

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	17
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	48
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	49
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	50
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	51
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	407.135
Preferenciais	0
Total	407.135
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.708
Preferenciais	0
Total	3.708

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	9.640.740	10.420.502
1.01	Ativo Circulante	773.588	1.639.892
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	478.742	986.682
1.01.02	Aplicações Financeiras	168.240	506.900
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	168.240	506.900
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Imobiliários	168.240	506.900
1.01.03	Contas a Receber	53.276	49.118
1.01.03.01	Clientes	53.276	49.118
1.01.06	Tributos a Recuperar	59.181	52.878
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	59.181	52.878
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.691	3.788
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.458	40.526
1.01.08.03	Outros	9.458	40.526
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	8.162	24.781
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	0	12.897
1.01.08.03.06	Dividendos a Juros Sobre Capital a Receber	1.296	2.848
1.02	Ativo Não Circulante	8.867.152	8.780.610
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	379.176	334.853
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	379.176	334.853
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	99.711	58.933
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	216.864	216.864
1.02.01.10.06	Contas a Receber	62.601	59.056
1.02.02	Investimentos	7.919.857	7.878.615
1.02.02.01	Participações Societárias	445.047	438.654
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	445.047	438.654
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.474.810	7.439.961
1.02.03	Imobilizado	13.277	12.300
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	9.640.740	10.420.502
2.01	Passivo Circulante	406.708	1.124.074
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.786	1.894
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.786	1.894
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	1.786	1.894
2.01.02	Fornecedores	25.901	20.178
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	25.901	20.178
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.675	2.623
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.675	2.623
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	209	93
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	2.466	2.530
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	334.495	1.013.907
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	334.495	1.013.907
2.01.05	Outras Obrigações	40.133	77.972
2.01.05.02	Outros	40.133	77.972
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	40.133	77.972
2.01.06	Provisões	1.718	7.500
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.718	7.500
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	1.718	7.500
2.02	Passivo Não Circulante	3.530.036	3.426.062
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.359.204	2.420.980
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.359.204	2.420.980
2.02.02	Outras Obrigações	478.246	474.882
2.02.02.02	Outros	478.246	474.882
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	478.246	474.882
2.02.03	Tributos Diferidos	692.504	530.118
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	692.504	530.118
2.02.04	Provisões	82	82
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	82	82
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	82	82
2.03	Patrimônio Líquido	5.703.996	5.870.366
2.03.01	Capital Social Realizado	3.252.701	3.252.701
2.03.01.01	Capital Social	3.314.457	3.314.457
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-61.756	-61.756
2.03.02	Reservas de Capital	2.307.001	2.305.483
2.03.04	Reservas de Lucros	312.182	312.182
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-167.888	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	80.322	86.803
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	80.322	86.803
3.03	Resultado Bruto	80.322	86.803
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.474	-15.971
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.741	-24.004
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-21.012	-21.199
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.211	-1.131
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-1.518	-1.674
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.573
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	16
3.04.04.02	Ganhos e Perdas com Valor Justo das Propriedades para Investimentos	0	1.557
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.417	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-2.417	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.684	6.460
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	59.848	70.832
3.06	Resultado Financeiro	-65.142	-62.564
3.06.01	Receitas Financeiras	35.705	26.045
3.06.02	Despesas Financeiras	-100.847	-88.609
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.294	8.268
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-162.594	-19.852
3.08.01	Corrente	-209	-232
3.08.02	Diferido	-162.385	-19.620
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-167.888	-11.584
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-167.888	-11.584
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,41615	-0,02845
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,41615	-0,02845

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-167.888	-11.584
4.03	Resultado Abrangente do Período	-167.888	-11.584

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	57.107	82.622
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	61.041	70.822
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-5.294	8.268
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	129	104
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	0	-1.557
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-2.437	1.873
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	70.399	75.104
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-20.112	3.135
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	19.808	-5.553
6.01.01.08	MTM Juros do Bônus Perpétuos	654	802
6.01.01.09	MTM do Swap	4.391	7.200
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	2.150	1.759
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	1.518	1.674
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	1.607	2.477
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-90	420
6.01.01.15	Correções monetárias	-3.153	-3.846
6.01.01.17	Demais Provisões	16	229
6.01.01.18	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	1.801	0
6.01.01.19	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-3.662	-14.808
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.684	-6.459
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.934	11.800
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-5.177	165
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-1.255	2.863
6.01.02.05	Outros Ativos	4.560	10.959
6.01.02.06	Contas a Pagar	5.723	-555
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-157	-1.256
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	-107	264
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-7.389	0
6.01.02.14	Outros Passivos	-132	-640
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	276.964	-55.452
6.02.01	Investimentos em Controladas	-3.000	-5.000
6.02.03	Recebimento de Dividendos e JCP de Controladas	4.614	17.814
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-1.106	-201
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-34.849	-83.951
6.02.11	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	341.205	15.886
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento	-29.900	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-842.011	-28.936
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-776.261	-15.640
6.03.06	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	17.780	4.562
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-29.082	0
6.03.08	Recuperação de Ações	0	-16.022
6.03.09	Custos de Transação	-6.897	-1.836
6.03.10	Obrigações por Aquisições de Imóveis	-47.551	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-507.940	-1.766
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	986.682	86.422
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	478.742	84.656

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.518	0	0	0	1.518
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.518	0	0	0	1.518
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-167.888	0	-167.888
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-167.888	0	-167.888
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.307.001	312.182	-167.888	0	5.703.996

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.324.912	298.477	0	0	5.876.090
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.324.912	298.477	0	0	5.876.090
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.348	0	0	0	-14.348
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.674	0	0	0	1.674
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.022	0	0	0	-16.022
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.584	0	-11.584
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.584	0	-11.584
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.310.564	298.477	-11.584	0	5.850.158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	102.416	106.515
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	102.326	105.360
7.01.02	Outras Receitas	90	1.155
7.01.02.01	Outras Receitas	0	18
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	90	-420
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	0	1.557
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-34.129	-26.451
7.02.04	Outros	-34.129	-26.451
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.171	0
7.02.04.02	Outros	-1.958	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	68.287	80.064
7.04	Retenções	-129	-104
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	68.158	79.960
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	42.389	32.505
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.684	6.460
7.06.02	Receitas Financeiras	35.705	26.045
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	110.547	112.465
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	110.547	112.465
7.08.01	Pessoal	7.174	7.802
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.358	7.224
7.08.01.02	Benefícios	396	395
7.08.01.03	F.G.T.S.	420	183
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	170.414	27.638
7.08.02.01	Federais	169.004	27.638
7.08.02.03	Municipais	1.410	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	100.847	88.609
7.08.03.01	Juros	72.200	75.104
7.08.03.03	Outras	28.647	13.505
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-167.888	-11.584
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-167.888	-11.584

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	9.836.198	10.637.147
1.01	Ativo Circulante	816.686	1.697.830
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	516.007	1.016.826
1.01.02	Aplicações Financeiras	168.256	506.931
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	168.256	506.931
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	168.256	506.931
1.01.03	Contas a Receber	60.184	78.993
1.01.03.01	Clientes	60.184	78.993
1.01.06	Tributos a Recuperar	58.942	53.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	58.942	53.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.688	3.811
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.609	38.086
1.01.08.03	Outros	8.609	38.086
1.01.08.03.01	Outros Ativos Circulantes	8.609	25.189
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros	0	12.897
1.02	Ativo Não Circulante	9.019.512	8.939.317
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	392.069	347.729
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	392.069	347.729
1.02.01.10.03	Outros Ativos Não Circulantes	102.406	61.680
1.02.01.10.04	Tributos a Recuperar	223.969	223.970
1.02.01.10.05	Contas a Receber	65.694	62.079
1.02.02	Investimentos	8.058.851	8.023.973
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	8.058.851	8.023.973
1.02.03	Imobilizado	13.750	12.773
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	9.836.198	10.637.147
2.01	Passivo Circulante	437.503	1.153.078
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.577	2.623
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.577	2.623
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	2.577	2.623
2.01.02	Fornecedores	26.016	20.377
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	26.016	20.377
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.578	3.943
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.578	3.943
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.535	1.161
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	3.043	2.782
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	361.343	1.040.253
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	361.343	1.040.253
2.01.05	Outras Obrigações	40.271	78.382
2.01.05.02	Outros	40.271	78.382
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	40.271	78.382
2.01.06	Provisões	1.718	7.500
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.718	7.500
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	1.718	7.500
2.02	Passivo Não Circulante	3.694.699	3.613.703
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.419.522	2.505.138
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.419.522	2.505.138
2.02.02	Outras Obrigações	478.246	474.880
2.02.02.02	Outros	478.246	474.880
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	478.246	474.880
2.02.03	Tributos Diferidos	796.067	632.821
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	796.067	632.821
2.02.04	Provisões	864	864
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	864	864
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.703.996	5.870.366
2.03.01	Capital Social Realizado	3.252.701	3.252.701
2.03.01.01	Capital Social	3.314.457	3.314.457
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-61.756	-61.756
2.03.02	Reservas de Capital	2.307.001	2.305.483
2.03.04	Reservas de Lucros	312.182	312.182
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-167.888	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	98.310	107.448
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	98.310	107.448
3.03	Resultado Bruto	98.310	107.448
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.220	-25.582
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.582	-27.157
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-24.853	-24.352
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.211	-1.131
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-1.518	-1.674
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.575
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	18
3.04.04.02	Ganho (perda) na Alienação de Propriedades Para Investimentos	0	1.557
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.638	0
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-3.638	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	66.090	81.866
3.06	Resultado Financeiro	-68.197	-69.685
3.06.01	Receitas Financeiras	36.198	26.733
3.06.02	Despesas Financeiras	-104.395	-96.418
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.107	12.181
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-165.781	-23.765
3.08.01	Corrente	-2.535	-2.375
3.08.02	Diferido	-163.246	-21.390
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-167.888	-11.584
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-167.888	-11.584
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-167.888	-11.584
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,41615	-0,02845
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,41615	-0,02845

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-167.888	-11.584
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-167.888	-11.584
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-167.888	-11.584

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	92.711	116.119
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	74.603	88.400
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	-2.107	12.181
6.01.01.02	Depreciações do Imobilizado	129	104
6.01.01.03	Valor Justo de Propriedades para Investimento	0	-1.557
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-2.514	1.392
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	73.777	82.735
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	-20.112	3.135
6.01.01.07	Resultado com instrumentos financeiros derivativos	19.808	-5.553
6.01.01.08	MTM dos Juros do Bônus Perpétuo	654	802
6.01.01.09	MTM do Swap	4.391	7.200
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	2.236	1.882
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	1.518	1.674
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	1.910	2.477
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-90	420
6.01.01.15	Correções Monetárias	-3.206	-3.981
6.01.01.16	Demais Provisões	16	297
6.01.01.18	Resultado Financeiro de Repactuação da Dívida	1.855	0
6.01.01.20	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-3.662	-14.808
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.108	27.719
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	17.797	20.903
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-887	1.556
6.01.02.05	Outros Ativos	4.599	10.975
6.01.02.06	Contas a Pagar	5.639	-3.618
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-900	-1.468
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	-45	192
6.01.02.14	Outros Passivos	-403	-821
6.01.02.15	Pagamento de gratificação a Empregados e Administradores	-7.692	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	275.321	-68.317
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-1.106	-201
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimentos	-34.878	-84.002
6.02.10	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	341.205	15.886
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	-29.900	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-868.851	-62.086
6.03.03	Custos de Transação	-6.897	-1.836
6.03.04	Tomadas de Empréstimos e Financiamentos	0	50.000
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-803.101	-98.790
6.03.06	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	17.780	4.562
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-29.082	0
6.03.08	Recompra de Ações	0	-16.022
6.03.09	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-47.551	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-500.819	-14.284
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.016.826	125.015
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	516.007	110.731

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.518	0	0	0	1.518	0	1.518
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.518	0	0	0	1.518	0	1.518
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-167.888	0	-167.888	0	-167.888
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-167.888	0	-167.888	0	-167.888
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.307.001	312.182	-167.888	0	5.703.996	0	5.703.996

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.324.912	298.477	0	0	5.876.090	0	5.876.090
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.324.912	298.477	0	0	5.876.090	0	5.876.090
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-14.348	0	0	0	-14.348	0	-14.348
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.674	0	0	0	1.674	0	1.674
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.022	0	0	0	-16.022	0	-16.022
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-11.584	0	-11.584	0	-11.584
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-11.584	0	-11.584	0	-11.584
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.310.564	298.477	-11.584	0	5.850.158	0	5.850.158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	121.959	129.966
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	121.869	128.810
7.01.02	Outras Receitas	90	1.156
7.01.02.01	Outras Receitas	0	19
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	90	-420
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	0	1.557
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-37.807	-29.765
7.02.04	Outros	-37.807	-29.765
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-34.626	-29.765
7.02.04.02	Outros	-3.181	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	84.152	100.201
7.04	Retenções	-129	-104
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-104
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	84.023	100.097
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.198	26.733
7.06.02	Receitas Financeiras	36.198	26.733
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	120.221	126.830
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	120.221	126.830
7.08.01	Pessoal	8.881	9.164
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.692	8.200
7.08.01.02	Benefícios	687	671
7.08.01.03	F.G.T.S.	502	293
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	174.833	32.833
7.08.02.01	Federais	173.423	32.833
7.08.02.03	Municipais	1.410	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	104.395	96.417
7.08.03.01	Juros	75.632	82.735
7.08.03.03	Outras	28.763	13.682
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-167.888	-11.584
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-167.888	-11.584

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2019

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o trimestre com 46 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 844 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$8.058.851. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 208 mil m² de ABL.

As 46 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 1T19 estão distribuídas da seguinte forma:

- 37 ou 567 mil m² de edifícios de escritório;
- 3 ou 69 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 6 ou 208 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar do otimismo que tomou conta do mercado após as eleições presidenciais em 2018, o primeiro trimestre de 2019 foi marcado pela manutenção da lenta recuperação da economia brasileira, refletindo as indefinições sobre o andamento das reformas fiscais e previdenciárias em meio ao turbulento início do novo governo.

O ritmo da recuperação econômica abaixo do esperado, combinado com a tendência histórica da atividade imobiliária mais fraca nos primeiros meses do ano, e também o forte movimento de locações do final do ano passado, deslocou o início da movimentação de locação esperado para 2019 nas principais capitais do país. Entretanto, a perspectiva para o setor é muito positiva. Os mercados de escritórios corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro registraram números positivos de absorção líquida no acumulado dos primeiros três meses do ano, resultando na queda de vacância nas principais regiões dessas cidades. Este cenário, combinado ao baixo volume de nova oferta prevista para os próximos anos, cria um ambiente favorável ao aumento dos preços de aluguéis no médio e longo prazo.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2019

No âmbito operacional, a Companhia já começa a colher frutos dos esforços realizados ao longo de 2018. A receita líquida apresentou um ligeiro aumento de 3% em relação ao trimestre anterior, refletindo os reajustes positivos no valor de aluguel médio de suas propriedades. Nos últimos 12 meses, o reajuste médio dos aluguéis do portfólio atingiu 1,6%. É importante destacar que algumas receitas já contratadas (CEF e WeWork) praticamente não geraram efeitos nos resultados do 1T19.

Em relação ao resultado financeiro, os reflexos da contínua gestão de passivos já aparecem nos primeiros meses do ano, com uma redução de 8% nas despesas financeiras líquidas, quando comparado à média trimestral de 2018.

Em continuidade à estratégia de desinvestimento de determinados ativos, a BR Properties continua buscando oportunidades de reciclar seu portfólio visando maximizar o retorno de seus investimentos além de otimizar sua estrutura de capital.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 1T19

Aquisição de Ativos

No 1T19, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando à aquisição do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Aroeira”, com área locável de 45.678 m², localizado no empreendimento “Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$596.000 tendo sido pago, à título de sinal, o valor de R\$29.900, sendo o saldo a ser pago na entrega definitiva da obra, com previsão para o segundo semestre de 2021.

A aquisição desta propriedade vai ao encontro da estratégia da Companhia de consolidar seu portfólio em ativos “Triple A”, localizados nas regiões centrais da cidade de São Paulo

Venda de Ativos

No 1T19, a BR Properties celebrou novos Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) visando a venda dos seguintes imóveis comerciais: Edifício Alphaville, Edifício Águas Claras e Edifício Barra da Tijuca. O valor total da transação é de R\$395.0000. A transação está sujeita ao atingimento de determinadas condições resolutivas, entre elas, a captação de recursos pelo Fundo de Investimento Imobiliário, compromissário comprador.

As alienações fazem parte da estratégia da Companhia de buscar reciclar parte de seu portfólio, além de representar mais um importante passo no processo de otimização de sua estrutura de capital.

Gestão de Passivos

No início do trimestre, a BR Properties resgatou antecipadamente o total dos títulos de dívida perpétuos (*Perpetual Notes*) no montante de US\$185,0 milhões (R\$726,2 milhões). Essa transação, além de reduzir o custo médio de sua dívida, elimina a exposição da Companhia à volatilidade da variação cambial.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2019

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$121.871 no 1T19, uma redução de 6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

A receita bruta da Companhia no 1T19 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$117.306, uma redução de 7% em relação ao mesmo período do ano anterior, e representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$4.565, um aumento de 2% em relação ao 1T18, e representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$98.310, uma redução de 9% em relação ao 1T18. Se comparada ao trimestre anterior, a receita líquida apresentou um aumento de 3%

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções e a despesa não recorrente relacionada a reestruturação societária, alcançou R\$72.785, redução de 11% em comparação com o 1T18, com uma margem EBITDA ajustada de 74%, uma das mais altas do setor. Quando comparado com o trimestre anterior, o EBITDA ajustado representou um aumento de 10%.

O EBITDA do 1T19, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$66.219 no trimestre, atingindo uma margem EBITDA de 67%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>1T19</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Trimestre	(167.888)
Depreciação	129
Impostos Diferidos	163.246
Provisão para IR e CSLL	2.535
Resultado Financeiro	68.197
EBITDA	66.219
Margem EBITDA	67%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	3.638
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	-
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	-
Provisão de ILP / Stock Option	1.518
ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	1.409
EBITDA Ajustado	72.785
Margem EBITDA Ajustado	74%

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2019

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$8.952, redução de 58% em relação ao 1T18, com margem FFO de 9%. Se comparado ao trimestre anterior, o FFO apresentou um aumento nominal de R\$6.689 no período.

Em decorrência, principalmente, do efeito não caixa da reversão do imposto diferido sobre a variação cambial na recompra do Bônus Perpétuo denominado em dólares totalizando R\$138.248, a BR Properties registrou um prejuízo líquido de R\$167.888 no 1T19.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 1T19 era de 83 funcionários, sendo 46 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 37 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 1T19, o valor patrimonial por ação da BR Properties, que é calculado ao dividir o Patrimônio Líquido da Companhia pelo número total de ações emitidas na época, totalizava R\$14,01 / ação. As ações da Companhia são negociadas no ambiente do Novo Mercado na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), cuja cotação no fechamento do pregão do dia 29 de março de 2019 era de R\$8,90 / ação.

PERSPECTIVAS E PLANOS PARA O EXERCÍCIO EM CURSO E OS FUTUROS/ CONCLUSÃO

Pretendemos manter a mesma estratégia que nos tornou uma das maiores empresas do setor, focando nas melhores e mais disputadas regiões do país, e em imóveis de primeira qualidade nas classes de ativos que temos exposição: escritórios e galpões industriais e logísticos.

Perseguimos a estratégia de consolidação do mercado, focando em aquisições de grandes propriedades, adicionando valor através do emprego de técnicas modernas de gestão, estratégias consistentes, racionalização de custos operacionais, *retrofit*, melhorias de qualidade e reciclagem do portfólio.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Ernst & Young Auditores Independentes S.S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2019

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras intermediárias relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2019 abrange a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

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

Em 11 de janeiro de 2019, a Companhia celebrou, sob condições resolutivas, Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) com Fundo de Investimentos Imobiliário – FII UBS, visando a venda da totalidade dos seguintes imóveis comerciais: (i) Edifício Alphaville, localizado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, (ii) Edifício Águas Claras, localizado na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais e (iii) Edifício Barra da Tijuca, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$395.000 (trezentos e noventa e cinco milhões de reais), a ser pago quando superadas as condições resolutivas.

Em 04 de abril de 2019, em continuidade ao fato relevante divulgado em 11 de janeiro de 2019, foi celebrado um aditamento (Primeiro Aditamento aos Contratos de Aquisição) aos Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”), por meio dos quais passou a ser prevista a possibilidade de aquisição de forma individualizada ou total dos três imóveis pelo FII – UBS.

A Companhia, em 12 de março de 2019, celebrou sob condições resolutivas, o Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças (“CCV”), com REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. (“Vendedora”), e HSI Real Estate – Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (“Garantidora”), (representado por seu administrador HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A., tendo por objeto a aquisição do imóvel comercial em desenvolvimento, a ser denominado “Torre Corporativa B1 – Aroeira”, com área bruta locável (ABL) de 45.677,89 m² (“Imóvel”), localizado no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$596.000 (quinhentos e noventa e seis milhões de reais), sendo pago à título de sinal e princípio de pagamento, o valor de R\$29.900 (vinte e nove milhões e novecentos mil reais) e o saldo contra o aceite definitivo da obra pela Companhia, na forma e prazos estabelecidos no CCV, com previsão de entrega, pela Vendedora, para o segundo semestre do ano de 2021.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações trimestrais, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, e permanecem válidos, exceto as novas normas que passaram a vigorar em 1º de janeiro de 2019 descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamentos de Imposto de Renda	Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

Na avaliação da Companhia essas modificações não impactaram significativamente as suas informações trimestrais individuais e consolidadas.

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

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período findo em 31 de março de 2019, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2019, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de abril de 2019 e serão autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 7 de maio de 2019.

3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	169	1.790	434	2.123
Aplicações financeiras (i)	478.573	984.892	515.573	1.014.703
Caixa e equivalentes de caixa	478.742	986.682	516.007	1.016.826
Fundo de Investimento (ii)	168.240	506.900	168.256	506.931
Títulos e valores mobiliários	168.240	506.900	168.256	506.931
	646.982	1.493.582	684.263	1.523.757

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação ou para as quais inexitem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

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

(ii) Fundo de investimento exclusivo administrado pelo Banco Santander Asset Management, que aplica em renda fixa, títulos públicos federais (Tesouro SELIC (LFT) e Tesouro Prefixado (LTN)), letras financeiras de bancos de primeira linha. A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

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

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Fundo de Investimento				
Letras Financeiras do Tesouro Nacional - Pós-Fixado	70.814	333.994	70.814	333.994
Letras Financeiras - Pós-Fixado	42.878	40.468	42.878	40.468
Letras Financeiras - Subordinadas - Pós-Fixado	2.202	-	2.202	-
Debêntures - Pós-Fixado	2.444	2.405	2.444	2.405
Letras do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	49.918	130.064	49.918	130.064
Outros Ativos e Passivos	(16)	(30)	-	-
	168.240	506.900	168.256	506.931

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas as taxas que variam de 90% a 101,3% (31/12/2018 - 90% a 101,3%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

4 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Aluguéis a Receber	123.324	115.711	133.325	148.609
Provisão para devedores duvidosos	(7.447)	(7.537)	(7.447)	(7.537)
	115.877	108.174	125.878	141.072
Circulante	53.276	49.118	60.184	78.993
Não Circulante	62.601	59.056	65.694	62.079

De acordo com os contratos típicos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º. dia útil do mês subsequente, além dos contratos com vencimentos anuais.

Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados pela variação mensal do IGP-M substancialmente, sendo que não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois seus contratos não foram contratados com parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros.

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

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

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

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	(7.537)	(8.833)	(7.537)	(8.833)
Movimentação da provisão no período	90	1.297	90	1.297
Saldo no final do período	(7.447)	(7.537)	(7.447)	(7.537)

Compromissos de arrendamento mercantil operacional

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

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 31 de março de 2019, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Dentro de um ano	436.637	419.072
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.107.851	1.039.324
Mais de cinco anos	891.334	827.089
	2.435.821	2.285.485

5 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Impostos retidos na fonte	7.155	-	7.539	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	67	-	995	-
Pis e Cofins a compensar	1.117	1.112	2.399	2.365
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	267.706	268.630	271.978	274.788
Total de Impostos a Recuperar	276.045	269.742	282.911	277.153
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	209	93	2.535	1.161
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	1.564	1.586	1.834	1.743
Impostos Retidos	902	944	1.135	965
Outros impostos a recolher	-	-	74	74
Total de Impostos a Recolher	2.675	2.623	5.578	3.943
Total Líquido	273.370	267.119	277.333	273.210
Ativo Circulante	59.181	52.878	58.942	53.183
Ativo Não Circulante	216.864	216.864	223.969	223.970
Passivo Circulante	(2.675)	(2.623)	(5.578)	(3.943)
Total Líquido	273.370	267.119	277.333	273.210

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

6 Investimentos

	Controladora	
	31/03/2019	31/12/2018
Participações em controladas	445.047	438.654

a. Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018. O valor contábil do investimento em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018 e o resultado de equivalência patrimonial para os períodos de três meses findo em 31 de março de 2019 e 2018 estão assim demonstrados:

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/03/2019		31/12/2018		31/03/2018	
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Resultado de equivalência patrimonial	
Sociedades controladas diretas									
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	75.799.399	94.274	(1.982)	94.265	(1.981)	96.246	(1.288)		
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.927.013	3.169	12	3.169	12	3.157	14		
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	707	8	707	8	699	(52)		
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	5.031.024	37.139	1.036	37.139	1.036	36.103	455		
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	7.912.610	163.001	6.374	163.001	6.374	152.304	2.697		
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	62.699.238	118.007	782	118.007	782	117.225	783		
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	58.099.924	2.236	22	2.236	22	2.214	23		
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.799.464	17.027	13	17.027	13	17.014	13		
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	8.907	1.619	8.907	1.619	7.289	1.891		
BRPR Participações S.A.	701.000	590	6	590	5	583	6		
Investidas Incorporadas em 2018	-	-	-	-	-	-	1.862		
Fundos de investimentos imobiliários									
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	559.141	-	(1.205)	-	(1.205)	5.819	57		
				445.047	6.684	438.654	6.460		

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de março de 2019.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.065	142.550	143.615	(3.976)	(45.365)	(94.274)	(143.615)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	522	660	1.182	(4)	1.991	(3.169)	(1.182)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	622	150	772	(64)	(1)	(707)	(772)
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	8.987	37.757	46.744	(350)	(9.255)	(37.139)	(46.744)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	13.908	265.328	279.236	(26.170)	(90.065)	(163.001)	(279.236)
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	8.300	131.779	140.079	(469)	(21.602)	(118.007)	(140.079)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	339	1.902	2.241	(5)	(0)	(2.236)	(2.241)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.066	15.963	17.029	(3)	-	(17.027)	(17.029)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	10.224	450	10.674	(1.401)	(366)	(8.907)	(10.674)
BRPR Participações S.A.	562	34	596	(2)	(4)	(590)	(596)
Fundos de investimentos imobiliários							
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	(1.216)	1.216	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

Demonstração do Resultado					
Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período	
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.020	(280)	(2.301)	(421)	(1.982)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	16	(4)	12
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	9	(2)	8
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	1.417	(66)	28	(343)	1.036
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	10.965	(510)	(2.447)	(1.635)	6.374
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	1.769	(393)	(341)	(253)	782
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	27	(4)	22
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	16	(3)	13
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	4.451	(385)	(1.927)	(521)	1.619
BRPR Participações S.A.	0	(0)	7	(1)	5
Investidas Incorporadas	-	-	-	-	-
Fundos de investimentos imobiliários					
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	-	-	(1.205)	-	(1.205)

c. Movimentação dos investimentos

	31/03/2019	31/03/2018
Saldo inicial	438.654	583.203
(+) Adições (i)	5.848	5.000
(-) Recebimento de dividendos e JCP	(1.525)	(11.948)
(-) Amortização de Quotas de FII	(4.614)	-
(+/-) Equivalência Patrimonial	6.684	6.460
Saldo final	445.047	582.715

- i. As adições ocorridas no exercício de 2019 se referem aos aportes e capitalização de JSCP, sendo que em 2018, período em que o aporte mais representativo ocorreu na subsidiária BRPR VII, em decorrência da necessidade de caixa. .

7 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Saldo inicial	7.439.961	6.795.192	8.023.973	7.650.104
(+) Aquisições (i)	-	73.011	-	73.011
(+) Custos retrofit (ii)	34.849	6.906	34.878	6.957
(+/-) Ajuste a valor de mercado	-	1.557	-	1.557
Saldo final	7.474.810	6.876.666	8.058.851	7.731.629

- i. Conforme mencionado na Nota 1, durante o exercício de 2018 tivemos as aquisições do galpão Ed. Tucano e do terreno com destinação logística em Cajamar, ambos localizados no interior de São Paulo. As aquisições foram tratadas como aquisição de ativo.
- ii. Durante 2018 e 2019, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Ed. Centenário Plaza e Passeio Corporate.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

8 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	Saldo 31/03/2019	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/03/2019	Saldo 31/12/2018
Cédula de Crédito Bancário - CCB			208.524	205.140	250.342	246.132
CCBs Banco Itaú Unibanco	TR	9,90	208.524	205.140	227.361	223.671
CCB - 100115040018300	TR	11,25	-	-	22.982	22.461
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI			560.717	571.315	560.717	571.315
Lastro CRI 166º Brazilian Securities	TR	9,44	36.214	36.651	36.214	36.651
Lastro CRI 59º RB Capital	TR	9,50	96.059	103.660	96.059	103.660
Lastro CRI 129º CIBRASEC	TR	9,60	2.640	3.245	2.640	3.245
Lastro CRI 134º CIBRASEC	TR	9,60	3.775	4.536	3.775	4.536
Lastro CRI 87º CIBRASEC	TR	10,15	3.135	3.409	3.135	3.409
Lastro CRI 122º RB Capital	IPCA	10,80	41.193	39.843	41.193	39.843
Lastro CRI 142º e 143º RB Capital	CDI	1,45	276.583	276.499	276.583	276.499
Lastro CRI 152º RB Capital	CDI	1,65	101.118	103.472	101.118	103.472
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI			-	-	47.391	71.680
CRI 1ª Emissão da BRPR 56	IGPM	9,50	-	-	47.391	71.680
Cessão Direitos Creditórios - CDC			129.097	132.677	129.097	132.677
Contrato nº 10115547756	TR	9,37	9.421	9.573	9.421	9.573
Contrato nº 1522/12	TR	9,50	31.526	32.363	31.526	32.363
Contrato nº 1318/12	TR	9,50	88.150	90.741	88.150	90.741
Debêntures (b)			1.854.496	1.848.276	1.854.496	1.848.276
1ª Emissão	IPCA	5,85	177.567	172.979	177.567	172.979
7ª Emissão - 1ª Tranche	CDI	1,55	116.245	117.665	116.245	117.665
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche	IPCA	7,23	155.337	155.216	155.337	155.216
8ª Emissão	%CDI	121,50	255.137	250.449	255.137	250.449
9ª Emissão	CDI	0,70	50.275	50.302	50.275	50.302
10ª Emissão	%CDI	121,50	352.100	358.686	352.100	358.686
11ª Emissão	%CDI	101,00	245.797	242.037	245.797	242.037
12ª Emissão	CDI	1,70	502.039	500.940	502.039	500.940
Títulos de créditos (a)			-	733.389	-	733.389
Bônus Perpétuo	USD	9,00	-	733.389	-	733.389
Total			2.752.833	3.490.796	2.842.043	3.603.467
Encargos a amortizar			(34.461)	(29.434)	(35.406)	(30.449)
AVJ repactuação			(24.674)	(26.474)	(25.772)	(27.627)
Total de empréstimos com encargos			2.693.699	3.434.887	2.780.865	3.545.391
Circulante			334.495	1.013.907	361.343	1.040.253
Não Circulante			2.359.204	2.420.980	2.419.522	2.505.138

- (a) No primeiro trimestre de 2018, a Companhia contratou junto ao Banco Santander nova operação de derivativos com previsão de pagamento exclusivamente de juros trimestrais, em datas pré-estabelecidas na modalidade "swap de fluxo de caixa". Esse saldo foi liquidado em 07 de janeiro de 2019.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

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

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

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

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

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

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

À luz do novo pronunciamento técnico IFRS 09, vigente a partir de 1º. janeiro de 2018, modificações em termos contratuais de passivos financeiros podem ter efeitos contábeis diversos, dependendo se tais modificações foram substanciais ou não substanciais. Em junho de 2018, devido a repactuação de determinadas dívidas com os bancos Itaú e Santander, a Companhia reconheceu na demonstração de resultado uma receita financeira no montante de R\$31,3 milhões referente a variação de valor justo entre a dívida repactuada e a dívida original.

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

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de quotas representativas do capital social das empresas controladas, tomadoras dos recursos, e cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

Vencimentos

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

	Controladora	Consolidado
	31/03/2019	31/03/2019
2019	334.495	361.343
2020	258.991	259.133
2021	510.582	541.542
2022	537.863	545.943
2023	351.778	362.109
2024	186.158	193.671
2025 em diante	513.831	517.124
Total	2.693.700	2.780.866

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 31 de março de 2019, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

9 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(5.294)	8.270	(2.107)	12.182
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	1.800	(2.812)	716	(4.142)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Crédito em razão da inclusão de jcp como despesas operacionais	(518)	-	(518)	-
Resultado de equivalência patrimonial	2.273	2.196	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa	(165.639)	(17.749)	(165.901)	(18.650)
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Variação cambial líquida	71	(67)	71	(67)
Pagamento e Reversão de provisões	-	(966)	-	(929)
Débito em razão da exclusão de jcp como receitas operacionais	-	-	518	-
Outros	(580)	(454)	(667)	23
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(162.594)	(19.852)	(165.781)	(23.765)

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 31 de março de 2019 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Imposto de renda e contribuição social correntes	(209)	(232)	(2.535)	(2.375)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(162.385)	(19.620)	(163.246)	(21.390)
	(162.594)	(19.852)	(165.781)	(23.765)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil.

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018 está assim demonstrado:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	731.082	731.082	824.013	824.013
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	291.995	277.552	320.501	305.226
Linearização da receita de aluguel	27.938	27.110	29.067	28.213
Mais Valia de Ativos (i)	27.820	26.629	27.820	26.629
Outros	22.684	25.964	23.462	26.790
Impostos diferidos - passivo	1.101.519	1.088.337	1.224.863	1.210.871
Variação cambial do valor principal do bônus perpétuo	-	(219.319)	-	(219.319)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (ii)	(273.336)	(192.265)	(290.834)	(209.763)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (iii)	(130.409)	(138.769)	(130.409)	(138.769)
Outros	(5.270)	(7.866)	(7.553)	(10.199)
Impostos diferidos - ativo	(409.015)	(558.219)	(428.796)	(578.050)
Impostos diferidos líquido	692.504	530.118	796.067	632.821
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	-	-
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	692.504	530.118	796.067	632.821
Impostos diferidos líquido	692.504	530.118	796.067	632.821

Impostos diferidos passivos

(i) Em razão da aplicação do CPC 28 (propriedades para investimento), os ativos e a respectiva mais valia estarão registrados no grupo de investimentos das demonstrações financeiras, não sujeitos a depreciação. No entanto, na *contabilidade fiscal*, os ativos continuarão a ser depreciados, a mais valia decorrente da aplicação do CPC 28 não existe e o ágio fundamentado no valor de mercado dos ativos integra o valor do bem, sujeitando-se à depreciação. Sendo assim, o aproveitamento da amortização do ágio com base na mais valia dos ativos, em razão da depreciação dos bens, se dará através de uma exclusão na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL de acordo com a legislação fiscal vigente.

Impostos diferidos ativos

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais (R\$428.796 consolidado) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Conseqüentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de março de 2019, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal bem como os créditos tributários sobre as diferenças temporárias serão realizados em 10 anos.

(ii) No último trimestre de 2018, a Companhia realizou uma reestruturação societária com a incorporação de algumas de suas subsidiárias e resgate de cotas de fundos de investimentos exclusivos visando à otimização operacional, corroborando com a expectativa de realização futura do ativo fiscal diferido. Em 31 de dezembro de 2018, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

(iii) O crédito tributário decorrente de ágio na incorporação é oriundo da One Properties S.A (empresa incorporada pela Companhia no dia 29 de março de 2012). Esse crédito foi registrado

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

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

Em 31 de março de 2019, o saldo de crédito tributário e custos provenientes dos ágios de rentabilidade futura e mais valia de ativos nas aquisições ou incorporações, passíveis de dedutibilidade por amortização, estava demonstrado como abaixo:

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	119.230	119.230
Amortização	(231.802)	(222.250)
	221.818	231.370

10 Outros passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Adiantamento de clientes	6.261	6.254	6.261	6.401
Obrigações por aquisição de imóvel (a)	509.712	544.073	509.712	544.073
Provisões de custos e despesas a incorrer	2.406	2.527	2.544	2.788
	518.379	552.854	518.517	553.262
Circulante	40.133	77.972	40.271	78.382
Não Circulante	478.246	474.882	478.246	474.880

- (a) Desse valor, (i) R\$493.012 se refere a obrigação por aquisição do imóvel Edifício Passeio ocorrida em 15 de dezembro de 2016. O pagamento será efetuado da seguinte forma: R\$28.000 através de uma nota promissória, e o saldo de R\$385.250 em 120 parcelas com vencimentos mensais e sucessivos no valor de R\$5.043, cada uma, já acrescidas de juros de 7% ao ano com vencimento da primeira parcela ocorrido em 15 de dezembro de 2018, restando R\$3.000 que deverá ser pago em única parcela, após o cumprimento de determinadas condições contratuais.; (ii) R\$16.700 se refere a obrigação por aquisição de demais propriedades que serão pagas após o cumprimento de determinadas condições contratuais.

11 Contingências

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

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

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Trabalhistas	-	-	567	567
Tributárias	1.914	1.914	1.914	1.914
Cíveis	82	3.656	305	3.904
Subtotal	1.996	5.570	2.786	6.385
(-) Depósitos Judiciais	(1.914)	(5.488)	(1.922)	(5.521)
Total	82	82	864	864

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de março de 2019, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Trabalhistas	5	-	5	-
Tributárias	217.144	213.574	217.144	213.574
Cíveis	186.778	173.847	186.778	173.847
Total	403.927	387.422	403.927	387.422

Em 31 de março de 2019, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias -Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda é de R\$207.577.

Cíveis - Ação Ordinária de Cobrança ajuizada pela vendedora de uma aquisição realizada pela Companhia, referente ao pagamento do suposto prêmio estipulado no documento denominado "Acordo de Entendimento e Bases Comerciais para Aquisição de Imóvel". O valor possível de perda é de R\$118.864

Em 31 de dezembro de 2018, os valores dos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, com possibilidade de perda provável e possível é equivalente ao montante de R\$2.895 e R\$565.238, respectivamente. Em caso de uma eventual perda, a Companhia será responsável pelo pagamento, requerendo na sequência o reembolso junto aos antecessores, responsáveis contratualmente por toda e qualquer perda relacionada a estes processos, conforme previsto no Acordo de Incorporação e Outras Avenças celebrado em 14 de janeiro de 2012, entre a Companhia e terceiros.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o capital social integralizado é de R\$3.314.457 (menos gastos com emissões de R\$61.756) e está representado por 407.135.283 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal.

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

b. Ações em tesouraria

Em 31 de março de 2019, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$34.553, representado por 3.708.060 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço de mercado no momento de cada respectiva data de recompra, com preço médio de R\$9,31 por ação.

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

Em 16 de outubro de 2017, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a aquisição de emissão da própria Companhia para manutenção em tesouraria, cancelamento e/ou entrega aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações ou do Plano de Outorga de Ações Restritas com a quantidade máxima de 2.904.727 ações ordinárias em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações será até 16 de abril de 2019. A aquisição dar-se-á pelo preço de mercado das ações da Companhia.

Durante o exercício de 2018, a Companhia recomprou 2.904.727 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$9,25 por ação, perfazendo um total de R\$26.880. Foram entregues aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações 132.406 ações ordinárias ao preço de R\$8,59, perfazendo um total de R\$1.137.

Em 11 de maio de 2018, a Companhia encerrou o Programa de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia ("Programa") em razão da aquisição do número total de ações aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 16 de outubro de 2017.

c. Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas

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

Reserva de ágio na subscrição de novas ações

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das S.A's, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

d. Reserva legal

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

e. Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento e (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

f. Dividendos

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

De acordo com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2018 e com a deliberação da reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de maio de 2018, a Companhia realizou o pagamento de dividendos mínimo obrigatório mediante o aproveitamento do lucro do exercício no montante global de R\$65.792 (sessenta e cinco milhões, setecentos e noventa e dois mil reais), sendo R\$0,1631 por cada ação ordinária, considerando o total de 403.379.544 ações representativas do capital social da Companhia, ordinárias e escriturais, já excluídas as ações mantidas em tesouraria pela Companhia em 30 de abril de 2018.

g. Planos de opção de compra de ações

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

A adesão a este novo Plano de opção pelo Beneficiário, parcial ou totalmente, impossibilita o exercício de quaisquer opções relativas a Planos e Programas aprovados anteriormente, tornando sem efeito as respectivas opções outorgadas ao Beneficiário relativo aos Planos de opções de 2008 a 2015.

As Opções de Compra de Ações representarão o limite máximo de 6.014.562 (seis milhões, catorze mil, quinhentas e sessenta e duas) ações da Companhia, que representam 1,97% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano. O preço do exercício das opções será equivalente ao valor de mercado, assim

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

entendido o valor equivalente à média do preço dos últimos 30 (trinta) pregões anteriores à data em que foi aprovada a proposta para a criação desse Plano, corrigido pelo índice do IGPM/FGV.

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

Em milhares de opções de compra de ações	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	7ª Outorga	8ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	890	162	1.602	5.657	9.250	2.635	20.196
(-) Opções de compra de ações canceladas	(720)	(96)	(574)	(4.478)	(7.330)	(221)	(13.419)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(38)	(66)	(826)	(40)	-	(312)	(1.281)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	(132)	-	(203)	(1.139)	(1.920)	-	(3.393)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/03/2019	-	-	-	-	-	2.102	2.102
Valor de exercício da opção em 31/03/2019 - em R\$	25,50	24,02	17,00	25,38	17,60	9,21	
Valor de mercado da ação em 31/03/2019 - em R\$	8,90	8,90	8,90	8,90	8,90	8,90	
Valor de exercício da opção para suspensão em 03/02/2017 - em R\$	20,36	0,00	13,15	20,10	14,56		

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

	3ª Outorga	4ª Outorga	5ª Outorga	6ª Outorga	7ª Outorga	8ª Outorga
Data da Outorga	30/05/2008	29/08/2008	12/02/2010	17/03/2011	28/11/2014	03/02/2017
Volatilidade do preço da ação	3,01%	3,01%	3,01%	27,88%	29,09%	32,18%
Taxa de juro livre de risco	4,24%	4,24%	4,24%	10,73%	11,98%	10,85%
"Vesting period"	VESTED	VESTED	VESTED	VESTED	0,66 anos	2,00 anos
Número de opções	890	162	1.602	5.657	9.250	2.635
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	0	0	0	10.804	9.098	4.158
Valor de exercício da opção em 31/03/2019 - em R\$	25,50	24,02	17,00	25,38	17,60	9,21

As Ações Restritivas poderão ser outorgadas no âmbito do Plano não excederá 1.632.320 (um milhão, seiscentos e trinta e duas mil, trezentas e vinte) ações representativas do capital social da Companhia, correspondentes a 0,53% (cinquenta e três décimos por cento) do capital social da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano.

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

Em milhares de ações	<u>Ações Restritas</u>
Total de ações a serem emitidas	1.010
(-) Ações restritas canceladas	(23)
(-) Ações entregues	-
(=) saldo atual do ações restritas em 31/03/2019	987
Valor de mercado da ação em 31/03/2019 - em R\$	8,90

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

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

Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

	Ações Restritas
Data da Outorga	09/03/2017
Volatilidade do preço da ação	32,07%
Taxa de juro livre de risco	10,32%
"Vesting period"	2,80 anos
Número de opções	1.010
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	8.878
Valor de Mercado na Ação na data da Outorga - em R\$	9,27

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

	31/03/2019		31/12/2018	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	3.289	R\$ 8,77	3.466	R\$ 9,14
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(132)	R\$ 8,59
Canceladas durante o exercício	(199)	R\$ 8,93	(45)	R\$ 8,54
Suspensas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Saldo final	3.089	R\$ 9,11	3.289	R\$ 8,77
Exercíveis	1.073		697	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2019, a Companhia reconheceu despesa de R\$1.518 (R\$6.313 em 31 de dezembro de 2018).

13 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receitas de Aluguel	102.223	107.188	117.305	125.720
Receita de Prestação de Serviços	103	45	4.565	4.482
Total Receita Bruta	102.326	107.233	121.870	130.202
Linearização e Abatimentos	(14.109)	(11.471)	(14.578)	(12.325)
Impostos Sobre a Receita	(7.895)	(8.959)	(8.982)	(10.429)
Total Receita Líquida	80.322	86.803	98.310	107.448

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

14 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Despesas com pessoal	(4.213)	(5.744)	(6.197)	(7.346)
Despesas de condomínio/vacância	(13.400)	(11.471)	(15.218)	(13.113)
Despesas com advogados e consultores	(1.348)	(1.596)	(1.369)	(1.672)
Despesas gerais e administrativas (a)	(2.894)	(4.309)	(3.044)	(4.570)
Total de despesas administrativas	(21.855)	(23.120)	(25.828)	(26.701)
Tributos e contribuições	843	1.921	975	2.349
Total de despesas gerais e administrativas	(21.012)	(21.199)	(24.853)	(24.352)

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

15 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Aplicações Financeiras	11.122	16.186	11.562	16.730
Receita com Swap	-	5.553	-	5.553
Correções Monetárias	4.064	4.091	4.117	4.229
Variação cambial ativa	20.112	-	20.112	-
Outras Receitas Financeiras	407	215	407	221
Total de receitas financeiras	35.705	26.045	36.198	26.733
Juros financeiros sobre empréstimos	(69.203)	(59.465)	(72.582)	(67.097)
Resultado com Repactuação de Dívida	(1.801)	-	(1.855)	-
Juros sobre Bônus Perpétuos	(1.195)	(15.639)	(1.195)	(15.639)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(2.354)	(2.121)	(2.469)	(2.297)
Despesa com Swap	(19.808)	-	(19.808)	-
MTM - Juros bônus perpétuos	(654)	(802)	(654)	(802)
MTM - Swap bônus perpétuos	(4.390)	(7.200)	(4.390)	(7.200)
Variação cambial passiva	-	(3.134)	-	(3.134)
Outros	(1.442)	(248)	(1.442)	(249)
Total de despesas financeiras	(100.847)	(88.609)	(104.395)	(96.418)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(65.142)	(62.564)	(68.197)	(69.685)

16 Partes Relacionadas (Controladora)

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

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, não havia outras transações além dos juros sobre capital próprio a receber de controladas no montante de R\$1.296 (R\$2.848 - 2018)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2019	31/03/2018
Salário ou pró labore - Administradores	2.165	1.089
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	46	42
Total	2.211	1.131
Plano de opção de compras de ações - Administradores	988	1.089
Total de Honorários da Administração	3.199	2.220

Garantias sobre empréstimos e financiamentos

A Companhia ofereceu garantias para determinados empréstimos e financiamentos, as quais estão representadas pela alienação fiduciária das quotas representativas do capital social das empresas controladas, tomadoras dos recursos, e cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários de imóveis.

Adicionalmente, a Companhia emitiu bônus perpétuos nos quais algumas das suas subsidiárias figuram como garantidoras. O valor dos bônus perpétuos é acrescido de juros de 9% ao ano, com liquidação em janeiro de 2019.

17 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de três meses findo em 31 de março de 2019 e no exercício de 31 de dezembro de 2018, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 60,4% e 63,2%, respectivamente, da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente o CDI e TR).

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

A instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008 estabelece que as Companhias abertas, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de março de 2019:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	3,20%	4,80%	6,40%	8,00%	9,60%
CDI	3,20%	4,80%	6,40%	8,00%	9,60%
Dólar	R\$ 1,95	R\$ 2,92	R\$ 3,90	R\$ 4,87	R\$ 5,85
IGP-M	4,13%	6,20%	8,27%	10,33%	12,40%
INCC	2,03%	3,05%	4,06%	5,08%	6,09%
IPCA	2,29%	3,43%	4,58%	5,72%	6,86%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/mar/19	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
			Aumento 25%	Aumento 50%
Selic	73.016	4.673	1.168	2.337
CDI	(1.294.816)	(82.868)	(20.717)	(41.434)
IGP-M	(487.582)	(40.308)	(10.077)	(20.154)
IPCA	(374.099)	(17.116)	(4.279)	(8.558)
TR	(495.489)	-	-	-
Total	(2.578.971)	(135.619)	(33.905)	(67.809)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

	Saldo em					Sem Indexador /	
	31/03/2019	CDI	IGP-M	IPCA	TR	SELIC	Pré-Fixado
Ativos							
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários							
Caixa e Bancos	434	-	-	-	-	-	434
Aplicações financeiras	515.573	515.573	-	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	168.256	95.240	-	-	-	73.016	-
Contas a receber	60.184	-	60.184	-	-	-	-
Aluguéis a receber	60.184	-	60.184	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	744.447	610.813	60.184	-	-	73.016	434
Passivos							
Empréstimos e financiamentos							
Empréstimos e financiamentos	(2.842.044)	(1.899.292)	(47.391)	(374.099)	(495.489)	-	35.407
AVJ Repactuação da Dívida	25.772	(1.899.292)	(47.391)	(374.099)	(521.261)	-	-
Bônus perpétuos	-	-	-	-	25.772	-	-
Custos de transação	35.407	-	-	-	-	-	35.407
Obrigação por aquisição de imóveis	(509.712)	(6.337)	(500.375)	-	-	-	(3.000)
Adiantamento de clientes	(6.261)	-	-	-	-	-	(6.261)
Total dos passivos com riscos financeiros	(3.296.838)	(1.905.629)	(547.766)	(374.099)	(495.489)	-	26.146
Ativos e passivos líquidos	(2.552.391)	(1.294.816)	(487.582)	(374.099)	(495.489)	73.016	26.580

Risco de liquidez

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

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	646.982	1.493.582	684.263	1.523.757	646.982	1.493.582	684.263	1.523.757
Instrumentos Financeiros Derivativos	-	12.897	-	12.897	-	12.897	-	12.897
Contas a receber	53.276	49.118	60.184	78.993	53.276	49.118	60.184	78.993
Total	700.258	1.555.597	744.447	1.615.647	700.258	1.555.597	744.447	1.615.647
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(2.693.698)	(3.434.887)	(2.780.864)	(3.545.391)	(2.755.262)	(3.412.293)	(2.850.538)	(3.580.415)
Contas a pagar	(535.613)	(564.251)	(535.728)	(564.450)	(535.613)	(564.251)	(535.728)	(564.450)
Total	(3.229.312)	(3.999.139)	(3.316.593)	(4.109.842)	(3.290.875)	(3.976.544)	(3.386.266)	(4.144.865)

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

aspectos:

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ativos financeiros					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	2	646.982	1.493.582	684.263	1.523.757
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	-	12.897	-	12.897
Contas a Receber	-	53.276	49.118	60.184	78.993
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	2	2.755.262	2.696.351	2.850.538	2.864.473
Bônus Perpétuos	2	-	715.942	-	715.942
Contas a Pagar	-	535.613	564.251	535.728	564.450

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

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

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

Gerenciamento de capital

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Empréstimos e Financiamentos	2.693.698	3.434.887	2.780.864	3.545.391
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(478.742)	(986.682)	(516.007)	(1.016.826)
(-) Títulos e valores mobiliários	(168.240)	(506.900)	(168.256)	(506.931)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	2.046.716	1.941.305	2.096.601	2.021.634
Patrimônio Líquido	5.703.996	5.870.366	5.703.996	5.870.366
Patrimônio Líquido e dívida líquida	7.750.712	7.811.671	7.800.597	7.892.000

18 Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2019.

a. Básico

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

b. Diluído

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Relatório de revisão das informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2019

Lucro básico por ação

	<u>31/03/2019</u>	31/03/2018
Numerador:		
Prejuízo do período	(167.888)	(11.584)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	403.427.224	407.135.283
Lucro básico por ação - R\$	(0,41615)	(0,02845)

Lucro diluído por ação

	<u>31/03/2019</u>	31/03/2018
Numerador:		
Prejuízo do período	(167.888)	(11.584)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	403.427.224	407.135.283
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	403.427.224	407.135.283
Lucro líquido diluído por ação - R\$	(0,41615)	(0,02845)

19 Cobertura de seguros

Em 31 de março de 2019, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<u>Modalidade</u>	<u>31/03/2019</u>
	<u>Valor de Cobertura</u>
Incêndio / Roubo	739.559
Lucros cessantes	216.734
Responsabilidade Civil	100.000

20 Segmentos operacionais

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

BR Properties S.A.
Outras informações relevantes
Período findo em 31 de março de 2019

ANEXO 3**ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE - ITR**

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 31/03/2019 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI ¹	285.280.815	70,07%	-	-	285.280.815	70,07%
Ações em Tesouraria	3.708.060	0,91%	-	-	3.708.060	0,91%
Outros	118.146.408	29,02%	-	-	118.146.408	29,02%
Total	407.135.283	100,00%	-	-	407.135.283	100,00%

Notas:

1. Investidor Não Residente, conforme Resolução nº 2.689 do Conselho Monetário Nacional

ANEXO 4**POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2019						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	70,07%	-	-	285.280.815	70,07%
Administradores	370.686	0,09%	-	-	370.686	0,09%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	370.685	0,09%	-	-	370.685	0,09%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	3.708.060	0,91%	-	-	3.708.060	0,91%
Outros Acionistas	117.775.722	28,93%	-	-	117.775.722	28,93%
Total	407.135.283	100%	-	-	407.135.283	100%
Ações em Circulação	117.775.722	28,93%	-	-	117.775.722	28,93%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/03/2018						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	70,07%	-	-	285.280.815	70,07%
Administradores	267.946	0,07%	-	-	267.946	0,07%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	267.945	0,07%	-	-	267.945	0,07%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	2.665.739	0,65%	-	-	2.665.739	0,65%
Outros Acionistas	118.920.783	29,21%	-	-	118.920.783	29,21%
Total	407.135.283	100%	-	-	407.135.283	100%
Ações em Circulação	118.920.783	29,21%	-	-	118.920.783	29,21%

Notas:

1. Não há até a data Conselho Fiscal instalado

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

BR Properties S.A.

São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 29 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 31 de março de 2019, autorizando sua conclusão financeira nesta data.
São Paulo, 29 de abril de 2019.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2019.

São Paulo, 29 de abril de 2019.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores