na mesma base de propriedades, aumentou 11%. Esse resultado é reflexo do expressivo volume de

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
30 de junho de 2020

locações feito no último ano. Vale lembrar, que ao longo de 2019, foram vendidos 15 imóveis comerciais pela Companhia, impactando a comparação dos resultados.

A despesa financeira líquida no trimestre sofreu uma redução significativa de 84% quando comparada ao 3T19, e no acumulado do ano, reduziu 89% em relação aos 9M19. O 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 extremamente 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.

É importante notar que, a partir do mês de junho, 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. Nos prédios administrados pela Companhia, os quais somam 350 mil m² de edifícios corporativos, 63% das empresas locatárias retomaram o trabalho presencial nos escritórios até setembro, ainda que de forma gradual.

Neste contexto de retomada, não foi necessária a concessão de novos diferimentos aos locatários mais sensíveis ao impacto da crise, de forma que o volume de aluguéis diferidos reduziu para aproximadamente 1,5% da receita bruta da Companhia no período, ante o volume de aproximadamente 5% reportado no trimestre anterior. Além disso, parte dos diferimentos concedidos ao longo do segundo trimestre de 2020, já começaram a ser pagos ao longo do terceiro trimestre.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 3T20

Locações

A Companhia registrou 1.180 m² de ABL em novas locações no 3T20, enquanto as rescisões totalizaram 4.510 m². No consolidado do ano, o volume de novas locações foi de 18.199 m². Dessa forma, a BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 19,9% e 20,1%, respectivamente.

Mercado de Capitais

Ainda no trimestre, foi aprovado o 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 no 3T20 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 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\$97.315 no 3T20, uma redução de 19% em relação ao mesmo período do ano anterior. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita bruta aumentou 1%.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
30 de junho de 2020

A receita bruta da Companhia no 3T20 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$93.568, um aumento de 1% em relação à mesma base de propriedades do 3T19, e representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$3.747, uma queda de 19% em relação ao 3T19, e representando 3,9% 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 trimestre totalizou R\$78.618, uma redução de 18% em relação ao terceiro trimestre de 2019. 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 m². Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 5%.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$58.712, redução de 16% em comparação com 3T19, com uma margem EBITDA ajustada de 75%. 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 7%.

O EBITDA do 3T20, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$52.435, atingindo uma margem EBITDA de 68%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>3T20</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	16.260
Depreciação	158
Impostos Diferidos	26.839
Provisão para IR e CSLL	606
Resultado Financeiro	9.413
EBITDA	53.276
Margem EBITDA	68%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.114
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	-
Provisão de ILP / Stock Option	2.299
ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	2.023
EBITDA Ajustado	58.712
Margem EBITDA Ajustado	75%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$48.694 no 3T20, aumento de 138% em relação ao 3T19, com margem FFO de 62%. Esse aumento demonstra o ótimo resultado obtido através da estratégia de otimização de estrutura de capital colocada em prática ao longo dos últimos anos.

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$16.260 no terceiro trimestre de 2020, atingindo um lucro líquido de R\$50.583 nos nove meses do ano.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
30 de junho de 2020

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do terceiro trimestre de 2020 era de 86 funcionários, sendo 51 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 36 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 3T20, 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\$14,59 / ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 30 de setembro de 2020 era de R\$9,00 / 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 trimestre findo em 30 de setembro de 2020.

Notas Explicativas

(Em milhares de Reais)

1. Contexto Operacional

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2020 abrange a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

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

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.

A Companhia, em 12 de março de 2019, 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 m² (“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 e o saldo contra o aceite definitivo da obra pela Companhia, na forma e prazos estabelecidos no CCV, com previsão de entrega, pela Vendedora, para o primeiro semestre do ano de 2021.

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”), onde ficou prevista a possibilidade de aquisição de forma individualizada, os imóveis Edifício Alphaville e Águas Claras não fizeram mais parte desse processo de aquisição.

Notas Explicativas

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 31/12/2018, ajustado por eventos subsequentes relacionados ao aumento de capital que totalizou R\$1.054.688. A incorporação está inserida em um processo de reorganização societária da Companhia, que visa à simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação pretende resultar, 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.

No dia 14 de outubro de 2019, a Companhia celebrou, de forma irrevogável e irretroatável, 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 m²; e (ii) aproximadamente 30% do imóvel comercial em desenvolvimento a ser denominado “Torre Corporativa B3 - Jatobá”, com ABL de 11.514 m², 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) e o saldo na forma e prazos estabelecidos no Contrato.

