

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	8
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	12
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	21
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	25
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração	28
----------------------------	----

Notas Explicativas	33
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	107
----------------------------------	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	108
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	109
--	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	113
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

114

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2018
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	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	10.420.502	9.427.947	8.675.844
1.01	Ativo Circulante	1.639.892	1.152.277	1.031.889
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	986.682	86.422	663.148
1.01.02	Aplicações Financeiras	506.900	939.950	258.776
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	506.900	939.950	258.776
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Imobiliários	506.900	939.950	258.776
1.01.03	Contas a Receber	49.118	31.837	59.266
1.01.03.01	Clientes	49.118	31.837	59.266
1.01.06	Tributos a Recuperar	52.878	35.249	25.504
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	52.878	35.249	25.504
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.788	3.867	6.756
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	40.526	54.952	18.439
1.01.08.03	Outros	40.526	54.952	18.439
1.01.08.03.04	Outros Ativos Circulantes	24.781	32.853	15.721
1.01.08.03.05	Instrumentos Financeiros	12.897	11.752	0
1.01.08.03.06	Dividendos a Juros Sobre Capital a Receber	2.848	10.347	2.718
1.02	Ativo Não Circulante	8.780.610	8.275.670	7.643.955
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	334.853	332.322	266.466
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	334.853	332.322	266.466
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	58.933	49.448	52.778
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	216.864	219.885	205.622
1.02.01.10.06	Contas a Receber	59.056	62.989	8.066
1.02.02	Investimentos	7.878.615	7.378.395	6.812.636
1.02.02.01	Participações Societárias	438.654	583.203	718.937
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	438.654	583.203	718.937
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.439.961	6.795.192	6.093.699
1.02.03	Imobilizado	12.300	10.111	10.011
1.02.04	Intangível	554.842	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	10.420.502	9.427.947	8.675.844
2.01	Passivo Circulante	1.124.074	657.831	559.177
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.894	1.431	1.029
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.894	1.431	1.029
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	1.894	1.431	1.029
2.01.02	Fornecedores	20.178	5.337	5.355
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.178	5.337	5.355
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.623	3.146	5.422
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.623	3.146	5.422
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	93	145	2.450
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	2.530	3.001	2.972
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.013.907	543.353	476.643
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.013.907	543.353	476.643
2.01.05	Outras Obrigações	77.972	95.360	63.708
2.01.05.02	Outros	77.972	95.360	63.708
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	65.792	6.851
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	0	800
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	77.972	29.568	56.057
2.01.06	Provisões	7.500	9.204	7.020
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.500	9.204	7.020
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	7.500	9.204	7.020
2.02	Passivo Não Circulante	3.426.062	2.894.026	3.387.524
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.420.980	2.079.607	2.581.888
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.420.980	2.079.607	2.581.888
2.02.02	Outras Obrigações	474.882	432.872	387.486
2.02.02.02	Outros	474.882	432.872	387.486
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	474.882	432.872	387.486
2.02.03	Tributos Diferidos	530.118	360.888	396.154
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	530.118	360.888	396.154

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.02.04	Provisões	82	20.659	21.996
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	82	20.659	21.996
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais, Trabalhistas e Cíveis	82	20.659	21.996
2.03	Patrimônio Líquido	5.870.366	5.876.090	4.729.143
2.03.01	Capital Social Realizado	3.252.701	3.252.701	2.314.234
2.03.01.01	Capital Social	3.314.457	3.314.457	2.361.522
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-61.756	-61.756	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.305.483	2.324.912	2.327.658
2.03.04	Reservas de Lucros	312.182	298.477	87.251

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	340.592	341.997	148.324
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	340.592	341.997	148.324
3.03	Resultado Bruto	340.592	341.997	148.324
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	112.171	92.609	-67.626
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-79.442	-121.168	-128.378
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-68.478	-109.923	-115.144
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.651	-5.179	-11.428
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-6.313	-6.066	-1.806
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	202.946	155.152	37
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	19.799	37
3.04.04.02	Ganho (perda) da Alienação de Propriedades para Investimento	202.946	135.353	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.820	0	-11.308
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-1.820	0	0
3.04.05.02	Perda com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	0	0	-11.308
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-9.513	58.625	72.023
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	452.763	434.606	80.698
3.06	Resultado Financeiro	-320.672	-192.144	-69.465
3.06.01	Receitas Financeiras	99.780	179.615	313.041
3.06.02	Despesas Financeiras	-420.452	-371.759	-382.506
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	132.091	242.462	11.233
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-118.386	34.555	17.613
3.08.01	Corrente	-859	-711	-13.749
3.08.02	Diferido	-117.527	35.266	31.362
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	13.705	277.017	28.846
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	13.705	277.017	28.846
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,03391	0,78779	0,09672
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.99.02.01	ON	0,03391	0,78666	0,09672

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	13.705	277.017	28.846
4.03	Resultado Abrangente do Período	13.705	277.017	28.846

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	241.365	204.766	55.806
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	257.696	251.890	133.700
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	132.091	242.462	11.233
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	472	546	392
6.01.01.03	Ajuste a Valor Justo de Propriedade para investimento	-202.946	-135.353	11.308
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-9.194	-38.457	1.179
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos	322.554	346.368	306.002
6.01.01.06	Variação Cambial Líquido	106.725	9.197	-121.757
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros	-11.106	505	18.847
6.01.01.08	MTM Juros do Bonus Perpétuos	24	1.397	1.513
6.01.01.09	MTM Swap	-9.738	-3.982	-8.567
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	10.121	9.863	55.050
6.01.01.11	Plano de Opções de Compra de Ações	6.313	6.066	1.806
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	3.755	8.733	7.779
6.01.01.13	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	-24.645	0	0
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-1.297	1.536	1.289
6.01.01.15	Correção monetárias	-10.452	-68.171	630
6.01.01.16	Resultado de equivalência patrimonial	9.513	-58.625	-72.023
6.01.01.17	Provisões	-18.484	939	3.680
6.01.01.18	Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	0	0	-57.532
6.01.01.19	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	0	-18.142	-14.674
6.01.01.20	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-46.010	-52.992	-12.455
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.331	-47.124	-77.894
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	3.506	9.428	-618
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	11.933	6.312	-32.225
6.01.02.05	Outros Ativos	1.166	-24.400	-33.635
6.01.02.06	Contas a Pagar	498	-18	3.461
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-3.134	-2.987	-18.401
6.01.02.11	Salários e Encargos Sociais	462	402	-186

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01.02.12	Provisão para Gratificação e Empreg e Adm	-5.459	-6.549	-770
6.01.02.13	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-27.896	-25.000	0
6.01.02.14	Outros Passivos	2.593	-4.312	4.480
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	322.078	-928.899	313.626
6.02.01	Investimentos em Controladas	-46.950	-73.700	-123.646
6.02.02	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimentos	-182.230	-544.563	-880.479
6.02.03	Aquisição de Imobilizado	-2.661	-646	-2.069
6.02.04	Baixa de Investimentos em Controladas	0	240.249	165.954
6.02.05	Dividendos e JCP recebidos de controladas	18.593	87.575	294.187
6.02.06	Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	57.000	0	137.767
6.02.07	Amortização de Quotas de FII	0	0	776.241
6.02.08	Recebimento pela venda de participações em controladas	0	0	45.725
6.02.10	Caixa Líquido Adquirido de Investida Incorporada	7.827	0	148.367
6.02.11	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	470.499	-637.814	-248.421
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	336.817	147.407	-363.183
6.03.01	Aumento de Capital Social	0	952.935	0
6.03.02	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.140.740	525.000	970.000
6.03.03	Dividendos pagos	-65.792	-6.851	-2.723
6.03.04	Custos de Transação	-24.024	-6.474	-50.392
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-708.065	-1.284.848	-1.272.258
6.03.06	Ganho e Perda na Venda de Ações	0	-14.468	0
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-9.802	-16.307
6.03.08	Recuperação de Ações	-25.742	-8.811	0
6.03.09	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	19.700	726	8.497
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	900.260	-576.726	6.249
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	86.422	663.148	656.898
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	986.682	86.422	663.147

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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	-19.429	0	0	0	-19.429
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.313	0	0	0	6.313
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-25.742	0	0	0	-25.742
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.705	0	13.705
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.705	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	13.705	-13.705	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	685	-685	0	0
5.06.04	Retenção de Lucros	0	0	9.765	-9.765	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	3.255	-3.255	0	0
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	2.314.234	2.327.658	87.251	0	0	4.729.143
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.327.658	87.251	0	0	4.729.143
5.04	Transações de Capital com os Sócios	938.467	-2.745	0	0	0	935.722
5.04.01	Aumentos de Capital	952.935	0	0	0	0	952.935
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-14.468	0	0	0	0	-14.468
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.066	0	0	0	6.066
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-8.811	0	0	0	-8.811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.017	0	277.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.017	0	277.017
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	211.225	-277.017	0	-65.792
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	13.851	-13.851	0	0
5.06.04	Retenção de Lucros	0	0	197.374	-197.374	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-65.792	0	-65.792
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.324.913	298.476	0	0	5.876.090

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(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	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-395.190	0	462.252	0	67.062
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.806	0	0	0	1.806
5.04.08	Absorção de Prejuízo Acumulado	0	-396.996	0	396.996	0	0
5.04.09	Transação com acionistas não controlador de investida	0	0	0	65.256	0	65.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	28.846	0	28.846
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	28.846	0	28.846
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	87.251	-94.102	0	-6.851
5.06.04	Reserva Legal	0	0	1.442	-1.442	0	0
5.06.05	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-6.851	0	-6.851
5.06.06	Retenção de Lucros	0	0	85.809	-85.809	0	0
5.07	Saldos Finais	2.314.234	2.327.658	87.251	0	0	4.729.143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	621.321	546.246	153.344
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	417.078	392.630	165.904
7.01.02	Outras Receitas	204.243	153.616	-12.560
7.01.02.01	Outras Receitas	0	19.799	37
7.01.02.04	Reversão (Constituição) de provisão para devedores duvidosos	1.297	-1.536	-1.289
7.01.02.05	Ajuste a Valor Justo de Propriedades para Investimento	202.946	135.353	-11.308
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-97.350	-78.417	-35.778
7.02.04	Outros	-97.350	-78.417	-35.778
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-95.531	-78.417	-35.778
7.02.04.02	Outros	-1.819	0	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	523.971	467.829	117.566
7.04	Retenções	-472	-546	-392
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	0	-392
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	523.499	467.283	117.174
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	90.267	238.240	385.064
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-9.513	58.625	72.023
7.06.02	Receitas Financeiras	99.780	179.615	313.041
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	613.766	705.523	502.238
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	613.766	705.523	502.238
7.08.01	Pessoal	24.894	28.183	22.442
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.523	26.066	20.764
7.08.01.02	Benefícios	1.672	1.517	901
7.08.01.03	F.G.T.S.	699	600	777
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	154.715	28.564	68.444
7.08.02.01	Federais	146.668	-1.916	8.700
7.08.02.02	Estaduais	0	0	59.744
7.08.02.03	Municipais	8.047	30.480	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	420.452	371.759	382.506
7.08.03.01	Juros	297.909	346.368	306.002

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.08.03.03	Outras	122.543	25.391	76.504
7.08.03.03.02	Varição Cambial	106.725	9.196	0
7.08.03.03.03	Outros	4.442	7.516	23.284
7.08.03.03.04	Amortização de Custos de Transação	11.376	8.679	53.220
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.705	277.017	28.846
7.08.04.02	Dividendos	0	65.792	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.705	211.225	28.846

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	10.637.147	9.797.952	9.180.532
1.01	Ativo Circulante	1.697.830	1.221.036	1.121.031
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.016.826	125.015	707.405
1.01.02	Aplicações Financeiras	506.931	939.988	258.786
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	506.931	939.988	258.786
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	506.931	939.988	258.786
1.01.03	Contas a Receber	78.993	65.720	97.539
1.01.03.01	Clientes	78.993	65.720	97.539
1.01.06	Tributos a Recuperar	53.183	41.277	34.000
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	53.183	41.277	34.000
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.811	4.042	7.496
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	38.086	44.994	15.805
1.01.08.03	Outros	38.086	44.994	15.805
1.01.08.03.01	Outros Ativos Circulantes	25.189	33.242	15.805
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros	12.897	11.752	0
1.02	Ativo Não Circulante	8.939.317	8.576.916	8.059.501
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	347.729	361.395	283.834
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	8.564	8.819
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	8.564	8.819
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	347.729	352.831	275.015
1.02.01.10.03	Outros Ativos Não Circulantes	61.680	62.098	62.272
1.02.01.10.04	Tributos a Recuperar	223.970	223.297	205.622
1.02.01.10.05	Contas a Receber	62.079	67.436	7.121
1.02.02	Investimentos	8.023.973	7.650.104	7.210.370
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	8.023.973	7.650.104	7.210.370
1.02.03	Imobilizado	12.773	10.575	10.455
1.02.04	Intangível	554.842	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	10.637.147	9.797.952	9.180.532
2.01	Passivo Circulante	1.153.078	704.597	636.473
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.623	2.182	1.893
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.623	2.182	1.893
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais a Pagar	2.623	2.182	1.893
2.01.02	Fornecedores	20.377	8.592	5.948
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	20.377	8.592	5.948
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.943	3.735	6.789
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.943	3.735	6.789
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.161	380	3.317
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	2.782	3.355	3.472
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.040.253	584.910	547.174
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.040.253	584.910	547.174
2.01.05	Outras Obrigações	78.382	95.974	66.299
2.01.05.02	Outros	78.382	95.974	66.299
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	65.792	6.851
2.01.05.02.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	0	800
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	78.382	30.182	58.648
2.01.06	Provisões	7.500	9.204	8.370
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.500	9.204	8.370
2.01.06.01.05	Provisão para Gratificação a Empregados e Administradores	7.500	9.204	8.370
2.02	Passivo Não Circulante	3.613.703	3.217.265	3.814.916
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.505.138	2.270.510	2.814.574
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.505.138	2.270.510	2.814.574
2.02.02	Outras Obrigações	474.880	432.872	387.486
2.02.02.02	Outros	474.880	432.872	387.486
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	474.880	432.872	387.486
2.02.03	Tributos Diferidos	632.821	492.151	589.787
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	632.821	492.151	589.787

