

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	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	15
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	17
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	52
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	54
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	55
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	491.510
Preferenciais	0
Total	491.510
Em Tesouraria	
Ordinárias	9.848
Preferenciais	0
Total	9.848

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	11.065.137	10.617.928
1.01	Ativo Circulante	971.388	1.338.463
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	672.627	1.056.486
1.01.02	Aplicações Financeiras	107.495	116.635
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	107.495	116.635
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	107.495	116.635
1.01.03	Contas a Receber	46.988	42.851
1.01.03.01	Clientes	46.988	42.851
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.253	15.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.253	15.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.128	1.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	127.897	105.882
1.01.08.03	Outros	127.897	105.882
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	127.897	105.882
1.02	Ativo Não Circulante	10.093.749	9.279.465
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	580.852	566.363
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	31.035	29.087
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	31.035	29.087
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	549.817	537.276
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	150.737	147.570
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	249.408	249.408
1.02.01.10.06	Contas a Receber	149.672	140.298
1.02.02	Investimentos	8.943.717	8.140.683
1.02.02.01	Participações Societárias	886.860	50.526
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	886.860	50.526
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	8.056.857	8.090.157
1.02.03	Imobilizado	14.338	17.577
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.338	17.577
1.02.04	Intangível	554.842	554.842
1.02.04.01	Intangíveis	554.842	554.842
1.02.04.01.02	Goodwill	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	11.065.137	10.617.928
2.01	Passivo Circulante	416.037	357.788
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.157	2.103
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.157	2.103
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	6.157	2.103
2.01.02	Fornecedores	11.863	2.586
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.863	2.586
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.543	1.904
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.543	1.904
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	2.543	1.904
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	286.404	251.920
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	286.404	251.920
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	286.404	251.920
2.01.05	Outras Obrigações	104.031	87.575
2.01.05.02	Outros	104.031	87.575
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	48.989	48.989
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	55.042	38.586
2.01.06	Provisões	5.039	11.700
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.039	11.700
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.039	11.700
2.02	Passivo Não Circulante	3.363.829	2.980.537
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.343.336	1.979.551
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.343.336	1.979.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.343.336	1.979.551
2.02.02	Outras Obrigações	35.472	30.918
2.02.02.02	Outros	35.472	30.918
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	35.472	30.918
2.02.03	Tributos Diferidos	904.138	892.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	904.138	892.287
2.02.04	Provisões	80.883	77.781
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	80.883	77.781
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	80.883	77.781
2.03	Patrimônio Líquido	7.285.271	7.279.603
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.265.486	2.273.244
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.306.784	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-88.448	-78.422
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	47.150	44.882
2.03.04	Reservas de Lucros	738.814	738.814
2.03.04.02	Reserva Estatutária	41.860	41.860
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	77.201	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	619.753	619.753
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	13.426	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	78.888	70.082
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	78.888	70.082
3.03	Resultado Bruto	78.888	70.082
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-36.260	-16.218
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.414	-20.300
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-16.691	-16.817
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.455	-2.845
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-2.268	-638
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	922
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	922
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.727	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-12.445	0
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	-3.282	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	881	3.160
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.628	53.864
3.06	Resultado Financeiro	-17.351	-8.262
3.06.01	Receitas Financeiras	15.357	19.813
3.06.02	Despesas Financeiras	-32.708	-28.075
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.277	45.602
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.851	-31.224
3.08.01	Corrente	0	-105
3.08.02	Diferido	-11.851	-31.119
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	13.426	14.378
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	13.426	14.378
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02784	0,02946
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,02784	0,02946

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	13.426	14.378
4.03	Resultado Abrangente do Período	13.426	14.378

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	49.118	9.617
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	67.482	46.508
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	25.277	45.602
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	191	162
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	3.282	0
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-6.205	-20.523
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	25.075	24.693
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	4.767	1.982
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	2.268	638
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.056	2.602
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	1.421	0
6.01.01.15	Correções monetárias	-1.412	-5.354
6.01.01.16	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	529	0
6.01.01.17	Demais Provisões	11.810	426
6.01.01.18	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	0	455
6.01.01.19	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-696	-1.015
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-881	-3.160
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.364	-36.891
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-9.768	-4.016
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	1.198	580
6.01.02.05	Outros Ativos	-11.668	-212
6.01.02.06	Contas a Pagar	9.277	-3.594
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	638	-17.501
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	4.055	182
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-8.717	-10.877
6.01.02.14	Outros Passivos	-3.379	-1.453
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-802.132	96.863
6.02.01	Aquisição de Investimentos	-770.169	0
6.02.03	Recebimento de Dividendos e JCP de Controladas	0	14.230
6.02.04	Recebimento na Venda de Propriedades Para Investimentos	4.087	0
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-837	-762
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-22.235	-16.910
6.02.11	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	0	100.441
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento	-4.356	-136
6.02.13	Pagamentos das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-8.622	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	369.155	-32.363
6.03.03	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	400.000	0
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-16.580	-27.765
6.03.08	Recompra de Ações	-10.026	-4.598
6.03.09	Custos de Transação	-4.239	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-383.859	74.117
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.056.486	1.090.967

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	672.627	1.165.084

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.758	0	0	0	-7.758
5.04.08	Reconhecimento do Plano de Opção de Compra de Ações	0	2.268	0	0	0	2.268
5.04.09	Recompra de Ações	0	-10.026	0	0	0	-10.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.426	0	13.426
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.426	0	13.426
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.265.486	738.814	13.426	0	7.285.271

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	0	-3.960	0	0	0	-3.960
5.04.08	Reconhecimento de Plano de Compra de Ações	0	638	0	0	0	638
5.04.09	Recompra de Ações	0	-4.598	0	0	0	-4.598
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.378	0	14.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.378	0	14.378
5.07	Saldos Finais	4.267.743	2.308.836	623.534	14.378	0	7.214.491

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	98.388	87.928
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	103.091	87.006
7.01.02	Outras Receitas	-4.703	922
7.01.02.01	Outras Receitas	0	922
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-1.421	0
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-3.282	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-41.636	-25.534
7.02.04	Outros	-41.636	-25.534
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-29.189	-25.534
7.02.04.02	Outros	-12.447	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	56.752	62.394
7.04	Retenções	-191	-162
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-191	-162
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	56.561	62.232
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.238	22.973
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	881	3.160
7.06.02	Receitas Financeiras	15.357	19.813
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	72.799	85.205
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	72.799	85.205
7.08.01	Pessoal	8.873	7.357
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.180	6.714
7.08.01.02	Benefícios	483	443
7.08.01.03	F.G.T.S.	210	200
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.792	35.395
7.08.02.01	Federais	17.792	35.376
7.08.02.03	Municipais	0	19
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	32.708	28.075
7.08.03.01	Juros	25.075	25.148
7.08.03.03	Outras	7.633	2.927
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.426	14.378
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.426	14.378

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	11.067.323	10.654.156
1.01	Ativo Circulante	1.017.261	1.405.613
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	705.989	1.088.972
1.01.02	Aplicações Financeiras	107.495	106.963
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	107.495	106.963
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	107.495	106.963
1.01.03	Contas a Receber	47.338	42.851
1.01.03.01	Clientes	47.338	42.851
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.441	15.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.441	15.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.128	1.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	139.870	150.218
1.01.08.03	Outros	139.870	150.218
1.01.08.03.01	Outros ativos circulantes	139.870	150.218
1.02	Ativo Não Circulante	10.050.062	9.248.543
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	584.260	569.765
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	31.035	29.087
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	31.035	29.087
1.02.01.07	Tributos Diferidos	441	436
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	441	436
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	552.784	540.242
1.02.01.10.03	Outros ativos não circulantes	150.754	147.586
1.02.01.10.04	Tributos a recuperar	252.358	252.358
1.02.01.10.05	Contas a receber	149.672	140.298
1.02.02	Investimentos	8.896.332	8.106.068
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	8.896.332	8.106.068
1.02.03	Imobilizado	14.628	17.868
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.628	17.868
1.02.04	Intangível	554.842	554.842
1.02.04.02	Goodwill	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	11.067.323	10.654.156
2.01	Passivo Circulante	417.593	393.424
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.175	2.914
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.175	2.914
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	7.175	2.914
2.01.02	Fornecedores	11.915	2.586
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.915	2.586
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.029	2.327
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.029	2.327
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	421	358
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	2.608	1.969
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	286.404	286.242
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	286.404	286.242
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	286.404	286.242
2.01.05	Outras Obrigações	104.031	87.655
2.01.05.02	Outros	104.031	87.655
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	48.989	48.989
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	55.042	38.666
2.01.06	Provisões	5.039	11.700
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.039	11.700
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.039	11.700
2.02	Passivo Não Circulante	3.364.459	2.981.129
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.343.336	1.979.551
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.343.336	1.979.551
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.343.336	1.979.551
2.02.02	Outras Obrigações	35.472	30.918
2.02.02.02	Outros	35.472	30.918
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	35.472	30.918
2.02.03	Tributos Diferidos	904.167	892.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	904.167	892.287
2.02.04	Provisões	81.484	78.373
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	81.484	78.373
2.02.04.01.05	Provisão para contingência	81.484	78.373
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.285.271	7.279.603
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.545	4.267.545
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.600	-101.600
2.03.02	Reservas de Capital	2.265.486	2.273.244
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	2.306.784	2.306.784
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-88.448	-78.422
2.03.02.07	Plano de opções a empregados e ADM	47.150	44.882
2.03.04	Reservas de Lucros	738.814	738.814
2.03.04.02	Reserva Estatutária	41.860	41.860
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	77.201	77.201
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	619.753	619.753
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	13.426	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	82.348	76.010
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	82.348	76.010
3.03	Resultado Bruto	82.348	76.010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-39.398	-22.086
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.668	-23.201
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-18.551	-19.718
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.849	-2.845
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-2.268	-638
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.115
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	1.115
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-15.730	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-12.448	0
3.04.05.02	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	-3.282	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.950	53.924
3.06	Resultado Financeiro	-17.217	-7.304
3.06.01	Receitas Financeiras	17.992	22.606
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.209	-29.910
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.733	46.620
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-12.307	-32.242
3.08.01	Corrente	-431	-1.114
3.08.02	Diferido	-11.876	-31.128
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	13.426	14.378
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	13.426	14.378
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.426	14.378
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02784	0,02946
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,02784	0,02946

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	13.426	14.378
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	13.426	14.378
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.426	14.378

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	97.152	12.649
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	69.196	51.082
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	25.733	46.620
6.01.01.02	Depreciações do Imobilizado	192	162
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	3.282	0
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-6.205	-20.578
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	27.544	26.492
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	4.767	1.986
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	2.268	638
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.450	3.138
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	1.421	0
6.01.01.15	Correções Monetárias	-1.427	-5.495
6.01.01.16	Demais Provisões	11.806	479
6.01.01.17	Rendimentos de Direitos Creditórios	-3.164	-2.307
6.01.01.18	Resultado Financeiro de Repactuação da Dívida	0	455
6.01.01.19	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	529	0
6.01.01.20	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	0	-508
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	27.956	-38.433
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-10.118	-3.865
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	1.100	806
6.01.02.05	Outros Ativos	35.670	-453
6.01.02.06	Contas a Pagar	9.329	-3.996
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	270	-18.176
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	4.262	150
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-9.111	-11.413
6.01.02.14	Outros Passivos	-3.446	-1.486
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-802.132	82.616
6.02.04	Recebimento pela Venda de Propriedades para Investimentos	4.087	0
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-837	-779
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimentos	-22.235	-16.910
6.02.10	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	0	100.441
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	-4.356	-136
6.02.12	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Propriedades para Investimento	-770.169	0
6.02.13	Pagamentos das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-8.622	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	321.997	-32.363
6.03.03	Custos de Transação	-4.239	0
6.03.04	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	400.000	0
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-63.738	-27.765
6.03.08	Recompra de Ações	-10.026	-4.598
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-382.983	62.902
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.088.972	1.165.337
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	705.989	1.228.239

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.545	2.273.244	738.814	0	0	7.279.603	0	7.279.603
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-7.758	0	0	0	-7.758	0	-7.758
5.04.08	Reconhecimento de Plano de Opção de Compra de Ações	0	2.268	0	0	0	2.268	0	2.268
5.04.09	Recompra de Ações	0	-10.026	0	0	0	-10.026	0	-10.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.426	0	13.426	0	13.426
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.426	0	13.426	0	13.426
5.07	Saldos Finais	4.267.545	2.265.486	738.814	13.426	0	7.285.271	0	7.285.271

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	0	-3.960	0	0	0	-3.960	0	-3.960
5.04.08	Reconhecimento de Plano de Recompra de Ações	0	638	0	0	0	638	0	638
5.04.09	Recompra de Ações	0	-4.598	0	0	0	-4.598	0	-4.598
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.378	0	14.378	0	14.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.378	0	14.378	0	14.378
5.07	Saldos Finais	4.267.743	2.308.836	623.534	14.378	0	7.214.491	0	7.214.491

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	102.176	94.911
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	106.879	93.798
7.01.02	Outras Receitas	-4.703	1.113
7.01.02.01	Outras Receitas	0	1.113
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	-1.421	0
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	-3.282	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-41.719	-26.531
7.02.04	Outros	-41.719	-26.531
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-29.272	-26.531
7.02.04.02	Outros	-12.447	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	60.457	68.380
7.04	Retenções	-192	-162
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-192	-162
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	60.265	68.218
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.992	22.606
7.06.02	Receitas Financeiras	17.992	22.606
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	78.257	90.824
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	78.257	90.824
7.08.01	Pessoal	10.762	9.341
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.644	8.288
7.08.01.02	Benefícios	783	727
7.08.01.03	F.G.T.S.	335	326
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.860	37.195
7.08.02.01	Federais	18.860	37.176
7.08.02.03	Municipais	0	19
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.209	29.910
7.08.03.01	Juros	27.543	26.947
7.08.03.03	Outras	7.666	2.963
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.426	14.378
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.426	14.378

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2021

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. (“Companhia” ou “BR Properties”) vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o trimestre com 32 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 786 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$8.896.332. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 224 mil m² de ABL.

As 32 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 1T21 estão distribuídas da seguinte forma:

- 22 ou 483 mil m² de edifícios de escritório;
- 4 ou 79 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 6 ou 224 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021 teve início com perspectivas mais positivas em relação a 2020, ano que foi fortemente impactado pela pandemia de Covid-19. 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, a intensificação do movimento de *flight-to-quality* em ambas as cidades pode ser explicada pela busca, por parte das empresas, por ocupações de espaços de melhor qualidade, que permitam a adoção de *layouts* modernos em seus escritórios, e que tragam flexibilidade para a jornada de trabalho de seus colaboradores, inclusive com a adoção do trabalho flexível. Neste cenário, é de fundamental

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2021

importância que os ativos selecionados estejam localizados em centros urbanos consolidados, que ofereçam vasta gama de serviços e transportes para a população.

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

No âmbito operacional, os resultados da Companhia apresentaram melhora quando comparados aos trimestres anteriores, reflexo da retomada gradual da economia a partir do segundo semestre do ano de 2020, e uma perspectiva mais clara das companhias em relação ao controle da Pandemia. A receita líquida do 1T21, apresentou um aumento de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado é reflexo do expressivo volume de locações feito nos últimos anos.

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, totalizando R\$17.217 mil no trimestre.

A Companhia continua acompanhando todos os desdobramentos relacionados à Covid-19, observando com a devida atenção as orientações das autoridades brasileiras. Além disso, a BR Properties segue adotando as diversas medidas de prevenção para resguardar a saúde de seus colaboradores, fornecedores, clientes e parceiros, bem como a estabilidade de seu negócio. A Companhia reforça ainda que, a partir da estratégia consolidada nos últimos anos, mantém forte solidez financeira, alta liquidez e portfólio resiliente, que associados, trazem tranquilidade para atravessar esse período. Informa também que está aderente a todas suas obrigações, incluindo seus *covenants* financeiros.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 1T21

Locações

Ao longo do 1T21, a BR Properties comercializou 11.896 m² de ABL em novas locações, o maior volume para o primeiro trimestre nos últimos 7 anos.

Cabe destacar que, dos 11.896m² locados no 1T21, 80% corresponde à locações nas Torres Ventura, sendo 5.909 m² referentes à locação para IBM, e 3.618 m² de novas locações realizadas após a divulgação de resultado de 2020.

Considerando a mesma base de ativos de 2020, a BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 18,7% e 21,2%, respectivamente. As taxas de vacância ficaram estáveis quando comparadas ao primeiro trimestre do ano anterior, demonstrando a resiliência do portfólio.

Considerando os 101.926 m² adquiridos no Complexo Parque da Cidade, as taxas de vacância financeira e física são de 31,2% e 32,2%, respectivamente.

Aquisição de Ativos

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

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2021

- 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\$832.455 mil, sendo 95% já pago, restando os 5% restantes contra a superação de condições pré-determinadas na escritura.

O Condomínio Parque da Cidade será o principal e mais completo empreendimento multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, junto à primeira aquisição realizada em dezembro de 2020 (“Torre Corporativa B1 Aroeira”), a BR Properties passa a ser detentora de 101.926 m² de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.

A aquisição destas propriedades vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo. Mesmo com o ambiente atual da Pandemia, 18% da área das três torres corporativas já se encontra locada, demonstrando a qualidade do projeto.

Venda de Ativos

No Em março de 2021, 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\$63.719 mil. Em abril, houve a conclusão da 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.

Mercado de Capitais

No terceiro trimestre de 2020, foi aprovado novo Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição de até 11.000.000 ações ordinárias. O total de ações recompradas deste programa até abril de 2021 foi de 4.250.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de R\$8,90 por ação.

Em reunião do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2021, foi aprovada a Política de Dividendos da BR Properties, a qual foi preparada tendo como objetivo o alinhamento entre a geração de caixa da Companhia e sua distribuição de dividendos. Com relação ao ano de 2020, a Companhia propôs em AGOE, a distribuição de dividendos no montante de R\$94,7 milhões, equivalente a R\$0,196 por ação. Deste total, R\$23,7 milhões foram adiantados em abril e o restante será pago de formar regular ao longo do ano em três parcelas nos meses de junho, setembro e dezembro.

Gestão de Passivos

Em fevereiro, a Companhia emitiu a 16ª Emissão de Debêntures, da espécie com garantia real, no valor de R\$400.000 mil, 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.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2021

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$106.879 no 1T21, um crescimento de 14% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$103.016, um aumento de 16%, representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$3.863, uma queda de 26% em relação ao primeiro de 2021, e representando 4% da receita bruta consolidada. Vale ressaltar que a redução na receita de administração predial deve-se a venda de propriedades ao longo dos últimos anos.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$82.348, um aumento de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$61.138 no 1T21, aumento de 14% em comparação ao ano anterior, com uma margem EBITDA ajustada de 71%.

O EBITDA do 1T21, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$43.141, atingindo uma margem EBITDA de 52%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>1T21</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.426
Depreciação	192
Impostos Diferidos	11.875
Provisão para IR e CSLL	431
Resultado Financeiro	<u>17.217</u>
EBITDA	43.141
Margem EBITDA	<u>52%</u>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	12.447
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	3.282
Provisão de ILP / Stock Option	<u>2.268</u>
EBITDA Ajustado	61.138
Margem EBITDA Ajustado	<u>74%</u>

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$43.490 no primeiro trimestre do ano, redução de 6% em relação ao 1T20, com margem FFO de 53%. Esse resultado 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\$13.426 no 1T21.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2021

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do primeiro trimestre de 2021 era de 86 funcionários, sendo 52 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 34 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final de 2020, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$14,82 / 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 31 de março de 2021 era de R\$8,60 / 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 31 de março de 2021.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2021 abrange a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2021, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de abril de 2021, e serão autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 05 de maio de 2021.

Em 7 de agosto de 2020, a Companhia celebrou Escritura de Venda e Compra com BBP Figueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., tendo por objeto a aquisição do imóvel com destinação logística/industrial denominado “Edifício Cupuaçu” (Galpão), com área bruta locável (ABL) de 9.962 m², localizado dentro do empreendimento Centro Empresarial Espaço Gaia Terra, no município de Jarínú, no estado de São Paulo. O preço total da aquisição foi de R\$17.400, sendo pago, na data acima, primeira parcela no valor de R\$8.700. O “Edifício Cupuaçu” encontra-se 100% pré-locado e em fase final de construção. O saldo do preço total será pago na conclusão da obra.

Em 31 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária realizada, foi aprovado o Protocolo e Justificação da Sociedade SPE 61 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A, bem como o Protocolo e Justificação por motivos de Cisão Parcial da Sociedade PP II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a incorporação, pela Companhia, do seu respectivo acervo cindido. Os ativos e passivos objeto da cisão parcial estão descritos no Laudo de Avaliação realizado por uma empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Laudo de Avaliação foi elaborado com base no acervo líquido contábil destas Sociedades na data base de 30 de junho de 2020, que totalizou R\$161.371 A incorporação estava inserida em um processo de reorganização societária da Companhia, que visava a simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação resultou, dentre outras vantagens, em simplificação operacional e redução dos custos incidentes sobre operações entre as Sociedades envolvidas (administrativos e de gestão).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

Em 16 de dezembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição do imóvel comercial denominado “Torre Corporativa B1 – Aroeira”, com área bruta locável (ABL) de 45.677,89 m² (“Imóvel”), localizado no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, mediante a celebração da competente Escritura de Venda e Compra (“Escritura”) com REC 2017 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES VI S.A. (“Vendedora”), inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.929.617/0001-80. O preço total da aquisição foi de R\$664.876, sendo desembolsado, na data de aquisição, o valor de R\$606.765. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$28.211 será pago na superação, pela Vendedora, de determinadas condições constantes na Escritura.

A Companhia, em 13 de janeiro de 2021, em continuidade ao fato relevante divulgado em 14 de outubro de 2019, concluiu, a aquisição de 100% das cotas das SPEs REC Empreendimentos e Participações VII, e a REC Empreendimentos e Participações IX, proprietárias, respectivamente, dos seguintes imóveis comerciais: (i) 100% do imóvel comercial “Torre Corporativa B2 – Paineira”, com área bruta locável (ABL) de 44.673 m²; e (ii) 30% do imóvel comercial “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, com ABL de 11.154 m², ambos localizados no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, com HSI V REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA (“Vendedor”). O preço total da aquisição, reajustado pelo INCC, foi de R\$ 835.376 sendo desembolsado, naquela data, o valor de R\$ 756.637. O saldo do preço, já descontado o sinal pago em 2019, no montante de R\$ 38.305 será pago na superação de determinadas condições constantes nos documentos da aquisição.

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

2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

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

Em 10 de março de 2020 e em 16 de abril de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 e nº 03/2020 (“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, 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

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos		335	7.241	2.153	7.345
Aplicações financeiras	(i)	672.292	1.049.245	703.836	1.081.627
Caixa e equivalentes de caixa		672.627	1.056.486	705.989	1.088.972
Certificados de Recebíveis Imobiliários	(ii)	-	9.672	-	-
Caixa restrito	(iii)	138.530	136.050	138.530	136.050
Títulos e valores mobiliários		138.530	145.722	138.530	136.050
Total		811.157	1.202.208	844.519	1.225.022
Circulante		780.122	1.173.121	813.484	1.195.935
Não Circulante		31.035	29.087	31.035	29.087

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

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

(iii) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDB (Certificado de depósito bancário), remunerado as taxas que variam de 98% a 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 108% (31/12/2020 - 96% a 108%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

4 Contas a receber de clientes

		Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aluguéis a receber		204.099	193.230	204.449	193.230
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(i)	(7.439)	(10.081)	(7.439)	(10.081)
		196.660	183.149	197.010	183.149
Circulante		46.988	42.851	47.338	42.851
Não Circulante		149.672	140.298	149.672	140.298

(i) Em 31 de março de 2021, deste total: (a) R\$1.310 estavam vencidos até 90 dias; (b) R\$93 de 91 a 120 dias; (c) R\$47 de 121 a 150 dias; (d) R\$0 de 151 a 180 dias; e (d) R\$5.989 acima de 180 dias.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

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 são atualizados anualmente pela variação do IGP-M substancialmente, sendo que ao longo de 2020, na maior parte dos novos contratos, vem sendo adotado o IPCA/INPC, e não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois não contemplam parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros

Conforme alterações introduzidas pelo CPC 48, que tem como objetivo apresentar uma abordagem de visão preditiva para a determinação do aumento do risco de crédito, através da introdução de métricas preditivas na metodologia de avaliação do recebível, a Companhia adota o modelo de "matriz de provisão", segundo o qual o montante das perdas esperadas é definido de modo "ad hoc", ou seja, utilizando o conceito de perda histórica para contas a receber de clientes para 12 meses, descontando eventuais garantias (fiança bancária, poupança caução, entre outros).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo no início do exercício	(10.081)	(5.988)	(10.081)	(5.988)
Movimentação da provisão	4.063	-	4.063	-
Movimentação da provisão no resultado	(1.421)	(4.093)	(1.421)	(4.093)
Saldo no final do período	(7.439)	(10.081)	(7.439)	(10.081)

Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e quinze anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado, conforme legislação em vigor.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 31 de março de 2021, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Dentro de um ano	350.388	348.253
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.184.531	1.230.858
Mais de cinco anos	1.215.652	1.273.335
	2.750.571	2.852.446

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

5 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Impostos retidos na fonte	2.560	-	2.682	-
Pis e Cofins a compensar	-	-	32	20
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	262.101	264.591	265.085	267.520
Total de Impostos a Recuperar	264.661	264.591	267.799	267.540
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	-	-	(421)	(358)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.756)	(1.275)	(1.758)	(1.277)
Impostos Retidos	(592)	(629)	(592)	(630)
Outros impostos a recolher	(195)	-	(258)	(61)
Total de Impostos a Recolher	(2.543)	(1.904)	(3.029)	(2.326)
Total Líquido	262.118	262.687	264.770	265.214
Ativo Circulante	15.253	15.183	15.441	15.183
Ativo Não Circulante	249.408	249.408	252.358	252.358
Passivo Circulante	(2.543)	(1.904)	(3.029)	(2.327)
Total Líquido	262.118	262.687	264.770	265.214

6 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Valores a Receber		44.564	36.366	45.268	37.187
Valores a receber na venda de propriedades	(i)	118.269	58.368	118.269	58.368
Adiantamento para aquisição de investimentos	(ii)	25.952	60.783	25.952	60.783
Cessão de crédito	(iii)	-	-	-	43.994
Adiantamento a fornecedores		870	3.504	12.741	3.625
Valores a recuperar	(iv)	85.295	82.352	85.295	82.352
Outros Ativos		3.684	12.079	3.099	11.495
		278.634	253.452	290.624	297.804
Circulante		127.897	105.882	139.870	150.218
Não Circulante		150.737	147.570	150.754	147.586

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

(ii) Em 31 de março de 2021, os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira, Jaborandi e Centauri no montante de R\$6.809, R\$10.940 e R\$8.203, respectivamente.

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

(iv) Despesas judiciais a serem reembolsadas, conforme detalhado na Nota 12.

7 Investimentos

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Participações em controladas	886.860	50.526

a. Informações sobre as empresas controladas

	31/03/2021		31/12/2020		31/03/2020		
	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	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.	93.199.399	12.415	46	12.413	46	12.367	487
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	1.236	4	1.236	4	1.232	8
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	696	3	696	3	693	6
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	388.374	10.585	3	10.585	3	10.582	37
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	2.348	8	2.348	8	2.340	14
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.092	5	17.092	5	17.087	8
BRPR PDC 1 Empreendimentos Imob. e Participações	116.296.035	171.191	-	171.191	-	-	-
BRPR PDC 2 Empreendimentos Imob. e Participações	444.154.782	664.261	-	664.261	-	-	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	6.433	810	6.433	810	5.623	1.825
BRPR Participações S.A.	701.000	604	3	605	2	602	4
Investidas Incorporadas em 2020	-	-	-	-	-	-	771
				886.860	881	50.526	3.160

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de março de 2021.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	
						Total	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	11.942	478	12.420	(5)	-	(12.415)	(12.420)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	532	705	1.237	(1)	-	(1.236)	(1.237)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	651	45	696	-	-	(696)	(696)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	10.075	558	10.633	(20)	(28)	(10.585)	(10.633)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.051	1.298	2.349	(1)	-	(2.348)	(2.349)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.120	15.972	17.092	-	-	(17.092)	(17.092)
BRPR PDC 1 Empreendimentos Imob. e Participações	2.475	168.716	171.191	-	-	(171.191)	(171.191)
BRPR PDC 2 Empreendimentos Imob. e Participações	9.414	654.847	664.261	-	-	(664.261)	(664.261)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	8.029	534	8.563	(1.529)	(601)	(6.433)	(8.563)
BRPR Participações S.A.	586	18	604	-	-	(604)	(604)

	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.	-	-	55	(9)	46
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	5	(1)	4
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	4	(1)	3
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	30	(27)	3
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	10	(2)	8
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	6	(1)	5
BRPR PDC 1 Empreendimentos Imob. e Participações	-	-	-	-	-
BRPR PDC 2 Empreendimentos Imob. e Participações	-	-	-	-	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	3.788	(328)	(2.236)	(414)	810
BRPR Participações S.A.	-	-	4	(1)	3

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	31/03/2021	31/03/2020
Saldo inicial		50.526	197.470
(+) Aquisição de investimentos	(i)	835.453	-
(-) Recebimento de dividendos e JCP		-	(14.230)
(+/-) Equivalência Patrimonial		881	3.160
Saldo final		886.860	186.400

- (i) Conforme demonstrado na Nota 1 houve a aquisição de duas torres no Parque da Cidade. A aquisição foi feita através de instrumento de compra e venda de ações das empresas detentoras das propriedades, sendo a REC Empreendimentos e Participações VII, proprietária da torre B2 Paineira, e a REC Empreendimentos e Participações IX, proprietária da torre B3 Jatobá.

8 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Saldo inicial		8.090.157	7.018.049	8.106.068	7.133.661
(+) Aquisições de propriedades	(i)	2.812	-	826.375	-
(+) Custos retrofit	(ii)	20.303	16.910	20.303	16.910
(+/-) Outras Movimentações		10.586	(1.458)	10.586	(1.458)
(+) Venda de propriedades	(iii)	(63.719)	-	(63.719)	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(iii)	(3.282)	-	(3.282)	-
Saldo final		8.056.857	7.033.501	8.896.332	7.149.113

- (i) Aquisição das propriedades torre B2 – Paineira e Torre B3 – Jatoba, e custos diretamente relacionados com as aquisições.
- (ii) Durante 2021 e 2020, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Ed. Centenário Plaza e Galpão Cajamar.
- (iii) Conforme mencionado na Nota 1 ocorreu a venda das propriedades Ed. Porto Alegre e Ed. Souza Aranha I e II,

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia, apresentada por ocasião das demonstrações financeiras anuais em 31 de dezembro de 2020, caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima e para baixo.

	Valor justo em 31/12/2020 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	8.106.068	8.403.818	297.750	7.822.018	(284.050)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

9 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Notas		Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	Índice		Cupom (%) a.a.		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI								
Lastro CRI 142º e 143º RB Capital	CDI		1,45		265.787	270.245	265.787	270.245
					265.787	270.245	265.787	270.245
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI								
CRI 1ª Emissão da BRPR 56	(ii)	IGPM	9,50		-	-	-	34.322
					-	-	-	34.322
Debêntures								
	(i)				2.387.410	1.984.825	2.387.410	1.984.825
7ª Emissão - 1ª Tranche		CDI	1,55		102.528	104.355	102.528	104.355
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche		IPCA	7,23		153.353	152.193	153.353	152.193
9ª Emissão		CDI	0,70		50.126	50.113	50.126	50.113
10ª Emissão		%CDI	121,50		350.811	352.678	350.811	352.678
11ª Emissão		%CDI	101,00		241.746	240.580	241.746	240.580
12ª Emissão		CDI	1,70		280.632	280.559	280.632	280.559
14ª Emissão		%CDI	137,00		253.257	251.592	253.257	251.592
15ª Emissão		CDI	2,65		552.802	552.755	552.802	552.755
16ª Emissão		CDI	2,30		402.156	-	402.156	-
Total					2.653.197	2.255.070	2.653.197	2.289.392
Encargos a amortizar					(23.457)	(23.599)	(23.457)	(23.599)
Total de empréstimos com encargos					2.629.740	2.231.471	2.629.740	2.265.793
Circulante					286.404	251.920	286.404	286.242
Não Circulante					2.343.336	1.979.551	2.343.336	1.979.551

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

Em 20 de dezembro de 2017, tivemos a 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$250.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI. Em 09 de abril de 2020, a Companhia realizou o resgate antecipado da totalidade dessas debêntures.

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

Em 14 de agosto de 2018, tivemos a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$350.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI.

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

Em 28 de janeiro de 2021, a Companhia realizou a 16ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, no valor total de R\$ 400.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos de 5 anos e custo anual de CDI + 2,30%.

(ii) No âmbito da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, a Companhia, tornou-se a possuidora direta do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, passando a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA atuar como cessionária correspondente aos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação, vinculados aos CRI. O saldo devedor dos créditos imobiliários vinculados à emissão cedido plenamente pela BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA à Companhia. Conforme Notas 1 e 9, juntamente com a venda do Ed. Barra da Tijuca, foi efetivada a cessão de 100% dos créditos imobiliários vinculados a emissão à FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo").

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 cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

A Companhia possui R\$ 1.807.382 em dívidas atreladas à parte das propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de março de 2021 no montante de R\$8.896.332. Dessa forma, as dívidas com garantia representam 20% do valor das propriedades para investimentos.

Vencimentos

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

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021
2021	286.405	286.405	288.701	288.701
2022	387.347	387.347	391.969	391.969
2023	586.856	586.856	590.749	590.749
2024	398.601	398.601	400.442	400.442
2025	577.900	577.900	578.789	578.789
2026	152.666	152.666	157.221	157.221
2027 em diante	239.966	239.966	245.327	245.327
Total	2.629.740	2.629.740	2.653.197	2.653.197

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 31 de março de 2021, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

10 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora 31/03/2021	Controladora 31/03/2020	Consolidado 31/03/2021	Consolidado 31/03/2020
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	25.277	45.602	25.733	46.620
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(8.594)	(15.505)	(8.749)	(15.851)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	300	1.074	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	(3.084)	(16.720)	(3.093)	(16.646)
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	196	-	196	-
Outros	(669)	(73)	(661)	255
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(11.851)	(31.224)	(12.307)	(32.242)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(105)	(431)	(1.114)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.851)	(31.119)	(11.876)	(31.128)
Total	(11.851)	(31.224)	(12.307)	(32.242)

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 31 de março de 2021 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	105	431	1.114
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.851	31.119	11.876	31.128
	11.851	31.224	12.307	32.242

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 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
Notas	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	880.331	889.025	880.332	889.026
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	306.680	298.809	306.680	298.809
Linearização da receita de aluguel	53.956	51.985	53.956	51.985
Mais Valia de Ativos	35.802	34.659	35.802	34.659
Outros	11.574	11.311	11.574	11.310
Impostos diferidos - passivo	1.288.343	1.285.789	1.288.344	1.285.789
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(306.055)	(306.056)	(306.056)	(306.056)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(63.531)	(71.891)	(63.531)	(71.891)
Outros	(14.619)	(15.555)	(15.031)	(15.991)
Impostos diferidos - ativo	(384.205)	(393.502)	(384.618)	(393.938)
Impostos diferidos líquido	904.138	892.287	903.726	891.851
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(441)	(436)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	904.138	892.287	904.167	892.287
Impostos diferidos líquido	904.138	892.287	903.726	891.851

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

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\$384.618 consolidado) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Conseqüentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

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

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

Como a base tributável do Imposto de Renda e Contribuição Social decorrem não apenas do lucro que pode ser gerado, mas também da existência de despesas não dedutíveis e outras variáveis, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.

A Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos sobre o saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social das controladas, em função de não haver perspectiva de recuperação.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

(ii) Durante os exercícios de 2019 e 2020, a Companhia realizou uma reestruturação societária com a incorporação de algumas de suas subsidiárias e resgate de cotas de fundos de investimentos exclusivos visando à otimização operacional, corroborando com a expectativa de realização futura do ativo fiscal diferido.

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

Em 31 de março de 2021, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de rentabilidade futura e mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	114.260	114.260
(-) Amortização	(306.661)	(297.158)
	141.989	151.492

11 Outros passivos circulantes e não circulantes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes	2.438	2.976	2.438	2.976
Obrigações por aquisição de imóvel	70.152	49.189	70.152	49.189
Provisões de custos e despesas a incorrer	17.924	17.339	17.924	17.419
	90.514	69.504	90.514	69.584
Circulante	(55.042)	(38.586)	(55.042)	(38.666)
Não Circulante	(35.472)	(30.918)	(35.472)	(30.918)

(i) No primeiro trimestre de 2021, tivemos a retenção das Torres B1 e B2 do Ed. Parque da Cidade no montante de R\$27.851. Em 2020, a retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1, equivalente a R\$28.211, conforme demonstrado na Nota 1.

12 Contingências

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Trabalhistas	-	-	609	600
Tributárias	1.914	1.914	1.914	1.914
Cíveis	378	345	378	345
Subtotal processos BR Properties	2.292	2.259	2.901	2.859
Cíveis	83.365	80.217	83.365	80.217
Subtotal processos One Properties	83.365	80.217	83.365	80.217
(-) Depósitos Judiciais	(4.774)	(4.695)	(4.782)	(4.703)
Total	80.883	77.781	81.484	78.373

Em 31 de março de 2021, os principais valores referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre classificada como perda provável de acordo com os assessores jurídicos.

Cíveis – ação monitoria distribuída pela Bicycletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238. Em dezembro de 2019, a BR Properties opôs embargos de declaração ao acórdão a fim de que a Tribunal de Justiça de São Paulo se pronuncie sobre o pedido de redução dos honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da Monark. A Monark foi intimada a se manifestar sobre os embargos. Em setembro de 2020 fora realizado o julgamento dos embargos declaratórios, do qual foi negada a diminuição dos honorários sucumbenciais em favor dos patronos da Monark, sendo protocolado recurso especial. O valor estimado da perda é de R\$79.070, 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\$83.365, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 7), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante quando da perda efetiva.

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de março de 2021, são:

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Trabalhistas	45	43	45	43
Tributárias	283.692	282.696	283.692	282.696
Cíveis	-	-	126	126
Subtotal BR Properties	283.737	282.739	283.863	282.865

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Tributárias	66.428	62.912	66.428	62.912
Cíveis	481.997	454.509	481.997	454.509
Subtotal One Properties	548.425	517.421	548.425	517.421

	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Total	832.162	800.160	832.288	800.286

Em 31 de março de 2021, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$219.632; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$61.672.

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\$36.131 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\$16.918.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

Cíveis One Properties - Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$ 183.301 a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em tempo adicional ao Contrato de Locação. O valor máximo de R\$481.924 indicado pelos assessores jurídicos equivale ao pedido subsidiário formulado na reconvenção, consistente na conversão do valor da multa em tempo adicional de locação. Nessa hipótese, o contrato autoriza que a conversão se dê pelo dobro do valor resultante da aplicação de multas e/ou penalidades. Esclarecemos que tal valor não representa efetivo desembolso para a BR7, mas a exploração de um ativo sem contrapartida (locação do imóvel sem recebimento do valor do aluguel).

13 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social integralizado era de R\$4.369.145 (menos gastos com emissões de R\$101.600 em ambos períodos) e estava representado por 491.510.283 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, em ambos os períodos.

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

b. Ações em tesouraria

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

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 ordinários em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações iria até 17 de setembro de 2021. O Programa foi finalizado no dia 27 de junho de 2020.

Em 5 de agosto de 2020, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações e também para maximizar o retorno dos acionistas, dado que na visão da Companhia o valor de suas ações não refletia o real valor dos seus ativos combinado com a perspectiva de rentabilidade e geração de resultados futuros. O Programa de Recompra vigorará até 5 de fevereiro de 2022, e contempla a aquisição da quantidade máxima de 11.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia. A aquisição dar-se-á pelo preço de mercado das ações da Companhia, na data de cada compra.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
 Notas explicativas às informações trimestrais
 Período findo em 31 de março de 2021

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

	31/03/2021		31/12/2020	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo inicial	8.698	78.422	3.547	33.064
(+) Recompras	1.150	10.026	5.600	49.724
(-) Entregues para o exercício de opções	-	-	(449)	(4.366)
Saldo final	9.848	88.448	8.698	78.422
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	8,98		9,02	

c. Reserva de capital**Reserva de opções outorgadas reconhecidas**

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

Reserva de incorporação

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das 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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

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

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

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

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

g. Planos de opção de compra de ações

O Conselho de Administração, em 21 de janeiro de 2021, aprovou a alteração do índice de correção e atualização do preço de exercício das opções para os Programas de Opções de Compra de Ações 2016 e 2020, que deixa de ser IGPM/FGV e passa a ser Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, com efeito a partir de 01 de junho de 2020, inclusive, com a respectiva alteração nos respectivos Programas.

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

Em 06 de maio de 2020, o Conselho de Administração aprovou o Programa de Outorga de Ações para o ano de 2020 (“Programa 2020”). O Beneficiário poderá exercer as opções eventualmente ainda não exercidas, sejam elas do referido Lote Anual ou de Lotes Anuais anteriores, até o prazo final e extintivo de 8 (oito) anos, contados a partir de 06 de maio de 2020, observado o disposto no Programa 2020. O preço de exercício é de R\$8,96 (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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2020, nossos acionistas aprovaram o aditamento ao Plano aprovado em 31 de outubro de 2016, prevendo que o número total de ações por ele abrangidas não poderá ultrapassar o limite máximo de 7.014.562 ações, o que representava, na data do referido aditamento do Plano de Opção de Compra de Ações, 1,43% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas.

Nesta data, ainda, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação de um novo Programa de Ações Adicionais ("Programa Matching 1/2020"), destinado a determinados empregados e executivos ("Beneficiários Elegíveis"). As Ações Adicionais somente serão entregues pela Companhia ao Beneficiário Elegível no prazo de 2 (dois) anos após o exercício, com relação a cada um dos Lotes Anuais de 2020 e 2021 (i.e. o 4º e 5º Lotes Anuais do Programa SOP 2016) ("Período de Carência"), respectivamente, sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa.

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

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

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 31/03/2021	1.252	2.170	3.422
Valor de exercício da opção em 31/03/2021 - em R\$	10,48	9,50	
Valor de mercado da ação em 31/03/2021 - em R\$	8,60	8,60	

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	4,00 anos
Número de opções	2.635	2.170
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 31/03/2021 - em R\$	10,48	9,50

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

	31/03/2021		31/12/2020	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	3.423	R\$ 11,02	2.678	R\$ 11,37
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 9,82	2.170	R\$ 9,82
Exercidas durante o exercício	-	R\$ 9,72	(449)	R\$ 9,72
Canceladas durante o exercício	-	R\$ 9,02	(976)	R\$ 9,02
Saldo final	3.423	R\$ 9,86	3.423	R\$ 11,02
Exercíveis	1.686		765	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2021, a Companhia reconheceu despesa de R\$2.268 (R\$5.807 em 31 de dezembro de 2020).

14 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas de Aluguel	103.016	86.839	103.016	88.554
Receita de Prestação de Serviços	75	167	3.863	5.244
Total Receita Bruta	103.091	87.006	106.879	93.798
Linearização e Abatimentos	(16.795)	(11.926)	(16.795)	(12.303)
Impostos Sobre a Receita	(7.408)	(4.998)	(7.736)	(5.485)
Total Receita Líquida	78.888	70.082	82.348	76.010

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

15 Despesas gerais e administrativas

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Despesas com pessoal	(5.091)	(4.737)	(6.865)	(6.984)
Despesas de condomínio/vacância	(9.575)	(9.312)	(9.575)	(9.768)
Despesas com advogados e consultores	(1.776)	(1.868)	(1.832)	(1.934)
Demais despesas gerais e administrativas	(2.659)	(2.590)	(2.681)	(2.691)
Total de despesas administrativas	(19.101)	(18.507)	(20.953)	(21.377)
Tributos e contribuições	2.410	1.690	2.402	1.659
Total de despesas gerais e administrativas	(16.691)	(16.817)	(18.551)	(19.718)

(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.

16 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Aplicações Financeiras	4.251	13.598	3.706	13.805
Correções Monetárias	8.620	5.512	8.636	5.791
Outras Receitas Financeiras	2.486	703	5.650	3.010
Total de receitas financeiras	15.357	19.813	17.992	22.606
Juros financeiros sobre empréstimos	(25.075)	(24.693)	(27.544)	(26.492)
Resultado com Repactuação de Dívida	-	(455)	-	(455)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(4.967)	(2.776)	(4.997)	(2.811)
Outros	(2.666)	(151)	(2.668)	(152)
Total de despesas financeiras	(32.708)	(28.075)	(35.209)	(29.910)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(17.351)	(8.262)	(17.217)	(7.304)

17 Partes Relacionadas (Controladora)

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

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

	Nota	Controladora	
		31/03/2021	31/03/2020
Salário ou pró labore - Administradores	(i)	2.399	2.799
Benefícios diretos e indiretos - Administradores		56	46
Total		2.455	2.845
Plano de opção de compras de ações - Administradores	(ii)	1.804	414
Total de Honorários da Administração		4.259	3.259

(i) Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada no dia 24 de abril de 2020, foi eleito o Conselho fiscal da Companhia, nos termos do artigo 21-K, parágrafo único, da instrução CVM 481, também aprovada a remuneração dos membros do Conselho Fiscal para o exercício social de 2020, no montante mínimo estabelecido no artigo 162 §3º da Lei das Sociedades por Ações. Em Assembleia Geral Ordinária Extraordinária realizada no dia 26 de abril de 2021, não foi aprovado o pedido de instalação do Conselho Fiscal para o exercício de 2021.

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

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.

18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de três meses findo em 31 de março de 2021 e no exercício de 31 de dezembro de 2020, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 57,8% e 55%, respectivamente, da nossa receita bruta total.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

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

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de março de 2021:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1,33%	1,99%	2,65%	3,31%	3,98%
IGP-M	15,55%	23,33%	31,10%	38,88%	46,65%
INCC	6,12%	9,17%	12,23%	15,29%	18,35%
IPCA	3,05%	4,58%	6,10%	7,63%	9,15%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/03/2021	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
			Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(1.628.066)	(43.144)	(10.786)	(21.572)
IGP-M	207.871	64.648	16.162	32.324
IPCA	(153.353)	(9.355)	(2.339)	(4.677)
INCC	(48.898)	-	-	-
Total	(1.622.446)	12.150	3.037	6.075

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
 Notas explicativas às informações trimestrais
 Período findo em 31 de março de 2021

	Saldo em 31/03/21	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	Sem Indexador
Ativos						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	844.519	817.228	25.138	-	-	2.153
Caixa e Bancos	2.153	-	-	-	-	2.153
Aplicações financeiras	703.836	703.836	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	138.530	113.392	25.138	-	-	-
Contas a receber	315.279	54.550	197.010	-	-	63.719
Aluguéis a receber	197.010	-	197.010	-	-	-
Venda de propriedades para investimentos	118.269	54.550	-	-	-	63.719
Total dos ativos com riscos financeiros	1.159.798	871.778	222.148	-	-	65.872
Passivos						
Empréstimos e financiamentos	(2.629.740)	(2.499.844)	-	(153.353)	-	23.457
Empréstimos e financiamentos	(2.653.197)	(2.499.844)	-	(153.353)	-	-
Custos de transação	23.457	-	-	-	-	23.457
Obrigação por aquisição de imóveis	(70.152)	-	(11.839)	-	(48.898)	(9.415)
Adiantamento de clientes	(2.438)	-	(2.438)	-	-	-
Total dos passivos com riscos financeiros	(2.702.330)	(2.499.844)	(14.277)	(153.353)	(48.898)	14.042
Ativos e passivos líquidos	(1.542.532)	(1.628.066)	207.871	(153.353)	(48.898)	79.914

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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	811.157	1.095.245	844.519	1.118.059	811.157	1.095.245	844.519	1.118.059
Contas a receber	196.660	183.149	197.010	183.149	196.660	183.149	197.010	183.149
Total	1.007.817	1.278.394	1.041.529	1.301.208	1.007.817	1.278.394	1.041.529	1.301.208
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.629.740)	(2.231.471)	(2.629.740)	(2.265.793)	(2.619.503)	(2.196.211)	(2.619.503)	(2.231.183)
Contas a pagar	(82.015)	(51.775)	(82.067)	(51.775)	(82.015)	(51.775)	(82.067)	(51.775)
Total	(2.711.755)	(2.283.246)	(2.711.807)	(2.317.568)	(2.701.518)	(2.247.986)	(2.701.570)	(2.282.958)

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

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(i)	2	811.157	1.095.245	844.519	1.118.059
Contas a Receber	(ii)	-	196.660	183.149	197.010	183.149
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(i)	2	2.619.503	2.196.211	2.619.503	2.231.183
Contas a Pagar	(ii)	-	82.015	51.775	82.067	51.775

(i) Valor justo por meio do resultado.

(ii) Custo amortizado.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

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 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e Financiamentos	2.629.740	2.231.471	2.629.740	2.265.793
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(672.627)	(1.056.486)	(705.989)	(1.088.972)
(-) Títulos e valores mobiliários	-	(9.672)	-	-
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e fi	1.957.113	1.165.313	1.923.751	1.176.821
Patrimônio Líquido	7.285.271	7.279.603	7.285.271	7.279.603
Patrimônio Líquido e dívida líquida	9.242.384	8.444.916	9.209.022	8.456.424

19 Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2021.

h. Básico

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

i. Diluído

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

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

Lucro básico por ação

	<u>31/03/2021</u>	31/03/2020
Numerador:		
Lucro do período	13.426	14.378
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>482.277.619</u>	<u>488.015.363</u>
Lucro básico por ação - R\$	0,02784	0,02946

Lucro diluído por ação

	<u>31/03/2021</u>	31/03/2020
Numerador:		
Lucro do período	13.426	14.378
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	482.277.619	488.015.363
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>482.277.619</u>	<u>488.015.363</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,02784	0,02946

20 Cobertura de seguros

Em 31 de março de 2021, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

	<u>31/03/2021</u>
Modalidade	Valor de Cobertura
RO - Riscos Operacionais	1.050.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2021

21 Segmentos operacionais

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

BR Properties S.A.
Outras informações relevantes – Posição acionária
Período findo em 31 de março de 2021

ANEXO 3

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:						Posição em 31/03/2021 (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	9.848.221	2,00%	-	-	9.848.221	2,00%
Outros	196.381.247	39,95%	-	-	196.381.247	39,95%
Total	491.510.283	100,00%	-	-	491.510.283	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2021						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
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	9.848.221	2,00%	-	-	9.848.221	2,00%
Outros Acionistas	195.612.616	39,80%	-	-	195.612.616	39,80%
Total	491.510.283	100%	-	-	491.510.283	100%
Ações em Circulação	195.612.616	39,80%	-	-	195.612.616	39,80%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2020						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
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 Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	4.098.221	0,83%	-	-	4.098.221	0,83%
Outros Acionistas	201.362.616	40,97%	-	-	201.362.616	40,97%
Total	491.510.283	100%	-	-	491.510.283	100%
Ações em Circulação	201.362.616	40,97%	-	-	201.362.616	40,97%

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 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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 três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG

Audidores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Cezar Augusto Ansoain de Freitas

Contador CRC-1SP234620/O-4

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 31 de março de 2021, autorizando sua conclusão financeira nesta data. São Paulo, 29 de abril de 2021.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2021.

São Paulo, 29 de abril de 2021.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores