

BREOF S.A.

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos

Acionistas e Administradores da

BREOF S.A.

São Paulo - SP

## Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BREOF S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis para as pequenas e médias empresas.

## Base para opinião

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

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis para as pequenas e médias empresas e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de junho de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Camila Coelho Querodia  
Contadora CRC 1SP294059/O-8

**BREOF S.A.****Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019***(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019			2020	2019	2020	2019
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.098	68	6.100	69	Fornecedores		-	-	2	-
Aplicações financeiras	5	-	-	1.386	1.396	Valores a pagar a acionistas	8	-	650	-	650
Contas a receber	6	8	-	8	-	Impostos e contribuições a recolher		1	1	1	2
Impostos a recuperar	7	241	68	694	2.789	Provisão para contingências		9	-	28	-
Outros créditos	8	2.382	-	2.382	-	Outros Passivos		1	65	-	65
		<u>8.729</u>	<u>136</u>	<u>10.570</u>	<u>4.254</u>			<u>11</u>	<u>716</u>	<u>31</u>	<u>717</u>
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Investimentos em controladas	9	1.669	3.774	-	-	Impostos diferidos		1	-	1	-
Investimentos em coligada	10	-	210	-	210						
		<u>1.669</u>	<u>3.984</u>	<u>-</u>	<u>210</u>						
						<b>Total do passivo</b>		<u>12</u>	<u>716</u>	<u>32</u>	<u>717</u>
						<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	11	12.833	3.606	12.833	3.606
						Prejuízos acumulados	11	(2.447)	(202)	(2.447)	(202)
						<b>Total do patrimônio líquido dos acionistas da controladora</b>		<u>10.386</u>	<u>3.404</u>	<u>10.386</u>	<u>3.404</u>
						<b>Participação de não controladores</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>152</u>	<u>343</u>
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>10.386</u>	<u>3.404</u>	<u>10.538</u>	<u>3.747</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>10.398</u>	<u>4.120</u>	<u>10.570</u>	<u>4.464</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>10.398</u>	<u>4.120</u>	<u>10.570</u>	<u>4.464</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BREOF S.A.****Demonstrações de resultados**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

*(Em milhares de Reais)*

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
<b>Receita operacional líquida</b>	12	-	-	-	2.649
<b>Lucro bruto</b>		-	-	-	2.649
<b>Receitas / (despesas) operacionais:</b>					
Despesas gerais e administrativas	13	(406)	(217)	(342)	(974)
Despesas comerciais		-	-	-	(17)
Despesas tributárias		(11)	1	(12)	(4)
Resultado de Equivalência Patrimonial de Controladas	9	(1.988)	504	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial de Coligadas	10	(3)	108	(3)	108
Outras receitas / (despesas)		(40)	-	(2.306)	10
Perdas com a alienação de investimentos		(2)	-	-	-
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>(2.450)</u>	<u>396</u>	<u>(2.663)</u>	<u>1.772</u>
<b>Resultado financeiro</b>					
Receitas financeiras	4	267	6	306	119
Despesas financeiras		(62)	(4)	(67)	(1.198)
<b>Resultado financeiro</b>		<u>205</u>	<u>2</u>	<u>239</u>	<u>(1.079)</u>
<b>Lucro / (Prejuízo) antes da tributação sobre o lucro</b>		<u>(2.245)</u>	<u>398</u>	<u>(2.424)</u>	<u>693</u>
Provisão para Impostos correntes	14	-	-	(9)	(299)
Provisão para impostos diferidos	14	-	-	-	(7)
<b>Lucro / (Prejuízo) do exercício</b>		<u>(2.245)</u>	<u>398</u>	<u>(2.433)</u>	<u>387</u>
<b>Lucro / (Prejuízo) do exercício atribuível aos:</b>					
Acionistas controladores		(2.245)	398	(2.242)	398
Acionistas não controladores		-	-	(191)	(11)
<b>Lucro / (Prejuízo) por ação</b>		<b>(0,1749)</b>	<b>0,0164</b>	<b>(0,1896)</b>	<b>0,0160</b>
Acionistas controladores				(0,1749)	0,0164
Acionistas não controladores				(0,0146)	(0,0005)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BREOF S.A.**

### **Demonstrações dos resultados abrangentes**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

*(Em milhares de Reais)*

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>	(2.245)	398	(2.433)	387
<b>Outros resultados abrangentes</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<u>(2.245)</u>	<u>398</u>	<u>(2.433)</u>	<u>387</u>
<b>Resultado abrangente atribuível aos:</b>				
Acionistas controladores	(2.245)	398	(2.242)	398
Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(191)</u>	<u>(11)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BREOF S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva de lucros	Lucros/ Prejuízos acumulados)	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora	Participação de acionistas não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>24.252</u>	<u>8.084</u>	<u>3.909</u>	<u>-</u>	<u>36.245</u>	<u>354</u>	<u>36.599</u>
Aumento de capital	12.593	(8.084)	(3.909)	(600)	-	-	-
Cisão	(33.239)	-	-	-	(33.239)	-	(33.239)
Lucro do exercício	-	-	-	398	398	(11)	387
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<u>3.606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(202)</u>	<u>3.404</u>	<u>343</u>	<u>3.747</u>
Incorporação	9.227	-	-	-	9.227	-	9.227
Prejuízo do exercício	-	-	-	(2.245)	(2.245)	(191)	(2.436)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>12.833</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.447)</u>	<u>10.386</u>	<u>152</u>	<u>10.538</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BREOF S.A.****Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

*(Em milhares de Reais)*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro / (Prejuízo) antes da tributação sobre o lucro</b>	(2.245)	398	(2.424)	693
Ajuste por:				
Resultado de equivalência patrimonial	1.991	(612)	3	(108)
Juros apropriados	-	-	-	1.052
Provisão para contingências	(29)	-	(10)	-
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Impostos a recuperar	(27)	(3)	2.240	109
Contas a receber	-	-	-	(59)
Outros créditos	6.648	-	6.647	(218)
Fornecedores	-	-	2	(159)
Impostos e contribuições a recolher	-	-	4.253	9
Cessão de direito de uso a apropriar	-	-	-	(57)
Impostos diferidos	-	-	-	3
Outros passivos	(40.478)	65	(40.479)	65
Valores a pagar a acionistas	(12.187)	-	(12.187)	-
Impostos pagos	-	-	(4.265)	(376)
<b>Fluxo de caixa (aplicado nas)/proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(46.327)</b>	<b>(152)</b>	<b>(46.220)</b>	<b>954</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>				
Varição de caixa de controlada em decorrência de cisão	-	-	-	(922)
Aplicações financeiras	-	-	10	(8)
Recebimento de dividendos de coligada	207	-	207	-
Recebimento de redução de capital de controlada	29.500	-	-	-
Recebimento de dividendos de controlada	22.650	-	52.034	-
<b>Fluxo de caixa originado das atividades de investimentos</b>	<b>52.357</b>	<b>-</b>	<b>52.251</b>	<b>(930)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
Integralização de capital	-	-	-	-
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	-	(632)
Juros pagos	-	-	-	(1.035)
<b>Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.667)</b>
<b>Aumento /Redução do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>6.030</b>	<b>(152)</b>	<b>6.031</b>	<b>(1.643)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	68	220	69	1.712
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>6.098</b>	<b>68</b>	<b>6.100</b>	<b>69</b>
	6.030	(152)	6.031	(1.643)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

#### **a. Apresentação e objeto social**

A BREOF S.A. (“Companhia”) foi constituída em 17 de julho de 2008, com sede na Rua Funchal, 418 - 27º andar, São Paulo - SP, e possui como objeto social a compra, venda e a administração de bens próprios, móveis e imóveis e a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou quotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Suas controladas possuem como objeto social a compra, locação, administração e venda de bens próprios, móveis ou imóveis.

Em 1º de março de 2019 a Companhia foi cindida, com a parcela cindida houve a constituição da empresa PSB Participações Ltda, no mesmo momento houve a exclusão da controlada VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. a qual foi alocada a PSB Participações Ltda.. A empresa VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. possuía 48% da fração ideal do Shopping Barueri, em Barueri-SP, por meio de controle conjunto, desta forma os saldos do resultado da demonstração financeira consolidada estão sendo apresentados até a fevereiro de 2019, momento anterior a cisão.

A cisão foi realizada para que a controlada VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. passasse para outra holding, saindo completamente da controladora. Os impactos da cisão na Companhia podem ser demonstrados abaixo:

Investimento	(33.239)
<b>Impacto no ativo</b>	<b>(33.239)</b>
Capital social	(20.646)
Reserva legal	(8.084)
Reserva de lucros	(4.509)
<b>Impacto no passivo</b>	<b>(33.239)</b>

Em fevereiro de 2020, a empresa PSB Participações Ltda. foi incorporada na Companhia. Desta forma, a controlada VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. voltou a ser um investida da Companhia nesta data.

Em outubro de 2020, a controlada VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. foi incorporada na Companhia.

Adicionalmente, em março de 2020 a empresa BREOF Residencial Ltda. foi incorporada na Companhia.

Impactos das incorporações:

**Incorporação PSB Participações Ltda:**

Investimentos em controladas (GSBR)	52.687
Outros passivos	(52.031)
Capital social	(656)

**Incorporação BREOF Residencial Ltda:**

Caixa e equivalentes de caixa	1
Contas a receber	8
Impostos a recuperar	55
Outros créditos	9.029
Provisão para contingências	(38)
Impostos diferidos	(1)
Valores a pagar a acionistas	(12.100)
Outros passivos	11.617
Capital social	(8.571)

**Incorporação VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda:**

Impostos a recuperar	91
Investimentos em controladas (GSBR)	(653)
Valores a pagar a acionistas	563

A Companhia não efetuou a avaliação dos valores justos dos ativos e passivos devido ao fato de que a operação se refere a transação entre empresas relacionadas, cujo acionista é o mesmo do Grupo controlador da Companhia, caracterizando como uma transação de capital.

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou a NBC TG1000, a qual foi aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, por meio das resoluções nº 1.255/09, nº 1285/10 e nº 1.319/10. Essa Norma foi elaborada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), por meio do CPC PME- Pequenas e Médias Empresas (R1) - Contabilidade para Pequenas e Médias Companhias.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 10 de junho de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

### **3 Base de preparação e principais práticas contábeis**

#### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção as aplicações financeiras que foram mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

#### **b. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### **c. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas dos CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

#### ***Provisão para créditos de liquidação duvidosa***

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis de perdas na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Outras receitas / (despesas)” na demonstração do resultado. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é realizada para os clientes inadimplentes a mais que 90 dias.

#### ***Provisões e contingências***

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental e societária, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de

inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

**d. Base de consolidação**

As demonstrações financeiras das controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir. As políticas contábeis das controladas estão alinhadas com as políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as seguintes controladas com os seguintes percentuais de participação em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	% de participação 2020	% de participação 2019
R.S.F.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda	91,66%	91,66%
VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda (a)	0%	0%

- (a) Em 2019 a empresa VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda deixou de ser investida da Companhia em decorrência de uma cisão. Em fevereiro de 2020, ela se torna investida novamente da Companhia através da incorporação de sua controladora a PSB Participações Ltda. No entanto, em outubro de 2020 a investida foi incorporada a Companhia, maiores detalhes na nota de contexto operacional.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, esses investimentos são avaliados através do método de equivalência patrimonial.

Saldos e transações entre as empresas e quaisquer receitas ou despesas derivadas dessas transações são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com as controladas são eliminados contra os investimentos na proporção da participação da Companhia nas investidas. Prejuízos não realizados são eliminados, da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**e. Investimentos em coligada**

Em 2019, a companhia possuía investimento em companhia coligada, R002 Empreendimentos e Participações Ltda., com percentual de participação de 42,12%, que está registrado pelo método de equivalência patrimonial. Durante 2020, a coligada foi encerrada.

**f. Resultado**

As receitas, custos e despesas são registrados seguindo o regime da competência.

***Arrendamento mercantil operacional***

A receita de aluguel é reconhecida no resultado pelo método linear de acordo com o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de alugueis, pelo método de arrendamento.

***Receitas e despesas financeiras***

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros pagos de impostos, de fornecedores e despesas bancárias.

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada dos instrumentos financeiros ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira e a despesa de juros é incluída na rubrica de despesa financeira, na demonstração do resultado.

**g. Redução ao valor recuperável (impairment)**

***Ativos financeiros (incluindo recebíveis)***

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

**h. Imposto de renda e contribuição social**

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

A controladora BREOF S.A. e sua controlada R.S.F.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. utilizam o regime do Lucro Real para tributação.

A VBI GSBR Empreendimentos e Participações Ltda. utilizava o regime do Lucro Presumido, pela opção de regime de caixa.

***Regime do Lucro Real***

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

***Regime do Lucro Presumido***

Aplicável as sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 32% sobre as receitas brutas e 100% quando for proveniente de receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

***Imposto Diferido***

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se

espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

**i. Instrumentos financeiros**

De acordo com o CPC aplicável às pequenas e médias empresas (PME) o reconhecimento, mensuração e evidência dos instrumentos financeiros ativos e passivos da Companhia são registrados ao custo amortizado deduzido de perda por redução ao valor recuperável.

Instrumentos financeiros não derivativos incluem contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, assim como contas a pagar e outras dívidas.

**j. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

**k. Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

**l. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Caixa	1	-	1	-
Depósitos bancários	901	8	903	10
Aplicações financeiras (a)	5.196	60	5.196	59
Total	6.098	68	6.100	69

- (a) As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), Operações Compromissadas, com lastro em debêntures, e Fundos de Investimento remuneradas as taxas que variam de 75% a 149,75% (2019 - 75% a 105,52% ) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

As aplicações financeiras geraram receita financeira de R\$ 259 ( 2019 – R\$ 6)

## 5 Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 a controlada R.S.F.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. possui saldo atualizado de R\$ 1.386 aplicado em CDB de liquidez imediata (2019: R\$ 1.396), com remuneração de até 149,75% do CDI. Os recursos não possuem objetivo de atender compromissos de curto prazo.

## 6 Contas a receber

Em 2020, as contas a receber eram substancialmente representadas por parcelas a receber do empreendimento Botânico, em decorrência da incorporação da empresa BREOF Residencial Ltda na Companhia. A Companhia não espera receber grande parte do contas a receber, porque as parcelas estão inadimplentes a mais que 90 dias. Portanto, foi constituída provisão para perdas estimadas no valor de R\$ 173.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cientes de aluguel a receber	181	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(173)	-
	8	-

## 7 Impostos a recuperar

Os impostos a recuperar, em 31 de dezembro de 2020 e 2019, estavam compostos substancialmente por IR e CSLL a recuperar, em decorrência de impostos retidos na fonte.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
IR a recuperar (aplicações financeiras)	77	4	79	19
CSLL a recuperar	12	7	16	881
IRPJ a recuperar	152	57	599	1.889
	241	68	694	2.789

No decorrer do exercício de 2020, a Companhia concluiu não haver recuperabilidade do saldo de R\$ 869 CSLL a recuperar e R\$ 1.397 IRPJ a recuperar totalizando o valor de R\$ 2.266, e portanto reconheceu o montante como uma perda no resultado o qual foi contabilizado na rubrica “Outras despesas operacionais”.

## 8 Partes relacionadas

O valores a pagar a sócios foram integralmente quitados durante o exercício de 2020. Em 2019 a controlada possuía saldo de R\$ 650.

**BREOF S.A.**  
*Demonstrações financeiras*  
*em 31 de dezembro de 2020*

**Controladora e Consolidado**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Valores a pagar a sócios (a)	<u>-</u>	<u>650</u>
	<u>-</u>	<u>650</u>

(a) Em 18 de abril de 2018 foi aprovada distribuição de lucros de R\$ 1.000, sendo que deste valor R\$ 350 foi pago no exercício de 2019 restando R\$ 650 de saldo a pagar em 2020. Em decorrência da incorporação ocorrida da empresa Breof Residencial Ltda. em março de 2020 houve a transferência do saldo a pagar aos sócios no valor de R\$12.100, totalizando R\$ 12.750. Em dezembro de 2020 ocorreu o pagamento de R\$ 15.000 gerando assim uma antecipação de redução de capital no valor de R\$ 2.250 apresentado na rubrica de outros créditos.

## 9 Investimentos em controladas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esses investimentos são representados por:

<b>2020</b>							
<b>Empresa</b>	<b>Percentual de participação</b>	<b>Capital social</b>	<b>Quantidade de quotas possuídas</b>	<b>Lucro / Prejuízo do Exercício</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Resultado de Equivalência patrimonial</b>	<b>Valor Patrimonial dos investimentos</b>
RSFSPE Empreend. e Particip. Ltda	91,66%	2.799	2.566	(2.296)	1.820	(2.105)	1.669
VBI GSBR Empreend. e Particip. Ltda. (b)	0%	-	-	117	-	117	-
<b>Total</b>		2.799	2.566	(2.179)	1.820	(1.988)	1.669

  

<b>2019</b>							
<b>Empresa</b>	<b>Percentual de participação</b>	<b>Capital social</b>	<b>Quantidade de quotas possuídas</b>	<b>Lucro / Prejuízo do Exercício</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Resultado de Equivalência patrimonial</b>	<b>Valor Patrimonial dos investimentos</b>
RSFSPE Empreend. e Particip. Ltda	91,66%	2.799	2.566	(123)	4.117	(113)	3.774
VBI GSBR Empreend. e Particip. Ltda. (a)	0%	-	-	617	-	617	-
<b>Total</b>		2.799	2.566	494	4.117	504	3.774

(a) A equivalência patrimonial foi contabilizada até fevereiro de 2019, data em que ocorreu cisão da empresa, conforme nota 1.

(b) A equivalência patrimonial foi contabilizada no período de fevereiro de 2020 a outubro de 2020, data em que a investida foi incorporada a Companhia.

As movimentações destes investimentos, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, são representados por:

<b>2020</b>						
Empresa	Investimento em 31/12/2019	Incorporação	Redução de capital	Distribuição de dividendos	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2020
RSFSPE Empreend. e Particip. Ltda	3.774	-	-	-	(2.105)	1.669
VBI GSBR Empreend. e Particip. Ltda.	-	52.033	(29.500)	(22.650)	117	-
<b>Total</b>	<u>3.774</u>	<u>52.033</u>	<u>(29.500)</u>	<u>(22.650)</u>	<u>(1.988)</u>	<u>1.669</u>

<b>2019</b>						
Empresa	Saldos em 31/12/2018	Cisão	Distribuição de dividendos	Equivalência Patrimonial	Saldos em 31/12/2019	
RSFSPE Empreend. e Particip. Ltda	3.887	-	-	(113)	3.774	
VBI GSBR Empreend. e Particip. Ltda.	32.622	(33.239)	-	617	-	
<b>Total</b>	<u>36.509</u>	<u>(33.239)</u>	<u>-</u>	<u>(504)</u>	<u>3.774</u>	

## 10 Investimentos em coligada

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, esses investimentos são representados por:

Empresa	Percentual de participação	Capital social	Quantidade de quotas possuídas	Prejuízo do Exercício	Patrimônio líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Valor patrimonial dos investimentos
Real 1 Empreendimentos e Participações Ltda (a)	0%	525	221	(7)	-	(3)	-
<b>Total</b>		<u>525</u>	<u>221</u>	<u>(7)</u>	<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>

2019

<b>Empresa</b>	<b>Percentual de participação</b>	<b>Capital social</b>	<b>Quantidade de quotas possuídas</b>	<b>Prejuízo do Exercício</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	<b>Valor patrimonial dos investimentos</b>
Real 1 Empreendimentos e Participações Ltda	42,12%	525	221	252	494	108	210
<b>Total</b>		<u>525</u>	<u>221</u>	<u>252</u>	<u>494</u>	<u>108</u>	<u>210</u>

(a) A equivalência patrimonial foi contabilizada até junho de 2020, data em que ocorreu a extinção da empresa.

As movimentações destes investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, são representados por:

<b>Empresa</b>	<b>Saldos em 31/12/2019</b>	<b>Incorporação</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldos em 31/12/2020</b>
Real 1 Empreendimentos e Participações Ltda	210	(207)	(3)	-
	<u>210</u>	<u>(207)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>

<b>Empresa</b>	<b>Saldos em 31/12/2018</b>	<b>Equivalência patrimonial</b>	<b>Saldos em 31/12/2019</b>
Real 1 Empreendimentos e Participações Ltda	102	108	210
	<u>102</u>	<u>108</u>	<u>210</u>

## 11 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 12.833 (2019: R\$ 3.606), composto por 12.833 ações (2019: 3.606) pelo valor nominal de R\$ 1,00 cada.

Em 2020 a empresa passou por duas incorporações, das empresas PSB Participações Ltda e BREOF Empreendimentos Ltda, com impactos no patrimônio líquido, a saber:

- Aumento de capital de R\$ 656 pela incorporação da PSB Participações Ltda.
- Aumento de capital de R\$ 8.571 pela incorporação da BREOF Empreendimentos Ltda.

Em fevereiro de 2019 a empresa passou por uma cisão, com impactos no patrimônio líquido, a saber:

- Aumento de capital através de capitalização de reserva legal e reserva de lucros, incluindo o resultado do período janeiro e fevereiro de 2019 no valor total de R\$ 12.593;
- Redução de capital no valor de R\$ 33.239 através da cisão do investimento na controlada VBI GSBR.

### b. Destinação do resultado

O lucro apurado, deduzido de imposto de renda e contribuição social, terá a seguinte destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) para constituição de reserva legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do capital social; a reserva legal poderá deixar de ser constituída no exercício em que seu saldo, acrescido do montante de reservas, exceder de 30% (trinta por cento) do capital social;
- (b) Os acionistas terão direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 1% (um por cento) sobre líquido.
- (c) O saldo ficará a disposição de Assembléia Geral para decisão de sua destinação.

A Administração optou por não efetuar a distribuição dos dividendos mínimos em 2020 e 2019.

### c. Composição acionária em 2020 e 2019

Acionista	2020		2019	
	Ações	Participação	Ações	Participação
Paulista 2 LLC	3.516	27,40%	1.969	54,60%
Paulista 3 LLC	0	0,00%	878	24,35%
Project Acqua LLC	0	0,00%	759	21,05%
BPM2	9.317	72,60%	-	-
<b>Total</b>	<b>12.833</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.606</b>	<b>100,00%</b>

## 12 Receita operacional líquida

A receita operacional líquida era composta por a aluguéis a receber do Shoppig Barueri, bem como apropriação da receita de cessão de direitos de uso, conforme prazo dos contratos de locação.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Receita de aluguel (a)	-	2.749
Deduções da receita (PIS e COFINS)	-	(100)
	-	2.649

- (a) Não houve receita de aluguel em 2020 devido a empresa VBI GSBRE Empreendimentos e Participações Ltda deixar ser investida da Companhia em fevereiro de 2019.

## 13 Despesas gerais e administrativas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Condomínio	-	-	-	(564)
Consultoria e assessoria	-	-	(5)	(21)
Contabilidade	(264)	(111)	(312)	(144)
Despesas legais	(49)	(29)	(67)	(71)
Despesas tributárias	(5)	(4)	(7)	(5)
Serviços profissionais	(106)	(56)	(107)	(58)
Contingência	28	-	172	-
Seguros	(2)	-	(2)	-
Outras despesas administrativas	(8)	(17)	(14)	(111)
	(406)	(217)	(342)	(974)

## 14 Imposto de renda e contribuição social

Em 2020 e 2019, a conciliação da despesa de impostos de renda e contribuição social foi calculada pela aplicação das alíquotas fiscais como se segue:

	<b>Controladora</b>	
	2020	2019
Lucro/(Prejuízo) do exercício	(2.242)	398
Exclusões e adições		
Equivalência patrimonial	1.991	(612)
Prejuízo fiscal	(251)	(214)
Imposto de renda (15%)	-	-
Adicional de imposto de renda (10%)	-	-
Total imposto de renda	-	-
Contribuição social (9%)	-	-
Total impostos corrente	-	-
	<b>Consolidado</b>	
	2020	2019
<b>Lucro Presumido</b>		
1. Receitas operacionais		
(a) Receitas de arrendamentos	-	2.749
Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)	-	880
(b) Receitas financeiras e outras receitas	39	42
Base de cálculo (100% IRPJ e CSLL)	39	42
Imposto de renda (15%)	(5)	(138)
Contribuição social (9%)	(4)	(83)
(c) Adicional de imposto de renda:		
Base de cálculo do imposto adicional	39	922
Dedução do adicional	240	240
Base de cálculo do imposto ajustada	(201)	682
Adicional de imposto de renda (10%)	-	(84)
<b>Lucro Real</b>		
2. Lucro/Prejuízo	(2.288)	(124)
2.1. Adições e exclusões		
Reversão de provisão para contingências	-	129
Base de cálculo	-	5
Imposto de renda (15%)	-	(1)
Contribuição social (9%)	-	-
Adicional de imposto de renda (10%)	-	-
3. Total da despesa com IRPJ e CSLL (1 + 2)	<u>(9)</u>	<u>(306)</u>
Correntes	(9)	(299)
Diferidos	-	(7)

Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia possui prejuízo fiscal acumulado no montante de R\$ 4.404 (2019: R\$ 4.152).

## **15 Contingências**

A Companhia possui ações de natureza cível, em decorrência da incorporação da BREOF Empreendimentos Ltda, envolvendo riscos de perda que a administração, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, classificou como provável, tendo a Empresa provisionado, portanto R\$ 9. Adicionalmente, a controlada RSFSPE Empreend. e Particip. Ltda também possui ações de natureza cível com risco de perda classificado como possível no montante estimado de R\$ 19.

Em 31 de dezembro de 2020, o montante estimado das contingências possíveis, de natureza cível, é de R\$ 2.231 (2019: R\$ 2.706).

## **16 Seguros**

A Companhia possui seguro contratado para responsabilidade civil e de engenharia, com o limite de indenização de R\$ 30.000.

## **17 Outras informações**

Em relação aos impactos causados pela pandemia COVID-19, até o presente momento, a companhia não identificou nenhuma alteração operacional, ou econômico-financeiro em suas atividades e/ou outros riscos além dos riscos de mercado aos quais a Companhia já está sujeita. Entretanto a Administração está monitorando diariamente a evolução da pandemia e os possíveis impactos. Além disso, a Administração adotou todas as medidas cabíveis para cumprir todas as medidas impostas pelo Governo e adaptação de suas atividades para manter a continuidade dos negócios. Entretanto, tendo em vista a extensão do problema e a ausência de prazo bem definido para que a pandemia seja controlada e as atividades sejam normalizadas, não é possível determinar se as mesmas não terão impacto nos negócios da Companhia e quais serão esses impactos.

## **18 Eventos subsequentes**

A administração efetuou a análise dos eventos subsequentes e não identificou outros assuntos que gerassem impacto nas demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2020.

\* \* \*

Rodrigo Lacombe Abbud e Rodrigo Avila Sarti  
Diretores

Rodrigo Borges Silva  
CPF nº 117.814.488-76  
CRC nº 1SP190442/O-1  
Contador