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.02.04	Provisões	864	21.732	23.069
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	864	21.732	23.069
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.870.366	5.876.090	4.729.143
2.03.01	Capital Social Realizado	3.252.701	3.252.701	2.314.234
2.03.01.01	Capital Social	3.314.457	3.314.457	2.361.522
2.03.01.02	Gastos com Emissão de Ações	-61.756	-61.756	-47.288
2.03.02	Reservas de Capital	2.305.483	2.324.912	2.327.658
2.03.04	Reservas de Lucros	312.182	298.477	87.251

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	421.317	430.449	465.681
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	421.317	430.449	465.681
3.03	Resultado Bruto	421.317	430.449	465.681
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	98.739	56.290	-326.212
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-92.407	-140.668	-170.642
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-81.443	-129.423	-157.408
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.651	-5.179	-11.428
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-6.313	-6.066	-1.806
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	200.061	196.958	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	18.697	0
3.04.04.03	Ganho com Valor Justo das Propriedades para Investimento	200.061	178.261	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.915	0	-155.570
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-8.915	0	-3.286
3.04.05.02	Perdas com Valor Justo das Propriedades para Investimento	0	0	-152.284
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	520.056	486.739	139.469
3.06	Resultado Financeiro	-348.749	-214.179	-140.041
3.06.01	Receitas Financeiras	102.071	184.863	354.544
3.06.02	Despesas Financeiras	-450.820	-399.042	-494.585
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	171.307	272.560	-572
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-157.602	4.457	31.151
3.08.01	Corrente	-8.366	-22.311	-49.238
3.08.02	Diferido	-149.236	26.768	80.389
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	13.705	277.017	30.579
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	13.705	277.017	30.579
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.705	277.017	28.846
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	1.733
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,03391	0,78779	0,09672

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,03391	0,78666	0,09672

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	13.705	277.017	30.579
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	13.705	277.017	30.579
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	13.705	277.017	28.846
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0	1.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	296.295	245.801	192.506
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	315.726	319.486	445.327
6.01.01.01	Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	171.307	272.560	-572
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	472	546	423
6.01.01.03	Valor Justo das Propriedades para Investimentos	-200.061	-178.261	152.284
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-10.735	-42.805	5.553
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	352.135	372.230	395.085
6.01.01.06	Variação Cambial	106.725	9.197	-121.757
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	-11.106	505	18.847
6.01.01.08	MTM dos Juros Bônus Perpétuo	24	1.397	1.513
6.01.01.09	MTM do Swap	-9.738	-3.982	-8.567
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	10.983	10.677	77.402
6.01.01.11	Plano de Opção de Ações	6.313	6.066	1.806
6.01.01.12	Provisão para Gratificação a empregados e administradores	4.055	7.782	9.227
6.01.01.13	Participação de Não Controladores	0	0	-1.733
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-1.297	1.520	1.100
6.01.01.15	Correções Monetárias	-10.836	-68.552	1.097
6.01.01.16	Provisões	-18.878	1.236	5.425
6.01.01.17	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	0	-17.638	-21.819
6.01.01.18	Resultado Financeiro na Recompra do Bônus Perpétuo	0	0	-57.532
6.01.01.19	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-46.010	-52.992	-12.455
6.01.01.20	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	-27.627	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.431	-73.685	-252.821
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	4.116	10.546	-9.448
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	10.363	3.923	-172.208
6.01.02.05	Outros Ativos	7.523	-28.362	-31.118
6.01.02.06	Contas A Pagar	-2.550	2.469	2.211
6.01.02.07	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-27.896	-25.000	0
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-8.158	-25.022	-22.696

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01.02.11	Salários e Encargos Sociais a Pagar	441	289	-345
6.01.02.12	Provisão para Gratificações a Empregados e ADM.	-5.759	-6.948	-868
6.01.02.14	Outros Passivos	2.489	-5.580	-18.349
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	342.400	-878.377	-160.243
6.02.01	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-182.429	-564.146	-334.842
6.02.02	Aquisição de Imobilizado	-2.670	-666	-2.092
6.02.03	Recebimento pela venda de participações em controladas	0	240.249	211.679
6.02.04	Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	57.000	84.000	213.433
6.02.07	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	470.499	-637.814	-248.421
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	253.116	50.186	-555.163
6.03.01	Aumento de Capital Social	0	952.935	0
6.03.02	Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.140.740	525.000	970.000
6.03.03	Dividendos Pagos	-65.792	-6.851	-2.723
6.03.04	Custos de Transação	-25.856	-6.474	-61.632
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-789.934	-1.382.069	-1.452.998
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-9.802	-16.307
6.03.08	Ganho e Perda na Venda de Ações	0	-14.468	0
6.03.09	Recompra de Ações	-25.742	-8.811	0
6.03.10	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	19.700	726	8.497
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	891.811	-582.390	-522.900
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	125.015	707.405	1.230.305
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.016.826	125.015	707.405

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(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	-19.429	0	0	0	-19.429	0	-19.429
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.313	0	0	0	6.313	0	6.313
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-25.742	0	0	0	-25.742	0	-25.742
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	13.705	0	13.705	0	13.705
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	13.705	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	13.705	-13.705	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	685	-685	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	9.765	-9.765	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	3.255	-3.255	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(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	2.314.234	2.327.658	87.251	0	0	4.729.143	0	4.729.143
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.327.658	87.251	0	0	4.729.143	0	4.729.143
5.04	Transações de Capital com os Sócios	938.467	-2.745	0	0	0	935.722	0	935.722
5.04.01	Aumentos de Capital	952.935	0	0	0	0	952.935	0	952.935
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-14.468	0	0	0	0	-14.468	0	-14.468
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.066	0	0	0	6.066	0	6.066
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-8.811	0	0	0	-8.811	0	-8.811
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.017	0	277.017	0	277.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.017	0	277.017	0	277.017
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	211.225	-277.017	0	-65.792	0	-65.792
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	13.851	-13.851	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de retenção de lucros	0	0	197.374	-197.374	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos mínimos obrigatórios	0	0	0	-65.792	0	-65.792	0	-65.792
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.324.913	298.476	0	0	5.876.090	0	5.876.090

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(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	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086	62.866	4.702.952
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.314.234	2.722.848	0	-396.996	0	4.640.086	62.866	4.702.952
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-395.190	0	462.252	0	67.062	-64.599	2.463
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.806	0	0	0	1.806	0	1.806
5.04.08	Absorção de Prejuízo Acumulado	0	-396.996	0	396.996	0	0	0	0
5.04.09	Transação com Acionista Não Controlador	0	0	0	65.256	0	65.256	-64.599	657
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	28.846	0	28.846	1.733	30.579
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	28.846	0	28.846	1.733	30.579
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	87.251	-94.102	0	-6.851	0	-6.851
5.06.04	Reserva Legal	0	0	1.442	-1.442	0	0	0	0
5.06.05	Dividendos Mínimos Obrigatórios	0	0	0	-6.851	0	-6.851	0	-6.851
5.06.06	Retenção de Lucros	0	0	85.809	-85.809	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.314.234	2.327.658	87.251	0	0	4.729.143	0	4.729.143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	707.958	687.254	351.871
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	506.600	491.815	505.256
7.01.02	Outras Receitas	201.358	195.439	-153.385
7.01.02.01	Outras Receitas	0	18.697	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	1.297	-1.519	-1.101
7.01.02.05	Ajuste valor justo propriedades para investimento	200.061	178.261	-152.284
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-115.419	-97.735	-76.768
7.02.04	Outros	-115.419	-97.735	-76.768
7.02.04.01	Insumo Adquiridos de Terceiros	-106.506	-97.735	-73.482
7.02.04.02	Outros	-8.913	0	-3.286
7.03	Valor Adicionado Bruto	592.539	589.519	275.103
7.04	Retenções	-472	-546	-423
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-472	-546	-423
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	592.067	588.973	274.680
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	102.071	184.863	354.544
7.06.02	Receitas Financeiras	102.071	184.863	354.544
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	694.138	773.836	629.224
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	694.138	773.836	629.224
7.08.01	Pessoal	30.749	32.079	30.349
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.873	28.648	26.947
7.08.01.02	Benefícios	2.825	2.541	1.885
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.051	890	1.517
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	198.864	65.698	73.711
7.08.02.01	Federais	190.807	34.800	12.857
7.08.02.03	Municipais	8.057	30.898	60.854
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	450.820	399.042	494.585
7.08.03.01	Juros	324.508	372.230	395.085
7.08.03.03	Outras	126.312	26.812	99.500
7.08.03.03.01	Amortização de Custos de Transação	15.142	9.280	74.169

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.08.03.03.02	Variação Cambial	106.725	9.196	0
7.08.03.03.03	Outros	4.445	8.336	25.331
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.705	277.017	30.579
7.08.04.02	Dividendos	0	65.792	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	13.705	211.225	28.846
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	0	1.733

BR Properties S.A.

Comentários da Administração
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o ano com 46 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 844 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 8.023.973. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 208 mil m² de ABL.

As 46 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2018 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

Fruto das incertezas causadas pelo cenário político eleitoral e dos efeitos da greve dos caminhoneiros, a retomada do crescimento da economia brasileira ainda se deu de forma discreta no ano de 2018. Entretanto, devido a posição estratégica e qualidade do portfólio da BR Properties, foi possível capturar o início da recuperação do mercado imobiliário no país, terminando o ano com o recorde de novas locações na história da Companhia.

Na cidade de São Paulo, a recuperação do setor, combinado com o baixo volume de nova oferta e aumento substancial da absorção líquida, resultou em uma tendência contínua de queda na vacância, formando um ambiente favorável ao início da pressão nos preços de alugueis em determinados ativos e regiões da cidade.

Relatório da Administração

BR Properties S.A.

Comentários da Administração
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

No Rio de Janeiro, a recuperação ainda acontece de forma mais lenta e cautelosa. Com o ciclo de mercado atrasado em relação a São Paulo, vimos este ano uma intensificação do movimento de *flight to quality*, assim como foi observado na capital paulista nos últimos 4 anos. Com um portfólio majoritariamente composto por ativos AAA, a BR Properties se beneficiou do aumento na procura por imóveis de qualidade nas principais regiões da cidade, representando aproximadamente um terço de toda absorção bruta observada na capital fluminense em 2018.

Como consequência do início da recuperação econômica e retomada do setor imobiliário, a Companhia atingiu nesse ano volume recorde de novas locações. Ao longo dos últimos 12 meses a BR Properties comercializou 117.920 m² de área locável, reduzindo sua vacância em aproximadamente 6 pontos percentuais no período, ainda que sob o efeito negativo da devolução de 30.678 m² de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás.

No âmbito financeiro, a Companhia deu início, nos últimos meses, a importantes processos de desinvestimentos, que além de representarem um significativo passo na otimização de sua estrutura de capital e reciclagem do portfólio, colocam a Companhia em uma posição favorável para concentrar seus esforços na redução da vacância e capturar todo benefício do novo ciclo econômico que se inicia a partir de 2019.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DE 2018 E EVENTOS SUBSEQUENTES

Novas Locações

Ao longo de 2018 a BR Properties comercializou 117.920 m² de ABL em novas locações, atingindo volume recorde na história da Companhia e, como já mencionado anteriormente, reduzindo sua vacância em aproximadamente 6 pontos percentuais no período, ainda que sob o efeito negativo da devolução de 30.678 m² de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás.

Aquisição de Ativos

No 1T18, a Companhia concluiu a aquisição do Galpão Tucano na cidade de Jarinu. O imóvel representa uma área locável de 31.719 m² e foi adquirido pelo valor total de R\$71.000. Referida aquisição, faz parte da estratégia de reposicionamento da Companhia no mercado de galpões industriais e logísticos.

No 4T18, a BR Properties concluiu a aquisição de um terreno com destinação logística com área bruta de 492.176 m², e potencial construtivo de, aproximadamente, 133.500 m² de área bruta locável (ABL), pelo preço total de R\$64.000. O terreno está localizado no município de Cajamar, Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo.

Venda de Ativos

Em abril, a BR Properties concluiu a venda do Edifício Celebration pelo valor total de R\$57.000.

No 4T18, a Companhia celebrou, sob condições resolutivas, Contrato de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) referente à venda do Edifício Paulista pelo preço total de R\$405.000.

Relatório da Administração

BR Properties S.A.

Comentários da Administração
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Após o encerramento do ano de 2018, a BR Properties celebrou, sob condições resolutivas, 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.

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 1T18, a BR Properties captou R\$50.000 através de sua 9ª Emissão de Debêntures. A emissão possui uma série única, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI + 0,70% ao ano. Os recursos provenientes das debêntures foram utilizados na aquisição do Edifício Tucano.

No 2T18, foi realizada a repactuação de R\$516,2 milhões de dívidas atreladas à TR, reduzindo o custo médio ponderado de TR + 11,38% a.a. para TR + 9,69% a.a. (economia de 169 bps), e aumentando o seu duration em 0,7 anos. Contabilmente, essa repactuação gerou uma receita financeira de R\$31,3 milhões, a qual foi reconhecida no próprio trimestre.

No 3T18, a BR Properties captou R\$350,0 milhões através de sua 10ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária. A emissão possui uma única série com prazo de vencimento de 5 anos e custo de 121,50% do CDI. Parte dos recursos foi destinado ao pré-pagamento da 5ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$242,3 milhões, com vencimentos em 2018 e 2019.

No último trimestre do ano, foi emitida a 11ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$240,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de 101% do CDI. Os recursos serão destinados às obras de *retrofit* e desenvolvimentos de ativos no portfólio da Companhia.

Ainda no 4T18, foi realizada a 12ª Emissão de Debêntures, com garantia real, no total de R\$500,0 milhões, com prazo de vencimento de 7 anos e custo anual de CDI+1,7%. Os recursos captados foram utilizados no resgate antecipado total dos títulos de dívida perpétuos (*Perpetual Notes*) no montante de US\$185,0 milhões (R\$726,2 milhões), ocorrido em janeiro de 2019.

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 506.600 em 2018, um aumento de 3% em relação ao ano anterior.

A receita bruta da Companhia em 2018 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 488.156, um aumento de 3% em relação ao ano anterior, e representando 96% da receita bruta consolidada;

Relatório da Administração

BR Properties S.A.

Comentários da Administração
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

- **Receitas de Administração Predial:** as receitas de administração predial totalizaram R\$ 18.444, uma redução de 1% em relação ao ano anterior, e representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do exercício totalizou R\$ 421.317, uma redução de 2% em relação ao ano anterior.

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa como o plano de opções e reavaliação do valor das propriedades, além de outras despesas não recorrentes, alcançou R\$ 316.631, redução de 4% em comparação a 2017, com uma margem EBITDA ajustada de 75%, uma das mais altas do setor.

O EBITDA de 2018, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 520.528 no exercício, atingindo uma margem EBITDA de 124%, conforme demonstrado a seguir:

	2018
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.705
Depreciação	472
Impostos Diferidos	149.236
Provisão para IR e CSLL	8.366
Resultado Financeiro	348.749
EBITDA	520.528
Margem EBITDA	124%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	8.915
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(198.504)
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(1.557)
Provisão de ILP / Stock Option	6.313
ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	8.188
Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	(27.253)
EBITDA Ajustado	316.631
Margem EBITDA Ajustado	75%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 40.740, redução de 51% em relação a 2017, com margem FFO de 10%. É importante destacar que esse resultado foi fortemente prejudicado pelo aumento substancial nos índices de inflação (IGP-M) do ano, refletindo o impacto temporário das paralisações no setor de transportes de cargas que afetou o abastecimento no país no final de maio, além da forte desvalorização cambial em 2018.

Em decorrência, principalmente, dos efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares e da reavaliação do valor das propriedades, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$ 13.705 em 2018.

Relatório da Administração

BR Properties S.A.

Comentários da Administração
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final de 2018 era de 82 funcionários, sendo 48 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 34 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final de 2018, 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\$ 14,42 / 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 28 de dezembro de 2018 era de R\$ 8,20 / 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 substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Demonstrações Financeiras

BR Properties S.A.

31 de dezembro de 2018 e 2017
Com Relatório do Auditor Independente

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais	9
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixas	14
Demonstrações dos valores adicionados	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras	16

Notas Explicativas

Relatório da Administração

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o ano com 46 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 844 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 8.023.973. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 208 mil m² de ABL.

As 46 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término de 2018 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

Fruto das incertezas causadas pelo cenário político eleitoral e dos efeitos da greve dos caminhoneiros, a retomada do crescimento da economia brasileira ainda se deu de forma discreta no ano de 2018. Entretanto, devido a posição estratégica e qualidade do portfólio da BR Properties, foi possível capturar o início da recuperação do mercado imobiliário no país, terminando o ano com o recorde de novas locações na história da Companhia.

Na cidade de São Paulo, a recuperação do setor, combinado com o baixo volume de nova oferta e aumento substancial da absorção líquida, resultou em uma tendência contínua de queda na vacância, formando um ambiente favorável ao início da pressão nos preços de alugueis em determinados ativos e regiões da cidade.

No Rio de Janeiro, a recuperação ainda acontece de forma mais lenta e cautelosa. Com o ciclo de mercado atrasado em relação a São Paulo, vimos este ano uma intensificação do movimento de *flight to quality*, assim como foi observado na capital paulista nos últimos 4 anos. Com um portfólio majoritariamente composto por ativos AAA, a BR Properties se beneficiou do aumento na procura por imóveis de qualidade nas principais regiões da cidade, representando aproximadamente um terço de toda absorção bruta observada na capital fluminense em 2018.

Notas Explicativas

Como consequência do início da recuperação econômica e retomada do setor imobiliário, a Companhia atingiu nesse ano volume recorde de novas locações. Ao longo dos últimos 12 meses a BR Properties comercializou 117.920 m² de área locável, reduzindo sua vacância em aproximadamente 6 pontos percentuais no período, ainda que sob o efeito negativo da devolução de 30.678 m² de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás.

No âmbito financeiro, a Companhia deu início, nos últimos meses, a importantes processos de desinvestimentos, que além de representarem um significativo passo na otimização de sua estrutura de capital e reciclagem do portfólio, colocam a Companhia em uma posição favorável para concentrar seus esforços na redução da vacância e capturar todo benefício do novo ciclo econômico que se inicia a partir de 2019.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DE 2018 E EVENTOS SUBSEQUENTES

Novas Locações

Ao longo de 2018 a BR Properties comercializou 117.920 m² de ABL em novas locações, atingindo volume recorde na história da Companhia e, como já mencionado anteriormente, reduzindo sua vacância em aproximadamente 6 pontos percentuais no período, ainda que sob o efeito negativo da devolução de 30.678 m² de ABL no Complexo Ventura por parte da Petrobrás.

Aquisição de Ativos

No 1T18, a Companhia concluiu a aquisição do Galpão Tucano na cidade de Jarinu. O imóvel representa uma área locável de 31.719 m² e foi adquirido pelo valor total de R\$71.000. Referida aquisição, faz parte da estratégia de reposicionamento da Companhia no mercado de galpões industriais e logísticos.

No 4T18, a BR Properties concluiu à aquisição de um terreno com destinação logística com área bruta de 492.176 m², e potencial construtivo de, aproximadamente, 133.500 m² de área bruta locável (ABL), pelo preço total de R\$64.000. O terreno está localizado no município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo.

Venda de Ativos

Em abril, a BR Properties concluiu a venda do Edifício Celebration pelo valor total de R\$57.000.

No 4T18, a Companhia celebrou, sob condições resolutiveas, Contrato de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) referente à venda do Edifício Paulista pelo preço total de R\$405.000.

Após o encerramento do ano de 2018, a BR Properties celebrou, sob condições resolutiveas, 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\$395.000.

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 1T18, a BR Properties captou R\$50.000 através de sua 9ª Emissão de Debêntures. A emissão possui uma série única, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de CDI + 0,70% ao ano. Os recursos provenientes das debêntures foram utilizados na aquisição do Edifício Tucano.

No 2T18, foi realizada a repactuação de R\$516,2 milhões de dívidas atreladas à TR, reduzindo o custo médio ponderado de TR + 11,38% a.a. para TR + 9,69% a.a (economia de 169 bps), e aumentando o seu duration em 0,7

Notas Explicativas

anos. Contabilmente, essa repactuação gerou uma receita financeira de R\$31,3 milhões, a qual foi reconhecida no próprio trimestre.

No 3T18, a BR Properties captou R\$350,0 milhões através de sua 10ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária. A emissão possui uma única série com prazo de vencimento de 5 anos e custo de 121,50% do CDI. Parte dos recursos foi destinado ao pré-pagamento da 5ª Emissão de Debêntures, no valor de R\$242,3 milhões, com vencimentos em 2018 e 2019.

No último trimestre do ano, foi emitida a 11ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$240,0 milhões, com prazo de vencimento de 5 anos e custo de 101% do CDI. Os recursos serão destinados às obras de *retrofit* e desenvolvimentos de ativos no portfólio da Companhia.

Ainda no 4T18, foi realizada a 12ª Emissão de Debêntures, com garantia real, no total de R\$500,0 milhões, com prazo de vencimento de 7 anos e custo anual de CDI+1,7%. Os recursos captados foram utilizados no resgate antecipado total dos títulos de dívida perpétuos (*Perpetual Notes*) no montante de US\$185,0 milhões (R\$726,2 milhões), ocorrido em janeiro de 2019.

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 506.600 em 2018, um aumento de 3% em relação ao ano anterior.

A receita bruta da Companhia em 2018 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 488.156, um aumento de 3% em relação ao ano anterior, e representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 18.444, uma redução de 1% em relação ao ano anterior, e representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do exercício totalizou R\$ 421.317, uma redução de 2% em relação ao ano anterior.

O EBITDA ajustado, excluídos resultados não caixa como o plano de opções e reavaliação do valor das propriedades, além de outras despesas não recorrentes, alcançou R\$ 316.631, redução de 4% em comparação a 2017, com uma margem EBITDA ajustada de 75%, uma das mais altas do setor.

O EBITDA de 2018, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 520.528 no exercício, atingindo uma margem EBITDA de 124%, conforme demonstrado a seguir:

Notas Explicativas

	<u>2018</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	13.705
Depreciação	472
Impostos Diferidos	149.236
Provisão para IR e CSLL	8.366
Resultado Financeiro	<u>348.749</u>
EBITDA	<u>520.528</u>
Margem EBITDA	124%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	8.915
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	(198.504)
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(1.557)
Provisão de ILP / Stock Option	6.313
ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	8.188
Reversão de Provisão (Contingência One Properties)	<u>(27.253)</u>
EBITDA Ajustado	<u>316.631</u>
Margem EBITDA Ajustado	75%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 40.740, redução de 51% em relação a 2017, com margem FFO de 10%. É importante destacar que esse resultado foi fortemente prejudicado pelo aumento substancial nos índices de inflação (IGP-M) do ano, refletindo o impacto temporário das paralisações no setor de transportes de cargas que afetou o abastecimento no país no final de maio, além da forte desvalorização cambial em 2018.

Em decorrência, principalmente, dos efeitos não caixa na contabilização da variação cambial sobre o Bônus Perpétuo denominado em dólares e da reavaliação do valor das propriedades, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$ 13.705 em 2018.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final de 2018 era de 82 funcionários, sendo 48 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 34 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final de 2018, 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\$ 14,42 / 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 28 de dezembro de 2018 era de R\$ 8,20 / 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.

Notas Explicativas

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 substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Notas Explicativas

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
BR Properties S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

Base para opinião

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

Notas Explicativas



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento (Controladora e Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$7.439.961 mil, representando 71,4% do total do ativo da Controladora e R\$8.023.973 mil, representando 75,4% do total do ativo Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 8. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas



Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 8, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável do ágio por expectativa de rentabilidade futura (Controladora e Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de ágio por expectativa de rentabilidade futura, gerado em combinação de negócios em anos anteriores, totalizava R\$554.842 mil e representava 5,3% do total do ativo da Companhia e 5,2% do total do total do ativo consolidado, naquela data. Pelo menos uma vez ao ano, a Companhia realiza o teste de redução ao valor recuperável com base em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela Administração, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, tais como taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável do ágio, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na nota explicativa 9. Distorções na determinação do valor recuperável do ágio poderiam resultar em impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas Explicativas



Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Administração e avaliadores externos contratados, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável dos ativos da Companhia. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos, e analisamos ainda a exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos. Comparamos a assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis.

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável determinado pela Administração da Companhia, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do ágio e dos ativos da unidade geradora de caixa e avaliamos a adequação das divulgações da nota explicativa 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável do ágio, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável do ágio adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos (Controladora e Consolidado)

Conforme descrito na nota explicativa 11, a Companhia possui o montante de R\$558.219 mil, na Controladora, e R\$578.050 mil, no Consolidado, correspondente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e de diferenças temporárias cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pelos avaliadores externos contratados pela Administração, sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como em relação aos efeitos no resultado do exercício, e grau de julgamento utilizado nas projeções de lucros tributáveis futuros, suas estimativas e premissas, e do potencial impacto que eventuais alterações nessas premissas e estimativas poderiam trazer sobre o valor dos créditos tributários registrados às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Notas Explicativas



Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, utilização de profissionais especializados em tributos para a análise das bases tributárias conforme legislação tributária vigente. Analisamos e avaliamos as premissas e metodologia usadas pela Administração e pelos avaliadores externos contratados, nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, lucro tributável, alíquotas dos tributos, cálculos aritméticos e matemáticos, bem como comparamos certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia. Comparamos a assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento, mensuração e recuperabilidade dos tributos diferidos ativos mediante disponibilidade de lucros tributáveis futuros, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável dos tributos diferidos ativos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 11, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Notas Explicativas



Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas



Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Notas Explicativas



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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1 de fevereiro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Ativo	Controladora		Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	(Nota 4)	986.682	86.422	1.016.826	125.015
Títulos e valores mobiliários	(Nota 4)	506.900	939.950	506.931	939.988
Instrumentos financeiros derivativos	(Nota 19)	12.897	11.752	12.897	11.752
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	49.118	31.837	78.993	65.720
Tributos a recuperar	(Nota 6)	52.878	35.249	53.183	41.277
Despesas antecipadas		3.788	3.867	3.811	4.042
Dividendos e juros sobre capital a receber	(Nota 18)	2.848	10.347	-	-
Outros ativos circulantes		24.781	32.853	25.189	33.242
Total do Ativo Circulante		1.639.892	1.152.277	1.697.830	1.221.036
Não circulante					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 11)	-	-	-	8.564
Tributos a recuperar	(Nota 6)	216.864	219.885	223.970	223.297
Contas a receber de clientes	(Nota 5)	59.056	62.989	62.079	67.436
Outros ativos não circulantes		58.933	49.448	61.680	62.098
Investimentos	(Nota 7)	438.654	583.203	-	-
Propriedades para investimentos	(Nota 8)	7.439.961	6.795.192	8.023.973	7.650.104
Imobilizado		12.300	10.111	12.773	10.575
Intangível	(Nota 9)	554.842	554.842	554.842	554.842
Total do Ativo Não Circulante		8.780.610	8.275.670	8.939.317	8.576.916
Total do Ativo		10.420.502	9.427.947	10.637.147	9.797.952

Notas Explicativas

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 10)	1.013.907	543.353	1.040.253	584.910
Contas a pagar		20.178	5.337	20.377	8.592
Obrigações fiscais	(Nota 6)	2.530	3.001	2.782	3.355
Provisão para imposto de renda e contribuição social	(Nota 6)	93	145	1.161	380
Provisão para gratificação a empregados e administradores		7.500	9.204	7.500	9.204
Salários e encargos sociais a pagar		1.894	1.431	2.623	2.182
Dividendos a pagar		-	65.792	-	65.792
Outros passivos circulantes	(Nota 12)	77.972	29.568	78.382	30.182
Total do Passivo Circulante		1.124.074	657.831	1.153.078	704.597
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	(Nota 10)	2.420.980	2.079.607	2.505.138	2.270.510
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(Nota 11)	530.118	360.888	632.821	492.151
Contingências	(Nota 13)	82	20.659	864	21.732
Outros passivos não circulantes	(Nota 12)	474.882	432.872	474.880	432.872
Total do Passivo Não Circulante		3.426.062	2.894.026	3.613.703	3.217.265
Patrimônio líquido					
Capital social		3.314.457	3.314.457	3.314.457	3.314.457
Gastos com emissão de ações		(61.756)	(61.756)	(61.756)	(61.756)
Reservas de capital		2.305.483	2.324.912	2.305.483	2.324.912
Reservas de lucros		312.182	298.477	312.182	298.477
Total do Patrimônio Líquido	(Nota 14)	5.870.366	5.876.090	5.870.366	5.876.090
Total do passivo		10.420.502	9.427.947	10.637.147	9.797.952

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais, exceto lucro por ações)

		<u>Controladora</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Receita operacional líquida	(Nota 15)	340.592	341.997	421.317	430.449
Lucro bruto		340.592	341.997	421.317	430.449
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(Nota 16)	(68.478)	(109.923)	(81.443)	(129.423)
Honorários da administração	(Nota 18)	(4.651)	(5.179)	(4.651)	(5.179)
Plano de opção de compras de ações	(Nota 14)	(6.313)	(6.066)	(6.313)	(6.066)
Equivalência patrimonial	(Nota 7)	(9.513)	58.625	-	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(Nota 8)	202.946	135.353	200.061	178.261
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(1.820)	19.799	(8.915)	18.697
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		452.763	434.606	520.056	486.739
Receitas financeiras	(Nota 17)	99.780	179.615	102.071	184.863
Despesa financeiras	(Nota 17)	(420.452)	(371.759)	(450.820)	(399.042)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		132.091	242.462	171.307	272.560
Imposto de renda e contribuição social	(Nota 11)	(118.386)	34.555	(157.602)	4.457
Lucro líquido do exercício		13.705	277.017	13.705	277.017
Resultado atribuído aos acionistas:					
Controladores		13.705	277.017	13.705	277.017
Não controladores		-	-	-	-
Lucro líquido básico por ação - R\$	(Nota 20)	0,03	0,79	0,03	0,79
Lucro líquido diluído por ação - R\$	(Nota 20)	0,03	0,79	0,03	0,79

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

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Lucro líquido do exercício	13.705	277.017	13.705	277.017
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Registros e efeitos relacionados aos resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	13.705	277.017	13.705	277.017
Controladores	13.705	277.017	13.705	277.017
Não controladores	-	-	-	-

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

		Reservas de capital			Reservas de lucro			Lucros (prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido		
		Capital social subscrito e integralizado	Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de incorporação	Ações em tesouraria	Reserva legal			Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros
Saldos em 31 de dezembro de 2016		2.361.522	(47.288)	20.875	2.306.783	-	1.442	-	85.809	-	4.729.143
Aumento de capital social conforme AGE realizada em 29/06/2017	(Nota 14a)	952.935	-	-	-	-	-	-	-	-	952.935
Gastos com emissão de ações	(Nota 14a)	-	(14.468)	-	-	-	-	-	-	-	(14.468)
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 14g)	-	-	6.066	-	-	-	-	-	-	6.066
Recompra de ações	(Nota 14b)	-	-	-	-	(8.811)	-	-	-	-	(8.812)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	277.017	277.017
Destinações do resultado do exercício:											
Constituição de reserva legal	(Nota 14d)	-	-	-	-	-	13.851	-	-	(13.851)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	(Nota 14f)	-	-	-	-	-	-	-	-	(65.791)	(65.791)
Constituição de retenção de lucros	(Nota 14e)	-	-	-	-	-	-	-	197.375	(197.375)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		3.314.457	(61.756)	26.941	2.306.783	(8.811)	15.293	-	283.184	-	5.876.090
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	(Nota 14g)	-	-	6.313	-	-	-	-	-	-	6.313
Recompra de ações	(Nota 14b)	-	-	-	-	(25.742)	-	-	-	-	(25.742)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	13.705	13.705
Destinações do resultado do exercício:											
Constituição de reserva legal	(Nota 14d)	-	-	-	-	-	685	-	-	(685)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	(Nota 14d)	-	-	-	-	-	-	3.255	-	(3.255)	-
Constituição de retenção de lucros	(Nota 14e)	-	-	-	-	-	-	-	9.765	(9.765)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		3.314.457	(61.756)	33.254	2.306.783	(34.553)	15.978	3.255	292.949	-	5.870.366

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	241.365	204.766	296.295	245.801
Fluxo de caixa das atividades operacionais	257.696	251.890	315.726	319.486
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	132.091	242.462	171.307	272.560
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais				
Depreciações de Imobilizado	472	546	472	546
Valor justo de Propriedades para investimentos	(202.946)	(135.353)	(200.061)	(178.261)
Linearização das receitas	(9.194)	(38.457)	(10.735)	(42.805)
Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	322.554	346.368	352.135	372.230
Variação cambial líquida	106.725	9.197	106.725	9.197
Resultado com instrumentos financeiros derivativos	(11.106)	505	(11.106)	505
MTM Juros do Bônus Perpétuo	24	1.397	24	1.397
MTM do Swap	(9.738)	(3.982)	(9.738)	(3.982)
Amortizações de Custos Capitalizados	10.121	9.863	10.983	10.677
Plano de Opções de Compra de Ações	6.313	6.066	6.313	6.066
Provisão para gratificação a empregados e administradores	3.755	8.733	4.055	7.782
Provisão para devedores duvidosos	(1.297)	1.536	(1.297)	1.520
Demais Provisões	(18.484)	939	(18.878)	1.236
Correções monetárias	(10.452)	(68.171)	(10.836)	(68.552)
Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	(24.645)	-	(27.627)	-
Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	(46.010)	(52.992)	(46.010)	(52.992)
Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-	(18.142)	-	(17.638)
Resultado de equivalência patrimonial	9.513	(58.625)	-	-
Variações nos Ativos e Passivos	(16.331)	(47.124)	(19.431)	(73.685)
Contas a receber de clientes	3.506	9.428	4.116	10.546
Impostos a recuperar	11.933	6.312	10.363	3.923
Outros ativos	1.166	(24.400)	7.523	(28.362)
Contas a pagar	498	(18)	(2.550)	2.469
Impostos e contribuições	(3.134)	(2.987)	(8.158)	(25.022)
Salários e encargos sociais a pagar	462	402	441	289
Pagamento de gratificação a empregados e administradores	(5.459)	(6.549)	(5.759)	(6.948)
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(27.896)	(25.000)	(27.896)	(25.000)
Outros passivos	2.593	(4.312)	2.489	(5.580)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	322.078	(928.899)	342.400	(878.377)
Investimentos em controladas	(46.950)	(73.700)	-	-
Aquisição / Investimentos em propriedades para investimentos	(182.230)	(544.563)	(182.429)	(564.146)
Aquisição de imobilizado	(2.661)	(646)	(2.670)	(666)
Baixa de investimento em controladas	-	240.249	-	-
Dividendos e JCP recebidos de controladas	18.593	87.575	-	-
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	57.000	-	57.000	84.000
Recebimento pela venda de participações em controladas	-	-	-	240.249
Caixa líquido adquirido de investida incorporada	7.827	-	-	-
Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	470.499	(637.814)	470.499	(637.814)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	336.817	147.407	253.116	50.186
Aumento de Capital	-	952.935	-	952.935
Dividendos pagos	(65.792)	(6.851)	(65.792)	(6.851)
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	1.140.740	525.000	1.140.740	525.000
Custos de Transação	(24.024)	(6.474)	(25.856)	(6.474)
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(708.065)	(1.284.848)	(789.934)	(1.382.069)
Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	-	(9.802)	-	(9.802)
Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	19.700	726	19.700	726
Gasto com Emissão de Ações	-	(14.468)	-	(14.468)
Recompra de Ações	(25.742)	(8.811)	(25.742)	(8.811)
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	900.260	(576.726)	891.811	(582.390)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	86.422	663.148	125.015	707.405
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	986.682	86.422	1.016.826	125.015
Aumento (diminuição) líquido no caixa e equivalentes de caixa	900.260	(576.726)	891.811	(582.390)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Demonstrações dos valores adicionados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas	621.321	546.246	707.958	687.254
Receita bruta	417.078	392.630	506.600	491.815
Outras receitas	204.243	153.616	201.358	195.439
Outras receitas	-	19.799	-	18.697
Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	1.297	(1.536)	1.297	(1.519)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	202.946	135.353	200.061	178.261
Insumos adquiridos de terceiros	(97.350)	(78.417)	(115.419)	(97.735)
Outros	(97.350)	(78.417)	(115.419)	(97.735)
Insumos adquiridos de terceiros	(95.530)	(78.417)	(106.504)	(97.735)
Outros	(1.820)	-	(8.915)	-
Valor adicionado bruto	523.971	467.829	592.539	589.519
Retenções	(472)	(546)	(472)	(546)
Valor adicionado líquido produzido	523.499	467.283	592.067	588.973
Valor adicionado recebido em transferência	90.267	238.240	102.071	184.863
Resultado de equivalência patrimonial	(9.513)	58.625	-	-
Receitas financeiras	99.780	179.615	102.071	184.863
Valor adicionado para distribuição	613.766	705.523	694.138	773.836
Distribuição do valor adicionado:	613.766	705.523	694.138	773.836
Pessoal	24.894	28.183	30.749	32.079
Remuneração direta	22.523	26.066	26.873	28.648
Benefícios	1.672	1.517	2.825	2.541
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS	699	600	1.051	890
Impostos Taxas e Contribuições	154.715	28.564	198.864	65.698
Federais	146.668	(1.916)	190.807	34.800
Municipais	8.047	30.480	8.057	30.898
Remuneração do capital de terceiros	420.452	371.759	450.820	399.042
Juros	297.909	346.368	324.508	372.230
Outras	122.543	25.391	126.312	26.812
Variação Cambial	106.725	9.196	106.725	9.196
Encargos financeiros	11.376	8.679	15.142	9.280
Outros	4.442	7.516	4.445	8.336
Remuneração do capital próprio	13.705	277.017	13.705	277.017
Dividendos Mínimos Obrigatórios	-	65.792	-	65.792
Resultados Retidos	13.705	211.225	13.705	211.225

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

1 Contexto Operacional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 abrangem a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “Companhia” e individualmente como “entidades da Companhia”).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. (“Companhia”) relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 1º de fevereiro de 2019 e foram encaminhadas para autorização da emissão em reunião realizada em 07 de fevereiro de 2019. Constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil, as ações da 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.

A BR Properties S.A. e suas controladas (doravante referidas como “Companhia”) 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. A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

Em 12 de março de 2018, a Companhia celebrou com BRE Ponte Participações S.A. (“Vendedora”), veículo de investimento do Blackstone Group, escritura pública de compra e venda de imóvel com destinação industrial constituído pelas unidades n°s 28, 29, 30 e 31 do Edifício Tucano (“Imóveis”), localizado no Centro Empresarial Espaço Gaia Ar, na Rodovia (SP-65) Dom Pedro I, Km 90, Gleba A-1, Bairro do Pinhal, Cidade de Jarinu, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, com área bruta locável (ABL) de 31.719 m², pelo preço total de R\$71.000 (Nota 7.a.i).

Em 16 de abril, a Companhia concluiu a venda da totalidade de seu imóvel comercial denominado “Edifício Celebration”, localizado na Rua Casa do Ator, número 1155, na Cidade de São Paulo, SP ao Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII, por meio da celebração da competente Escritura Pública de Compra e Venda. O valor líquido total da referida alienação foi de R\$57.000.

Em 10 de maio, a Companhia, celebrou sob condições resolutivas, Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e outras Avenças (“CCV”), tendo por objeto a aquisição de um terreno com destinação logística, com área bruta de 492.176m², e potencial construtivo de, aproximadamente, 133.500 m² de área bruta locável (ABL), localizado no município de Cajamar, Comarca de Jundiá, Estado de São Paulo, pelo preço total de R\$64.000. O início do pagamento ocorreu, na forma estabelecida no CCV, após superadas todas as condições resolutivas acordadas entre as partes. Em 5 de outubro de 2018, a Companhia, celebrou o 1º aditivo ao compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças, considerando que as condições resolutivas restaram superadas em 19 de setembro de 2018.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Em 26 de dezembro de 2018, a BR Properties S.A. celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos, visando a alienação, das unidades imobiliárias integrantes do Edifício Paulista, localizado na Avenida Paulista, n.º 2068, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$405.000, a ser pago quando superadas determinadas condições resolutivas.

2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões. Os valores contábeis de ativos e passivos reconhecidos que representam itens objeto de *hedge* a valor justo que, alternativamente, seriam contabilizados ao custo amortizado, são ajustados para demonstrar as variações nos valores justos atribuíveis aos riscos que estão sendo objeto de *hedge*.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e das suas controladas em 31 de dezembro de 2018 e 2017, cuja participação percentual direta e indireta na data do balanço é assim resumida:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	% Participação	% Participação
Sociedades controladas diretas		
BRPR II Empreendimentos e Participações Ltda. *	-	99,99
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 39 Empreendimentos e Participações Ltda. *	-	99,99
BRPR 40 Empreendimentos e Participações Ltda. *	-	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	99,99	99,99
BRPR 57 Empreendimentos e Participações S.A. *	-	99,99
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	100,00	100,00
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	99,99
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	99,99	99,99
BRPR Participações S.A.	100,00	100,00
Fundos de investimentos imobiliários		
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	100,00	100,00

* Empresas incorporadas em no último trimestre de 2018.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intergrupo, são eliminados por completo.

2.2 Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada na rubrica de “Linearização e abatimentos” (Nota 15), com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Receita de venda de propriedade

A receita de venda de propriedade é reconhecida quando os riscos e benefícios significativos da propriedade forem transferidos ao comprador e estão demonstradas na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas”

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

O resultado do exercício é apurado pelo regime de competência. Adicionalmente, a política da Companhia é a de registrar os gastos no período de vacância dos imóveis nas despesas gerais e administrativas.

2.3 Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação.

Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos para a moeda funcional com base na taxa de câmbio em vigor na data do balanço.

2.4 Classificação corrente versus não corrente

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.5 Caixa e equivalentes de caixa

Os 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.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.6 Contas a receber de clientes

Estão apresentadas a valores de realização, sendo que a provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. As despesas com a constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais”, na demonstração do resultado.

2.7 Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - IAS 28, para fins das demonstrações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na Controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

2.8 Arrendamentos mercantis

Arrendamentos mercantis para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos mercantis operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos mercantis operacionais são capitalizados e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante ao reconhecimento da receita de aluguel. Aluguéis contingentes são reconhecidos como receita ao longo do tempo em que eles são auferidos.

2.9 Propriedades para investimentos

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente nas Notas Explicativas 3 e 8.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

2.10 Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de a liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

Custos na emissão de ações

Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica redutora de patrimônio líquido.

2.11 Impostos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	COFINS	7,6%
Imposto sobre serviços	ISS	5%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 15.

Imposto de renda e contribuição social - Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Conforme facultado pela legislação tributária, certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal;

Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do exercício ou diretamente no patrimônio líquido.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.12 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.13 Transações envolvendo pagamentos em ações

Funcionários (inclusive executivos sêniores) da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações, em que os funcionários prestam serviços em troca de instrumentos patrimoniais (“transações liquidadas com instrumentos patrimoniais”).

Transações liquidadas com instrumentos patrimoniais

O custo de transações com funcionários liquidado com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Maiores detalhes estão demonstrados na Nota Explicativa nº 14.g.

O custo de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais é reconhecido, em conjunto com um correspondente aumento no patrimônio líquido, ao longo do período em que a performance e/ou condição de serviço são cumpridos, com término na data em que o funcionário adquire o direito completo ao prêmio (data de aquisição). A despesa acumulada reconhecida para as transações liquidadas com instrumentos patrimoniais em cada data-base até a data de aquisição reflete a extensão em que o período de aquisição tenha expirado e a melhor estimativa da Companhia do número de instrumentos patrimoniais que serão adquiridos. A despesa ou crédito na demonstração do resultado do resultado é registrado em “plano de opção de compra de ações” e representa a movimentação em despesa acumulada reconhecida no início e fim daquele exercício.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Em uma transação liquidada com instrumentos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com instrumentos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Quando um prêmio de liquidação com instrumentos patrimoniais é cancelado, o mesmo é tratado como se tivesse sido adquirido na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do prêmio é reconhecida imediatamente. Isto inclui qualquer prêmio em que as condições de não aquisição dentro do controle da Companhia ou da contraparte não são cumpridas. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado como plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fosse uma modificação ao plano original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com instrumentos patrimoniais são tratados da mesma forma.

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (Nota Explicativa nº 20).

2.14 Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios do Grupo. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em reservas de capital.

2.15 Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

2.16 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados principalmente pelo caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos, instrumentos financeiros derivativos e outros ativos e passivos circulantes e não circulantes. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado - Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Empréstimos e financiamentos - Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado - Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de *hedge* definidos pelo CPC 48 (IFRS 9). Derivativos, incluindo os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal, quando existentes, e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* efetivos.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Passivos financeiros ao custo amortizável - Após reconhecimento inicial, passivos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.17 Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de *hedge*

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

A Companhia utiliza instrumentos financeiros derivativos, como contratos a termo de moeda, e *swaps* de taxa de juros para fornecer proteção contra o risco de variação das taxas de câmbio e o risco de variação das taxas de juros, respectivamente.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de *hedge* são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o contrato de derivativo é contratado, sendo reavaliados subsequentemente também ao valor justo. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo, e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo.

Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

Para os fins de contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*), a Companhia possui operações na seguinte classificação:

Hedge de valor justo, ao fornecer proteção contra a exposição às alterações no valor justo de ativo ou passivo reconhecido ou de compromisso firme não reconhecido, ou de parte identificada de tal ativo, passivo ou compromisso firme, que seja atribuível a um risco particular e possa afetar o resultado;

No reconhecimento inicial de uma relação de *hedge*, a Companhia classifica formalmente e documenta a relação de *hedge* à qual a Companhia deseja aplicar contabilidade de *hedge*, bem como o objetivo e a estratégia de gestão de risco da administração para levar a efeito o *hedge*. A documentação inclui a identificação do instrumento de *hedge*, o item ou transação objeto de *hedge*, a natureza do risco objeto de *hedge*, a natureza dos riscos excluídos da relação de *hedge*, a demonstração prospectiva da eficácia da relação de *hedge* e a forma em que a Companhia irá avaliar a eficácia do instrumento de *hedge* para fins de compensar a exposição a mudanças no valor justo do item objeto de *hedge* ou fluxos de caixa relacionados ao risco objeto de *hedge*.

Hedges que satisfazem os critérios para sua contabilidade são registrados da seguinte forma:

Hedge de valor justo

O ganho ou a perda resultante das mudanças do valor justo de um instrumento de *hedge* (para instrumento de *hedge* derivativo) ou do componente cambial da sua quantia escriturada medido de acordo com o CPC 02 (para instrumento de *hedge* não derivativo) deve ser reconhecido no resultado. O ganho ou a perda resultante do item coberto atribuível ao risco coberto deve ajustar a quantia escriturada do item coberto a ser reconhecido no resultado. As mudanças do valor justo do instrumento de *hedge* e as mudanças do valor justo do item objeto de *hedge* atribuível ao risco coberto são reconhecidas na linha da demonstração de resultado relacionada ao item objeto de *hedge*.

A mudança no valor justo de um derivativo de taxa de juros designado numa relação de *hedge* é reconhecida no resultado financeiro. A mudança no valor justo do item objeto de *hedge* relacionado ao risco objeto de *hedge* é registrada como ajuste do valor contábil do item objeto de *hedge*, sendo também reconhecida no resultado financeiro.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Se o item objeto de *hedge* for baixado, o valor justo não amortizado é reconhecido imediatamente na demonstração do resultado.

A Companhia tem *swap* de taxa de juros para proteção contra a exposição a mudanças no valor justo dos seus empréstimos. Vide Nota Explicativa nº 19 para maiores detalhes.

Classificação entre curto e longo prazo

Instrumentos derivativos não classificados como instrumento de *hedge* eficaz são classificados como de curto e longo prazo ou segregados em parcela de curto prazo ou de longo prazo com base em uma avaliação dos fluxos de caixa contratados.

Quando a Companhia mantiver um derivativo como *hedge* econômico (e não aplicar contabilidade de *hedge*), por um período superior a 12 meses após a data do balanço, o derivativo é classificado como de longo prazo (ou segregado em parcela de curto e longo prazo), consistentemente com a classificação do item correspondente. Os instrumentos derivativos designados como tais e que são efetivamente instrumentos de *hedge* eficazes são classificados de forma consistente com a classificação do correspondente item objeto de *hedge*.

O instrumento derivativo é segregado em parcela de curto prazo e de longo prazo apenas quando uma alocação confiável puder ser feita.

2.18 Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

2.19 Novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 9 – Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 15 – sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
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.

A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Na avaliação preliminar da Companhia, as modificações feitas em 2018 não tiveram impactos significativos e se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

- **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento**

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foram considerados somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

- **Comparativos diretos de dados de mercado** - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.
- **Método da renda | Capitalização direta** - Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.
- **Método da renda | Fluxo de caixa descontado** - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota Explicativa nº 14.g.

Impostos

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Julgamento significativo da administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Esses prejuízos se referem à Companhia e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota Explicativa nº 11.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

4 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	1.790	154	2.123	269
Aplicações financeiras (i)	984.892	86.268	1.014.703	124.746
Caixa e equivalentes de caixa	986.682	86.422	1.016.826	125.015
Fundo de Investimento (ii)	506.900	939.950	506.931	939.988
Títulos e valores mobiliários	506.900	939.950	506.931	939.988
	1.493.582	1.026.372	1.523.757	1.065.003

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 inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

(i) as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto a instituições financeiras nacionais 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, que aplica em renda fixa, títulos públicos federais (Tesouro SELIC - LFT remunerado a taxa de 100% da Selic e Tesouro Prefixado - LTN), debêntures, letras financeiras de bancos de primeira linha. A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fundo de Investimento				
Letras Financeiras do Tesouro Nacional - Pós-Fixado	333.994	601.710	333.994	601.710
Letras Financeiras - Pós-Fixado	40.468	67.987	40.468	67.987
Notas do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	130.064	-	130.064	-
Debêntures - Pós-Fixado	2.405	-	2.405	-
Letras do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	-	270.291	-	270.291
Outros Ativos e Passivos	(30)	(37)	-	-
	506.900	939.950	506.931	939.988

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% (2017 - 70% a 101,2%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Aluguéis a Receber	115.711	103.659	148.609	141.989
Provisão para devedores duvidosos	(7.537)	(8.833)	(7.537)	(8.833)
	108.174	94.826	141.072	133.156
Circulante	49.118	31.837	78.993	65.720
Não Circulante	59.056	62.989	62.079	67.436

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 mensalmente pela variação 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 gerar 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldo no início do exercício	(8.833)	(7.297)	(8.833)	(7.314)
Movimentação da provisão no período	1.297	(1.536)	1.297	(1.519)
Saldo no final do período	(7.537)	(8.833)	(7.537)	(8.833)

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 31 de dezembro de 2018, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Dentro de um ano	419.072	475.051
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.039.324	1.175.724
Mais de cinco anos	827.089	640.392
	2.285.485	2.291.166

6 Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Pis e Cofins a compensar	1.112	1.413	2.365	2.531
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	268.630	253.721	274.788	262.043
Total de Impostos a Recuperar	269.742	255.134	277.153	264.574
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	93	145	1.161	380
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	1.586	2.643	1.743	2.855
Impostos Retidos	944	358	965	500
Outros impostos a recolher	-	-	74	-
Total de Impostos a Recolher	2.623	3.146	3.943	3.735
Total Líquido	267.119	251.988	273.210	260.839
Ativo Circulante	52.878	35.249	53.183	41.277
Ativo Não Circulante	216.864	219.885	223.970	223.297
Passivo Circulante	(2.623)	(3.146)	(3.943)	(3.735)
Total Líquido	267.119	251.988	273.210	260.839

7 Investimentos

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 dezembro de 2018 e 2017. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Controladora							
	31/12/2018	31/12/2017						
Participações em controladas	438.654	583.203						
			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017			
	Ações / Quotas	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	
Sociedades controladas diretas								
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	75.799.399	96.256	(5.228)	96.246	(5.228)	92.975	(11.413)	
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.927.013	3.158	(3.816)	3.157	(3.816)	6.973	746	
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	699	(48)	699	(48)	748	(243)	
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	5.031.024	36.103	(1.071)	36.103	(1.071)	19.320	2.600	
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	7.912.610	152.304	(822)	152.304	(822)	131.675	18.853	
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	62.699.238	117.225	3.726	117.225	3.726	113.500	(5.122)	
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	58.099.924	2.214	(7.594)	2.214	(7.594)	9.808	608	
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.799.464	17.014	193	17.014	193	16.821	(201)	
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	7.289	6.888	7.289	6.888	12.348	7.678	
BRPR Participações S.A.	701.000	583	(50)	583	(51)	634	48	
Investidas Incorporadas em 2018	-	-	-	-	(1.952)	172.844	593	
Investidas Alienadas em 2017	-	-	-	-	-	-	44.069	
Fundos de investimentos imobiliários								
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	559.141	5.819	262	5.819	262	5.557	410	
				438.654	(9.513)	583.203	58.625	

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2018.

	ATIVO			PASSIVO			
	Não Circulante			Patrimônio líquido			
	Circulante	Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	1.864	142.591	144.455	(3.963)	(44.236)	(96.256)	(144.455)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	507	660	1.167	(1)	1.991	(3.158)	(1.167)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	613	150	763	(63)	(1)	(699)	(763)
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	7.694	37.731	45.425	(136)	(9.186)	(36.103)	(45.425)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	27.640	265.306	292.946	(26.355)	(114.287)	(152.304)	(292.946)
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	7.427	131.736	139.162	(379)	(21.558)	(117.225)	(139.162)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	313	1.902	2.215	(0)	(0)	(2.214)	(2.215)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.051	15.963	17.014	(1)	-	(17.014)	(17.014)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	8.487	450	8.936	(1.281)	(366)	(7.289)	(8.936)
BRPR Participações S.A.	554	34	588	(1)	(4)	(584)	(589)
Fundos de investimentos imobiliários							
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	4.606	1.216	5.822	(3)	-	(5.819)	(5.822)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	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.	5.797	(2.012)	(11.697)	2.685	(5.228)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	(5.792)	1.976	(3.816)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	(48)	-	(48)
BRPR 55 Empreendimentos e Participações S.A.	5.758	(268)	(3.955)	(2.606)	(1.071)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	32.876	(1.529)	(16.461)	(15.708)	(822)
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	7.024	(1.959)	125	(1.464)	3.726
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	918	(8.512)	(7.594)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	203	(10)	193
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	17.812	(1.541)	(7.545)	(1.838)	6.888
BRPR Participações S.A.	1	(0)	11	(63)	(51)
Investidas Incorporadas	21.797	(3.029)	(7.048)	(13.673)	(1.952)
Fundos de investimentos imobiliários					
Desenvolvimento 2 FII - JK D/E (BRPR 68 FII)	-	-	262	-	262

c. Movimentação dos investimentos

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	583.203	718.937
(+) Adições (i)	47.804	76.398
(-) Baixas (ii)	-	(171.008)
(-) Incorporação de controladas (iii)	(170.906)	-
(-) Recebimento de dividendos e JCP	(11.948)	(99.748)
(+/-) Outras Adições e Baixas	14	
(+/-) Equivalência Patrimonial	(9.513)	58.625
Saldo final	438.654	583.203

i) As adições ocorridas no exercício de 2018 se referem aos aportes, assim como em 2017, período em que o aporte mais representativo ocorreu na subsidiária BRPR II, em decorrência da liquidação da dívida do Ed. Henrique Schaumann.

ii) No 1º trimestre de 2017, foi consumada a operação prevista no contrato de compra e venda de ativos e ações celebradas com o grupo GLP (Global Logistic Properties Limited), cujo objeto era a alienação da totalidade das ações detidas pela Companhia na BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., a qual é proprietária de galpão industrial situado em São Bernardo do Campo finalizada pelo valor total de R\$240.249 sendo que tal transação estava pendente por conta de disputa arbitral.

iii) No último trimestre de 2018, a Companhia efetuou a incorporação das subsidiárias BRPR II, BRPR 39, BRPR 40 e BRPR 57.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

8 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	6.795.192	6.093.699	7.650.104	7.210.370
(+) Aquisições (i)	138.428	546.807	138.428	546.807
(+) Custos retrofit (ii)	92.181	19.333	92.380	38.915
(-) Baixas (iii)	(57.000)	-	(57.000)	(84.000)
(+) Incorporação de SPE's Controladas (iv)	268.214	-	-	-
(-) Baixa de Investida (v)	-	-	-	(240.249)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	202.946	135.353	200.061	178.261
Saldo final	7.439.961	6.795.192	8.023.973	7.650.104

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, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Centenário Plaza, Passeio Corporate e TNU.

iii) Em 16 de abril de 2018, concluímos a venda do Edifício Celebration pelo valor líquido total de R\$57.000. Em 1º de fevereiro de 2017, concluímos a venda à GLP da BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

iv) No último trimestre de 2018, a Companhia efetuou a incorporação das subsidiárias BRPR II, BRPR 39, BRPR 40 e BRPR 57.

v) Em 1º. fevereiro de 2017, concluímos a venda à GLP da BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

b. Informações sobre as propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2018. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo a expectativa de vacância e o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção.

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2018. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

As taxas de desconto e *Cap rate* utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)		
Taxa de desconto	9% a.a. – 13,5% a.a.	9% a.a. – 13,75% a.a.
Cap rate	7,5% a.a. - 9% a.a.	8% a.a. - 9% a.a.

Para os ativos que tiverem preço de venda firmados em compromissos de compra e venda devidamente assinado entre as partes, a Companhia utiliza esses valores negociados como metodologia para ajuste a valor de mercado das suas propriedades para investimentos por entender que nessas circunstâncias, a proposta comercial representa o melhor valor justo.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo consolidado das propriedades para investimentos de R\$8.023.973 em 31 de dezembro de 2018 reflete as condições de mercado naquela data.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia caso houvesse alterações para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo:

<u>Valor justo em 31/12/2018</u>	<u>Efeitos de variações no valor justo</u>				
	<u>Consolidado</u>	<u>-0,5 p.p</u>	<u>Efeito no resultado</u>	<u>+0,5 p.p</u>	<u>Efeito no resultado</u>
Valor justo das propriedades para investimento	202.946	201.931	(1.015)	203.961	1.015

Propriedades para investimento dadas em garantia de empréstimos estão descritos na Nota Explicativa nº 10.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

9 Intangível

Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A. celebraram um “Acordo de incorporação e outras avenças” que tinha por objetivo a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties.

A transação foi concluída em 29 de março de 2012 através da aprovação em Assembleia Geral Extraordinária e assim, a BR Properties passou a deter 100% do controle acionário da One Properties, tendo as seguintes condições:

- Emissão de 129.813.498 novas ações ordinárias por parte da BR Properties destinadas ao pagamento dos acionistas da One Properties, em uma relação de troca de 0,4579587164 ação da BR Properties para cada ação 1 ação da One Properties.
- Extinção da One Properties em decorrência da incorporação pela BR Properties.

O valor contábil do ativo intangível de rentabilidade futura com vida útil indefinida apurado nas combinações de negócios é de R\$554.842. O ativo intangível está baseado no valor de benefícios econômicos futuros oriundos das sinergias decorrentes da aquisição e do valor no poder de negociação com os locatários e financiadores. A Companhia analisou a recuperabilidade deste ativo considerando reduções nas taxas de juros dos empréstimos e financiamentos, à luz da análise de crédito que a Companhia é capaz de gerar neste momento e da estimativa de taxa de juros no país. Adicionalmente, foram considerados premissas para as sinergias administrativas adquiridas para os próximos 10 anos.

Testes do ágio para verificação de impairment

A unidade geradora de caixa (UGC) à qual o ágio por expectativa de rentabilidade futura (“*goodwill*”) tiver sido alocado deve ser testada para verificar a necessidade de redução ao valor recuperável (“*impairment*”). O teste é feito comparando o valor contábil da UGC (incluindo o *goodwill*), com o seu valor recuperável, e deve ser realizado no mínimo anualmente, ou sempre que houver indicação de que a UGC possa estar desvalorizada.

O ágio, que corresponde a aproximadamente 6% do total de ativos consolidados da Companhia em 31 de dezembro de 2018 e 2017, é testado para fins de redução ao valor recuperável, considerando UGC consolidada uma vez que todas as investidas são controladas pela Companhia. Uma UGC consolidada é o nível no qual o ágio é monitorado para fins gerenciais da Companhia. Sempre que ocorre uma combinação de negócios, o ágio é alocado a partir da data de aquisição, na UGC que se espera ser beneficiada pelas sinergias da combinação de negócios.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia efetuou sua verificação anual de redução ao valor recuperável de ativos e, com base em avaliações realizadas pela empresa Deloitte Touche Tohmatsu (“DTT”), avaliadores independentes. De acordo com as premissas e metodologia abaixo descritas, a Companhia não identificou nenhum indicador de existência de perda, ou, não recuperabilidade do ativo intangível.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Considerando as expectativas de geração de lucros e caixa no futuro e ainda que os acionistas não tenham intenção de encerrar o negócio, foi adotado na avaliação o *Income Approach*, baseado na metodologia do fluxo de caixa futuro descontado a valor presente. Esse método considera que o valor econômico de um negócio está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos pelas operações no futuro. Essa metodologia utilizada pela Companhia está de acordo com o IAS 36 / CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

O teste de *impairment* baseia-se em uma série de julgamentos, estimativas e premissas. A Companhia acredita que todas as suas estimativas são razoáveis, sendo consistentes com os relatórios de consultorias externas e refletem as melhores estimativas da Administração. Durante a avaliação, a Companhia, baseada nas análises de sensibilidade realizadas acerca dos pressupostos bases, não tem conhecimento de qualquer mudança possível em uma premissa utilizada que possa fazer com que o valor contábil da unidade geradora de caixa exceda seu valor recuperável.

As principais premissas que balizaram a estimativa de valor estão descritas a seguir:

- Os valores projetados são preparados na moeda funcional da Companhia e estão apresentados em termos reais, ou seja, não contemplam a inflação estimada ao longo do período da projeção e, dessa forma, a taxa de desconto adotada é apresentada também em termos reais;
- Os fluxos de caixa operacionais, também utilizados para determinação do valor justo foram projetados até 31 de dezembro de 2028 considerando o intervalo de crescimento real constante na perpetuidade entre 0,5% a 1%. As demais premissas utilizadas estão divulgadas na Nota Explicativa nº 8;
- Nas projeções não foram consideradas as movimentações de endividamento atual e futuro no fluxo de caixa projetado, ou seja, utilizamos o modelo *Debt Free*;
- A taxa de desconto foi elaborada partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

10 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
			Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
	Índice	Cupom (%) a.a.				
Cédula de Crédito Bancário - CCB			205.140	173.291	246.132	244.282
CCBs Banco Itaú Unibanco	TR	9,90	205.140	173.291	223.671	219.183
CCB - 100115040018300	TR	11,25	-	-	22.461	25.098
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI			571.315	593.072	571.315	634.901
Lastro CRI 166° Brazilian Securities	TR	9,44	36.651	40.322	36.651	40.322
Lastro CRI 59° RB Capital	TR	9,50	103.660	137.850	103.660	137.850
Lastro CRI 129° CIBRASEC	TR	9,60	3.245	5.575	3.245	5.575
Lastro CRI 134° CIBRASEC	TR	9,60	4.536	7.375	4.536	7.375
Lastro CRI 87° CIBRASEC	TR	10,15	3.409	4.467	3.409	4.467
Lastro CRI 122° RB Capital	IPCA	10,80	39.843	-	39.843	41.830
Lastro CRI 142° e 143° RB Capital	CDI	1,45	276.499	284.546	276.499	284.546
Lastro CRI 152° RB Capital	CDI	1,65	103.472	112.937	103.472	112.937
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI			-	-	71.680	120.538
CRI 1ª Emissão da BRPR 55	IGPM	10,30	-	-	-	11.916
CRI 1ª Emissão da BRPR 56	IGPM	9,50	-	-	71.680	108.622
Cessão Direitos Creditórios - CDC			132.677	146.681	132.677	146.681
Contrato nº 10115547756	TR	9,37	9.573	9.986	9.573	9.986
Contrato nº 1522/12	TR	9,50	32.363	35.685	32.363	35.685
Contrato nº 1318/12	TR	9,50	90.741	101.010	90.741	101.010
Debêntures (b)			1.848.276	1.098.125	1.848.276	1.098.125
1ª Emissão	IPCA	5,85	172.979	332.661	172.979	332.661
5ª Emissão	%CDI	117,00	-	239.517	-	239.517
7ª Emissão - 1ª Tranche	CDI	1,55	117.665	123.260	117.665	123.260
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche	IPCA	7,23	155.216	152.366	155.216	152.366
8ª Emissão	%CDI	121,50	250.449	250.321	250.449	250.321
9ª Emissão	CDI	0,70	50.302	-	50.302	-
10ª Emissão	%CDI	121,50	358.686	-	358.686	-
11ª Emissão	%CDI	101,00	242.037	-	242.037	-
12ª Emissão	CDI	1,70	500.940	-	500.940	-
Títulos de créditos (a)			733.389	625.290	733.389	625.290
Bônus Perpétuo	USD	9,00	733.389	625.290	733.389	625.290
Total			3.490.796	2.636.459	3.603.467	2.869.817
Encargos a amortizar			(29.434)	(13.498)	(30.449)	(14.397)
AVJ repactuação			(26.474)	-	(27.627)	-
Total de empréstimos com encargos			3.434.887	2.622.960	3.545.391	2.855.420
Circulante			1.013.907	543.353	1.040.253	584.910
Não Circulante			2.420.980	2.079.607	2.505.138	2.270.510

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

- (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 (09 de julho de 2018, 08 de outubro de 2018, 07 de janeiro de 2019, 08 de abril de 2019, 08 de julho de 2019, 07 de outubro de 2019, 07 de janeiro de 2020 e 07 de abril de 2020) na modalidade “swap de fluxo de caixa”. Desta maneira, a dívida se mantém denominada em dólares norte-americanos, porém, com juros dos próximos vencimentos referenciados à variação do CDI.
- (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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Vencimentos

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2018
2020	271.632	296.411
2021	511.132	541.518
2022	659.503	667.564
2023	232.903	243.268
2024	187.500	195.059
2025 em diante	558.311	561.318
Total	2.420.980	2.505.138

Clausulas restritiva (Covenants)

Emissões de Debêntures

Para a 1º, 7º, 8º, 9º, 10º e 11º emissões, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

- (i) Não utilização, pela Companhia, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos do contrato;
- (ii) Cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, sem a prévia anuência, por escrito, de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação;
- (iii) Amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia (tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia), exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

- (iv) Alteração do objeto social da Companhia e/ou de qualquer Controlada, conforme disposto em seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se: (a) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação; ou (b) não resultar em alteração da atividade principal da Companhia ou da respectiva controlada;
- (v) Cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM;
- (vi) Não observância, pela Companhia, do índice financeiro a ser apurado por um Auditor Independente trimestralmente, e verificado pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia: índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento).

Com relação à 12ª emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, similares aos mencionados acima, além do seguinte:

Não atendimento pela Emissora de qualquer dos índices e limites financeiros relacionados a seguir (“Índices”):

- (a) Loan To Value no término de cada trimestre social de, no máximo, 70% (setenta por cento) (“LTV”), obtido pela divisão do Saldo Devedor das Debêntures dividido pelo valor de avaliação do Ed. Ventura - Torre Oeste com base no laudo de avaliação pelo critério de valor de liquidação forçada;
- (b) Índice de Cobertura mensal, calculado com base nos aluguéis do Ed. Ventura – Torre Oeste no mês anterior ao da medição em questão dividido pela Parcela Bruta das Debêntures do mês da medição em questão de, no mínimo, 1,15x (“Índice de Cobertura”).

Cessão de Créditos Imobiliários

A Companhia cedeu créditos imobiliários que serviram de lastro para a 142ª, 143ª e 152ª emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização. No âmbito dessas operações, a Companhia deverá recomprar a totalidade dos créditos imobiliários caso seja verificada a ocorrência de certos eventos, sendo o mais relevante:

- (i) não observância do índice financeiro abaixo, a ser apurado pela Cessionária nos termos do Termo de Securitização, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas da Cedente.
- (ii) quociente da Dívida Líquida pelas Propriedades para Investimento, que deverá ser igual ou inferior a 50%

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

11 Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social da controladora era de R\$803.932 (2017: R\$537.209) e, no consolidado R\$919.850 (2017: R\$672.867).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	132.091	242.462	171.307	272.560
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(44.911)	(82.437)	(58.244)	(92.670)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Crédito em razão da inclusão de jcp como despesas operacionais	-	-	-	4.139
Resultado de equivalência patrimonial	(3.234)	19.933	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa	(83.134)	115.812	(114.039)	115.314
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas				
Variação cambial líquida	(34)	(58)	(34)	(58)
Pagamento e Reversão de provisões	15.480	3.285	16.042	3.809
Resultado com alienação de propriedades para investimento	(43)	-	(43)	(5.205)
Resultado com alienação de investimentos	-	(21.373)	-	(21.373)
Débito em razão da exclusão de jcp como receitas operacionais	-	(4.139)	-	(4.139)
Gasto com Emissão de Ações	-	4.919	-	4.919
Outros	(2.510)	(1.386)	(1.283)	(279)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(118.386)	34.555	(157.602)	4.457

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2018 é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imposto de renda e contribuição social correntes	(859)	(711)	(8.366)	(22.311)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(117.527)	35.266	(149.236)	26.768
	(118.386)	34.555	(157.602)	4.457

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 acrescidos dos prejuízos fiscais.

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2018 e 2017 está assim demonstrado:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	731.082	638.188	824.013	762.785
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	277.552	205.874	305.226	247.855
Linearização da receita de aluguel	27.110	23.304	28.213	24.563
Mais Valia de Ativos (i)	26.629	21.859	26.629	21.859
Outros	25.964	10.190	26.790	10.685
Impostos diferidos - passivo	1.088.337	899.415	1.210.871	1.067.747
Variação cambial do valor principal do bônus perpétuo	(219.319)	(183.668)	(219.319)	(183.668)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (ii)	(192.265)	(182.651)	(209.763)	(228.284)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (iii)	(138.769)	(172.208)	(138.769)	(172.208)
Outros	(7.866)		(10.199)	
Impostos diferidos - ativo	(558.219)	(538.527)	(578.050)	(584.160)
Impostos diferidos líquido	530.118	360.888	632.821	483.587
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	-	(8.564)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	530.118	360.888	632.821	492.151
Impostos diferidos líquido	530.118	360.888	632.821	483.587

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\$578.050) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios, devidamente aprovadas pelos órgãos da Administração. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2018, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal bem como os créditos tributários sobre o ágio serão realizados em 10 anos, com base em avaliações realizadas pela empresa Deloitte Touche Tohmatsu (“DTT”), avaliadores independentes.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

(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 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 dezembro de 2018, 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	
	31/12/2018	31/12/2017
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	119.230	119.230
Amortização	(222.251)	(184.041)
	231.369	269.579

12 Outros passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamento de clientes	6.254	2.752	6.401	2.751
Obrigações por aquisição de imóvel (a)	544.073	458.342	544.073	458.342
Provisões de custos e despesas a incorrer	2.527	1.346	2.788	1.961
	552.854	462.440	553.262	463.054
Circulante	77.972	29.568	78.382	30.182
Não Circulante	474.882	432.872	474.880	432.872

- (a) Desse valor, (i) R\$497.505 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\$36.422 se refere a obrigação por aquisição do terreno Cajamar, acordado em 6 parcelas com vencimentos mensais e sucessivas a partir 22 de outubro de 2018, no valor de R\$9.667 cada uma, acrescido de juros CDI até a efetiva data de pagamento, restando R\$6.244 que deverá ser pago em única parcela, após o cumprimento de determinadas condições contratuais.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

13 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Trabalhistas	-	-	567	
Tributárias	1.914	26.147	1.914	27.253
Cíveis	3.656	-	3.904	
Subtotal	5.570	26.147	6.385	27.253
(-) Depósitos Judiciais	(5.488)	(5.488)	(5.521)	(5.521)
Total	82	20.659	864	21.732

O principal valor que soma R\$27.253, refere-se à provisão consubstanciada no parecer de nossos consultores jurídicos, sobre a caracterização dos contratos de mútuo como operação de créditos e, conseqüentemente, a incidência de tributos sobre este tipo de operação, que foi revertida devido sua expectativa de realização, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 16.

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. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de dezembro de 2018, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Trabalhistas	-	265	-	265
Tributárias	213.574	202.689	213.574	202.689
Cíveis	173.847	142.169	173.847	142.366
Total	387.422	345.123	387.422	345.320

Em 31 de dezembro de 2018, 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\$204.002.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

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\$113.604.

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\$2.400 e R\$547.106, 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.

14 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 dezembro de 2018, 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

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. Reservas de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

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

Reserva de incorporação

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das S.A's, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

d. Reserva legal

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

e. Reserva de lucros a realizar

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

O cálculo da reserva de lucros a realizar esta demonstrado como segue:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2018</u>
Lucro líquido do exercício (A)	13.705
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	(685)
Base de cálculo dos dividendos	13.020
Dividendos mínimos obrigatórios – 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	3.255
Equivalência patrimonial	(9.513)
Valor justo das propriedades. p/ investimentos, líquido	140.737
Valor justo dos instrumentos financeiros, líquido	25.599
Dividendos recebidos das controladas	(18.593)
Lucro não realizado (C)	138.230
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	-
Reserva de lucros a realizar (B) - (D)	3.255
Dividendos adicionais propostos	-
Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos	-

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.

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

As Opções de Compra de Ações representarão o limite máximo de 6.014.562 (seis milhões, catorze mil, quinhentas e sessenta e duas) ações da Companhia, que representam 1,97% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano. O preço do exercício das opções será equivalente ao valor de mercado, assim entendido o valor equivalente à média do preço dos últimos 30 (trinta) pregões anteriores à data em que foi aprovada a proposta para a criação desse Plano, corrigido pelo índice do IGPM/FGV.

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

Em milhares de opções de compra de ações	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)	(45)	(13.242)
(-) 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 31/12/2018	-	-	-	-	-	2.278	2.278
Valor de exercício da opção em 31/12/2018 - em R\$	24,44	23,00	16,19	24,32	16,99	9,03	
Valor de mercado da ação em 31/12/2018 - em R\$	8,20	8,20	8,20	8,20	8,20	8,20	
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	0,91 anos	2,25 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 31/12/2018 - em R\$	24,44	23,00	16,19	24,32	16,99	9,03

As Ações Restritivas poderão ser outorgadas no âmbito do Plano não excedendo 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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Em milhares de ações	Ações Restritas
Total de ações a serem emitidas	1.010
(-) Ações restritas canceladas	-
(-) Ações entregues	-
(=) saldo atual do ações restritas em 31/12/2018	1.010
Valor de mercado da ação em 31/12/2018 - em R\$	8,20

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

	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 exercício:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	3.466	R\$ 9,14	3.618	R\$ 16,44
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	3.645	R\$ 8,37
Exercidas durante o exercício	(132)	R\$ 8,59	(179)	R\$ 8,42
Canceladas durante o exercício	(45)	R\$ 8,54	(225)	R\$ 16,24
Suspensas durante o exercício	-	R\$ 0,00	(3.393)	R\$ 16,56
Saldo final	3.289	R\$ 8,77	3.466	R\$ 9,14
Exercíveis	697		348	

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia reconheceu despesa de R\$6.313 (R\$6.066 em 31 de dezembro de 2017).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

15 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas de Aluguel	416.862	353.900	488.156	430.383
Receita de Prestação de Serviços	216	273	18.444	18.627
Total Receita Bruta	417.078	354.173	506.600	449.010
Linearização e Abatimentos	(42.905)	18.566	(46.003)	19.296
Impostos Sobre a Receita	(33.581)	(30.742)	(39.280)	(37.857)
Total Receita Líquida	340.592	341.997	421.317	430.449

16 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas com pessoal	(16.972)	(19.757)	(23.890)	(24.601)
Despesas de condomínio/vacância	(49.005)	(31.322)	(56.081)	(43.489)
Despesas com advogados e consultores	(7.102)	(8.628)	(7.482)	(9.144)
Despesas gerais e administrativas (a)	(17.051)	(20.658)	(17.729)	(23.657)
Total de despesas administrativas	(90.130)	(80.365)	(105.182)	(100.891)
Demais Despesas gerais e administrativas (b)	21.357	-	21.618	-
Tributos e contribuições	295	(29.558)	2.121	(28.532)
Total de despesas gerais e administrativas	(68.478)	(109.923)	(81.443)	(129.423)

(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.

(b) Essa rubrica está representada basicamente pela reversão da provisão de contingência sobre a caracterização dos contratos de mútuo como operação de créditos e, conseqüentemente, a incidência de tributos sobre este tipo de operação que teve seu prazo prescricional vencido por se tratar de saldo remanescente da incorporação da ONEP ocorrida em março/2012, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 13.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

17 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Aplicações Financeiras	58.258	104.230	60.133	109.067
Receita com Swap	11.106	-	11.106	-
MTM - Swap bônus perpétuos	9.738	3.981	9.738	3.981
Correções Monetárias	19.551	70.336	19.938	70.726
Outras Receitas Financeiras	1.127	1.068	1.156	1.089
Total de receitas financeiras	99.780	179.615	102.071	184.863
Juros financeiros sobre empréstimos	(251.677)	(285.694)	(281.258)	(311.556)
Resultado com Repactuação de Dívida	24.645	-	27.627	-
Juros sobre Bônus Perpétuos	(70.877)	(60.674)	(70.877)	(60.674)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(11.376)	(13.809)	(15.142)	(15.226)
Despesa com Swap	-	(505)	-	(505)
MTM - Juros bônus perpétuos	(24)	(1.397)	(24)	(1.397)
Variação cambial passiva	(106.725)	(9.196)	(106.725)	(9.196)
Outros	(4.418)	(484)	(4.421)	(488)
Total de despesas financeiras	(420.452)	(371.759)	(450.820)	(399.042)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(320.672)	(192.144)	(348.749)	(214.179)

18 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 dezembro de 2018 e 2017, não havia outras transações além dos juros sobre capital próprio a receber de controladas no montante de R\$2.848 (R\$10.347 - 2017)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/12/2018	31/12/2017
Salário ou pró labore - Administradores	4.476	4.938
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	175	241
Total	4.651	5.179
Plano de opção de compras de ações - Administradores	4.108	3.946
Total de Honorários da Administração	8.759	9.125

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.

19 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e empresas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades, tais como aquisição de novos investimentos, renegociação de dívidas 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 63,2% e 62,5% da nossa receita bruta total, respectivamente.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao descasamento entre os juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e suas receitas de locação, corrigidas principalmente pelo IGP-M. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI e o IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente o CDI e TR).

Risco cambial

As despesas financeiras da Companhia são afetadas por mudanças na paridade cambial entre o real e o dólar norte americano, em razão da contratação de empréstimos em moeda estrangeira.

A Companhia busca mitigar este risco através da contratação de derivativos de proteção cambial, conforme a seguir descrito.

A BR Properties S.A., no curso normal de suas atividades de ampliação de fontes de recursos emitiu títulos de dívida perpétuos (sem vencimento final), denominados em dólares norte-americanos, e pagando uma taxa de juros fixa de 9,00% (nove por cento) ao ano, trimestralmente, nos dias 07 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, no montante de USD 185.000.000.

Estes títulos possuem, como característica adicional, uma opção de resgate (total ou parcial), exclusivamente por iniciativa do emissor, a partir do final do quinto ano de sua vigência, a 100% (cem por cento) de seu valor de face. A partir de completado o quinto ano de vigência da emissão, diversas alternativas se abrem, inclusive o resgate da totalidade da emissão e sua substituição por outra, em termos mais vantajosos para a BR Properties.

Ao considerar todas estas possibilidades, bem como os riscos derivados da exposição a variações da taxa de câmbio R\$ / USD para os resultados e o fluxo de caixa da Companhia, a Administração da BR Properties decidiu que avaliaria trimestralmente a busca de proteção para os pagamentos trimestrais de juros sobre o volume adicional colocado. Dado que os títulos são perpétuos, ou seja, que os eventuais impactos de variações cambiais não acarretam riscos de caixa relativos a pagamento de principal, a Administração decidiu não contratar, ao menos inicialmente, proteção para o principal, manifestando-se disposta a conviver com eventual volatilidade nos resultados da Companhia decorrente de efeitos cambiais sobre o valor deste principal quando expresso em reais.

Os instrumentos financeiros derivativos e sua associação ao objeto de hedge (bônus perpétuos) estão sendo apresentados da seguinte forma:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

Bonus Perpétuos	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Passivo - US\$ mil	185.000	9% a.a	(734.042)	653	(733.389)
Swap	Valor de Referência	Juros	Valor de Curva (em R\$)	Ajuste a mercado do fluxo de Juros	Saldo Contábil (em R\$)
Receber - US\$ mil	185.000	10,29% a.a	161.775	87.387	249.162
Pagar - R\$ mil	609.816	CDI - 144,20%	(157.003)	(69.883)	(226.886)
		Saldo Contábil	4.772	17.504	22.276

NDF	Valor de Referência	Taxa de Câmbio a Termo	Saldo Contábil (em R\$)
Termo de Moeda sem Entrega Física - US\$ mil	185.000	R\$3,9255	(9.380)

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 exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2018:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

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\$ 1,94	R\$ 2,91	R\$ 3,87	R\$ 4,84	R\$ 5,81
IGP-M	3,77%	5,65%	7,54%	9,42%	11,31%
INCC	1,92%	2,88%	3,84%	4,80%	5,76%
IPCA	1,87%	2,81%	3,75%	4,68%	5,62%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Quadro 2

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/dez/18	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso	
			Aumento 25%	Aumento 50%
Selic	333.994	21.376	5.344	10.688
CDI	(856.622)	(54.824)	(13.706)	(27.412)
Dólar	(742.768)	-	(38.338)	(63.897)
IGP-M	(497.337)	(37.484)	(9.371)	(18.742)
IPCA	(368.038)	(13.785)	(3.446)	(6.893)
TR	(502.685)	-	-	-
Total	(2.633.456)	(84.717)	(59.518)	(106.256)

	Saldo em 31/12/2018	CDI	USD	IGP-M	IPCA	TR	SELIC	Sem Indexador / Pré-Fixado
Ativos								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.523.757	1.057.576	-	-	-	-	333.994	132.187
<i>Caixa e Bancos</i>	2.123	-	-	-	-	-	-	2.123
<i>Aplicações financeiras</i>	1.014.703	1.014.703	-	-	-	-	-	-
<i>Títulos e Valores Mobiliários</i>	506.931	42.873	-	-	-	-	333.994	130.064
Instrumentos Financeiros Derivativos	12.897	22.276	(9.379)	-	-	-	-	-
Contas a receber	78.993	-	-	78.993	-	-	-	-
<i>Aluguéis a receber</i>	78.993	-	-	78.993	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	1.615.647	1.079.852	(9.379)	78.993	-	-	333.994	132.187
Passivos								
Empréstimos e financiamentos	(3.545.392)	(1.900.051)	(733.389)	(71.680)	(368.038)	(502.685)	-	30.451
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	(2.870.081)	(1.900.051)	-	(71.680)	(368.038)	(530.312)	-	-
<i>AVJ Repactuação da Dívida</i>	27.627	-	-	-	-	27.627	-	-
<i>Bônus perpétuos</i>	(733.389)	-	(733.389)	-	-	-	-	-
<i>Custos de transação</i>	30.451	-	-	-	-	-	-	30.451
Obrigações por aquisição de imóveis	(544.073)	(36.423)	-	(504.650)	-	-	-	(3.000)
Adiantamento de clientes	(6.401)	-	-	-	-	-	-	(6.401)
Total dos passivos com riscos financeiros	(4.095.866)	(1.936.474)	(733.389)	(576.330)	(368.038)	(502.685)	-	21.050
Ativos e passivos líquidos	(2.480.219)	(856.622)	(742.768)	(497.337)	(368.038)	(502.685)	333.994	153.237

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

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 principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.493.582	1.026.372	1.523.757	1.065.003	1.493.582	1.026.372	1.523.757	1.065.003
Instrumentos Financeiros Derivativos	12.897	11.752	12.897	11.752	12.897	11.752	12.897	11.752
Contas a receber	49.118	31.837	78.993	65.720	49.118	31.837	78.993	65.720
Total	1.555.597	1.069.961	1.615.647	1.142.475	1.555.597	1.069.961	1.615.647	1.142.475
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(3.434.887)	(2.622.960)	(3.545.391)	(2.855.420)	(3.412.293)	(2.696.235)	(3.580.415)	(2.973.984)
Instrumentos Financeiros Derivativos	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar	(564.251)	(463.679)	(564.450)	(466.934)	(564.251)	(463.679)	(564.450)	(466.934)
Total	(3.999.139)	(3.086.639)	(4.109.842)	(3.322.354)	(3.976.544)	(3.159.914)	(4.144.865)	(3.440.918)

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	2	1.493.582	1.026.372	1.523.757	1.065.003
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	12.897	11.752	12.897	11.752
Contas a Receber	-	49.118	31.837	78.993	65.720
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	3	2.696.351	2.061.577	2.864.473	2.338.427
Bônus Perpétuos	3	715.942	621.160	715.942	621.160
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	-	-	-	-
Contas a Pagar	-	564.251	463.679	564.450	466.934

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 dezembro de 2018 e 2017.

Gerenciamento de capital

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos e Financiamentos	3.434.887	2.622.960	3.545.391	2.855.420
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(986.682)	(86.422)	(1.016.826)	(125.015)
(-) Títulos e valores mobiliários	(506.900)	(939.950)	(506.931)	(939.988)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	1.941.305	1.596.588	2.021.634	1.790.417
Patrimônio Líquido	5.870.366	5.876.090	5.870.366	5.876.090
Patrimônio Líquido e dívida líquida	7.811.671	7.472.678	7.892.000	7.666.507

20 Lucro 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

a. Básico

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

b. Diluído

O lucro 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.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Lucro básico por ação

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	13.705	277.017
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>404.077.677</u>	<u>351.637.546</u>
Lucro básico por ação - R\$	0,03392	0,78779

Lucro diluído por ação

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	13.705	277.017
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	404.077.677	351.637.546
Ajuste por opção de compras de ações	-	505.011
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>404.077.677</u>	<u>352.142.557</u>
Lucro líquido diluído por ação - R\$	0,03392	0,78666

21 Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2018, 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>31/12/2018</u>
	<u>Valor de Cobertura</u>
Incêndio / Roubo	739.559
Lucros cessantes	216.734
Responsabilidade Civil	100.000

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

22 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.

23 Eventos subsequentes

Em 7 de janeiro de 2019, a Companhia, nos termos das deliberações tomadas em Reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de dezembro de 2018, concluiu o resgate antecipado total dos títulos de dívida perpétuos (Perpetual Notes) no mercado externo de sua emissão, remunerados a 9,00% ao ano, nos termos da “Indenture” celebrada em 07 de outubro de 2010.

A Companhia, em 11 de janeiro de 2019, celebrou, sob condições resolutivas, Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) com Fundo de Investimento Imobiliários – FII UBS (BR) Office, 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.

* * *

Martin Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e Relações com Investidores

Felipe Carneiro
Contador CRC 1SP296093/O-9

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Orçamento de Capital

Orçamento de Capital para o Exercício Financeiro 01/01/18 a 31/12/19

<u>Fontes e Usos de Recursos</u>	<u>R\$ mil</u>
<u>Fontes de Recursos (1+2+3+4+5+6+7)</u>	<u>2.930.522</u>
1. Geração Operacional de Caixa da Companhia (estimativa de fundos líquidos a serem gerados pelas operações)	553.418
2. Recursos Advindos de 2017 (Disponibilidades)	857.862
3. Parcela remanescente do lucro líquido de 2017	197.375
4. Parcela remanescente do lucro líquido de 2018	9.765
5. Novos Empréstimos e Financiamentos	1.140.735
6. Receitas Financeiras	114.368
7. Vendas de Propriedades para Investimento	57.000
<u>Aplicação de Recursos (8+9+10+11)</u>	<u>2.930.523</u>
8. Novas Aquisições de Propriedades para investimento	165.924
9. Desenvolvimento ou Incorporação/Manutenção de Propriedades	193.759
10. Amortização + Despesas Financeiras (Serviço da Dívida)	2.505.048
11. Pagamento de Dividendos (referente a 2017)	65.792

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2018, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2019.

Martin Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expressos no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2018, emitido nesta data.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2019.

Martin Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

BR Properties S.A.

Orçamento de Capital
(Em milhares de reais)

Orçamento de Capital para o Exercício Financeiro 01/01/18 a 31/12/19

<u>Fontes e Usos de Recursos</u>	<u>R\$ mil</u>
<u>Fontes de Recursos (1+2+3+4+5+6+7)</u>	<u>2.930.522</u>
1. Geração Operacional de Caixa da Companhia (estimativa de fundos líquidos a serem gerados pelas operações)	553.418
2. Recursos Advindos de 2017 (Disponibilidades)	857.862
3. Parcela remanescente do lucro líquido de 2017	197.375
4. Parcela remanescente do lucro líquido de 2018	9.765
5. Novos Empréstimos e Financiamentos	1.140.735
6. Receitas Financeiras	114.368
7. Vendas de Propriedades para Investimento	57.000
<u>Aplicação de Recursos (8+9+10+11)</u>	<u>2.930.523</u>
8. Novas Aquisições de Propriedades para investimento	165.924
9. Desenvolvimento ou Incorporação/Manutenção de Propriedades	193.759
10. Amortização + Despesas Financeiras (Serviço da Dívida)	2.505.048
11. Pagamento de Dividendos (referente a 2017)	65.792

BR Properties S.A.

Anexos 3 e 4

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

ANEXO 3

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:					Posição em 31/12/2018 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	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%

ANEXO 4

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 31/12/2018						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
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 31/12/2017						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)		Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)		Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
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	935.739	0,23%	-	-	935.739	0,23%
Outros Acionistas	120.650.783	29,63%	-	-	120.650.783	29,63%
Total	407.135.283	100%	-	-	407.135.283	100%
Ações em Circulação	120.650.783	29,63%	-	-	120.650.783	29,63%

Notas:

1. Não há até a data Conselho Fiscal instalado

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

BR Properties S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Properties S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Properties S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Mensuração do valor justo das Propriedades para investimento (Controladora e Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$7.439.961 mil, representando 71,4% do total do ativo da Controladora e R\$8.023.973 mil, representando 75,4% do total do ativo Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 8. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 8, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável do ágio por expectativa de rentabilidade futura (Controladora e Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de ágio por expectativa de rentabilidade futura, gerado em combinação de negócios em anos anteriores, totalizava R\$554.842 mil e representava 5,3% do total do ativo da Companhia e 5,2% do total do total do ativo consolidado, naquela data. Pelo menos uma vez ao ano, a Companhia realiza o teste de redução ao valor recuperável com base em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamento anual, adotadas pela Administração, suportadas por julgamentos significativos em função de diversas premissas econômicas e de negócios, tais como taxas de crescimento e de desconto. A Companhia, suportada por avaliadores externos contratados, avaliou as premissas que suportaram tais estimativas de rentabilidade, assim como as taxas de desconto, do crescimento da receita, dos custos e geração de caixa, dentre outras.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, além das incertezas inerentes às estimativas para a determinação do valor recuperável do ágio, dado o julgamento exercido na determinação das premissas utilizadas nas projeções de rentabilidade e geração de caixa, as quais estão descritas na nota explicativa 9. Distorções na determinação do valor recuperável do ágio poderiam resultar em impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na análise e revisão das metodologias e modelos utilizados pela Administração e avaliadores externos contratados, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor recuperável dos ativos da Companhia. Nossos procedimentos também incluíram a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos, e analisamos ainda a exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos. Comparamos a assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis.

Adicionalmente, comparamos o valor recuperável determinado pela Administração da Companhia, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil do ágio e dos ativos da unidade geradora de caixa e avaliamos a adequação das divulgações da nota explicativa 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável do ágio, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável do ágio adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Valor recuperável dos tributos diferidos ativos (Controladora e Consolidado)

Conforme descrito na nota explicativa 11, a Companhia possui o montante de R\$558.219 mil, na Controladora, e R\$578.050 mil, no Consolidado, correspondente a créditos tributários diferidos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e de diferenças temporárias cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pelos avaliadores externos contratados pela Administração, sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores envolvidos, bem como em relação aos efeitos no resultado do exercício, e grau de julgamento utilizado nas projeções de lucros tributáveis futuros, suas estimativas e premissas, e do potencial impacto que eventuais alterações nessas premissas e estimativas poderiam trazer sobre o valor dos créditos tributários registrados às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, utilização de profissionais especializados em tributos para a análise das bases tributárias conforme legislação tributária vigente. Analisamos e avaliamos as premissas e metodologia usadas pela Administração e pelos avaliadores externos contratados, nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, lucro tributável, alíquotas dos tributos, cálculos aritméticos e matemáticos, bem como comparamos certos dados das projeções, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócio aprovados pelos órgãos competentes da Companhia. Comparamos a assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento, mensuração e recuperabilidade dos tributos diferidos ativos mediante disponibilidade de lucros tributáveis futuros, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável dos tributos diferidos ativos adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 11, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1 de fevereiro 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 nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2018, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2019.

Martin 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

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o conteúdo e opinião expressos no parecer dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2018, emitido nesta data.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2019.

Martin Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores