

Divulgação dos Resultados 1T21

Teleconferência em Português

06 de maio de 2021
11h00 (Brasília)
Telefone: (55 11) 2188-0155
Replay: (55 11) 2188-0400

Teleconferência em Inglês

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

Contato RI:

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

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

ÍNDICE

Destaques do 1T21	3
Tabela de Destaques.....	5
Indicadores Financeiros.....	6
Receita Bruta.....	6
Receita Líquida	6
Despesas Gerais e Administrativas	7
EBITDA Ajustado.....	8
Despesa Financeira Líquida Ajustada	9
Outras Receitas/Despesas Operacionais	9
Lucro (Prejuízo) Líquido.....	10
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	10
Endividamento e Disponibilidades	11
Tabela de Empréstimos.....	13
Indicadores Operacionais	14
Administração de Propriedades.....	14
Locações	15
Vacância do Portfólio	17
Inadimplência	19
Portfólio	20
Projetos em Desenvolvimento.....	21
Sustentabilidade de Longo Prazo	22
Mercado de Capitais.....	24
Demonstrações de Resultado do Exercício.....	25
Balço Patrimonial.....	26
Fluxo de Caixa.....	27

DESTAQUES DO 1T21

BR Properties registra 12 mil m² de novas locações no 1T21, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos 7 anos

São Paulo, 05 de maio de 2021 – A BR Properties S.A. (Bovespa: BRPR3), uma das maiores companhias de investimento em imóveis comerciais do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2021. Atualmente, a BR Properties possui 32 imóveis comerciais que totalizam 786 mil m² de área bruta locável (ABL), dos quais 6 são terrenos que correspondem a 224 mil m² de ABL potencial. A Companhia também faz a administração de propriedades de seu portfólio através da subsidiária BRPR A.

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

Destaques do 1T21

- A BR Properties registrou no primeiro trimestre de 2021 receita líquida de R\$82,3 milhões, representando um aumento de 8% quando comparado a primeiro trimestre de 2020.
- A Companhia apresentou EBITDA ajustado de R\$61,1 milhões no 1T21, representando um aumento de 14% quando comparado ao 1T20. A Margem EBITDA no trimestre foi de 74%.
- A despesa financeira líquida ajustada no 1T21 foi de R\$17,2 milhões. Apesar da elevação da taxa SELIC em 0,75 p.p. no mês de março, para 2,75% a.a., a taxa básica de juros continua em níveis historicamente baixos. Dessa forma, o nível atual das taxas de juros, aliado ao processo de otimização de estrutura de capital realizado pela Companhia nos últimos anos, fez a BR Properties continuar apresentando reduzida despesa financeira líquida.
- O Lucro Líquido registrado no primeiro trimestre do ano foi de R\$13,4 milhões.
- Desconsiderando os efeitos não caixa e não recorrentes do trimestre, a Companhia apresentou um Lucro Líquido Ajustado (FFO) no 1T21 de R\$43,5 milhões, correspondendo a uma redução de 6% quando comparado ao 1T20. A margem FFO atingiu 53% no trimestre.
- A Companhia encerrou o trimestre com uma dívida líquida de R\$1.737,1 milhões e uma posição de caixa de R\$962,8 milhões.
- No 1T21, o custo médio efetivo nominal da dívida era de 4,8% (CDI + 2,1%), redução de 0,4 pontos percentuais quando comparado ao 1T20.
- Em fevereiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI +2,3% ao ano. Os recursos foram destinados ao reforço de caixa da Companhia.
- O valor do aluguel médio por m² das mesmas propriedades do portfólio cresceu 12,1% nos últimos 12 meses. Se comparado ao trimestre anterior, o crescimento foi de 7,6%.

- Ao longo do primeiro trimestre, a BR Properties comercializou 11.896 m² de ABL em novas locações, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos 7 anos. Vale destacar que, do total locado no período, 80% correspondem a locações nas Torres Ventura, dos quais 5.909 m² referem-se à locação para IBM, e 3.618 m² às novas locações realizadas após a divulgação de resultados de 2020.
- Considerando as propriedades operacionais, o portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 18,6% e 21,2%, respectivamente. Considerando as recentes aquisições das torres no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 31,1% e 32,2%, respectivamente.
- Em janeiro de 2021, a BR Properties concluiu a aquisição dos imóveis comerciais: (i) “Torre Corporativa B2 - Paineira”, com área bruta locável de 44.673 m² e (ii) 30% da “Torre Corporativa B3 - Jatobá”, com área bruta locável de 11.575 m², ambas localizadas no empreendimento “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832,5 milhões. Com a aquisição destas propriedades, a BR Properties passa a ser detentora de 101.926 m² de ABL do referido empreendimento, compreendida nas torres corporativas: Aroeira, Paineira e Jatobá.
- Ainda no 1T21, a Companhia anunciou a assinatura de um contrato para venda dos imóveis: Souza Aranha I e II e Edifício Porto Alegre, totalizando 7.576 m², pelo valor total de R\$63,7 milhões. Em abril, ocorreu o recebimento dos recursos relacionados à venda. A alienação dos Imóveis segue a estratégia desenhada pela Companhia nos últimos anos, visando, entre outros objetivos, reciclar parte de seu portfólio, além de manter continuamente o processo de otimização de sua estrutura de capital.
- Em continuidade ao Programa de Recompra de ações aprovado em agosto de 2020, foram recompradas, até abril de 2021, 4.250.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,90 por ação.
- Em conformidade com a nova Política de Dividendos da Companhia, foi aprovado em AGOE, a distribuição de dividendos no montante de R\$71,0 milhões, equivalente a R\$0,14772 por ação. Este valor será pago de forma regular ao longo do ano em três parcelas nos meses de junho, setembro e dezembro. Considerando o adiantamento de R\$23,7 milhões pago em abril, o montante total distribuído em dividendos em 2021 atinge R\$94,7 milhões, equivalente a R\$0,19701 por ação.
- Desde o início da Companhia, questões socioambientais tem papel fundamental no planejamento estratégico da BR Properties. A partir de 2020, a BR Properties começou a construir um projeto interno a fim de compreender melhor os temas ESG materiais pertinentes à Companhia e aos stakeholders. Em 2021, a Companhia está dando continuidade à sua jornada socioambiental e pretende desenvolver a comunicação e transparência acerca dos temas ESG.

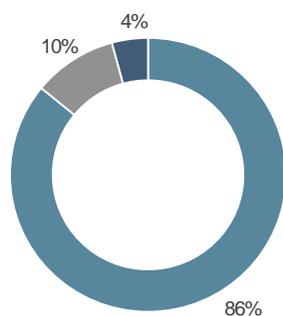
TABELA DE DESTAQUES

Destaque Financeiros	1T21	1T20	var %
Receita Líquida	82.348	76.010	8%
Despesas Gerais e Administrativas	23.671	23.200	2%
Despesas Gerais e Administrativas (Ajustado)*	14.230	14.453	-2%
EBITDA Ajustado	61.138	53.610	14%
Margem EBITDA Ajustado	74%	71%	3 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	13.426	14.378	-7%
Lucro Líquido Ajustado (FFO)	43.490	46.151	-6%
Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	53%	61%	-8 p.p.
Destaque Operacionais	1T21	1T20	var %
ABL Portfólio Atual (m²)	562.394	458.082	23%
- Escritórios (m²)	483.317	388.967	24%
- Industrial (m²)	79.077	69.115	14%
ABL Imóveis em Desenvolvimento e Terrenos	223.819	223.819	0%
- Escritórios (m²)	41.307	41.307	0%
- Industrial (m²)	182.512	182.512	0%
Vacância Financeira ¹	18,6%	19,3%	-1 p.p.
Vacância Física ¹	21,2%	20,1%	1 p.p.

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

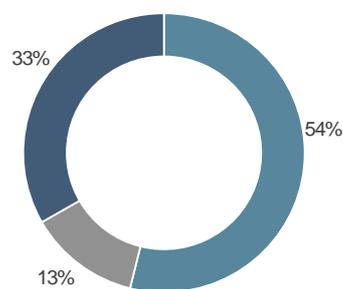
¹ Não considera as recentes aquisições das torres no Complexo Parque da Cidade

Portfólio - Valor de Mercado



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

Portfólio - ABL



■ Escritório AAA ■ Escritório ■ Industrial / Logístico

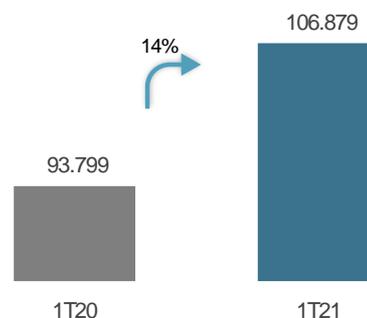
INDICADORES FINANCEIROS

Receita Bruta

No primeiro trimestre de 2021, a receita bruta totalizou R\$106,9 milhões, representando um aumento de 14% em relação ao mesmo período do ano anterior.

- 92,5% ou R\$98,8 milhões, resultaram da receita de locação de escritórios;
- 3,9% ou R\$4,2 milhões, resultaram da receita de locação de imóveis industriais;
- 3,6% ou R\$3,9 milhões, resultaram da receita de serviços (administração predial).

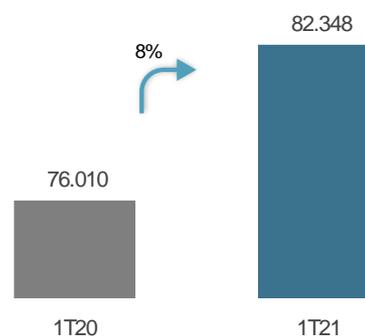
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Receita Líquida

No 1T21, a receita líquida foi de R\$82,3 milhões, correspondendo a um aumento de 8% quando comparada ao 1T20. Vale destacar que 26.239 m² de novas locações já contratadas ainda não foram contabilizadas nos resultados do 1T21.

Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



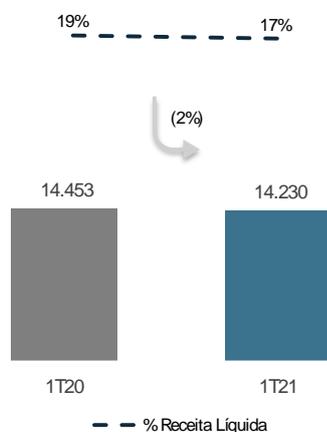
INDICADORES FINANCEIROS

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas, excluindo despesas com vacância, plano de opções – ILP, impostos e tributos, alcançaram o montante de R\$14,2 milhões no 1T21, representando uma redução de 2% quando comparada ao mesmo período do ano anterior, apesar da inflação registrada no período. Esse resultado demonstra o comprometimento em manter altos níveis de eficiência operacional apresentados historicamente pela Companhia.

Conta	Despesas Gerais e Administrativas	1T21	1T20	var %
(12)	SG&A	(23.671)	(23.200)	2%
(13)	Despesas Operacionais	(4.516)	(4.622)	-2%
(14)	Impostos e Tributos	2.402	1.659	45%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.866)	(6.985)	-2%
(16)	Honorários da Administração	(2.849)	(2.846)	0%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.268)	(638)	255%
(18)	Despesas de Vacância	(9.575)	(9.768)	-2%
	SG&A Ajustado	(14.230)	(14.453)	-2%
(18)	(+) Despesas de Vacância	9.575	9.768	-2%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.268	638	255%
(14)	(+) Impostos e Tributos	(2.402)	(1.659)	45%
	Percentual: SG&A Ajustado / Receita Líquida	17%	19%	-2 p.p.

Evolução do G&A (R\$ mil)

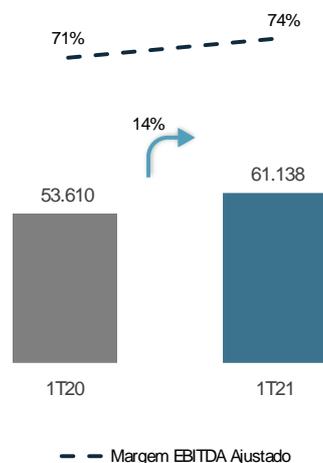


INDICADORES FINANCEIROS

EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou no trimestre R\$61,1 milhões, representando um aumento de 14% em relação ao primeiro trimestre de 2020. A Margem EBITDA no trimestre foi de 74%.

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



Composição do EBITDA Ajustado

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T21	1T20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.426	14.378	-7%
(27)	(+) Impostos Diferidos	11.875	31.128	-62%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	431	1.114	-61%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	3.282	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	12.447	(1.113)	-1218%
(19)	(+) Resultado Financeiro	17.217	7.303	136%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.268	638	255%
(13)	(+) Depreciação	192	162	19%
(31)	EBITDA Ajustado	61.138	53.610	14%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	74%	71%	3 p.p.

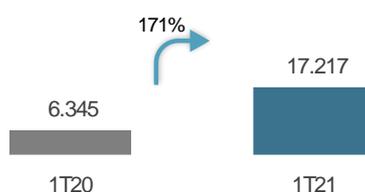
INDICADORES FINANCEIROS

Despesa Financeira Líquida Ajustada

A despesa financeira líquida ajustada no 1T21 foi de R\$17,2 milhões, representando um aumento nominal de R\$10,9 milhões quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Apesar da elevação da taxa SELIC em 0,75 p.p. no mês de março, para 2,75% a.a., a primeira alta do índice desde junho de 2015, a taxa básica de juros continua em níveis historicamente baixos. Dessa forma, o nível atual das taxas de juros, aliado ao processo de otimização de estrutura de capital realizado pela Companhia nos últimos anos, fez a BR Properties continuar apresentando reduzida despesa financeira líquida.

Despesa Financeira Líquida Ajustada (R\$ mil)



Resultado Financeiro	1T21	1T20	var %
Receitas Financeiras	17.992	22.606	-20%
Aplicações Financeiras	6.870	16.112	-57%
Outros	2.486	703	253%
Atualização Monetária dos Créditos Fiscais	8.636	5.791	49%
Despesas Financeiras	(35.209)	(29.909)	18%
Juros e Encargos Sobre Empréstimos	(32.541)	(29.303)	11%
Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	(455)	n/a
Outros	(2.668)	(151)	1672%
Despesa Financeira Líquida	(17.217)	(7.303)	136%
(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	455	n/a
(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	503	n/a
Despesa Financeira Líquida Ajustada	(17.217)	(6.345)	171%

Outras Receitas/Despesas Operacionais

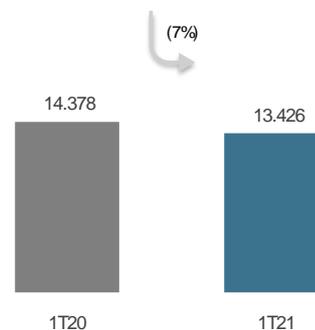
A rubrica “Outras Receitas/Despesas Operacionais” registrou no trimestre uma despesa de R\$12,2 milhões. Deste total, R\$10,5 milhões se referem a despesas contábeis (não caixa). Essas despesas se referem basicamente ao resultado do *impairment* de antigos sistemas da Companhia, uma vez que foi implantado novo sistema ERP, e a baixa de linearização de receita dos ativos vendidos.

INDICADORES FINANCEIROS

Lucro Líquido

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$13,4 milhões no 1T21, representando uma redução de 7% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

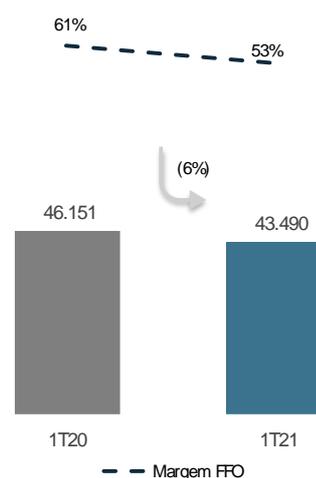
Evolução do Lucro Líquido (R\$ mil)



Lucro Líquido Ajustado (FFO)

O Lucro Líquido Ajustado (FFO) totalizou R\$43,5 milhões no trimestre, correspondendo a uma pequena redução de 6% quando comparado ao primeiro trimestre de 2020. A margem FFO atingiu 53%.

Evolução FFO (R\$ mil)



Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T21	1T20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.426	14.378	-7%
(27)	(+) Impostos Diferidos	11.875	31.128	-62%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	3.282	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	12.447	(1.113)	-1218%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	455	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.268	638	255%
(13)	(+) Depreciação	192	162	19%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	43.490	46.151	-6%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	53%	61%	-8 p.p.

INDICADORES FINANCEIROS

Endividamento e Disponibilidades

Endividamento	1T21	4T20	var %
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	338.755	273.939	24%
Empréstimos e Financiamentos	286.405	286.241	0%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	(43.994)	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	52.350	31.691	65%
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo	2.361.138	1.997.049	18%
Empréstimos e Financiamentos	2.343.336	1.979.551	18%
Direitos Creditórios (Venda Barra da Tijuca)	-	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	17.802	17.498	2%
Dívida Bruta	2.699.893	2.270.988	19%
Caixa e Equivalentes de Caixa	813.485	1.195.934	-32%
Caixa Restrito	31.034	29.087	7%
Contas a receber na venda de PPI	118.269	-	n/a
Dívida Líquida	1.737.104	1.045.967	66%
Valor do Portfólio Imobiliário	8.896.332	8.106.068	10%
Dívida Bruta / Valor Portfólio (Loan to Value)	30%	28%	2 p.p.
Dívida Líquida / Valor Portfólio (Loan to Value)	20%	13%	7 p.p.
Dívida Líquida/ EBITDA	7,4x	4,6x	61%
EBITDA Ajustado / Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado ¹	5,1x	6,4x	-21%
Prazo Médio (anos)	4,5	4,7	-4%
Dívida Quirográfica / Dívida Total	32%	37%	-5 p.p.

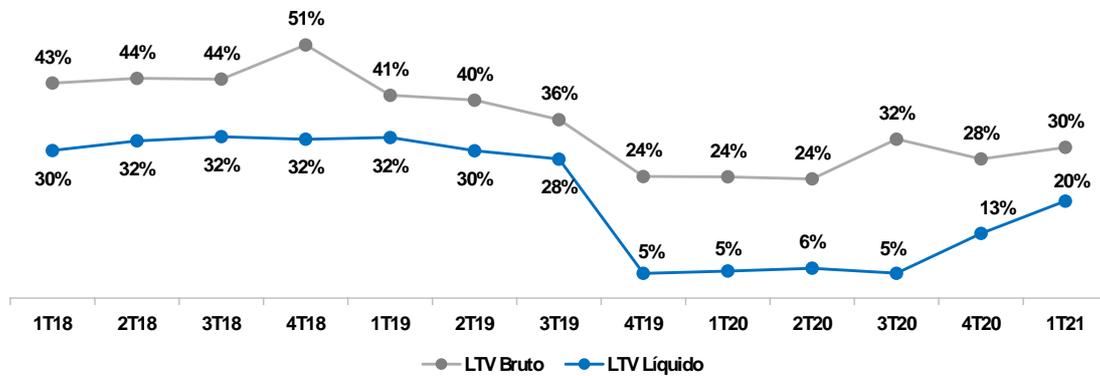
¹ Considerando Resultado (Despesa) Financeiro Ajustado e EBITDA Ajustado (Últimos 12 meses)

Como já mencionado, a Companhia concluiu no 1T21 a aquisição das Torres Paineira e Jatobá, com área bruta locável de 56.248 m², localizado no empreendimento imobiliário “Complexo Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$832,5 milhões. A aquisição faz parte da estratégia da Companhia de concentrar seu portfólio em propriedades AAA, nas regiões foco de atuação da BR Properties, em ativos com alto potencial de valorização, considerando seus preços de aquisição versus os valores das últimas transações de mercado.

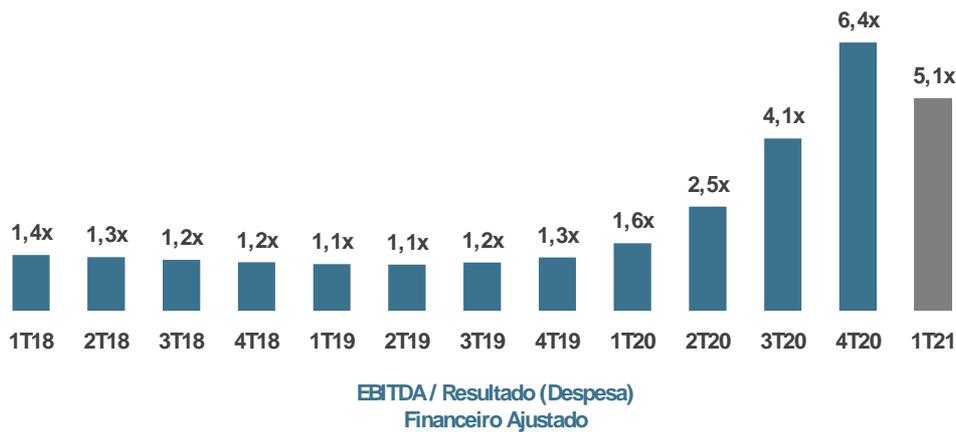
O aumento temporário no índice “Dívida Líquida/EBITDA” se deve ao desembolso, nos meses de dezembro e janeiro, no montante total de R\$1.497,3 milhões referente à aquisição de 102 mil m² no Complexo Parque da Cidade, o qual ainda não gerou receita no 1T21. Cabe lembrar que do total desta área, 19 mil m² já se encontram locados.

INDICADORES FINANCEIROS

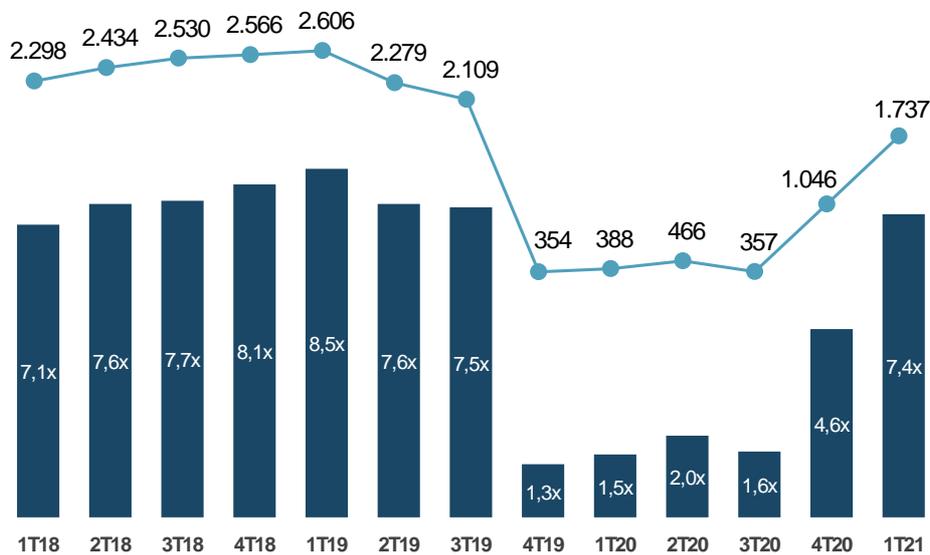
LTV Bruto (Dívida Bruta/Valor do Portfólio) e LTV Líquido (Dívida Líquida/Valor do Portfólio)



Cobertura de Juros

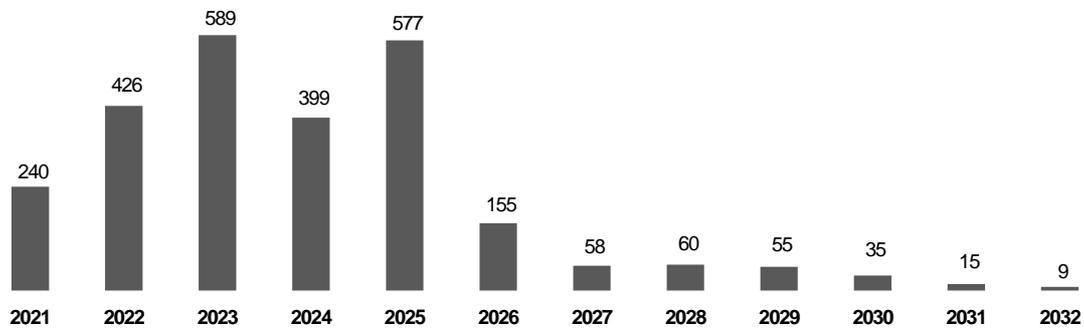


Dívida Líquida / EBITDA Ajustado x Dívida Líquida



INDICADORES FINANCEIROS

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ milhões)



Perfil e Custo Médio da Dívida

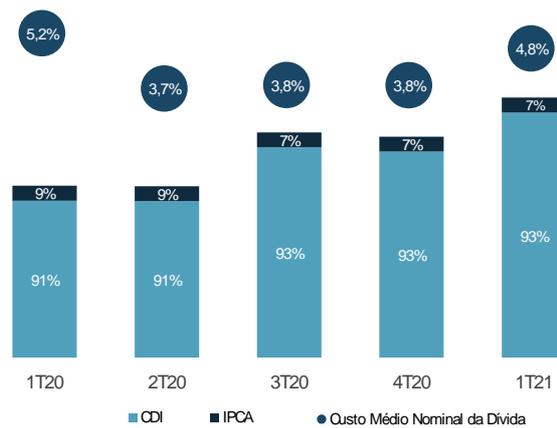


Tabela de Empréstimos

Empréstimos	Modalidade	Instituição	Índice	Cupom	Prazo	Vencimento	Saldo 1T21	Saldo 4T20
Complexo JK - Bloco B (I)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	132.894	135.123
Complexo JK - Bloco B (II)	CCI	RB Capital	CDI	1,45%	144 meses	31/08/28	132.894	135.123
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,55%	144 meses	14/07/29	102.528	104.355
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	127.794	126.828
BR Properties	Debêntures - 7ª Emissão	Mercado de Capitais	IPCA	7,23%	180 meses	14/07/32	25.559	25.366
BR Properties	Debêntures - 9ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	0,70%	60 meses	28/02/23	50.126	50.113
BR Properties	Debêntures - 10ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	121,50%	48 meses	30/08/22	350.811	352.678
BR Properties	Debêntures - 11ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	101,00%	60 meses	16/11/23	241.746	240.580
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	36 meses	13/12/21	37.574	37.564
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	48 meses	13/12/22	37.574	37.564
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	84 meses	13/12/25	70.055	70.036
BR Properties	Debêntures - 12ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	1,70%	83 meses	13/11/25	135.430	135.395
BR Properties	Debêntures - 14ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	137,00%	36 meses	09/04/23	253.257	251.591
BR Properties	Debêntures - 15ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,65%	60 meses	20/08/25	552.802	552.755
BR Properties	Debêntures - 16ª Emissão	Mercado de Capitais	CDI	2,30%	60 meses	25/01/26	402.156	-
Total							2.653.197	2.255.070

INDICADORES OPERACIONAIS

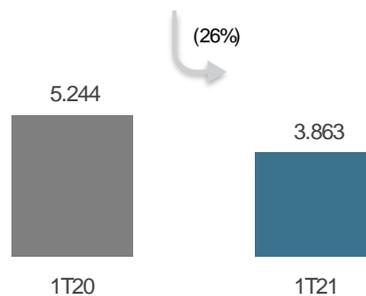
Administração de Propriedades

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

Receitas BRPR A

A BRPR A fechou o primeiro trimestre do ano com uma receita de R\$3,8 milhões, uma redução de 26% quando comparada ao 1T20. A redução é explicada pela venda de ativos administrados pela BRPR A ao longo de 2019 e que ainda foram administrados pela BRPR A durante o primeiro semestre de 2020.

Evolução da Receita BRPR A (R\$ mil)



Propriedades Administradas

A BRPR A administra atualmente 18 propriedades comerciais, sendo 18 imóveis de escritório.

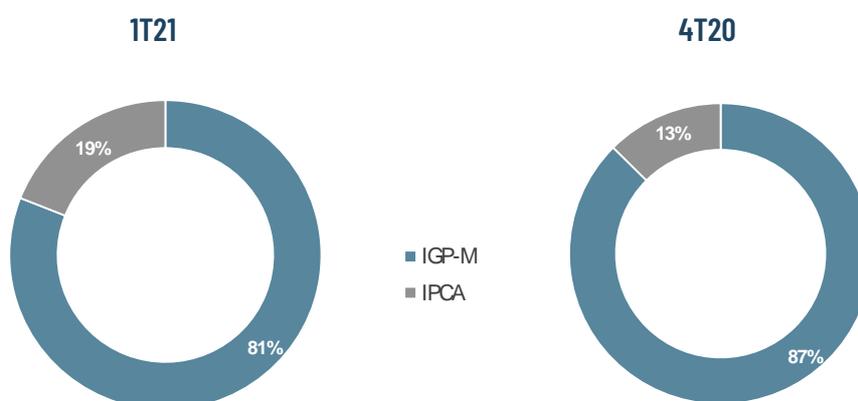
Propriedades Administradas	Nº	ABL	Cidade
Ed. Manchete	1	23.381	Rio de Janeiro
Gória	1	7.654	Rio de Janeiro
Panamérica Park	4	18.640	São Paulo
TNU	1	26.291	São Paulo
Ed. Ventura - Torre Oeste	1	44.637	Rio de Janeiro
Ed. Ventura - Torre Leste	1	46.887	Rio de Janeiro
Complexo JK - Bloco B	1	30.568	São Paulo
Ed. Brasília	1	15.597	Brasília
Passeio Corporate	4	82.859	Rio de Janeiro
Ed. Centenário Plaza	1	44.004	São Paulo
Alphaville	1	9.855	Barueri
Parque da Cidade - Torre Aroeira	1	45.678	São Paulo
TOTAL	18	396.051	

INDICADORES OPERACIONAIS

Locações

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

Índices de Reajuste de Aluguéis



Aluguel / m² / Mês - Mesmas Propriedades

O valor do aluguel médio / m² / mês das mesmas propriedades, considerando contratos correntes e novas locações, no 1T21 apresentou um aumento nominal de 12,1% em relação ao 1T20. Se comparado com o trimestre anterior, o valor do aluguel médio apresentou um aumento de 7,6%.

Aluguel / m ² / Mês Mesmas Propriedades *	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19 ²	4T19 ²	1T20 ²	2T20 ²	3T20 ²	4T20 ²	1T21	1T21 x 4T20
Escritório	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,5%	3,7%	1,2%	4,1%	5,6%	3,0%	3,0%	4,9%	12,5%	7,9%
Industrial	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,3%	2,6%	4,5%	4,1%	4,6%	4,1%	4,0%	0,5%	-0,2%	4,4%	2,5%	-1,6%
Total	-5,1%	-2,8%	-1,8%	-1,5%	-0,3%	-2,0%	0,4%	1,6%	3,7%	1,3%	4,1%	5,5%	2,9%	2,8%	4,9%	12,1%	7,6%
IPCA	3,0%	2,5%	2,9%	2,7%	4,4%	4,5%	3,7%	4,6%	3,4%	2,9%	4,3%	3,3%	2,1%	3,1%	4,5%	6,1%	2,1%
IGP-M	-0,8%	-1,4%	-0,5%	0,2%	6,9%	10,0%	7,5%	8,3%	6,5%	3,4%	7,3%	6,8%	7,3%	17,9%	23,1%	31,1%	8,3%
Média Ponderada:																	
IPCA¹ x IGP-M (~ 19% x 81%)	-0,6%	-1,3%	-0,4%	0,4%	6,7%	9,7%	7,3%	8,0%	6,3%	3,3%	7,1%	6,4%	6,7%	16,2%	20,7%	26,3%	7,1%

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

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

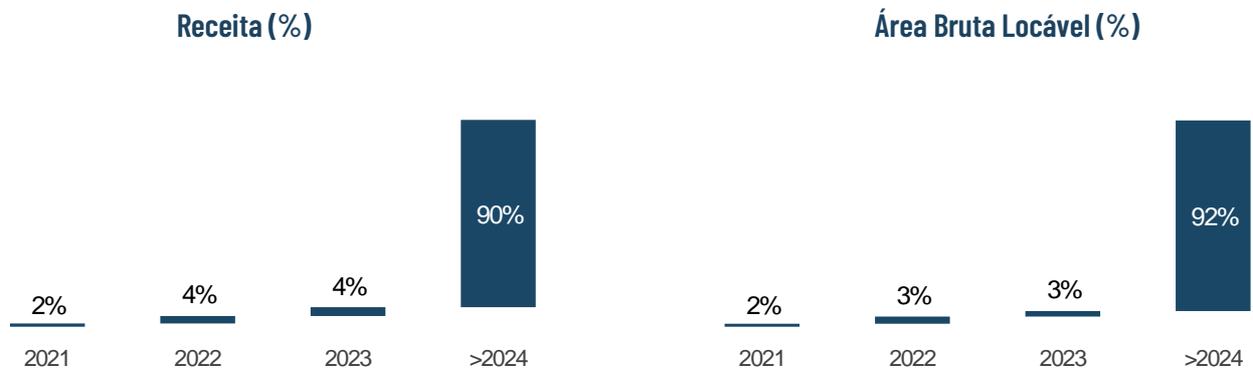
¹ Em termos nominais

¹ IPCA e Outros

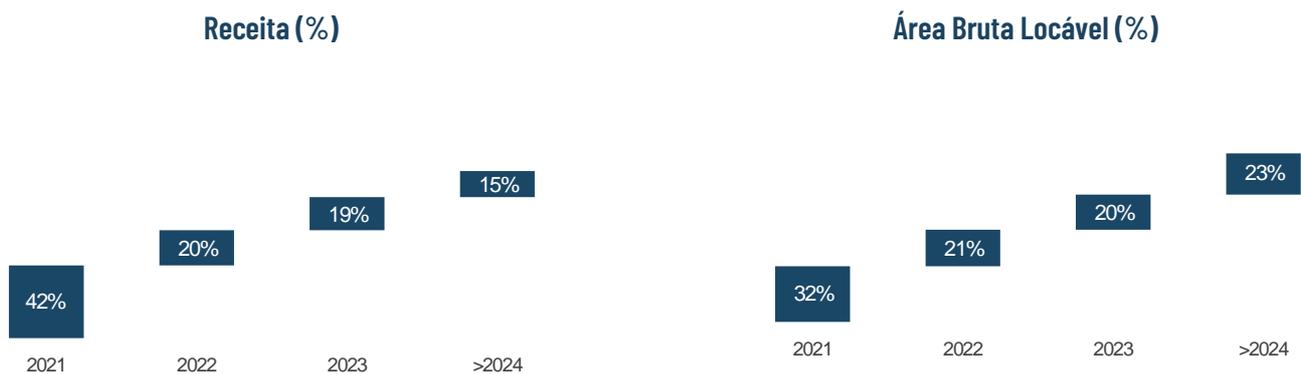
² Desconsidera o efeito da saída da Petrobrás nas Torres Ventura

INDICADORES OPERACIONAIS

Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação



Cronograma de Revisão do 3º Ano dos Contratos de Locação



Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	8,0 anos
Contratos <i>Built-to-Suit</i>	4,1 anos

INDICADORES OPERACIONAIS

Vacância do Portfólio

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

O ano de 2021 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. Apesar da necessidade ainda permanente da quarentena e do afastamento social em todo o país, de forma a tentar conter o avanço do Coronavírus, os primeiros resultados positivos das campanhas de vacinação mundial trouxeram um ambiente de maior confiança para o mercado. Ao longo do primeiro trimestre, o ritmo de vacinação no Brasil ainda foi lento, gerando uma perspectiva de melhoria mais definitiva no segundo semestre do ano. Apesar desse ambiente ainda volátil, a gestão ativa de suas propriedades, a concentração de seu portfólio em ativos de alta qualidade, juntamente com inquilinos de grande porte, foram fundamentais para a resiliência dos resultados da BR Properties.

No primeiro trimestre do ano, o mercado imobiliário de edifícios comerciais apresentou sinais positivos para os ativos de melhor qualidade, tanto em São Paulo, quanto no Rio de Janeiro. Seguindo a tendência observada a partir do segundo semestre de 2020, as empresas continuam buscando espaços de melhor qualidade em ambas as cidades. A intensificação do movimento de *flight-to-quality* demanda por escritórios que permitam a adoção de layouts modernos e que tragam flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores, baseada no bem-estar e conectividade de seus times. Neste cenário, é de fundamental importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população.

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

Ao longo do primeiro trimestre, a BR Properties comercializou 11.896 m² de ABL em novas locações, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos 7 anos. Vale destacar que, do total locado no ano, 80% correspondem a locações nas Torres Ventura, dos quais 5.909 m² referem-se à locação para IBM, e 3.618 m² às novas locações realizadas após a divulgação de resultados de 2020.

No mesmo período, foram contabilizados 10.461 m² em rescisões, grande parte deste volume se trata de rescisões já anunciadas nos últimos trimestres, mas efetivadas apenas agora. É importante destacar que as devoluções foram pulverizadas em 6 prédios distintos, não havendo concentração em nenhum inquilino.

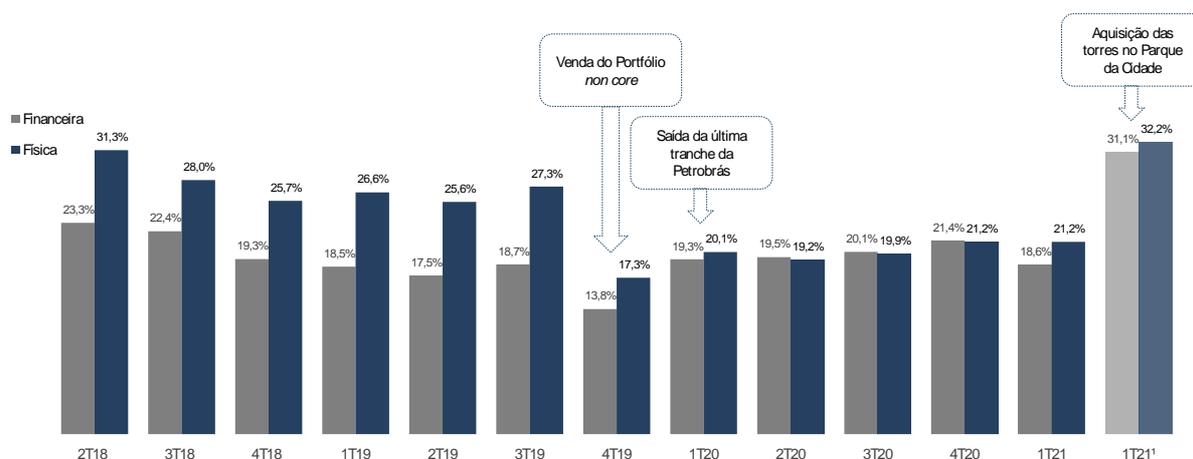
Considerando as propriedades operacionais, o portfólio da BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física consolidadas de 18,6% e 21,2%, respectivamente. A taxa de vacância física para escritórios foi de 22,7% ao fim do trimestre, enquanto a mesma taxa no setor de galpões era de 11,5%. Considerando as recentes aquisições das torres no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física consolidadas são de 31,1% e 32,2%, respectivamente.



Vale notar que a Torre Aroeira, localizada no Complexo Parque da Cidade, encontra-se com 41% de sua ABL locada, representando 18% de ocupação do total detido pela BR Properties no Complexo.

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

Evolução da Vacância

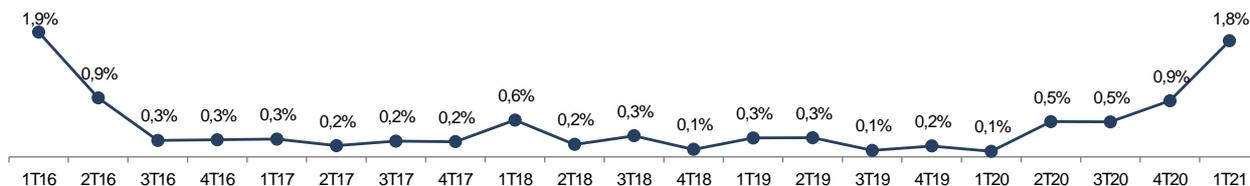


¹Considerando a recente aquisição das Torres do Complexo Parque da Cidade

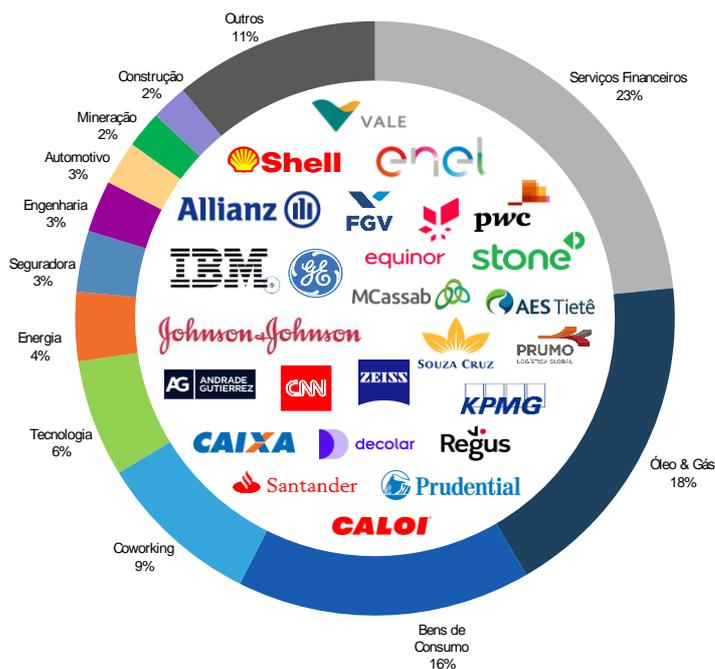
INDICADORES OPERACIONAIS

Inadimplência do Portfólio

Desde sua fundação em 2006, a BR Properties vem registrando baixíssimos níveis de inadimplência em seu portfólio dada a excelente qualidade de crédito de sua base de locatários. No 1T21, a inadimplência foi de 1,8%.



Principais locatários



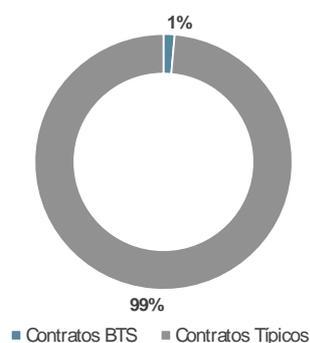
PORTFÓLIO

Propriedade	Tipo	Cidade	Estado	Data Aquisição	Nº de Imóveis	ABL Próprio (m²)
Panamérica Park	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	4	18.640
Gória	Escritório	Rio de Janeiro	RJ	17/07/07	1	7.654
Alphaville	Escritório	Barueri	SP	31/07/07	1	9.855
TNU	Escritório	São Paulo	SP	16/03/10	1	26.291
Ed. Manchete	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/06/10	1	23.381
Ed. Ventura - Torre Oeste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	12/08/10	1	44.637
Águas Claras	Escritório	Nova Lima	MG	29/03/12	1	8.932
Brasília	Escritório	Brasília	DF	29/03/12	1	15.597
Ed. Ventura - Torre Leste	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	30/04/12	1	46.887
Panamérica Green Park I	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.696
Complexo JK - Bloco B	Escritório AAA	São Paulo	SP	29/03/12	1	30.568
Passeio Corporate	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	15/12/16	3	82.859
Complexo Centenário Plaza	Escritório AAA	São Paulo	SP	14/07/17	2	61.393
Parque da Cidade - Paineira, Aroeira e Jatobá	Escritório AAA	São Paulo	SP	16/12/20	3	101.926
Sub-total Escritório					22	483.317
Galpão Imbuia	Industrial	Jarinu	SP	17/07/17	1	22.993
Galpão Tucano	Industrial	Jarinu	SP	12/03/18	1	31.718
Galpão Araucária	Industrial	Jarinu	SP	15/09/17	1	14.404
Galpão Cupuaçu	Industrial	Jarinu	SP	07/08/20	1	9.962
Sub-total Industrial					4	79.077
Galpão Cajamar	Industrial	São Paulo	SP	22/10/18	1	149.525
Panamérica Green Park II	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Panamérica Green Park III	Escritório	São Paulo	SP	29/05/07	1	4.659
Ed. CES II	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	10.000
Ed. Bayview	Escritório AAA	Rio de Janeiro	RJ	29/03/12	1	21.989
Galpão Pirituba	Industrial	São Paulo	SP	03/06/16	1	32.987
Sub-total Terrenos					6	223.819
Total					32	786.213

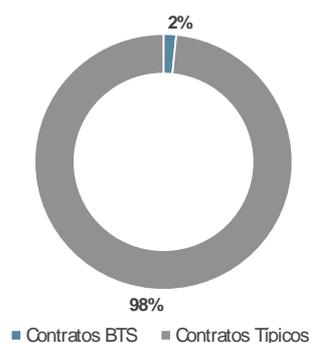
PORTFÓLIO BUILT-TO-SUIT (BTS)

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

Composição dos Contratos de Locação (% Receita)



Composição dos Contratos de Locação (% ABL)

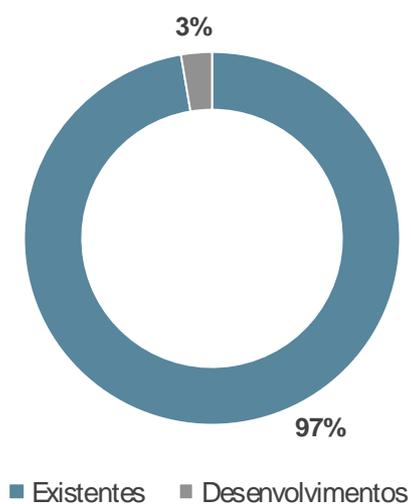


PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

Projetos	Segmento	Tipo	Cidade / Estado	ABL Próprio (m²)	CAPEX Total Estimado (R\$ mm)	Investimento Realizado (%)	Entrega Prevista
Galpão Cajamar	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	149.525	311.048	25%	1T22
Ed. CES II	Escritório AAA	Terreno	São Paulo / SP	10.000	n/a	0%	n/a
Ed. Bayview	Escritório AAA	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	21.989	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park II	Escritório	Terreno	Rio de Janeiro / RJ	4.659	n/a	0%	n/a
Panamérica Green Park III	Escritório	Terreno	São Paulo / SP	4.659	n/a	0%	n/a
Galpão Pirituba	Industrial	Terreno	São Paulo / SP	32.987	n/a	0%	n/a

Cronograma de Capex	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21 E	3T21 E	4T21 E	1T22 E
Galpão Cajamar	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	66.909	66.909	64.084	36.052
Ed. CES II	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ed. Bayview	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Panamérica Green Park II e III	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Galpão Pirituba	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	3.678	12.170	13.011	33.648	14.588	66.909	66.909	64.084	36.052

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



SUSTENTABILIDADE DE LONGO PRAZO

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

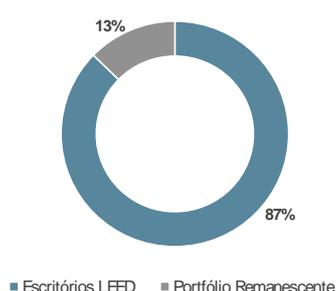
Em 2021, a Companhia está dando continuidade à sua jornada socioambiental e pretende desenvolver a comunicação e transparência acerca dos temas ESG. Além disso, é bem-vindo à BR Properties o engajamento de todos que estão dispostos a contribuir com o aprimoramento socioambiental da Companhia.

Ambiental

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

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

% Receita de Propriedades LEED



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

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

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

da YouGreen, com a coleta seletiva e gestão dos resíduos realizados pela cooperativa, desde maio de 2018, início da parceria, a Companhia evitou os seguintes impactos:

Impactos Evitados

- Emissão de 200 toneladas de GEE (CO₂eq)
- Consumo de 7,8 m³ de água
- Consumo de 449 MWh de energia
- 1.923 unidades de árvores preservadas
- Consumo de 242 kg de minério de ferro
- Consumo de 208.984 kg de bauxita
- 78 m³ de efluente não gerados

Governança

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

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

Social

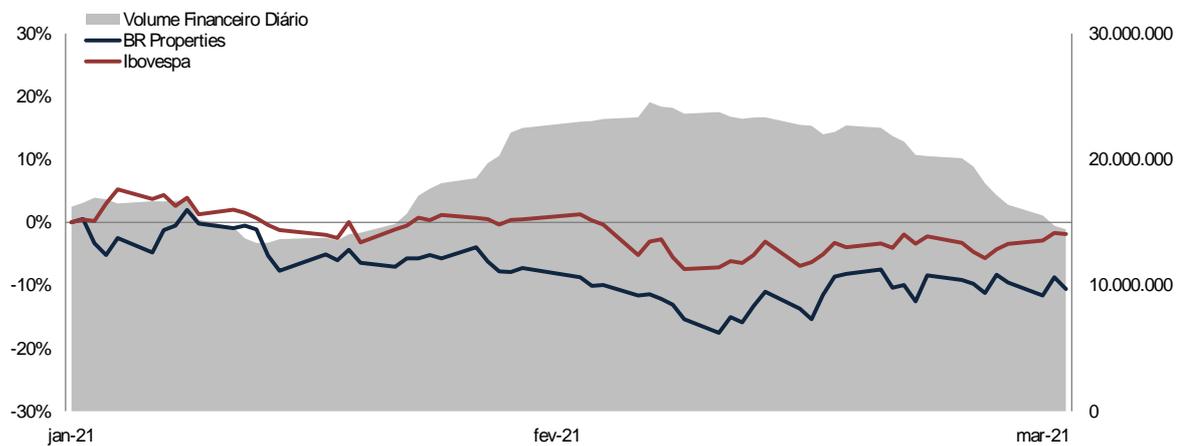
Na vertente Social, além do que já está contemplado nos códigos e políticas citados acima, desde 2017 a Companhia instituiu o “Comitê de Pessoas”, onde os colaboradores são eleitos os representantes dos quadros da empresa para organizar reuniões sociais, palestras, comemorações, entre outros. Também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

MERCADO DE CAPITAIS

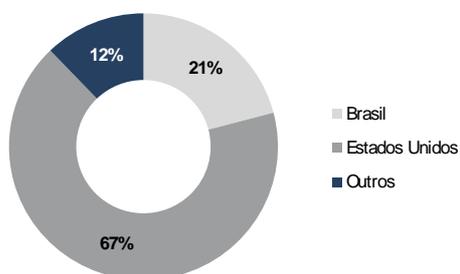
A BR Properties tem suas ações ordinárias negociadas no Novo Mercado da B3, sob o código BRPR3.

Performance da Ação (BRPR3)	1T21	1T20	var %
Número total de ações	491.510.283	491.510.283	0%
Free Float (%)	40%	41%	-1 p.p.
Preço da ação (média do período)	8,87	13,60	-35%
Preço da ação (final do período)	8,60	9,16	-6%
Market Cap final do período (R\$ milhões)	4.227	4.502	-6%
Volume financeiro médio diário (R\$ milhões)	18,39	36,13	-49%
Volume de ações médio diário	2.087.330	2.797.190	-25%
Número de negociações médio diário	6.100	9.077	-33%

Desempenho BRPR3 - 1T21



Distribuição da Base Acionária



Índices

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

DRE

Conta	DRE	1T21	1T20	var %
(1)	Receita Bruta	106.879	93.799	14%
(2)	Receita de Locação	103.016	88.555	16%
(3)	Escritórios	98.825	84.863	16%
(4)	Industrial	4.191	3.691	14%
(5)	Receita de Serviços	3.863	5.244	-26%
(6)	Deduções da Receita Bruta	(24.531)	(17.788)	38%
(7)	Impostos (PIS/Cofins e ISS)	(7.736)	(5.486)	41%
(8)	Abatimentos	(16.795)	(12.302)	37%
(9)	Receita Líquida	82.348	76.010	8%
(10)	Custo de Bens	-	-	n/a
(11)	Lucro Bruto	82.348	76.010	8%
(12)	Despesas Gerais e Administrativas	(23.671)	(23.200)	2%
(13)	Despesas Operacionais	(4.516)	(4.622)	-2%
(14)	Impostos e Tributos	2.402	1.659	45%
(15)	Despesas com Pessoal	(6.866)	(6.985)	-2%
(16)	Honorários da Administração	(2.849)	(2.846)	0%
(17)	Provisão de ILP / Stock Option	(2.268)	(638)	255%
(18)	Despesas de Vacância	(9.575)	(9.768)	-2%
(19)	Resultado Financeiro	(17.217)	(7.303)	136%
(20)	Receitas Financeiras	17.992	22.606	-20%
(21)	Despesas Financeiras	(35.209)	(29.909)	18%
(22)	Outras Receitas/Despesas Operacionais	(12.447)	1.113	-1218%
(23)	Ganho/(Perda) na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(24)	Ganho/(Perda) com Valor Justo de Propriedade para Invest.	(3.282)	-	n/a
(25)	Resultado antes de Tributação	25.732	46.620	-45%
(26)	Provisão para IR e CSLL	(431)	(1.114)	-61%
(27)	Impostos Diferidos	(11.875)	(31.128)	-62%
(28)	Lucro/ Prejuízo do Período Antes de PNC	13.426	14.378	-7%
(29)	Participação de Não Controladores	-	-	n/a
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.426	14.378	-7%

Conta	Composição do EBITDA Ajustado	1T21	1T20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.426	14.378	-7%
(27)	(+) Impostos Diferidos	11.875	31.128	-62%
(26)	(+) Provisão para IR e CSLL	431	1.114	-61%
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	3.282	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais	12.447	(1.113)	-1218%
(19)	(+) Resultado Financeiro	17.217	7.303	136%
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.268	638	255%
(13)	(+) Depreciação	192	162	19%
(31)	EBITDA Ajustado	61.138	53.610	14%
(32)	Margem EBITDA Ajustado	74%	71%	3 p.p.

Conta	Composição do Lucro Líquido Ajustado (FFO)	1T21	1T20	var %
(30)	Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.426	14.378	-7%
(27)	(+) Impostos Diferidos	11.875	31.128	-62%
(26)	(+) Impostos de Renda sobre Vendas de Propriedades	-	-	n/a
(24)	(-) Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedade para Invest.	3.282	-	n/a
(23)	(-) Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-	-	n/a
(22)	(+) Outras Receitas/Despesas Operacionais (Não-Recorrentes)	12.447	(1.113)	-1218%
(19)	(-) Ganho AVJ com Repactuação da Dívida	-	455	n/a
(19)	(+) Fee de Pré-Pagamento de Dívidas	-	503	n/a
(17)	(+) Provisão de ILP / Stock Option	2.268	638	255%
(13)	(+) Depreciação	192	162	19%
(33)	Lucro Líquido Ajustado (FFO)	43.490	46.151	-6%
(34)	Margem Lucro Líquido Ajustado (Margem FFO)	53%	61%	-8 p.p.

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	31/03/2021	31/12/2020	var %
Ativo Circulante	1.017.265	1.405.611	-28%
Caixa e Equivalentes de Caixa	813.485	1.195.934	-32%
Contas a Receber	47.339	42.851	10%
Instrumentos Derivativos	-	-	n/a
Imóveis Destinados a venda	-	-	n/a
Despesas Antecipadas	1.128	1.427	-21%
Impostos Antecipados / a Compensar / a Recuperar	15.441	15.183	2%
Outros Valores a Receber	139.872	150.217	-7%
Ativo Não Circulante	10.050.060	9.248.546	9%
Depósitos Judiciais	-	-	n/a
IR e CS Diferidos	441	436	1%
Tributos a Recuperar	252.358	252.358	0%
Outros Ativos Não Circulantes a Receber	331.460	316.973	5%
Imobilizado de uso	14.628	17.868	-18%
Propriedades para Investimento	8.896.332	8.106.068	10%
Intangível	554.842	554.842	0%
Ativo Total	11.067.325	10.654.157	4%

PASSIVO	31/03/2021	31/12/2020	var %
Passivo Circulante	417.593	393.424	6%
Empréstimos e Financiamentos	286.405	286.241	0%
Derivativos	-	-	n/a
Contas a Pagar	11.915	2.586	361%
Impostos e Contribuições a Recolher	2.608	1.969	32%
IR e CS Correntes	421	358	17%
Provisão para gratificação a empregados	5.039	11.700	-57%
Obrigações Trabalhistas	7.176	2.914	146%
Dívidos a Pagar	48.989	-	n/a
Obrigações por Aquisição de Imóvel	52.350	31.691	65%
Outros débitos e valores a pagar	2.691	55.964	-95%
Passivo Não Circulante	3.364.459	2.981.130	13%
IR e CS Diferidos	904.167	892.287	1%
Empréstimos e Financiamentos	2.343.336	1.979.551	18%
Provisão para Contingências	81.484	78.373	4%
Obrigações por Aquisição de Imóvel	17.802	17.498	2%
Outros Passivos Não Circulantes	17.670	13.420	32%
Patrimônio Líquido	7.285.272	7.279.604	0%
Capital Social	4.369.144	4.369.144	0%
Capital Social a Integralizar	-	-	n/a
(-) Gastos com Emissões	(101.600)	(101.600)	0%
Reservas de Capital	2.265.488	2.273.246	0%
Lucros (Prejuízo) do Exercício	13.426	-	n/a
Dívidos Adicionais Propostos	-	-	n/a
Reservas de Lucros	738.813	738.813	0%
Participação de Não Controladores	-	-	n/a
Passivo Total	11.067.325	10.654.157	4%

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa - Consolidado	1T21	1T20
Caixa Líquido Atividades Operacionais	97.154	12.648
Caixa Gerado nas Operações	69.196	51.082
Resultado antes de Tributação	25.733	46.620
Depreciação e Amortização	4.960	2.148
Valor Justo das Propriedades para Investimento	3.282	-
Linearização das Receitas de Aluguel	(6.205)	(20.578)
Juros e Variações Monetárias de Empréstimos	27.544	26.492
Participação de Não Controladores	-	-
Rendimento de Títulos e Valores Mobiliários	-	(508)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	-	455
Plano de Opção de Compra de Ações	2.268	638
Resultados apurados na venda de investimentos	529	-
Outros	11.086	(4.185)
Variações nos Ativos e Passivos	27.958	(38.433)
Contas a Receber de Clientes	(10.118)	(3.865)
Impostos a Recuperar	1.100	806
Adiantamento para Aquisição de Imóveis	-	-
Imóveis disponíveis à venda	-	-
Outros ativos	35.670	(453)
Contas a Pagar	9.329	(3.996)
Impostos e Contribuições	270	(18.176)
Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	(4.849)	(11.263)
Outros passivos	(3.445)	(1.487)
Caixa Líquido Atividades de Investimento	(802.131)	82.616
Recebimento na Venda de Propriedades para Investimentos	4.087	-
Aquisição de Imobilizado	(837)	(779)
Baixa de Imobilizado	-	-
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(26.591)	(17.045)
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	-	100.441
Alteração de Participações em Controladas	-	-
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(778.790)	-
Caixa Líquido Atividades de Financiamento	321.998	(32.362)
Aumento de Capital Social	-	-
Ganho e Perda na Venda de Ações	-	-
Gastos com Emissões de Ações	-	-
Dividendos Pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	400.000	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(63.738)	(27.765)
Recompra de Ações	(10.026)	(4.598)
Custos de Transação	(4.239)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(382.979)	62.902
Disponibilidades		
No início do exercício	1.088.972	1.165.337
No final do exercício	705.989	1.228.239