A Companhia, em 27 de novembro de 2019, em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 11 de janeiro de 2019, 4 de abril de 2019 e 5 de julho, informou que, celebrou, naquela 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.

Notas Explicativas

No dia 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.

A Companhia, em 7 de agosto de 2020 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 m², 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, prevista para dezembro deste ano.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 31 de agosto de 2020, 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 respectivos 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. A incorporação está inserida em um processo de reorganização societária da Companhia, que visa à simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação pretende resultar, dentre outras vantagens, em simplificação operacional e redução dos custos incidentes sobre operações entre as Sociedades envolvidas (administrativos e de gestão).

2. Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e permanecem válidas.

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

Notas Explicativas

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de outubro de 2020 e serão autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho Fiscal e de Administração em 05 de agosto de 2020.

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 o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia do Covid-19 em suas atividades, exceto à determinação de redução no pagamento de dividendos adicionais, conforme mencionado na nota 12f, bem como os diferimentos de aluguéis aos locatários com ramo de negócios específicos mais impactados pela pandemia, e que serão pagos futuramente conforme acordado em cada situação, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Informações Trimestrais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis.

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

Notas Explicativas

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

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	179	159	244	241
Aplicações financeiras	(i) 1.762.940	1.090.808	1.794.123	1.165.096
Caixa e equivalentes de caixa	1.763.119	1.090.967	1.794.367	1.165.337
Fundo de Investimento	(ii) -	100.086	-	100.094
Certificados de Recebíveis Imobiliários	(iii) 8.716	14.990	-	-
Caixa restrito	(iv) 133.886	127.049	133.886	127.049
Títulos e valores mobiliários	142.602	242.125	133.886	227.143
Total	1.905.721	1.333.092	1.928.253	1.392.480
Circulante	1.878.281	1.198.407	1.900.813	1.265.431
Não Circulante	27.440	134.685	27.440	127.049

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 inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

- (i) As aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.
- (ii) Fundo de investimento exclusivo administrado pelo Banco Santander Asset Management, 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 período. Em 31 de dezembro de 2019, a demonstração da carteira do fundo era a seguinte:

Fundo de Investimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	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 BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., os quais são eliminados para fins de consolidação.
- (iv) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDB (Certificado de depósito bancário), remunerado as taxas que variam de 98% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

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 106% (31/12/2019 - 75% a 104%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

4. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Aluguéis a receber	187.843	119.042	188.318	120.482
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(9.570)	(5.988)	(9.570)	(5.988)
	178.273	113.054	178.748	114.494
Circulante	46.994	32.175	47.469	33.354
Não Circulante	131.279	80.879	131.279	81.140

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 substancialmente atualizados pela variação mensal do IGP-M, sendo que 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, que tem como objetivo apresentar uma abordagem de visão preditiva para a determinação do aumento do risco de crédito, através da introdução de métricas preditivas na metodologia de avaliação do recebível, a Companhia adota o modelo de "matriz de provisão", segundo o qual o montante das perdas esperadas é definido de modo "ad hoc", ou seja, utilizando o conceito de perda histórica para contas a receber de clientes para 12 meses, descontando eventuais garantias (fiança bancária, poupança caução, entre outros).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	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	(3.582)	307	(3.582)	307
Saldo no final do período	(9.570)	(5.988)	(9.570)	(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.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 30 de setembro de 2020, são os seguintes:

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Dentro de um ano	345.400	290.486
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.209.879	918.769
Mais de cinco anos	1.222.826	876.180
	2.778.106	2.085.435

5. Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Impostos retidos na fonte	6.043	-	6.573	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	-	-	154	-
Pis e Cofins a compensar	-	-	1	-
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	258.545	262.997	261.283	267.118
Total de Impostos a Recuperar	264.588	262.997	268.011	267.118
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(110)	(16.352)	(954)	(17.031)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.547)	(1.166)	(1.549)	(1.178)
Impostos Retidos	(681)	(1.422)	(682)	(1.435)
Outros impostos a recolher	-	-	(60)	(73)
Total de Impostos a Recolher	(2.338)	(18.940)	(3.245)	(19.717)
Total Líquido	262.250	244.057	264.766	247.401
Ativo Circulante	23.269	22.532	23.139	22.532
Ativo Não Circulante	241.319	240.465	244.873	244.586
Passivo Circulante	(2.338)	(18.940)	(3.246)	(19.717)
Total Líquido	262.250	244.057	264.766	247.401

6. Outros ativos circulantes e não circulantes

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Valores a Receber	37.842	31.034	38.604	33.798
Valores a receber na venda de propriedades (i)	58.094	180.114	58.094	191.355
Adiantamento para aquisição de investimentos	91.948	83.973	91.948	83.973
Cessão de crédito (ii)	-	-	39.643	68.182
Adiantamento a fornecedores	2.266	850	2.356	946
Valores a recuperar (iii)	77.456	74.426	77.456	74.426
Outros Ativos	11.015	7.750	10.427	7.877
	278.621	378.147	318.528	460.557
Circulante	12.785	132.948	52.675	176.625
Não Circulante	265.836	245.199	265.853	283.932

Notas Explicativas

- (i) Saldo a receber na venda de propriedades reajustados com base na variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") até seu efetivo pagamento.
- (ii) 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 11c.
- (iii) Despesas judiciais a serem reembolsadas, conforme detalhado na Nota 11.

7. Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 30 de setembro de 2020 e 31 dezembro de 2019. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019 estão assim demonstrados:

	Controladora	
	30/09/2020	31/12/2019
Participações em controladas	51.487	197.470

a) Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços nas datas-bases de 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019. O valor contábil do investimento em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 e o resultado de equivalência patrimonial para os períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e 2019 estão assim demonstrados:

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	30/09/2020		31/12/2019		30/09/2019	
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Sociedades controladas diretas									
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	75.799.399	12.345	285	12.345	285	47.555		(5.898)	
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.927.013	3.220	17	3.218	17	3.202		35	
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	692	10	692	10	682		20	
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	7.912.610	10.624	176	10.624	176	10.447		5.876	
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	58.099.924	2.332	34	2.332	34	2.297		66	
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.799.464	17.083	20	17.083	20	17.063		39	
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	4.592	4.191	4.592	4.191	14.630		5.380	
BRPR Participações S.A.	701.000	601	2	601	2	599		15	
Investidas Incorporadas em 2020	-	-	-	-	1.821	100.992		2.021	
Investidas Incorporadas em 2019	-	-	-	-	-	-		(164)	
				51.487	6.556	197.470		7.390	

Notas Explicativas

b) Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de setembro de 2020.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	12.003	543	12.546	(200)	-	(12.345)	(12.546)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	543	2.682	3.225	(5)	-	(3.220)	(3.225)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	651	44	695	(2)	-	(692)	(695)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	49.858	427	50.285	(39.663)	2	(10.624)	(50.285)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	354	1.985	2.339	(7)	-	(2.332)	(2.339)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.124	15.963	17.087	(4)	-	(17.083)	(17.087)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	6.399	656	7.055	(1.880)	(583)	(4.592)	(7.055)
BRPR Participações S.A.	582	20	602	(3)	-	(599)	(602)
Investidas Incorporadas em 2020	12.407	102.832	115.239	(623)	(11.804)	(102.813)	(115.240)
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	12.407	102.832	115.239	(623)	(11.804)	(102.813)	(115.240)

Demonstração do Resultado

	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	21	(2)	251	15	285
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	22	(5)	17
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	12	(2)	10
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	259	(83)	176
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	41	(7)	34
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	24	(4)	20
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	12.727	(1.101)	(6.019)	(1.416)	4.191
BRPR Participações S.A.	-	-	3	(1)	2
Investidas Incorporadas em 2020	4.631	(1.243)	(942)	(625)	1.821
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	4.631	(1.243)	(942)	(625)	1.821

c) Movimentação dos investimentos

	Notas	30/09/2020	30/09/2019
Saldo inicial		197.470	438.654
(+) Adições		-	13.848
(-) Redução de capital de controladas		(35.500)	-
(-) Recebimento de dividendos e JCP		(14.226)	(1.525)
(-) Amortização de Quotas de FII		-	(4.614)
(-) Incorporação de controladas	(i)	(102.813)	(190.569)
(+/-) Equivalência Patrimonial		6.556	7.390
Saldo final		51.487	263.184

(i) No âmbito da incorporação aprovada em 31 de agosto de 2020, o acervo líquido em determinadas controladas foi vertido para Companhia passando a integrar seus ativos e passivos. A composição do acervo líquido incorporado é demonstrada na nota 7b .

Notas Explicativas

8. Propriedades para investimento

a) Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Saldo inicial	7.018.049	7.439.961	7.133.661	8.023.973
(+) Aquisições	-	1.384	-	1.384
(+) Custos retrofit	(i) 84.514	87.874	84.514	87.911
(+) Incorporação de Controladas	(ii) 99.757	301.126	-	-
(-) Outras Movimentações	(1.441)	(9.667)	(1.384)	(9.667)
(+) Venda de propriedades	(iii) -	(593.020)	-	(593.020)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	-	25.898	-	25.898
Saldo final	7.200.880	7.253.556	7.216.791	7.536.480

- (i) Durante 2020 e 2019, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Ed. Centenário Plaza, Passeio Corporate e Galpão Cajamar.
- (ii) 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). Durante o terceiro trimestre de 2020, tivemos o acervo líquido incorporado referente a SPE 61 e PPII,
- (iii) Conforme demonstrado na Nota 1: (i) Em 26 de junho de 2019 foi efetivada a venda do Ed. Paulista e (ii) em 16 de abril de 2019 foi efetivada a venda do Ed Celebration.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia, apresentada por ocasião das demonstrações financeiras anuais em 31 de dezembro de 2019, 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.

Valor justo em 31/12/2019	Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	7.133.661	7.736.562	602.901	6.610.712	(522.949)

Notas Explicativas

9. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI			274.749	276.374	274.749	276.374
Lastro CRI 142º e 143º RB Capital	CDI	1,45	274.749	276.374	274.749	276.374
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI			-	-	30.928	53.192
CRI 1ª Emissão da BRPR 56 (b)	IGPM	9,50	-	-	30.928	53.192
Cessão Direitos Creditórios - CDC			-	8.844	-	8.844
Contrato nº 10115547756	TR	9,37	-	8.844	-	8.844
Debêntures (a)			2.022.184	1.482.537	2.022.184	1.482.537
1ª Emissão	IPCA	5,85	-	-	-	-
5ª Emissão	%CDI	117,00	-	-	-	-
7ª Emissão - 1ª Tranche	CDI	1,55	106.159	111.361	106.159	111.361
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche	IPCA	7,23	150.114	153.624	150.114	153.624
8ª Emissão	%CDI	121,50	-	250.312	-	250.312
9ª Emissão	CDI	0,70	50.113	50.228	50.113	50.228
10ª Emissão	%CDI	121,50	350.668	357.305	350.668	357.305
11ª Emissão	%CDI	101,00	242.055	241.292	242.055	241.292
12ª Emissão	CDI	1,70	318.123	318.415	318.123	318.414
14ª Emissão	%CDI	137,00	253.970	-	253.970	-
15ª Emissão	CDI	2,65	550.982	-	550.982	-
Total			2.296.933	1.767.755	2.327.861	1.820.946
Encargos a amortizar			(23.624)	(19.693)	(23.624)	(19.693)
AVJ repactuação			-	(454)	-	(454)
Total de empréstimos com encargos			2.273.309	1.747.607	2.304.237	1.800.798
Circulante			249.594	224.985	280.522	249.623
Não Circulante			2.023.715	1.522.622	2.023.715	1.551.175

(a) 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: i) 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 ii) 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.

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 (cinco) 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 (duzentos e cinquenta milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$10 (dez mil reais) com prazo de vencimentos de 3 (três) anos e pagamento semestral de juros remuneratórios equivalentes à 137% da variação acumulada da Taxa DI.

Notas Explicativas

Em 20 de agosto de 2020, a Companhia realizou a 15ª (décima quinta) Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$ 550.000 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$1 (mil reais) com prazo de vencimentos de 5 (cinco) anos e custo anual de CDI + 2,65%.

- (b) 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").

À luz do novo pronunciamento técnico IFRS 09, vigente a partir de 1º. janeiro de 2018, modificações em termos contratuais de passivos financeiros podem ter efeitos contábeis diversos, dependendo se tais modificações foram substanciais ou não substanciais.

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

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de 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 dos imóveis.

A Companhia possui R\$1.450.241 em dívidas atreladas à parte das propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 30 de setembro de 2020 no montante de R\$7.216.791. Dessa forma, as dívidas com garantia representam 20% do valor das propriedades para investimentos.

Vencimentos

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2020
2021	295.680	326.608	362.679	393.607
2022	421.032	421.032	439.793	439.793
2023	587.422	587.422	624.088	624.088
2024	297.356	297.356	310.800	310.800
2025	376.074	376.074	387.777	387.777
2026 em diante	295.745	295.745	326.597	326.597
Total	2.273.309	2.304.237	2.451.735	2.482.663

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Notas Explicativas

10. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora 30/09/2020	Controladora 30/09/2019	Consolidado 30/09/2020	Consolidado 30/09/2019
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	134.855	(11.211)	136.985	(5.727)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(45.851)	3.812	(46.575)	1.947
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Crédito em razão da inclusão de jcp como despesas operacionais	-	(518)	-	(518)
Resultado de equivalência patrimonial	2.229	2.513	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	(38.932)	(79.101)	(38.831)	(81.275)
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Variação cambial líquida	-	71	-	71
Resultado com alienação de propriedades para investimento	-	483	-	483
Débito em razão da exclusão de jcp como receitas operacionais	-	-	-	518
Outros	(1.718)	(1.262)	(996)	(713)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(84.272)	(74.003)	(86.402)	(79.487)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Imposto de renda e contribuição social correntes	275	414	2.513	4.304
Imposto de renda e contribuição social diferidos	83.997	73.589	83.889	75.183
	84.272	74.003	86.402	79.487

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.

O saldo líquido acumulado de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
Notas	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	841.466	829.010	841.466	840.642
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	285.328	248.379	285.328	248.379
Linearização da receita de aluguel	48.256	30.486	48.256	30.586
Mais Valia de Ativos	(i) 33.517	30.089	33.517	30.089
Outros	11.364	10.091	11.366	7.870
Impostos diferidos - passivo	1.219.931	1.148.055	1.219.933	1.157.566
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(ii) (257.943)	(257.943)	(257.945)	(257.943)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(iii) (80.251)	(105.330)	(80.251)	(105.330)
Outros	(15.043)	(13.889)	(17.444)	(13.889)
Impostos diferidos - ativo	(353.237)	(377.162)	(355.640)	(377.162)
Impostos diferidos líquido	866.694	770.893	864.293	780.404
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(2.400)	(2.265)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	866.694	770.893	866.693	782.669
Impostos diferidos líquido	866.694	770.893	864.293	780.404

Notas Explicativas

Impostos diferidos passivos

- (i) Em razão da aplicação do CPC 28 (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\$355.640 consolidado) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 30 de setembro de 2020, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em 10 anos, conforme segue:

Ano	Controladora/Consolidado
2020	-1%
2021	-4%
2022	-9%
2023	-18%
2024	-30%
2025	-44%
2026	-63%
2027	-84%
2028	-100%

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.

- (ii) Durante o exercício de 2019, 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. Em 31 de dezembro de 2019, 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.

Notas Explicativas

- (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 esta 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.

Em 30 de setembro 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	
	30/09/2020	31/12/2019
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	114.260	114.260
(-) Amortização	(287.656)	(259.150)
	160.994	189.500

11. Contingências

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Trabalhistas	-	-	592	565
Tributárias	1.914	1.914	1.914	1.914
Cíveis	352	106	352	337
Subtotal processos BR Properties	2.266	2.020	2.858	2.816
Cíveis	74.905	71.875	74.905	71.875
Subtotal processos One Properties	74.905	71.875	74.905	71.875
(-) Depósitos Judiciais	(4.619)	(1.914)	(4.628)	(1.922)
Total	72.552	71.981	73.135	72.769

Em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

Cíveis - ação monitoria distribuída pela Bicletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238. Em dezembro de 2019, a BR Properties opôs embargos de declaração ao acórdão a fim de que a Tribunal de Justiça de São Paulo se pronuncie sobre o pedido de redução dos honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da Monark. A Monark foi intimada a se manifestar sobre os embargos. Em setembro de 2020 fora realizado o julgamento dos embargos declaratórios, do qual foi negada a diminuição dos honorários sucumbenciais em favor dos patronos da Monark, contudo, não houve a publicação do acórdão dos embargos declaratórios. O valor estimado da perda é de R\$70.699, 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\$74.905, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 6) no Ativo não circulante considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante quando da perda efetiva.

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 30 de setembro de 2020, são:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Trabalhistas	43	34	43	34
Tributárias	220.457	215.889	220.457	215.889
Cíveis	2	71.391	128	71.391
Subtotal BR Properties	220.502	287.315	220.628	287.315

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Tributárias	63.195	59.586	63.195	59.586
Cíveis	446.579	406.869	446.579	406.869
Subtotal One Properties	509.774	466.455	509.774	466.455

	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Total	730.276	753.770	730.402	753.770

Em 30 de setembro de 2020, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties - 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\$218.218.

Notas Explicativas

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\$33.657 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\$16.648.

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 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\$446.517 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).

12. 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 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital social integralizado é de R\$4.369.145 (menos gastos com emissões de R\$101.600 em ambos os períodos) e está representado por 491.510.283 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

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 ou do Plano de Outorga de Ações Restritas, ambos aprovados 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.

Notas Explicativas

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

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. 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 atual de suas ações não reflete o real valor dos seus ativos combinado com a perspectiva de rentabilidade e geração de resultados futuros. O Programa de Recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 11.000.000 (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 1.400.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$9,05 por ação, perfazendo um total de R\$12.670.

Em 30 de setembro de 2020, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$76.629, representado por 8.498.221 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\$9,02 por ação.

c) Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

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

Reserva de incorporação

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

d) Reserva legal

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

Notas Explicativas

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 e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

f) Dividendos

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

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 foram distribuídos pela Companhia.

A administração da Companhia propôs ad referendum da Assembleia Geral Ordinária - AGO a ser realizada em 24 de abril de 2020, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$73.946 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em 24 de março de 2020, conforme divulgado em Fato Relevante, em razão das incertezas da pandemia do COVID-19 e dos potenciais impactos na economia brasileira e global, a administração da Companhia entendeu que deveria agir de forma mais conservadora, reduzindo parcialmente a distribuição de dividendos adicionais e não obrigatórios inicialmente proposto 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.

g) Planos de opção de compra de ações

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.

Notas Explicativas

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.

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

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635	2.170	4.805
(-) Opções de compra de ações canceladas	(461)	-	(461)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(922)	-	(922)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 30/09/2020	1.252	2.170	3.422
Valor de exercício da opção em 30/09/2020 - em R\$	10,97	9,82	
Valor de mercado da ação em 30/09/2020 - em R\$	9,00	9,00	

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

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	0,50 anos	4,50 anos
Número de opções	2.635	2.170
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 30/09/2020 - em R\$	10,97	9,82

Notas Explicativas

As Ações Restritivas poderão ser outorgadas no âmbito do Plano não excederá 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:

Em milhares de ações	<u>Ações Restritas</u>
Total de ações a serem emitidas	1.010
(-) Ações restritas canceladas	(75)
(-) Ações entregues	-
(=) saldo atual de ações restritas em 30/09/2020	<u>934</u>
Valor de mercado da ação em 30/09/2020 - em R\$	9,00

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 período:

	<u>30/09/2020</u>		<u>31/12/2019</u>	
	<u>Qtd.</u>	<u>Média ponderada preço de exercício</u>	<u>Qtd.</u>	<u>Média ponderada preço de exercício</u>
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	(42)	R\$ 9,72	(450)	R\$ 9,27
Saldo final	<u>4.357</u>	<u>R\$ 9,97</u>	<u>2.678</u>	<u>R\$ 11,37</u>
Exercíveis	765		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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a Companhia reconheceu despesa de R\$3.489 (R\$5.824 em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

13. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Receitas de Aluguel	266.721	331.232	271.279	351.983
Receita de Prestação de Serviços	313	398	13.040	13.904
Total Receita Bruta	267.034	331.630	284.319	365.887
Linearização e Abatimentos	(35.530)	(44.780)	(36.554)	(46.898)
Impostos Sobre a Receita	(16.436)	(25.102)	(17.663)	(27.235)
Total Receita Líquida	215.068	261.748	230.102	291.754

14. Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Despesas com pessoal	(14.708)	(13.423)	(20.339)	(18.987)
Despesas de condomínio/vacância	(24.085)	(39.104)	(25.350)	(44.731)
Despesas com advogados e consultores	(5.747)	(5.796)	(6.220)	(5.929)
Demais despesas gerais e administrativas (a)	(10.459)	(8.922)	(10.521)	(9.292)
Total de despesas administrativas	(54.999)	(67.245)	(62.430)	(78.939)
Tributos e contribuições	3.190	(5.496)	3.129	(5.139)
Total de despesas gerais e administrativas	(51.809)	(72.741)	(59.301)	(84.078)

(a) As Demais despesas Gerais e administrativas estão representadas substancialmente pelas despesas com manutenção de propriedades, despesas com publicações oficiais e comissões sobre locação de propriedades.

Notas Explicativas

15. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Aplicações Financeiras	31.058	31.324	30.531	32.028
Correções Monetárias	14.372	13.325	14.816	13.626
Variação cambial ativa	-	20.112	-	20.112
Outras Receitas Financeiras	2.552	1.782	10.585	2.532
Total de receitas financeiras	47.982	66.543	55.932	68.298
Juros financeiros sobre empréstimos	(59.641)	(205.065)	(65.908)	(213.686)
Resultado com Repactuação de Dívida	(455)	(11.560)	(455)	(11.713)
Juros sobre Bônus Perpétuos	-	(1.195)	-	(1.195)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(10.192)	(18.182)	(10.313)	(18.444)
Despesa com Swap	-	(19.808)	-	(19.808)
MTM - Juros bônus perpétuos	-	(654)	-	(654)
MTM - Swap bônus perpétuos	-	(4.390)	-	(4.390)
Outros	(1.594)	(5.147)	(1.595)	(2.010)
Total de despesas financeiras	(71.882)	(266.001)	(78.271)	(271.900)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(23.900)	(199.458)	(22.339)	(203.602)

16. Partes Relacionadas (Controladora)

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

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Nota	Controladora	
		30/09/2020	30/09/2019
Salário ou pró labore - Administradores	(i)	8.750	6.661
Benefícios diretos e indiretos - Administradores		143	137
Total		8.893	6.798
Plano de opção de compras de ações - Administradores		2.600	2.853
Total de Honorários da Administração		11.493	9.651

(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, e 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.

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.

Notas Explicativas

17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e no exercício de 31 de dezembro de 2019, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 54,7% e 56,6%, respectivamente, da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao descasamento entre os juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e suas receitas de locação, corrigidas principalmente pelo IGP-M. 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).

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

A instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008 estabelece que as Companhias abertas, devem 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 período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 30 de setembro de 2020:

Notas Explicativas

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	0,95%	1,43%	1,90%	2,38%	2,85%
CDI	0,95%	1,43%	1,90%	2,38%	2,85%
IGP-M	8,97%	13,46%	17,94%	22,43%	26,91%
INCC	2,66%	3,99%	5,32%	6,65%	7,98%
IPCA	1,57%	2,36%	3,14%	3,93%	4,71%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 30/09/2020	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
			Aumento	Aumento
			25%	50%
CDI	(182.286)	(3.463)	(866)	(1.732)
IGP-M	157.485	28.253	7.063	14.126
IPCA	(150.114)	(4.714)	(1.178)	(2.357)
Total	(174.915)	20.076	5.019	10.038

	Saldo em 30/09/20	CDI	IGP-M	IPCA	Sem Indexador
Ativos					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.928.253	1.906.439	21.570	-	244
Caixa e Bancos	244	-	-	-	244
Aplicações financeiras	1.794.123	1.794.123	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	133.886	112.316	21.570	-	-
Contas a receber	236.842	58.094	178.748	-	-
Aluguéis a receber	178.748	-	178.748	-	-
Venda de propriedades para investimentos	58.094	58.094	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	2.165.095	1.964.533	200.318	-	244
Passivos					
Empréstimos e financiamentos	(2.304.236)	(2.146.819)	(30.927)	(150.114)	23.624
Empréstimos e financiamentos	(2.327.860)	(2.146.819)	(30.927)	(150.114)	-
Custos de transação	23.624	-	-	-	23.624
Obrigação por aquisição de imóveis	(21.122)	-	(11.906)	-	(9.216)
Adiantamento de clientes	(91)	-	-	-	(91)
Total dos passivos com riscos financeiros	(2.325.449)	(2.146.819)	(42.833)	(150.114)	14.317
Ativos e passivos líquidos	(160.354)	(182.286)	157.485	(150.114)	14.561

Notas Explicativas

Risco de liquidez

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

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.799.275	1.333.092	1.821.807	1.392.480	1.799.275	1.333.092	1.821.807	1.392.480
Contas a receber	178.273	113.054	178.748	114.494	178.273	113.054	178.748	114.494
Total	1.977.548	1.446.146	2.000.555	1.506.974	1.977.548	1.446.146	2.000.555	1.506.974
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.273.309)	(1.747.607)	(2.304.237)	(1.800.798)	(2.264.110)	(1.789.443)	(2.296.515)	(1.843.633)
Contas a pagar	(41.491)	(33.726)	(41.521)	(34.577)	(41.491)	(33.726)	(41.521)	(34.577)
Total	(2.314.800)	(1.781.333)	(2.345.758)	(1.835.375)	(2.305.601)	(1.823.169)	(2.338.036)	(1.878.210)

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

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

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

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

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Notas Explicativas

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		30/09/20	31/12/19	30/09/20	31/12/19
Ativos financeiros					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	2	1.799.275	1.333.092	1.821.807	1.392.480
Contas a Receber	-	178.273	113.054	178.748	114.494
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	2	2.264.110	1.789.443	2.296.515	1.843.633
Contas a Pagar	-	41.491	33.726	41.521	34.577

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

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

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

Gerenciamento de capital

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Empréstimos e Financiamentos	2.273.309	1.747.607	2.304.237	1.800.798
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.763.119)	(1.090.967)	(1.794.367)	(1.165.337)
(-) Títulos e valores mobiliários	(8.716)	(115.076)	-	(100.094)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	501.474	541.564	509.870	535.367
Patrimônio Líquido	7.172.380	7.204.071	7.172.380	7.204.071
Patrimônio Líquido e dívida líquida	7.673.854	7.745.635	7.682.250	7.739.438

Notas Explicativas

18. Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2020.

a) Básico

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

b) Diluído

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

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

Lucro (prejuízo) básico por ação

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Numerador:		
Lucro (prejuízo) do período	50.583	(85.214)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>486.139.395</u>	<u>403.524.910</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação - R\$	0,10405	(0,21117)

Lucro (prejuízo) diluído por ação

	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Numerador:		
Lucro (prejuízo) do período	50.583	(85.214)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	486.139.395	403.524.910
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>486.139.395</u>	<u>403.524.910</u>
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação - R\$	0,10405	(0,21117)

19. Cobertura de seguros

Em 30 de setembro 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:

Notas Explicativas

	<u>30/09/2020</u>
<u>Modalidade</u>	<u>Valor de Cobertura</u>
RO - Riscos Operacionais	1.050.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000

20. Segmentos operacionais

Em função da concentração de suas atividades na locação e administração de imóveis comerciais, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio. Os imóveis da Companhia, embora sejam destinados a locatários que participem em diversos segmentos de negócios da economia, não são controlados e gerenciados pela administração como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

BR Properties S.A.
Outras informações relevantes
30 de setembro de 2020

ANEXO 3

ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 30/09/2020 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	285.280.815	58,04%	-	-	285.280.815	58,04%
Ações em Tesouraria	8.698.221	1,77%	-	-	8.698.221	1,77%
Outros	197.531.247	40,19%	-	-	197.531.247	40,19%
Total	491.510.283	100,00%	-	-	491.510.283	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2019						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	285.280.815	70,07%	-	-	285.280.815	70,07%
Administradores	493.631	0,12%	-	-	493.631	0,12%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	493.630	0,12%	-	-	493.630	0,12%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	3.547.407	0,87%	-	-	3.547.407	0,87%
Outros Acionistas	117.813.430	28,94%	-	-	117.813.430	28,94%
Total	407.135.283	100%	-	-	407.135.283	100%
Ações em Circulação	117.813.430	28,94%	-	-	117.813.430	28,94%

Notas:

1. Não havia até a data Conselho Fiscal instalado

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

BR Properties S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Após apreciarem a matéria, debaterem os aspectos relevantes das demonstrações financeiras relativas ao trimestre, acompanhadas do relatório de revisão limitada preparado pelos auditores externos, e obterem os esclarecimentos necessários sobre o assunto, os conselheiros opinam favoravelmente às demonstrações financeiras da Companhia relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020. Os conselheiros fiscais não tiveram conhecimento de nenhum fato ou evidência que indique que as informações incluídas nas demonstrações financeiras intermediárias e nas correspondentes notas explicativas, relativas ao trimestre encerrado, não estejam em condições de serem divulgadas.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2020, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores