



**Brazilian Finance
& Real Estate S.A.**

Informações Trimestrais

3T20



**Brazilian Finance
& Real Estate S.A.**

Relatório da Administração

3T20

SENHORES ACIONISTAS,

A Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. ("BFRE" ou "Companhia") submete à apreciação dos Senhores o Relatório da Administração e as correspondentes Informações Trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2020, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes. As informações apresentadas estão em conformidade com as normas estabelecidas pela Lei 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações), pela Comissão de Valores Mobiliários e demais normas estatutárias.

CENÁRIO ATUAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. é uma empresa controlada pelo Banco PAN S.A. ("Banco"), que detém 100% de seu capital total.

RESULTADOS

Instrumentos de Dívida

No período findo em 30 de setembro de 2020, o resultado com instrumentos de dívida foi de R\$ 6,1 milhões, frente aos R\$ 9,9 milhões no período findo em 30 de setembro de 2019.

Resultado Líquido

No período findo o lucro líquido acumulado foi de R\$ 6,0 milhões, frente ao lucro de R\$ 10,6 milhões em 30 de setembro de 2019.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido da Brazilian Finance & Real Estate totalizou R\$ 185,6 milhões em setembro de 2020, frente aos R\$ 179,0 milhões em dezembro de 2019.

AUDITORES INDEPENDENTES

As Informações Trimestrais da Brazilian Finance & Real Estate são auditadas pela BDO RCS Auditores Independentes ("BDO"). De acordo com o teor da Instrução CVM nº 381, a Brazilian Finance & Real Estate não contratou e nem teve serviços prestados pela BDO não relacionados à auditoria externa neste período. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do Auditor, de acordo com critérios internacionalmente aceitos, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.



BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e Equivalentes de Caixa	5	12	10
Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes		65.337	62.384
Instrumentos de dívida	6.a	65.337	62.384
Ativos Financeiros Mensurados pelo Custo Amortizado		104.381	98.910
Instrumentos de dívida	6.a	104.381	98.910
Impostos		23.204	27.454
A compensar		14.940	17.760
Diferidos	7.a	8.264	9.694
Outros Ativos	8	1.453	1.352
TOTAL DO ATIVO		194.387	190.110

PASSIVO	Nota explicativa	30/09/2020	31/12/2019
Provisões	9	128	119
Passivos Fiscais	10	3.930	6.240
Correntes		2.190	4.500
Diferidos	7.a	1.740	1.740
Outros Passivos	11	4.708	4.758
Patrimônio Líquido	12	185.621	178.993
Capital social		107.662	107.662
Reservas de capital		95	95
Reservas de lucros		70.324	70.324
Outros resultados abrangentes		1.492	912
Lucros acumulados		6.048	-
TOTAL DO PASSIVO		194.387	190.110

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.



BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	30/09/2020	30/09/2019
RESULTADO COM JUROS E SIMILARES	13	6.146	9.875
Ganho/(Perda) no valor recuperável de ativos financeiros		249	1.261
RESULTADO LÍQUIDO DE JUROS APÓS GANHOS NO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS FINANCEIROS		6.395	11.136
Outras despesas administrativas	14	(241)	(952)
Despesas tributárias	15	(641)	(1.037)
Provisões líquidas	16	(9)	1.540
Outras receitas/(despesas) operacionais	17	3.633	5.364
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DA TRIBUTAÇÃO		9.137	16.051
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	7.e	(3.089)	(5.439)
Imposto de renda e contribuição social correntes		(2.086)	(3.131)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(1.003)	(2.308)
LUCRO LÍQUIDO		6.048	10.612
Lucro básico e diluído por ações ordinárias		25.307,29	44.397,40

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.



BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	30/09/2020	30/09/2019
Lucro líquido	6.048	10.612
Itens que serão subsequentemente lançados ao resultado	580	(1.105)
Ganhos e perdas não realizados de ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	1.007	(1.025)
Efeito tributário	(427)	(80)
Resultado abrangente total	6.628	9.507
Atribuível a:		
Acionistas controladores	6.628	9.507

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.



BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.
DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019
 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Reservas de capital	Reservas de Lucros		Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total
			Reserva legal	Reserva para integridade do patrimônio líquido			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	107.662	95	20.338	39.241	5.211	-	172.547
Lucro líquido	-	-	-	-	-	10.612	10.612
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	(1.105)	-	(1.105)
Total do resultado abrangente	-	-	-	-	(1.105)	10.612	9.507
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2019	107.662	95	20.338	39.241	4.106	10.612	182.054
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	107.662	95	21.312	49.012	912	-	178.993
Lucro líquido	-	-	-	-	-	6.048	6.048
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	580	-	580
Total do resultado abrangente	-	-	-	-	580	6.048	6.628
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020	107.662	95	21.312	49.012	1.492	6.048	185.621

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.



BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019
 (Em milhares de reais - R\$)

	30/09/2020	30/09/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
LUCRO LÍQUIDO	6.048	10.612
AJUSTES PARA RECONCILIAR O LUCRO ANTES DOS EFEITOS TRIBUTARIOS AO CAIXA LIQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS:		
Constituição/(Reversão) de provisões cíveis e trabalhistas	9	(1.540)
(Ganho) no valor recuperável de ativos financeiros	(249)	(1.261)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.003	2.308
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO	6.811	10.119
VARIAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS:		
(Aumento) em ativos financeiros	(7.965)	(6.238)
Redução em ativos fiscais	3.247	2.130
(Aumento)/Redução em outros ativos	(101)	254
(Redução)/Aumento em passivos fiscais	(814)	1.741
Aumento/(Redução) em outros passivos	530	(1.178)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.496)	(2.872)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	212	3.956
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO:		
(Aquisição) de ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	(210)	(3.961)
CAIXA LÍQUIDO USADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(210)	(3.961)
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2	(5)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	10	9
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	12	4
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE O FLUXO DE CAIXA		
Juros recebidos	5.490	2.541
Ganhos/Perdas não realizados em outros resultados abrangentes	(1.007)	1.025

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.



BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.
DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2020 E DE 2019
 (Em milhares de reais - R\$)

	30/09/2020	30/09/2019
RECEITAS LÍQUIDAS	10.019	18.040
Resultado com juros e similares	6.146	9.875
Ganho no valor recuperável de ativos financeiros	249	1.261
Outras receitas/(despesas)	3.624	6.904
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(241)	(952)
Serviços de terceiros	(14)	(730)
Outras	(227)	(222)
Serviços do sistema financeiro	(82)	(76)
Propaganda, publicidade e publicações	(11)	(55)
Cartório - Taxas e Emolumentos	(38)	(47)
Comunicações	(37)	(39)
Outras	(59)	(5)
VALOR ADICIONADO BRUTO	9.778	17.088
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	9.778	17.088
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	9.778	17.088
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	9.778	17.088
Impostos, taxas e contribuições	3.730	6.476
Federais	3.730	6.476
Remuneração de capitais próprios	6.048	10.612
Lucro líquido	6.048	10.612

As notas explicativas são parte integrante das Informações Trimestrais.

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE, Companhia ou Instituição), controlada diretamente pelo Banco PAN S.A. (Banco PAN), tem como objeto social a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como sócia ou acionista, a participação em empreendimentos imobiliários e a participação como quotista em fundos de investimentos regularmente constituídos.

2) BASES DE PREPARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais da Brazilian Finance & Real Estate S.A. foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com os padrões internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), implementados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As Informações trimestrais foram aprovadas pela Diretoria em 26/10/2020 e pelo Conselho de Administração em 29/10/2020.

3) PRINCIPAIS PRÁTICAS E ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

As informações trimestrais da Companhia foram elaboradas com base, as normas internacionais vigentes até 30/09/2020.

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração destas informações trimestrais foram as seguintes:

a) Moeda funcional e moeda de apresentação:

As informações trimestrais estão apresentadas em Reais, moeda funcional da BFRE.

b) Definições, reconhecimento e classificação dos instrumentos financeiros:

• Definições e reconhecimento

Instrumento financeiro: é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento de patrimônio para outra entidade.

Instrumento de patrimônio: é qualquer contrato que represente uma participação residual no ativo da entidade emissora depois de deduzida a totalidade de seu passivo.

Valor justo: valor pelo qual o instrumento financeiro poderia ser adquirido ou vendido por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”). O instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis provenientes de negócio, negociante, corretor, grupo industrial, serviço de preços ou agência reguladora, e se esses preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em base em que não exista relacionamento entre as partes.

O valor justo na data do negócio equivale ao preço de transação. Especificamente, o valor justo dos derivativos financeiros negociados em bolsa incluídos nas carteiras de ativos ou passivos financeiros para negociação é considerado equivalente ao seu preço cotado diariamente. Se, por razões excepcionais, não for possível apurar o preço cotado em uma data específica, esses derivativos são mensurados adotando-se métodos similares aos utilizados para mensurar os derivativos negociados em mercado de balcão.

Taxa efetiva: é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data da contratação, adicionados, conforme o caso,

as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação dos juros.

Modelo de negócio: documento que demonstra como os grupos de ativos financeiros são gerenciados em conjunto para atingir os objetivos da entidade. O modelo de negócio determina se os fluxos de caixa resultarão da obtenção dos fluxos de caixa contratados, venda do ativo financeiro ou ambos.

Fluxos de caixa contratuais que atendem o critério de principal e juros: são ativos financeiros compostos somente por principal e juros, onde o principal é o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial, podendo mudar ao longo do tempo em função dos pagamentos, e o juros correspondem: valor do dinheiro no tempo (somente a compensação da passagem do tempo), risco do crédito associado ao valor do principal a receber, risco de liquidez, compensação custos administrativos e operacionais e margem de lucro.

Perda de crédito esperada: é a estimativa ponderada por probabilidade de perdas de crédito, ou seja, o valor presente de todos os déficits de caixa, ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

Reconhecimento: os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos quando, e somente quando, a entidade se torna parte das disposições contratuais do instrumento e mensurados, inicialmente, ao valor justo, acrescido, no caso de item não mensurado ao valor justo, dos custos da transação diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

• **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são classificados por três categorias:

- i. Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado: correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:
 - mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo é manter o ativo financeiro com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - os termos contratuais do ativo financeiro correspondem, a fluxos de caixa que constituem, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- ii. Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes: correspondem aos ativos que atendem ambas as seguintes condições:
 - mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - os termos contratuais do ativo financeiro correspondem, a fluxos de caixa que constituem, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- iii. Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado: correspondem aos ativos que atendem uma das seguintes condições:
 - ativos financeiros que não atendem as condições de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou valor justo por meio de outros resultados abrangentes; ou
 - escolha irrevogável, dos ativos que atendem as exigências de mensuração ao custo amortizado ou a valor justo por meio de outros resultados abrangentes, no reconhecimento inicial, com o propósito de eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou de reconhecimento.

No reconhecimento inicial de um instrumento de capital não mantido para negociação, a instituição pode optar de maneira irrevogável por apresentar alterações subsequentes do valor justo por meio de "Outros resultados abrangentes". Esta opção é feita considerando cada investimento individualmente e não foi utilizada.

- **Desdobramento dos ativos financeiros para fins de apresentação**

- i. Caixa e equivalentes de caixa: saldos de caixa e de depósitos à vista;
- ii. Instrumentos de dívida: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- iii. Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para a emissora, exceto investimentos em subsidiárias, em entidades ou fundos controlados ou coligados; e
- iv. Outros empréstimos e recebíveis: referem-se basicamente a saldos a receber junto a "Clientes" e entidades não consideradas como "Instituições Financeiras".

- **Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

Os passivos financeiros são classificados como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, exceto:

- i. Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo;
- ii. Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para desreconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável.
- iii. Contratos de garantia financeira. Após o reconhecimento inicial, são mensurados subsequentemente pelo maior valor entre:
 - o valor da provisão para perdas; e
 - o valor inicialmente reconhecido menos, se apropriado, o valor acumulado da receita reconhecido de acordo com os princípios do CPC 47;
- iv. Compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado. São mensurados subsequentemente pelo maior valor entre:
 - o valor da provisão para perdas; e
 - o valor inicialmente reconhecido menos, se apropriado, o valor acumulado da receita reconhecido.

c) Mensuração dos ativos e passivos financeiros:

- **Mensuração dos ativos financeiros**

- i. Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: são mensurados ao valor justo, as receitas de juros são calculadas pelo método de juros efetivos e reconhecidas no resultado. Os resultados decorrentes das alterações no valor justo são reconhecidos no resultado.
- ii. Ativos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes: são mensurados ao valor justo, as receitas de juros são calculadas pelo método de juros efetivos e reconhecidas no resultado. Os resultados decorrentes das alterações no valor justo e as provisões para perdas esperadas são contabilizados em outros resultados abrangentes, e acumulados na rubrica "Ajustes de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido.
- iii. Ativos Financeiros Mensurados ao Custo Amortizado: são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos dos custos de transação, reduzidos pelas amortizações e provisões para perdas esperadas, sendo as receitas de juros calculadas pelo método de juros efetivo e reconhecidas no resultado do exercício.

- **Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, exceto os incluídos nas rubricas “Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”, “Contratos de Garantia” e “Compromissos de conceder empréstimos”, os quais mensurados conforme mencionado anteriormente.

- **Técnicas de avaliação**

Na ausência de cotações públicas, a Administração, por meio de modelos internos, faz a sua melhor estimativa do preço que seria fixado pelo mercado. Para tanto, utiliza dados baseados em parâmetros de mercado observáveis (Preços cotados em mercados não ativos ou por instrumentos similares).

d) Baixa de ativos e passivos financeiros:

- **Ativos financeiros**

Um ativo financeiro, ou parte aplicável de um ativo financeiro ou grupo de ativos semelhantes, é baixado quando, e somente quando:

A instituição não tiver expectativa razoáveis de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou parte dele; ou

A instituição transfere o direito de receber o fluxo de caixa do ativo ou reter os direitos contratuais de receber fluxos de caixa do ativo financeiro, mas tenha assumido a obrigação de pagar o fluxo de caixa recebido, no montante total, sem demora material, a um terceiro e se: (a) a instituição transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo.

- **Passivos financeiros**

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação em relação ao passivo for extinta, isto é, quando a obrigação especificada no contrato for retirada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo credor em termos substancialmente diferentes, ou os termos do passivo existente são substancialmente modificados, a troca ou modificação é tratada como uma baixa do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo, e a diferença no valor contábil é reconhecida no resultado.

e) Redução ao valor recuperável:

A provisão para redução ao valor recuperável é a diferença entre todos os fluxos de caixa contratuais devidos e todos os fluxos de caixa que esperamos receber, descontados a taxa de juros efetiva original ou a taxa de juros efetiva ajustada ao crédito para ativos financeiros comprados ou concedidos com problemas de recuperação de crédito.

Os fluxos de caixa estimados, levam em consideração todos os termos contratuais do instrumento financeiro (pagamentos antecipados, extensão, opção de compra e similares) ao longo da vida esperada desse instrumento. Também são incluídos ao fluxo de caixa venda de garantia detida e outras melhorias de crédito que forem parte integrante dos termos contratuais. Nos casos que não forem possíveis estimar, de forma confiável, a vida esperada do instrumento, a entidade utiliza o termo contratual remanescente do instrumento financeiro.

A Companhia reconhece provisão para perdas de crédito esperadas para os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, recebíveis de arrendamento, ativos contratuais no escopo do CPC 47, compromisso de empréstimos e contratos de garantia financeira.

As provisões para perda de crédito esperada são mensuradas como:

- Perdas de crédito esperadas para 12 meses – corresponde a parte das perdas de crédito esperadas para a vida inteira que resultarão de eventos de inadimplência no instrumento financeiro possíveis em doze meses após a data do exercício.
- Perdas de crédito esperadas para a vida útil - são as perdas de crédito esperadas que resultam em todos os eventos possíveis de inadimplência ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas somente quando as obrigações de desempenhos (serviços) foram cumpridas.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Companhia estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

g) Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido):

Os créditos tributários sobre as adições temporárias serão realizados quando da utilização e/ou reversão das respectivas provisões sobre as quais foram constituídos. Os créditos tributários sobre prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social serão realizados de acordo com a geração de lucros tributáveis, observando o limite de 30% do lucro real do período-base. Tais créditos tributários são reconhecidos contabilmente baseados nas expectativas atuais de realização, as quais são revistas periodicamente considerando estudos técnicos e análises realizadas pela Administração.

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota-base de 15% do lucro tributável, acrescida de adicional de 10%. A contribuição social sobre o lucro é calculada considerando a alíquota de 9%.

h) Demonstração dos fluxos de caixa:

Os termos a seguir são usados na demonstração dos fluxos de caixa com os seguintes significados:

- Fluxos de caixa: fluxos de entrada e saída de caixa e equivalentes de caixa, que são aplicações financeiras de alta liquidez sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor;
- Atividades operacionais: principais atividades geradoras de receita da Companhia e outras atividades que não são atividades de financiamento ou de investimento;
- Atividades de investimento: aquisição e venda de realizável a longo prazo e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa; e
- Atividades de financiamento: atividades que resultam em mudanças no montante e na composição do patrimônio líquido e do passivo que não são atividades operacionais ou de investimento.

Ao preparar a demonstração dos fluxos de caixa, as aplicações financeiras de alta liquidez que estão sujeitas a um risco insignificante de mudanças nos valores e com vencimento original inferiores a noventa dias foram classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa".

i) Lucro básico e diluído por ação:

O lucro básico por ação é calculado dividindo-se o lucro ou prejuízo da Companhia pela quantidade média das ações ordinárias existentes ao longo do exercício. A diferença apresentada entre o lucro básico e o diluído refere-se à contemplação de ações potenciais com efeito de diluição. As informações sobre essas potenciais ações estão sendo divulgadas na nota 12.

j) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:

A Companhia efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Companhia, estão descritas a seguir:

- Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, são mensurados mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das informações trimestrais. As políticas contábeis descritas nas notas 3.b e 3.c apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definições e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo";
- Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 3.h, a Companhia reconhece impostos diferidos sobre diferenças temporárias e, também, sobre saldos de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social. Referido reconhecimento ocorre somente na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação desses créditos tributários. Para tanto, a Companhia utiliza projeções de resultados futuros elaborados e fundamentados em premissas internas e em cenários econômicos. A nota 7 apresenta informações detalhadas sobre impostos diferidos, bem como a expectativa de prazo para suas realizações;
- Baixa de ativos financeiros: de acordo com a informação divulgada na nota 6.a, os recebíveis imobiliários, lastros de operações securitizadas sem cláusula de coobrigação, são baixados quando da emissão dos respectivos CRIs e os eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com o exercício de competência.

k) Eventos Subsequentes:

Referem-se a eventos ocorridos entre a data-base das informações trimestrais e a data de sua aprovação pelos Órgãos da administração. São divididos em:

- eventos que originam ajustes, relacionados a condições que já existiam na data-base das informações trimestrais; e
- eventos que não originam ajustes, relacionados a condições que não existiam na data-base das informações trimestrais.

4) PRINCIPAIS ALTERAÇÕES E NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

Não houve novos pronunciamentos contábeis aplicáveis para o período findo em 30/09/2020.

5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	30/09/2020	31/12/2019
Depósitos bancários	12	10
Total	12	10

6) INSTRUMENTOS DE DÍVIDA

a) Composição:

	30/09/2020	31/12/2019
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes	65.337	62.384
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	Livres 65.337	62.384
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado	104.381	98.910
Certificado de Depósito Bancário – CDB	Livres 104.381	98.910
Total	169.718	161.294

b) Prazo de vencimento:

	30/09/2020	31/12/2019
Até 360 dias	71.937	45.462
Acima de 360 dias	97.781	115.832
Total	169.718	161.294

c) Variações:

“Instrumentos de dívida – Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes”:

	30/09/2020	31/12/2019
Saldo do início do período	62.384	62.305
Adições (alienações) líquidas	(2.149)	(4.118)
Ajuste a valor de mercado	1.256	(4.487)
Juros	4.424	10.826
Ágio/(Deságio)	(578)	(2.142)
Saldo do final do período	65.337	62.384

“Instrumentos de dívida – Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado”:

	30/09/2020	31/12/2019
Saldo do início do período	98.910	90.600
Adições (alienações) líquidas	3.171	2.723
Juros	2.300	5.587
Saldo do fim do período	104.381	98.910

7) CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E PASSIVOS FISCAIS

a) Composição dos créditos tributários e passivos fiscais:

	30/09/2020	31/12/2019
Ativo		
Ajuste de marcação a mercado	1.784	2.296
Outras provisões	44	60
Sobre diferenças temporárias	1.828	2.356
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	6.436	7.338
Total do ativo	8.264	9.694

	30/09/2020	31/12/2019
Passivo		
Provisão para impostos e contribuições	(1.740)	(1.740)
Total do passivo (Nota 10)	(1.740)	(1.740)

b) Movimentação dos créditos tributários de imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Saldo em 31/12/2019	Constituição	Realização	Saldo em 30/09/2020
Provisão para contingências trabalhistas	40	3	(3)	40
Ajuste de marcação a mercado	2.296	-	(512)	1.784
Outras provisões	20	26	(42)	4
Total dos créditos tributários sobre diferenças temporárias	2.356	29	(557)	1.828
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	7.338	-	(902)	6.436
Total dos créditos tributários	9.694	29	(1.459)	8.264
Obrigações fiscais diferidas	(1.740)	-	-	(1.740)
Créditos tributários líquidos das obrigações fiscais diferidas	7.954	29	(1.459)	6.524

c) Passivo diferido

	Saldo em 31/12/2019	Constituição	Realização	Saldo em 30/09/2020
Ajuste a valor de mercado de títulos e valores mobiliários e outros	(1.740)	-	-	(1.740)
Total	(1.740)	-	-	(1.740)

d) Projeção de realização e valor presente dos créditos tributários:

A projeção de realização do crédito tributário foi elaborada com base em revisão do estudo do cenário atual e futuro, efetuada em 30/06/2020, cujas premissas principais utilizadas nas projeções foram os indicadores macroeconômicos, indicadores de produção e custo de captação, o ingresso de recursos por meio do reforço de capital e realização de ativos. A referida projeção de realização de crédito tributário, incluindo as premissas adotadas, foi aprovada pelo Conselho de Administração do Banco Pan S.A. em 30/07/2020.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos serão realizados à medida que as diferenças temporárias forem revertidas ou se enquadrarem nos parâmetros de dedutibilidade fiscal ou quando os prejuízos fiscais forem compensados.

Apresentamos a seguir a estimativa de realização desses créditos:

Ano	Imposto de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias		Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais		Total	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Em 2020	4	60	373	823	377	883
Em 2021	40	-	794	908	834	908
Em 2022	-	-	1.062	1.025	1.062	1.025
Em 2023	-	-	1.327	1.149	1.327	1.149
Em 2024	-	-	1.431	1.170	1.431	1.170
De 2025 a 2026	1.784	-	1.449	2.263	3.233	2.263
De 2027 a 2029	-	2.296	-	-	-	2.296
Total	1.828	2.356	6.436	7.338	8.264	9.694

Em 30/09/2020, o valor presente dos créditos tributários, calculados considerando a taxa média de captação do Banco PAN S.A. totalizava R\$ 6.207 (R\$ 6.047 em 31/12/2019).

e) Encargos com imposto de renda e contribuição social:

	30/09/2020	30/09/2019
Resultado antes da tributação	9.137	16.051
Alíquota efetiva	34%	34%
Encargos / crédito total do imposto de renda e contribuição social	(3.107)	(5.457)
Outros valores	18	18
Imposto de renda e Contribuição social	(3.089)	(5.439)

8) OUTROS ATIVOS

	30/09/2020	31/12/2019
Devedores diversos – País	833	842
Valores a receber de sociedade ligadas	584	506
Despesas antecipadas	36	4
Total	1.453	1.352

9) PROVISÕES

Em 30/09/2020 e 31/12/2019, a Companhia possui registradas provisões cuja probabilidade de perda é provável, conforme demonstrado a seguir:

a) Composição:

	30/09/2020	31/12/2019
Processos trabalhistas	118	116
Processos cíveis	10	3
Total	128	119

b) Variações:

	Trabalhistas	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2019	116	3	119
Constituições líquidas de reversões	2	7	9
Saldo em 30/09/2020	118	10	128

10) PASSIVOS FISCAIS

	30/09/2020	31/12/2019
Impostos e contribuições sobre o lucro a pagar	2.086	4.364
Provisão para impostos e contribuições diferidos (Nota 7.a)	1.740	1.740
COFINS a recolher	87	115
PIS a recolher	17	21
Total	3.930	6.240

11) OUTROS PASSIVOS

	30/09/2020	31/12/2019
Dividendos a pagar	3.347	3.347
Valores a pagar a sociedades ligadas	1.343	1.343
Outros	18	68
Total	4.708	4.758

12) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Composição do capital social em quantidade de ações:

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 107.662 em 30/09/2020 e 31/12/2019, e encontra-se dividido em ações nominativas escriturais e, sem valor nominal, conforme descrito no quadro a seguir:

	30/09/2020	31/12/2019
Ordinárias	239	239
Preferenciais	478	478
Total	717	717

b) Reservas de lucros:

Reserva Legal – Nos termos do estatuto social da BFRE, do lucro líquido apurado anualmente, após a dedução do prejuízo acumulado e da provisão para o imposto de renda, será destacada uma quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro para formação da reserva legal, até que atinja 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia. Nos termos do artigo 193, §1º, da Lei nº 6.404/76, a BFRE poderá deixar de destinar parcela do lucro líquido para a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder a 30% do capital social.

Reserva para Integridade do Patrimônio Líquido – Tem por fim assegurar recursos para atender as necessidades regulatória e operacional de valor de patrimônio líquido da Companhia, podendo ser convertida em capital social por deliberação do Conselho de Administração. Observado o limite do capital autorizado, e poderá ser formada de acordo com proposta do Conselho de Administração, com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações dos lucros apurados anualmente, não podendo ultrapassar o valor do capital social da Companhia.

c) Dividendos:

Aos acionistas é assegurado o recebimento de dividendo mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, nos termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/76, atualizada pela Lei nº 11.638/07.

d) Outros resultados abrangentes:

Os saldos da rubrica “Outros resultados abrangentes” incluem os valores, líquidos do efeito tributário correspondente, dos ajustes de valor justo dos ativos classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e são reconhecidos temporariamente no patrimônio e apresentados na demonstração das mutações do patrimônio líquido até que sejam extintos ou realizados, quando são reconhecidos definitivamente na demonstração do resultado.

e) Lucro básico e diluído por ação:

O lucro por ação básico foi calculado com base na quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação e está demonstrado a seguir:

Lucro Básico e Diluído por Ação	30/09/2020	30/09/2019
Lucro atribuível aos acionistas ordinários da Companhia	6.048	10.612
Quantidade ponderada de ações ordinárias em circulação	239	239
Lucro por ação básico atribuível aos acionistas ordinários da Companhia - em R\$	25.307,29	44.397,40

13) RESULTADO COM JUROS E SIMILARES

	30/09/2020	30/09/2019
Juros CRI	4.424	7.669
Rendas com instrumentos de dívida	2.300	4.348
Ágio/(deságio) sobre aquisição de CRI	(578)	(2.142)
Total	6.146	9.875

14) OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	30/09/2020	30/09/2019
Serviços do sistema financeiro	82	76
Comunicações	37	39
Taxas e emolumentos	38	47
Propaganda, publicidade e publicações	11	55
Serviços de terceiros	14	730
Outras	59	5
Total	241	952

15) DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	30/09/2020	30/09/2019
COFINS	539	874
PIS	102	163
Total	641	1.037

16) PROVISÕES LÍQUIDAS

	30/09/2020	30/09/2019
Riscos trabalhistas	(2)	1.542
Riscos cíveis	(7)	(2)
Total	(9)	1.540

17) OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS

	30/09/2020	30/09/2019
Variações monetárias ativas	132	307
Reembolso de despesas	9	38
Lucro de créditos adquiridos	3.487	5.019
Outras	5	-
Total	3.633	5.364

18) TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As transações com partes relacionadas (diretas e indiretas) são efetuadas em condições e taxas compatíveis com as médias praticadas com terceiros, vigentes nas datas das operações.

	Prazo máximo	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	30/09/2019
		Ativo (passivo)	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)	Receitas (despesas)
Disponibilidades		3	8	-	-
Banco PAN S.A.	Sem prazo	3	8	-	-
Certificado de depósito bancário – CDB (1)		104.381	98.910	2.300	4.348
Banco PAN S.A.	14/09/2023	104.381	98.910	2.300	4.348
Valores a receber		584	506	-	-
Banco PAN S.A.	Sem prazo	558	494	-	-
Pan Arrendamento Mercantil S.A.	Sem prazo	26	12	-	-
Dividendos a pagar		(3.347)	(3.347)	-	-
Banco PAN S.A.	31/12/2020	(3.347)	(3.347)	-	-
Valores a pagar		(1.343)	(1.343)	-	-
Banco PAN S.A. (2)	Sem prazo	(1.343)	(1.343)	-	-

(1) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários, as quais são atualizadas pelo percentual de 100,00% do CDI; e

(2) Refere-se basicamente ao saldo remanescente da redução de capital da Companhia, conforme AGE de 18/09/2013.

19) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

• Gestão de Riscos

A BFRE possui exposição em ativos e passivos, cujos registros são efetuados em contas patrimoniais e de resultado.

A Administração é responsável por estabelecer a política de risco e os limites de exposição. A responsabilidade por identificar, avaliar, monitorar e informar o cumprimento das diretrizes de risco estabelecidas pela Administração é da Diretoria de Controladoria e Compliance que mantém relação de independência em relação às áreas de negócios e de operações.

• Gestão do Capital

A BFRE considera a gestão de capital como um processo estratégico que é executado de forma a otimizar o consumo do capital disponível, contribuindo para o alcance dos objetivos da Instituição e sempre dentro dos limites de capital estabelecidos pelo Órgão regulador.

A estrutura de gerenciamento de capital da BFRE é compatível com a natureza de suas operações, com a complexidade de seus produtos e serviços e com sua exposição a riscos.

• Risco de Mercado

Refere-se à possibilidade de perdas associadas à oscilação de taxas, descasamentos de prazos e moedas das carteiras ativas e passivas das demonstrações da organização. Esses riscos são gerenciados diariamente por meio de metodologias aderentes às melhores práticas.

As operações estão expostas aos seguintes fatores de risco: taxa de juros prefixada, taxa de juros vinculada à variação cambial e seu respectivo *spot*, taxa de juros vinculada aos índices de preço (INPC, INCC, IPCA e IGPM), além de outras taxas de juros (TR), à variação cambial (US\$) e variações dos preços de ações.

Os instrumentos financeiros são segregados nas seguintes Carteiras:

Carteira *Trading*: consiste em todas as operações com instrumentos financeiros, inclusive derivativos, detidas com intenção de negociação ou destinadas a *hedge* de outros instrumentos da carteira de negociação. As operações detidas com intenção de negociação são aquelas destinadas à revenda, obtenção de benefícios dos movimentos de preços, efetivos ou esperados, ou realização de arbitragem.

Carteira *Banking*: todas as operações não classificadas na carteira *trading*. Consistem nas operações estruturais provenientes das linhas de negócio da organização e seus eventuais *hedges*.

Análise de Sensibilidade em 30/09/2020

Fatores de Risco	Carteira <i>Trading e Banking</i> Exposições sujeitas à variação	Cenários		
		(1) Provável	(2) Possível	(3) Remoto
Taxas de Juros (Pré)	Taxas de juros prefixadas (aumento)	(10)	(4.814)	(9.628)
Cupom de índice de preços	Taxas dos cupons de índice de preços	(24)	(6.779)	(13.558)
Cupom de outras taxas de juros	Taxas dos cupons de outras taxas de juros	-	(92)	(185)
Total em 30/09/2020		(34)	(11.685)	(23.371)
Total em 31/12/2019		(26)	(8.921)	(17.842)

A análise de sensibilidade foi efetuada a partir dos dados de mercado do último dia do mês de setembro de 2020, sendo considerados sempre os impactos negativos nas posições para cada vértice. Os efeitos desconsideram a correlação entre os vértices e os fatores de risco e os impactos fiscais.

Cenário 1: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 1 ponto base (0,01%) na estrutura a termo de taxas de juros em todos os vértices/prazos. Exemplo: Taxa de 10% ao ano torna-se 10,01% ao ano ou 9,99% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 1% ao ano sobre o preço vigente.

Cenário 2: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 25% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,25). Exemplo: Taxa de 10% ao ano torna-se 12,50% ao ano ou 7,50% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 25% sobre o preço vigente.

Cenário 3: Foi aplicado o choque (aumento ou redução) de 50% nas taxas (aplicação do multiplicador de 1,50). Exemplo: Taxa de 10% ao ano torna-se 15% ao ano ou 5% ao ano. Para moedas estrangeiras e ações, foi considerado choque de 50% sobre o preço vigente.

É importante ressaltar que os resultados dos cenários (2) e (3) referem-se a simulações que envolvem fortes situações de *stress*, não sendo considerados fatores de correlação entre os indexadores. Eles não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado, consideradas como baixa probabilidade de ocorrência, e também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Instituição para reduzir eventuais riscos envolvidos.

• **Risco de Liquidez**

O Risco de Liquidez é definido como a possibilidade de a Instituição não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas; e ainda, a possibilidade de a Instituição não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade nos mercados.

São realizados acompanhamentos constantes da situação de liquidez, dos descasamentos entre os fatores de risco primários, taxas e prazos dos ativos e passivos da carteira.

A BFRE mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, em consonância com a Política de Gerenciamento do Risco de Liquidez estabelecida as exigências das demandas regulatórias do CMN (Resoluções nº 2.804/00 e 4.090/12). Os resultados das análises dos *gaps* de liquidez são apresentados quinzenalmente no Comitê de Tesouraria.

- **Risco Operacional**

Refere-se à possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos. Essa definição inclui o risco legal que é o risco associado à inadequação ou deficiência em contratos firmados pela Instituição, bem como as sanções em razão de descumprimento de dispositivos legais e indenizações por danos a terceiros decorrentes das atividades desenvolvidas pela Instituição.

A estrutura de gerenciamento de risco operacional é composta pelas diversas áreas e comitês do Conglomerado que participam do processo de gerenciamento do risco operacional e legal, com seus respectivos papéis e responsabilidades, e que prezam pela segregação de funções, pela busca de sinergia entre as unidades, eficiência, eficácia e efetividade dos processos, além do respeito aos limites e apetite aos riscos definidos pela administração do Conglomerado.

Em atendimento aos requisitos estabelecidos pela Circular BACEN nº 3.930/19, estão sendo disponibilizadas as informações sobre o processo de gerenciamento de riscos, que podem ser consultadas no site www.bancopan.com.br/ri Relatório de Gerenciamento de Riscos.

20) EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24.

21) OUTRAS INFORMAÇÕES

O Grupo PAN, desde o início da pandemia do coronavírus (COVID-19), vem adotando medidas para minimizar os impactos aos seus colaboradores, clientes, fornecedores e, conseqüentemente, sua operação. As ações consideram a continuidade e sustentabilidade dos negócios além das recomendações dos órgãos competentes, e a Administração segue gerenciando os desdobramentos decorrentes de tal pandemia, atuando de forma tempestiva para mitigar os seus efeitos.



Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Brazilian Finance & Real Estate S.A. declara que discutiu, reviu e concordou com as informações trimestrais relativas ao período findo em 30/09/2020.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Brazilian Finance & Real Estate S.A. declara que discutiu, reviu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes referente às informações trimestrais relativas ao período findo em 30/09/2020.

A DIRETORIA

Gregório Moreira Franco
CRC 1SP219426/O-2
CONTADOR

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.

Relatório do auditor independente

**Informações contábeis intermediárias
Período de nove meses findos em 30
de setembro de 2020**

BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.

**Informações contábeis intermediárias
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias

ITR - Informações Trimestrais

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Brazilian Finance & Real Estate S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da **Brazilian Finance & Real Estate S.A.** (“**Companhia**”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nesta data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e de acordo 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 (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras 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 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

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e o IAS 34 aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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 seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e trimestre anteriores

As Informações Trimestrais (ITR) mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2019, obtidas das Informações Trimestrais (ITR) daquele trimestre, e ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, obtidas das demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais (ITR) do trimestre findo em 30 de setembro de 2019, e o exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios com datas de 28 de outubro de 2019 e 29 de janeiro de 2020, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 29 de outubro de 2020.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Jairo da Rocha Soares
Contador CRC 1 SP 120458/O-6