

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	10
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	17
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018	20
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	26
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	53
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	54
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	55
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	56
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	407.135
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>407.135</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	3.547
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>3.547</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	9.178.079	10.420.502
1.01	Ativo Circulante	608.256	1.639.892
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	399.184	986.682
1.01.02	Aplicações Financeiras	71.702	506.900
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	71.702	506.900
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	71.702	506.900
1.01.03	Contas a Receber	51.621	49.118
1.01.03.01	Clientes	51.621	49.118
1.01.06	Tributos a Recuperar	63.332	52.878
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	63.332	52.878
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.480	3.788
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.937	40.526
1.01.08.03	Outros	16.937	40.526
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	15.641	24.781
1.01.08.03.05	Instrumentos financeiros	0	12.897
1.01.08.03.06	Dividendos e JCPI a receber	1.296	2.848
1.02	Ativo Não Circulante	8.569.823	8.780.610
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	483.578	334.853
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	100.713	16.131
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	100.713	16.131
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	382.865	318.722
1.02.01.10.04	Outros ativos não circulantes	89.093	42.802
1.02.01.10.05	Tributos a recuperar	217.313	216.864
1.02.01.10.06	Contas a receber	76.459	59.056
1.02.02	Investimentos	7.516.740	7.878.615
1.02.02.01	Participações Societárias	263.184	438.654
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	263.184	438.654
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.253.556	7.439.961
1.02.03	Imobilizado	14.663	12.300
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	9.178.079	10.420.502
2.01	Passivo Circulante	291.323	1.124.074
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.362	1.894
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.362	1.894
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.362	1.894
2.01.02	Fornecedores	13.712	20.178
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.712	20.178
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.266	2.623
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.266	2.623
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	375	93
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	1.891	2.530
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	225.354	1.013.907
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	225.354	1.013.907
2.01.05	Outras Obrigações	42.056	77.972
2.01.05.02	Outros	42.056	77.972
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	42.056	77.972
2.01.06	Provisões	5.573	7.500
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.573	7.500
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.573	7.500
2.02	Passivo Não Circulante	3.095.730	3.426.062
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.953.207	2.420.980
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.953.207	2.420.980
2.02.02	Outras Obrigações	463.552	474.882
2.02.02.02	Outros	463.552	474.882
2.02.02.02.05	Outros passivos não circulante	463.552	474.882
2.02.03	Tributos Diferidos	678.889	530.118
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	678.889	530.118
2.02.04	Provisões	82	82
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	82	82
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	82	82
2.03	Patrimônio Líquido	5.791.026	5.870.366
2.03.01	Capital Social Realizado	3.252.701	3.252.701
2.03.01.01	Capital social	3.314.457	3.314.457
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-61.756	-61.756
2.03.02	Reservas de Capital	2.311.357	2.305.483
2.03.04	Reservas de Lucros	312.182	312.182
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-85.214	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	89.263	261.748	92.840	263.581
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	89.263	261.748	92.840	263.581
3.03	Resultado Bruto	89.263	261.748	92.840	263.581
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.434	-73.501	-17.212	-49.820
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.248	-83.922	-22.632	-69.766
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-29.500	-72.741	-19.217	-58.903
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.309	-6.798	-1.863	-6.102
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-1.439	-4.383	-1.552	-4.761
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	23.071	25.898	20	1.566
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	0	20	12
3.04.04.02	Ganho com valor justo das propriedades para investimento	23.071	25.898	0	1.554
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.551	-22.867	0	-2
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-10.551	-22.867	0	-2
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	294	7.390	5.400	18.382
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.829	188.247	75.628	213.761
3.06	Resultado Financeiro	-58.560	-199.458	-93.606	-290.548
3.06.01	Receitas Financeiras	13.783	66.543	21.773	71.269
3.06.02	Despesas Financeiras	-72.343	-266.001	-115.379	-361.817
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.269	-11.211	-17.978	-76.787
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	15.330	-74.003	-19.126	-33.641
3.08.01	Corrente	-105	-414	-224	-613
3.08.02	Diferido	15.435	-73.589	-18.902	-33.028
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06346	-0,21117	-0,09113	-0,27123
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
3.99.02.01	ON	0,06346	-0,21117	-0,09113	-0,27123

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
4.03	Resultado Abrangente do Período	25.599	-85.214	-37.104	-110.428

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	151.654	225.531
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	179.401	199.999
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	-11.211	-76.787
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	393	338
6.01.01.03	Valor justo de propriedade para investimento	-25.898	-1.554
6.01.01.04	Linearização das receitas	-14.048	-7.495
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	209.407	241.252
6.01.01.06	Variação cambial líquida	-20.112	130.533
6.01.01.07	Resultado com instrumentos financeiro derivativo	19.808	-15.607
6.01.01.08	MTM juros do bônus perpétuos	654	-115
6.01.01.09	MTM swap	4.391	4.473
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	6.643	8.040
6.01.01.11	Plano de opções de compra de ações	4.383	4.761
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.531	4.875
6.01.01.13	Demais provisões	82	688
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-307	-2.389
6.01.01.15	Correções monetárias	-11.339	-8.114
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-8.363	-37.993
6.01.01.18	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	15.217	0
6.01.01.19	Resultado financeiro na repactuação da dívida	11.560	-26.525
6.01.01.20	Resultado de equivalência patrimonial	-7.390	-18.382
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.747	25.532
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-4.897	1.831
6.01.02.02	Impostos a recuperar	2.783	6.294
6.01.02.05	Outros ativos	-10.591	10.673
6.01.02.06	Contas a pagar	-6.468	13.692
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-1.066	-1.393
6.01.02.11	Salários e encargos sociais	469	879
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-7.458	-5.417
6.01.02.14	Outros passivos	-519	-1.027
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	702.386	292.563
6.02.03	Dividendos e JCP recebidos de controladas	0	17.814
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimento	466.337	57.000
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-89.478	0
6.02.07	Investimentos em controladas	-11.000	-6.000
6.02.08	Aquisição / investimentos em propriedades para investimento	-89.258	-148.974
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-2.756	-1.156
6.02.10	Investimentos em títulos e valores mobiliários	447.318	373.879
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-29.900	0
6.02.12	Baixa de investimentos em controladas	4.614	0
6.02.13	Caixa líquido adquirido de investida controlada	6.509	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.441.538	-330.800

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
6.03.03	Tomada de empréstimos e financiamento	0	400.000
6.03.04	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-1.424.673	-636.692
6.03.07	Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	-29.082	0
6.03.08	Recompra de ações	1.491	-25.742
6.03.09	Pagamento de dividendo	0	-65.792
6.03.10	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	-7.054	-17.856
6.03.11	Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	17.780	15.282
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-587.498	187.294
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	986.682	86.422
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	399.184	273.716

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.874	0	0	0	5.874
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.383	0	0	0	4.383
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.491	0	0	0	1.491
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-85.214	0	-85.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-85.214	0	-85.214
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.311.357	312.182	-85.214	0	5.791.026

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	-20.981	0	0	0	-20.981
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.761	0	0	0	4.761
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-25.742	0	0	0	-25.742
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-110.428	0	-110.428
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-110.428	0	-110.428
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.303.931	298.477	-110.428	0	5.744.681

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
7.01	Receitas	357.835	323.252
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	331.630	319.298
7.01.02	Outras Receitas	26.205	3.954
7.01.02.01	Outras receitas	0	11
7.01.02.04	Reversão/(constituição)de provisão para devedores duvidosos	307	2.389
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedade para investimento	25.898	1.554
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-121.384	-84.938
7.02.04	Outros	-121.384	-84.938
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-98.517	-84.938
7.02.04.02	Outros	-22.867	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	236.451	238.314
7.04	Retenções	-393	-338
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-393	-338
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	236.058	237.976
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	73.933	89.651
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.390	18.382
7.06.02	Receitas Financeiras	66.543	71.269
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	309.991	327.627
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	309.991	327.627
7.08.01	Pessoal	22.196	20.722
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.906	18.970
7.08.01.02	Benefícios	1.276	1.226
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.014	526
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	107.007	55.516
7.08.02.01	Federais	94.657	55.516
7.08.02.03	Municipais	12.350	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	266.002	360.240
7.08.03.01	Juros	220.967	214.726
7.08.03.03	Outras	45.035	145.514
7.08.03.03.01	Variação cambial	0	130.533
7.08.03.03.02	Amortização de custos de transação	0	8.662
7.08.03.03.03	Outras	26.853	6.319
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	18.182	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-85.214	-108.851
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-85.214	-108.851

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	9.284.368	10.637.147
1.01	Ativo Circulante	664.155	1.697.830
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	439.752	1.016.826
1.01.02	Aplicações Financeiras	64.712	506.931
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	64.712	506.931
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	64.712	506.931
1.01.03	Contas a Receber	53.068	78.993
1.01.03.01	Clientes	53.068	78.993
1.01.06	Tributos a Recuperar	62.881	53.183
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	62.881	53.183
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.451	3.811
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	38.291	38.086
1.01.08.03	Outros	38.291	38.086
1.01.08.03.01	Outros ativos circulantes	38.291	25.189
1.01.08.03.02	Instrumentos financeiros	0	12.897
1.02	Ativo Não Circulante	8.620.213	8.939.317
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	513.754	347.729
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	93.431	16.131
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	93.431	16.131
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.269	0
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.269	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	418.054	331.598
1.02.01.10.03	Outros ativos não circulantes	114.995	45.549
1.02.01.10.04	Tributos a recuperar	224.088	223.970
1.02.01.10.05	Contas a receber	78.971	62.079
1.02.02	Investimentos	7.536.480	8.023.973
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.536.480	8.023.973
1.02.03	Imobilizado	15.137	12.773
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2019</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	9.284.368	10.637.147
2.01	Passivo Circulante	313.752	1.153.078
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.348	2.623
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.348	2.623
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	3.348	2.623
2.01.02	Fornecedores	13.825	20.377
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	13.825	20.377
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.407	3.943
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.407	3.943
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.426	1.161
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	1.981	2.782
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	244.417	1.040.253
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	244.417	1.040.253
2.01.05	Outras Obrigações	42.182	78.382
2.01.05.02	Outros	42.182	78.382
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	42.182	78.382
2.01.06	Provisões	5.573	7.500
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.573	7.500
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.573	7.500
2.02	Passivo Não Circulante	3.179.590	3.613.703
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.004.900	2.505.138
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.004.900	2.505.138
2.02.02	Outras Obrigações	463.552	474.880
2.02.02.02	Outros	463.552	474.880
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	463.552	474.880
2.02.03	Tributos Diferidos	710.274	632.821
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	710.274	632.821
2.02.04	Provisões	864	864
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	864	864
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	5.791.026	5.870.366
2.03.01	Capital Social Realizado	3.252.701	3.252.701
2.03.01.01	Capital social	3.314.457	3.314.457
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-61.756	-61.756
2.03.02	Reservas de Capital	2.311.357	2.305.483
2.03.04	Reservas de Lucros	312.182	312.182
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-85.214	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	95.304	291.754	113.457	325.500
3.01.01	Receita líquida da venda de bens e/ou serviços	95.304	291.754	113.457	325.500
3.03	Resultado Bruto	95.304	291.754	113.457	325.500
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.802	-93.879	-25.959	-78.388
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-36.890	-95.259	-25.977	-79.952
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-33.142	-84.078	-22.562	-69.089
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.309	-6.798	-1.863	-6.102
3.04.02.04	Plano de opção de compra de ações	-1.439	-4.383	-1.552	-4.761
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	23.071	25.898	18	1.569
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	0	0	18	15
3.04.04.03	Ganho com valor justo das propriedades para investimentos	23.071	25.898	0	1.554
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.983	-24.518	0	-5
3.04.05.01	Outras despesas operacionais	-10.983	-24.518	0	-5
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	70.502	197.875	87.498	247.112
3.06	Resultado Financeiro	-59.004	-203.602	-101.749	-311.170
3.06.01	Receitas Financeiras	14.845	68.298	22.354	73.075
3.06.02	Despesas Financeiras	-73.849	-271.900	-124.103	-384.245
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.498	-5.727	-14.251	-64.058
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	14.101	-79.487	-22.853	-46.370
3.08.01	Corrente	-896	-4.304	-2.121	-6.292
3.08.02	Diferido	14.997	-75.183	-20.732	-40.078
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,06346	-0,21117	-0,09113	-0,27123
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
3.99.02.01	ON	0,06346	-0,21117	-0,09113	-0,27123

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2018 à 30/09/2018</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	25.599	-85.214	-37.104	-110.428
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	25.599	-85.214	-37.104	-110.428

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	191.734	275.169
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	198.829	252.112
6.01.01.01	Lucro antes do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido	-5.727	-64.058
6.01.01.02	Depreciação imobilizado	393	338
6.01.01.03	Valor justo de propriedades para investimentos	-25.898	-1.554
6.01.01.04	Linearização das receitas	-13.582	-8.930
6.01.01.05	Juros e variações monetárias sobre empréstimos	214.882	266.050
6.01.01.06	Variação cambial líquida	-20.112	130.533
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com instrumentos financeiros derivativos	19.808	-15.607
6.01.01.08	MTM dos juros do bônus perpétuo	654	-115
6.01.01.09	MTM do swap	4.391	4.473
6.01.01.10	Amortização de custo capitalizado	6.817	8.586
6.01.01.11	Plano de opção de compra de ações	4.383	4.761
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	5.833	5.174
6.01.01.13	Rendimentos de direitos creditórios	-750	0
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	-307	-2.389
6.01.01.15	Correções monetárias	-11.476	-8.439
6.01.01.16	Resultado financeiro na repactuação da dívida	11.713	-29.596
6.01.01.17	Rendimentos de títulos e valores mobiliários	-7.506	-37.993
6.01.01.18	Outros	96	878
6.01.01.19	Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	15.217	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.095	23.057
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	18.256	7.258
6.01.02.02	Impostos a recuperar	3.336	2.025
6.01.02.05	Outros ativos	-10.488	10.990
6.01.02.06	Contas a pagar	-6.553	11.154
6.01.02.08	Impostos e contribuições	-3.841	-2.676
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	726	1.111
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-7.761	-5.717
6.01.02.14	Outros passivos	-770	-1.088
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	702.225	280.658
6.02.04	Recebimento na venda de propriedades para investimentos	466.337	57.000
6.02.06	Pagamento das Obrigações por Aquisição de Imóveis	-89.478	0
6.02.08	Aquisição/investimentos em propriedades para investimentos	-89.296	-149.060
6.02.09	Aquisição de imobilizado	-2.756	-1.161
6.02.10	Investimentos em títulos e valores mobiliários	447.318	373.879
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimento	-29.900	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.471.033	-377.385
6.03.03	Custos de transação	-7.054	0
6.03.04	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-1.454.168	-681.446
6.03.05	Tomada de empréstimos e financiamentos	0	400.000
6.03.06	Dividendos pagos	0	-65.792

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
6.03.07	Pagamento de perdas com instrumentos financeiros	-29.082	0
6.03.08	Recompra de ações	1.491	-25.742
6.03.09	Recebimento de ganhos com instrumentos financeiros	17.780	15.282
6.03.10	Custo de transação de empréstimos e financiamentos	0	-19.687
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-577.074	178.442
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.016.826	125.015
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	439.752	303.457

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.252.701	2.305.483	312.182	0	0	5.870.366	0	5.870.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.874	0	0	0	5.874	0	5.874
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.383	0	0	0	4.383	0	4.383
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	1.491	0	0	0	1.491	0	1.491
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-85.214	0	-85.214	0	-85.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-85.214	0	-85.214	0	-85.214
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.311.357	312.182	-85.214	0	5.791.026	0	5.791.026

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
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	-20.981	0	0	0	-20.981	0	-20.981
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.761	0	0	0	4.761	0	4.761
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	-110.428	0	-110.428	0	-110.428
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-110.428	0	-110.428	0	-110.428
5.07	Saldos Finais	3.252.701	2.303.931	298.477	-110.428	0	5.744.681	0	5.744.681

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 30/09/2018</b>
7.01	Receitas	392.092	392.121
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	365.887	388.164
7.01.02	Outras Receitas	26.205	3.957
7.01.02.01	Outras receitas	0	14
7.01.02.04	Reversão/(constituição) de provisão para devedores duvidosos	307	2.389
7.01.02.05	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	25.898	1.554
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-131.283	-93.822
7.02.04	Outros	-131.283	-93.822
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-106.768	-93.822
7.02.04.03	Outros	-24.515	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	260.809	298.299
7.04	Retenções	-393	-338
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-338
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	260.416	297.961
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	68.298	73.075
7.06.02	Receitas Financeiras	68.298	73.075
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	328.714	371.036
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	328.714	371.036
7.08.01	Pessoal	26.921	25.155
7.08.01.01	Remuneração Direta	23.431	22.301
7.08.01.02	Benefícios	2.149	2.055
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.341	799
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	115.108	72.064
7.08.02.01	Federais	102.751	72.051
7.08.02.02	Estaduais	0	1
7.08.02.03	Municipais	12.357	12
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	271.899	384.245
7.08.03.01	Juros	226.594	236.454
7.08.03.03	Outras	45.305	147.791
7.08.03.03.01	Variação cambial	0	130.533
7.08.03.03.02	Amortização de custos de transação	0	9.360
7.08.03.03.03	Outros	26.861	7.898
7.08.03.03.04	Encargos financeiros	18.444	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-85.214	-110.428
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-85.214	-110.428

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2019

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

### DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

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

A companhia encerrou o trimestre com 45 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 805 mil m<sup>2</sup>, que representam valor de mercado de aproximadamente R\$ 7.536.480. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 208 mil m<sup>2</sup> de ABL.

As 45 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 3T19 estão distribuídas da seguinte forma:

- 36 ou 528 mil m<sup>2</sup> de edifícios de escritório;
- 3 ou 69 mil m<sup>2</sup> de galpões industriais e de logística;
- 6 ou 208 mil m<sup>2</sup> de terrenos.

### CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

Em continuidade ao observado na primeira metade do ano, o terceiro trimestre continuou apresentando reflexos positivos na retomada do mercado imobiliário brasileiro. Os mercados de escritórios corporativos de São Paulo e Rio de Janeiro registraram, novamente, números positivos de absorção líquida no trimestre, resultando na queda da taxa de vacância das regiões dessas cidades onde nossas propriedades estão concentradas. Na capital paulista, a taxa de vacância registrada ao fim do período é a menor desde 2014. Este cenário, combinado ao baixo volume de nova oferta previsto para a cidade nos próximos anos, cria um ambiente favorável a pressão nos preços de aluguéis no médio e longo prazo. No mercado carioca, foi possível observar um grande volume de locações no período, registrando o maior volume de absorção líquida no ano, resultado da intensificação do movimento de *flight-to-quality* na cidade.

Outro aspecto bastante positivo para o mercado imobiliário veio do lado econômico. Os sucessivos cortes na taxa básica de juros, e a expectativa de novas reduções até o final do ano, associados ao baixo patamar dos índices de inflação, impulsionam o índice de confiança das empresas, incentivando novos investimentos e necessidade de expansão, além de beneficiar os resultados da Companhia, reduzindo seu custo da dívida e abrindo novas oportunidades de financiamento.

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2019

No âmbito operacional, acompanhando a recuperação do mercado, a Companhia apresentou um expressivo volume de novas locações no trimestre, totalizando 22.632 m<sup>2</sup> de ABL. A BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 17,7% e 26,1%, respectivamente.

### PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 3T19

#### Novas Locações

Ao longo do trimestre e no mês de outubro, a BR Properties comercializou 29.339 m<sup>2</sup> de ABL em novas locações, totalizando 49.528 m<sup>2</sup> no ano.

#### Aquisição de Ativos

Após o fechamento do trimestre, em outubro, a Companhia celebrou Compromisso de Compra e Venda (CCV) visando à aquisição da totalidade do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Paineira”, com área locável de 44.673 m<sup>2</sup> e de aproximadamente 30% do imóvel comercial em desenvolvimento denominado “Torre Jatobá”, com área locável de 11.514 m<sup>2</sup>, ambas localizadas no empreendimento “Parque da Cidade”, na cidade de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$766.114 tendo sido pago, à título de sinal, o valor de R\$36.306, e o saldo a ser pago na entrega definitiva da obra, com previsão para o segundo semestre de 2021.

O Condomínio Parque da Cidade será o principal e mais completo empreendimento multiuso da cidade de São Paulo, composto por uma torre de salas comerciais, cinco torres corporativas, dois edifícios residenciais, um shopping e um hotel cinco estrelas, todos ligados a um parque linear. Com essas aquisições, a BR Properties passa a ser detentora de 101.865 m<sup>2</sup> de ABL das torres corporativas do referido empreendimento.

Ainda no mês de outubro, a BR Properties firmou proposta visando a aquisição de 50% do imóvel denominado “Edifício Faria Lima 4440”, localizado na cidade de São Paulo, pelo preço total de R\$ 310.674. A conclusão da transação está sujeita, dentre outras condições, a (i) aprovação pelos cotistas do fundo via Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, e (ii) conclusão satisfatória das diligências a serem realizadas e aprovadas pelos administradores da Companhia.

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

#### Venda de Ativos

No 3T19, a Companhia finalizou a venda de 70% do imóvel comercial Edifício Barra da Tijuca. O valor total da transação foi de R\$184.800.

Após o fechamento do trimestre, na primeira semana de outubro, a BR Properties concluiu a venda da totalidade do imóvel comercial Edifício Chucri Zaidan. O valor total da transação foi de R\$306.808.

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2019

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.

### RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$ 120.629 no 3T19, uma redução de 2% em relação ao trimestre anterior.

A receita bruta da Companhia no 3T19 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$ 115.975, uma redução de 2% em relação ao trimestre anterior, e representando 96% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$ 4.655, um aumento de 3% em relação ao trimestre anterior, e representando 4% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$ 95.303, uma redução de 3% em relação ao trimestre anterior. Tal redução é explicada principalmente pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de propriedades ocorridas no início do trimestre (“Edifício Paulista” e 70% do “Edifício Barra da Tijuca”).

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa e como o plano de opções e despesas não recorrentes, alcançou R\$ 69.965, redução de 1% em comparação com o 2T19, com uma margem EBITDA ajustada de 73%.

O EBITDA do 3T19, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$ 70.634 no trimestre, atingindo uma margem EBITDA de 74%, conforme demonstrado a seguir:

	<u>3T19</u>
Lucro (Prejuízo) Líquido do Trimestre	25.599
Depreciação	133
Impostos Diferidos	(14.996)
Provisão para IR e CSLL	896
Resultado Financeiro	59.005
<b>EBITDA</b>	<b><u>70.636</u></b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b><u>74%</u></b>
Outras Receitas/Despesas Operacionais	10.978
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	-
Ganho/Perda na Venda de Propriedade para Investimento	(23.070)
Provisão de ILP / Stock Option	1.440
ITBI na Reestruturação Societária (Não-Recorrentes)	9.982
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b><u>69.967</u></b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b><u>73%</u></b>

## Comentário do Desempenho

**BR Properties S.A.**  
Comentários da administração  
Período findo em 30 de setembro de 2019

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$ 20.495, aumento nominal de R\$ 16.718 em relação ao 2T19, com margem FFO de 22%.

No 3T19, a BR Properties registrou um lucro líquido de R\$ 25.599.

### RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do 3T19 era de 85 funcionários, sendo 49 empregados na sede da Companhia na cidade de São Paulo - SP, e 36 empregados nas propriedades administradas pela Companhia.

### DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DE MERCADO

Ao final do 3T19, 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\$ 14,22 / 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 30 de setembro de 2019 era de R\$ 11,79 / ação.

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

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

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

### RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

### DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2019*

# Notas explicativas às informações trimestrais

*(Em milhares de Reais)*

## 1 Contexto Operacional

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2019 abrange a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

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

Em 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 nºs 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 m<sup>2</sup>, pelo preço total de R\$71.000.

Em 16 de abril de 2018, 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 de 2018, 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 492.176m<sup>2</sup>, e potencial construtivo de, aproximadamente, 133.500 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL), localizado no município de Cajamar, Comarca de Jundiaí, 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 informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2019*

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. Em 24 de junho de 2019, em continuidade ao fato relevante divulgado em 26 de dezembro de 2018, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda, por meio da qual alienou ao JS Real Estate Multigestão Fundo de Investimento Imobiliário (“JS REM FII”), a totalidade do imóvel comercial denominado “Edifício Paulista”, localizado na Avenida Paulista, n.º 2.064, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O valor total dessa alienação foi de R\$405.000, tendo a Companhia recebido, em 26 de dezembro de 2018, à título de sinal, o valor de R\$4.000, o valor de R\$396.000 recebido integralmente no dia 24 de junho de 2019 e R\$5.000 a receber conforme cláusulas contratuais (Nota 6).

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

A Companhia, em 12 de março de 2019, celebrou sob condições resolutivas, o Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças (“CCV”), com REC 2017 Empreendimentos e Participações VI S.A. (“Vendedora”), e HSI Real Estate – Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia (“Garantidora”), (representado por seu administrador HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A., tendo por objeto a aquisição do imóvel comercial em desenvolvimento, a ser denominado “Torre Corporativa B1 – Aroeira”, com área bruta locável (ABL) de 45.677,89 m<sup>2</sup> (“Imóvel”), localizado no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$596.000, sendo pago à título de sinal e princípio de pagamento, o valor de R\$29.900 e o saldo contra o aceite definitivo da obra pela Companhia, na forma e prazos estabelecidos no CCV, com previsão de entrega, pela Vendedora, para o segundo semestre do ano de 2021.

Em 04 de abril de 2019, em continuidade ao fato relevante divulgado em 11 de janeiro de 2019, foi celebrado um aditamento (Primeiro Aditamento aos Contratos de Aquisição) aos Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”), por meio dos quais passou a ser prevista a possibilidade de aquisição de forma individualizada ou total dos três imóveis pelo FII – UBS. Em 05 de julho de 2019, foi alienado 70% do imóvel comercial denominado “Edifício Barra da Tijuca” (“Imóvel Barra”).

## Notas Explicativas

### **BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

Em Assembleia realizada no dia 08 de abril de 2019, foi aprovado a incorporação pela Companhia, do acervo cindido de sua controlada, BRPR 56 Securitizadora de Créditos imobiliários SA e ESA SPE Empreendimentos imobiliários Ltda. Na mesma data, foi aprovada a incorporação de sua controlada BRPR 55 Securitizadora de créditos imobiliários SA. Os ativos e passivos objeto da cisão parcial estão descritos no Laudo de Avaliação realizado por uma empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Laudo de Avaliação foi elaborado com base no acervo líquido contábil destas Sociedades na data base de 31/12/2018, ajustado por eventos subseqüentes relacionados ao aumento de capital. A incorporação está inserida em um processo de reorganização societária da Companhia, que visa à simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação pretende resultar, dentre outras vantagens, em simplificação operacional e redução dos custos incidentes sobre operações entre as Sociedades envolvidas (administrativos e de gestão).

Em 05 de julho de 2019, em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 11 de janeiro de 2019 e 4 de abril de 2019, a Companhia celebrou, “Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças” (“Segundo Aditamento”), por meio do qual alienou ao Fundo de Investimentos Imobiliário – FII UBS (BR) OFFICE (“Fundo”), 70% (setenta por cento) do imóvel comercial denominado “Edifício Barra da Tijuca” (“Imóvel Barra”), localizado na Avenida Ayrton Senna, nº 2.200, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo preço total de R\$184.800. Nos termos do Segundo Aditamento, o Fundo se comprometeu a comprar da Companhia a fração remanescente de 30% (trinta por cento) do Imóvel Barra, restando acordado entre as partes, que a aquisição da fração remanescente do Imóvel Barra, pelo Fundo, deverá ocorrer tão logo este promova novas emissões de cotas, por meio das quais seja captado valor suficiente para referida aquisição.

## 2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

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

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

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

## Notas Explicativas

### BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

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

As informações trimestrais individuais consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standard Board* - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de outubro de 2019 e serão autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselho de Administração em 30 de outubro de 2019.

### 3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	240	1.790	436	2.123
Aplicações financeiras (i)	398.944	984.892	439.316	1.014.703
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>399.184</b>	<b>986.682</b>	<b>439.752</b>	<b>1.016.826</b>
Fundo de Investimento (ii)	64.703	506.900	64.712	506.931
Certificados de Recebíveis Imobiliários (iii)	14.281	-	-	-
Caixa Restrito (iv)	93.431	16.131	93.431	16.131
<b>Títulos e valores mobiliários</b>	<b>172.415</b>	<b>523.031</b>	<b>158.143</b>	<b>523.062</b>
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários - CP	470.886	1.493.582	504.464	1.523.757
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários - LP	100.713	16.131	93.431	16.131
<b>Total</b>	<b>571.599</b>	<b>1.509.713</b>	<b>597.895</b>	<b>1.539.888</b>

## Notas Explicativas

### **BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

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 às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
<b>Fundo de Investimento</b>				
Letras Financeiras do Tesouro Nacional - Pós-Fixado	45.194	333.994	45.194	333.994
Letras Financeiras - Pós-Fixado	10.553	40.468	10.553	40.468
Letras Financeiras - Subordinadas - Pós-Fixado	2.266	-	2.266	-
Debêntures - Pós-Fixado	2.462	2.405	2.462	2.405
Letras do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	4.237	130.064	4.237	130.064
Outros Ativos e Passivos	(9)	(30)	-	-
	<b>64.703</b>	<b>506.900</b>	<b>64.712</b>	<b>506.931</b>

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

(iv) Caixa restrito em operação de aquisição de participação societária e na venda de propriedades, aplicados em CDB (Certificado de depósito bancário), remunerado as taxas que variam de 97% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas as taxas que variam de 96% a 103,5% (31/12/2018 - 90% a 101,3%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### 4 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Aluguéis a Receber	135.309	115.711	139.268	148.609
Provisão para devedores duvidosos	(7.229)	(7.537)	(7.229)	(7.537)
	<b>128.080</b>	108.174	<b>132.039</b>	141.072
<b>Circulante</b>	<b>51.621</b>	49.118	<b>53.068</b>	78.993
<b>Não Circulante</b>	<b>76.459</b>	59.056	<b>78.971</b>	62.079

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício	(7.537)	(8.833)	(7.537)	(8.833)
Movimentação da provisão no período	307	1.297	307	1.297
Saldo no final do período	<b>(7.229)</b>	(7.537)	<b>(7.229)</b>	(7.537)

#### Compromissos de arrendamento mercantil operacional

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

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 30 de setembro de 2019, são os seguintes:

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Dentro de um ano	<b>351.235</b>	419.072
Após um ano, mas menos de cinco anos	<b>1.031.981</b>	1.039.324
Mais de cinco anos	<b>913.243</b>	827.089
	<b>2.296.459</b>	2.285.485

**5 Tributos a recuperar e a recolher**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Impostos retidos na fonte	<b>14.810</b>	-	<b>15.215</b>	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	<b>273</b>	-	<b>1.636</b>	-
Pis e Cofins a compensar	<b>1.308</b>	1.112	<b>2.165</b>	2.365
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	<b>264.254</b>	268.630	<b>267.953</b>	274.788
<b>Total de Impostos a Recuperar</b>	<b>280.645</b>	269.742	<b>286.969</b>	277.153
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	<b>376</b>	93	<b>2.425</b>	1.161
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	<b>1.367</b>	1.586	<b>1.380</b>	1.743
Impostos Retidos	<b>523</b>	944	<b>528</b>	965
Outros impostos a recolher	-	-	<b>74</b>	74
<b>Total de Impostos a Recolher</b>	<b>2.266</b>	2.623	<b>4.407</b>	3.943
<b>Total Líquido</b>	<b>278.379</b>	267.119	<b>282.562</b>	273.210
<b>Ativo Circulante</b>	<b>63.332</b>	52.878	<b>62.881</b>	53.183
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>217.313</b>	216.864	<b>224.088</b>	223.970
<b>Passivo Circulante</b>	<b>(2.266)</b>	(2.623)	<b>(4.407)</b>	(3.943)
<b>Total Líquido</b>	<b>278.379</b>	267.119	<b>282.562</b>	273.210

**6 Outros ativos circulantes e não circulantes**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Valores a receber	<b>35.467</b>	34.031	<b>38.224</b>	36.892
Valores a receber na venda de ppi	<b>5.236</b>	-	<b>5.236</b>	-
Adiantamento para aquisição de investimentos	<b>45.309</b>	15.000	<b>45.309</b>	15.000
Cessão de crédito (i)	-	-	<b>45.467</b>	-
Adiantamento a fornecedores	<b>1.630</b>	4.641	<b>1.726</b>	4.700
Valores a recuperar	<b>3.852</b>	358	<b>3.852</b>	358
Outros ativos	<b>13.240</b>	13.553	<b>13.472</b>	13.788
	<b>104.734</b>	67.583	<b>153.286</b>	70.738
<b>Circulante</b>	<b>15.641</b>	24.781	<b>38.291</b>	25.189
<b>Não Circulante</b>	<b>89.093</b>	42.802	<b>114.995</b>	45.549

(i) Cessão dos direitos creditórios à UBS decorrente da venda de 70% do Ed. Barra da Tijuca, direitos esses que estão vinculados a 1ª Emissão do CRI da BRPR 56 conforme explicado na Nota 9c,

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### 7 Investimentos

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Participações em controladas	<b>263.184</b>	<b>438.654</b>

#### 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 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018. O valor contábil do investimento em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 e o resultado de equivalência patrimonial para os períodos de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e 2018 estão assim demonstrados:

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	30/09/2019		31/12/2018		30/06/2018	
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
<b>Sociedades controladas diretas</b>									
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	75.799.399	98.357	(5.899)	98.347	(5.898)	96.246	(4.133)		
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.927.013	3.193	35	3.193	35	3.157	37		
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	720	20	720	20	699	(57)		
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	7.912.610	9.077	5.876	9.077	5.876	152.304	7.045		
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	62.699.238	119.247	2.021	119.247	2.021	117.225	2.017		
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	58.099.924	2.280	66	2.280	66	2.214	67		
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.799.464	17.052	39	17.052	39	17.014	38		
CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	499	-	-	-	-	-	-		
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	12.669	5.380	12.669	5.380	7.289	5.319		
BRPR Participações S.A.	701.000	599	16	599	15	583	14		
<b>Investidas Incorporadas em 2018</b>	-	-	-	-	-	-	6.838		
<b>Investidas Incorporadas em 2019</b>	-	-	-	-	(164)	41.922	1.197		
				<b>263.184</b>	<b>7.390</b>	<b>438.654</b>	<b>18.382</b>		

#### b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 30 de setembro de 2019.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	
						Total	Total
<b>Sociedades controladas diretas</b>							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	5.593	142.512	148.106	(4.373)	(45.376)	(98.357)	(148.106)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	553	2.651	3.204	(11)	-	(3.193)	(3.204)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	637	150	787	(67)	(1)	(720)	(787)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	42.021	34.815	76.836	(34.055)	(33.704)	(9.077)	(76.836)
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	9.869	131.293	141.162	(478)	(21.437)	(119.247)	(141.162)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	392	1.902	2.294	(14)	(0)	(2.280)	(2.294)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.098	15.963	17.061	(8)	-	(17.052)	(17.061)
CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	-	-	-	-	-	-	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	14.213	642	14.856	(1.628)	(559)	(12.669)	(14.856)
BRPR Participações S.A.	573	34	607	(4)	(4)	(599)	(607)
<b>Investidas Incorporadas</b>	<b>11.943</b>	<b>301.455</b>	<b>313.398</b>	<b>(23.351)</b>	<b>(99.478)</b>	<b>(190.569)</b>	<b>(313.398)</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### Demonstração do Resultado

	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionai s	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
<b>Sociedades controladas diretas</b>					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	3.078	(843)	(6.844)	(1.289)	(5.899)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	47	(11)	35
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	25	(4)	20
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	10.965	(510)	(2.972)	(1.608)	5.876
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	4.837	(1.200)	(1.017)	(598)	2.021
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	80	(13)	66
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	47	(8)	39
CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	-	-	-	-	-
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	13.496	(1.167)	(5.342)	(1.607)	5.380
BRPR Participações S.A.	0	(0)	18	(3)	15
<b>Investidas Incorporadas</b>	<b>1.417</b>	<b>(66)</b>	<b>(1.172)</b>	<b>(343)</b>	<b>(164)</b>

### c. Movimentação dos investimentos

	30-09-19	30-09-18
Saldo inicial	438.654	583.203
(+) Adições (i)	13.848	6.000
(-) Recebimento de dividendos e JCP	(1.525)	(11.948)
(-) Amortização de Quotas de FII	(4.614)	-
(-) Incorporação de controladas (ii)	(190.569)	-
(+/-) Equivalência Patrimonial	7.390	18.382
Saldo final	263.184	595.637

- i. As adições ocorridas no exercício de 2019 se referem aos aportes e capitalização de JSCP, sendo que em 2018, período em que o aporte mais representativo ocorreu na subsidiária BRPR VII, em decorrência da necessidade de caixa.
- ii. No âmbito da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, o acervo líquido em determinadas controladas foi vertido para Companhia passando a integrar seus ativos e passivos. A composição do acervo líquido incorporado é demonstrada na nota 7.b.

## 8 Propriedades para investimento

### a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>7.439.961</b>	6.795.192	<b>8.023.973</b>	7.650.104
(+) Aquisições (i)	1.384	137.249	1.384	137.249
(+) Custos retrofit (ii)	87.874	53.533	87.911	53.618
(+) Incorporação de controladas (iii)	301.126	-	-	-
(-) Venda de propriedade (iv)	(593.020)	(57.000)	(593.020)	(57.000)
(+/-) Outras adições e baixas (v)	(9.667)	-	(9.667)	-
(+/-) Ajuste a valor de mercado	25.898	1.554	25.898	1.554
<b>Saldo final</b>	<b>7.253.556</b>	6.930.528	<b>7.536.480</b>	<b>7.785.525</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

- i. Conforme mencionado na Nota 1, durante o exercício de 2018 tivemos as aquisições do galpão Ed. Tucano, do terreno com destinação logística em Cajamar, ambos localizados no interior de São Paulo. As aquisições foram tratadas como aquisição de ativo.
- ii. Durante 2018 e 2019, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Ed. Centenário Plaza e Passeio Corporate.
- iii. No âmbito da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, as seguintes propriedades passaram a compor os ativos da Companhia através do acervo líquido incorporado: Ed. Porto Alegre (BRPR 55) e Ed. Barra da Tijuca (BRPR 56).
- iv. Conforme demonstrado na Nota 1:(a) Em 05 de julho de 2019 foi efetivada a venda de 70% do Ed. Barra da Tijuca, (b) Em 26 de junho de 2019 foi efetivada a venda do Ed. Paulista e (c) em 16 de abril de 2018 foi efetivada a venda do Ed Celebration.
- v. Em 19 de setembro de 2019 ocorreu a extinção do direito real de superfície sobre o terreno Cajamar, equivalente a R\$ 9.667.

## 9 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
<b>Cédula de Crédito Bancário - CCB</b>			<b>215.376</b>	<b>205.140</b>	<b>256.502</b>	<b>246.132</b>
CCBs Banco Itaú Unibanco	TR	9,90	215.376	205.140	234.831	223.671
CCB - 100115040018300	TR	11,25	-	-	21.670	22.461
<b>Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI</b>			<b>492.256</b>	<b>571.315</b>	<b>492.256</b>	<b>571.315</b>
Lastro CRI 166º Brazilian Securities	TR	9,44	35.290	36.651	35.290	36.651
Lastro CRI 59º RB Capital	TR	9,50	80.318	103.660	80.318	103.660
Lastro CRI 129º CIBRASEC	TR	9,60	1.343	3.245	1.343	3.245
Lastro CRI 134º CIBRASEC	TR	9,60	-	4.536	-	4.536
Lastro CRI 87º CIBRASEC	TR	10,15	2.568	3.409	2.568	3.409
Lastro CRI 122º RB Capital	IPCA	10,80	0	39.843	0	39.843
Lastro CRI 142º e 143º RB Capital	CDI	1,45	276.447	276.499	276.447	276.499
Lastro CRI 152º RB Capital	CDI	1,65	96.290	103.472	96.290	103.472
<b>Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI</b>			<b>19.486</b>	<b>-</b>	<b>50.673</b>	<b>71.680</b>
CRI 1ª Emissão da BRPR 56 (c)	IGPM	9,50	19.486	-	50.673	71.680
<b>Cessão Direitos Creditórios - CDC</b>			<b>9.058</b>	<b>132.677</b>	<b>9.058</b>	<b>132.677</b>
Contrato nº 10115547756	TR	9,37	9.058	9.573	9.058	9.573
Contrato nº 1522/12	TR	9,50	-	32.363	-	32.363
Contrato nº 1318/12	TR	9,50	-	90.741	-	90.741
<b>Debêntures (b)</b>			<b>1.488.301</b>	<b>1.848.276</b>	<b>1.488.301</b>	<b>1.848.276</b>
1ª Emissão	IPCA	5,85	-	172.979	-	172.979
7ª Emissão - 1ª Tranche	CDI	1,55	113.029	117.665	113.029	117.665
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche	IPCA	7,23	153.710	155.216	153.710	155.216
8ª Emissão	%CDI	121,50	255.081	250.449	255.081	250.449
9ª Emissão	CDI	0,70	50.288	50.302	50.288	50.302
10ª Emissão	%CDI	121,50	351.981	358.686	351.981	358.686
11ª Emissão	%CDI	101,00	245.640	242.037	245.640	242.037
12ª Emissão	CDI	1,70	318.571	500.940	318.571	500.940
<b>Títulos de créditos (a)</b>			<b>-</b>	<b>733.389</b>	<b>-</b>	<b>733.389</b>
Bônus Perpétuo	USD	9,00	-	733.389	-	733.389
<b>Total</b>			<b>2.224.477</b>	<b>3.490.796</b>	<b>2.296.790</b>	<b>3.603.467</b>
<b>Encargos a amortizar</b>			<b>(31.001)</b>	<b>(29.434)</b>	<b>(31.560)</b>	<b>(30.449)</b>
<b>AVJ repactuação</b>			<b>(14.915)</b>	<b>(26.474)</b>	<b>(15.913)</b>	<b>(27.627)</b>
<b>Total de empréstimos com encargos</b>			<b>2.178.561</b>	<b>3.434.887</b>	<b>2.249.317</b>	<b>3.545.391</b>
<b>Circulante</b>			<b>225.354</b>	<b>1.013.907</b>	<b>244.417</b>	<b>1.040.253</b>
<b>Não Circulante</b>			<b>1.953.207</b>	<b>2.420.980</b>	<b>2.004.900</b>	<b>2.505.138</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2019*

- (a) No primeiro trimestre de 2018, a Companhia contratou junto ao Banco Santander nova operação de derivativos com previsão de pagamento exclusivamente de juros trimestrais, em datas pré-estabelecidas na modalidade "swap de fluxo de caixa". Esse saldo, em conjunto com o Bônus Perpétuo, foi liquidado em 07 de janeiro de 2019.
- (b) Em 14 de julho de 2017, foi realizada a 7ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) Séries, da espécie quirografária, no valor total de até R\$275.000, sendo: i) 1ª série com prazo de vencimento de 12 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 1,55% ao ano e ii) 2ª e 3ª séries com prazo de vencimento de 15 anos, atualizadas mensalmente pelo IPCA e com remuneração de 7,23% a.a..
- Em 20 de dezembro de 2017, tivemos a 8ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$250.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI.
- Em 20 de fevereiro de 2018, tivemos a 9ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$50.000 com prazo de vencimento de 60 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 0,7% ao ano.
- Em 14 de agosto de 2018, tivemos a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de até R\$350.000 com prazo de vencimento de 48 meses e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 121,50% da variação acumulada da Taxa DI.
- Em 3 de novembro de 2018, tivemos a 11ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única no valor total de R\$240.000, com prazo de 5 anos e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à 101,00% da variação acumulada da Taxa DI.
- Em 13 de dezembro de 2018, tivemos a 12ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 5 (cinco) séries, no valor total de R\$500.000, com prazo de 7 anos e custo anual de CDI+1,7%.
- (c) No âmbito da incorporação aprovada em 08 de abril de 2019, a Companhia, tornou-se a possuidora direta do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, passando a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA atuar como cessionária correspondente aos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação, vinculados aos CRI. O saldo devedor dos créditos imobiliários vinculados à emissão cedido plenamente pela BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários SA à Companhia. Conforme Notas 1 e 8, em 05 de julho de 2019 juntamente com a venda do Ed. Barra da Tijuca, foi efetivada a cessão de 70% dos créditos imobiliários vinculados a emissão à FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo"), restando 30% desta cessão dos créditos imobiliários à Companhia.

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 informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### Vencimentos

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2019</b>
2019	225.354	244.417
2020	228.216	227.917
2021	449.789	450.321
2022	458.464	475.622
2023	303.663	326.452
2024	139.537	154.803
2025 em diante	373.538	369.785
<b>Total</b>	<b>2.178.561</b>	<b>2.249.317</b>

### Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

## 10 Imposto de renda e contribuição social

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	<b>(11.211)</b>	(76.787)	<b>(5.727)</b>	(64.058)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	<b>3.812</b>	26.108	<b>1.947</b>	21.780
<b>Ajustes para a puração da alíquota efetiva :</b>				
Crédito em razão da inclusão de jcp como despesas operacionais	<b>(518)</b>	-	<b>(518)</b>	-
Resultado de equivalência patrimonial	<b>2.513</b>	6.250	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não constituídos	<b>(79.101)</b>	(65.326)	<b>(81.275)</b>	(68.685)
<b>Exclusões /(Adições ) permanentes , líquidas</b>				
Variação cambial líquida	<b>71</b>	12	<b>71</b>	12
Pagamento e Reversão de provisões	-	1.026	-	1.044
Resultado com alienação de propriedades para investimento	<b>483</b>	(43)	<b>483</b>	(43)
Débito em razão da exclusão de jcp como receitas operacionais	-	-	518	-
Outros	<b>(1.262)</b>	(1.666)	<b>(713)</b>	(477)
<b>Resultado com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(74.003)</b>	(33.641)	<b>(79.487)</b>	(46.370)

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 30 de setembro de 2019 é a seguinte:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	<b>(414)</b>	(613)	<b>(4.304)</b>	(6.292)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>(73.589)</b>	(33.028)	<b>(75.183)</b>	(40.078)
	<b>(74.003)</b>	(33.641)	<b>(79.487)</b>	(46.370)

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

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 está assim demonstrado:

## Notas Explicativas

### BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	678.093	731.082	711.907	824.013
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	315.045	277.552	328.559	305.226
Linearização da receita de aluguel	30.299	27.110	31.244	28.213
Mais Valia de Ativos (i)	30.205	26.629	30.205	26.629
Outros	18.675	25.964	17.016	26.790
<b>Impostos diferidos - passivo</b>	<b>1.072.317</b>	<b>1.088.337</b>	<b>1.118.931</b>	<b>1.210.871</b>
Variação cambial do valor principal do bônus perpétuo (liquidado)	-	(219.319)	-	(219.319)
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social (ii)	(273.336)	(192.265)	(290.834)	(209.763)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação (iii)	(113.690)	(138.769)	(113.690)	(138.769)
Outros	(6.402)	(7.866)	(6.402)	(10.199)
<b>Impostos diferidos - ativo</b>	<b>(393.428)</b>	<b>(558.219)</b>	<b>(410.926)</b>	<b>(578.050)</b>
<b>Impostos diferidos líquido</b>	<b>678.889</b>	<b>530.118</b>	<b>708.005</b>	<b>632.821</b>
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(2.269)	-
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	678.889	530.118	710.274	632.821
<b>Impostos diferidos líquido</b>	<b>678.889</b>	<b>530.118</b>	<b>708.005</b>	<b>632.821</b>

### 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\$410.926 consolidado) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Conseqüentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 30 de setembro de 2019, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em 10 anos.

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Credito tributário - Incorporação ONEP	<b>334.390</b>	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	<b>119.230</b>	119.230
Amortização	<b>(250.906)</b>	(222.250)
	<b>202.714</b>	231.370

## 11 Outros passivos circulantes e não circulantes

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Adiantamento de clientes	<b>50</b>	6.254	<b>85</b>	6.401
Obrigações por aquisição de imóvel (a)	<b>503.460</b>	544.073	<b>503.460</b>	544.073
Provisões de custos e despesas a incorrer	<b>2.098</b>	2.527	<b>2.189</b>	2.788
	<b>505.608</b>	552.854	<b>505.734</b>	553.262
<b>Circulante</b>	<b>42.056</b>	77.972	<b>42.182</b>	78.382
<b>Não Circulante</b>	<b>463.552</b>	474.882	<b>463.552</b>	474.880

- (a) Desse valor, R\$489.900 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.

## 12 Contingências

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

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

Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Trabalhistas	-	-	567	567
Tributárias	1.914	1.914	1.914	1.914
Cíveis	82	3.656	305	3.904
<b>Subtotal</b>	<b>1.996</b>	<b>5.570</b>	<b>2.786</b>	<b>6.385</b>
(-) Depósitos Judiciais	(1.914)	(5.488)	(1.922)	(5.521)
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>82</b>	<b>864</b>	<b>864</b>

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 30 de setembro de 2019, são:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Trabalhistas	6	-	6	-
Tributárias	214.405	213.574	214.405	213.574
Cíveis	69.758	173.847	69.758	173.847
<b>Total</b>	<b>284.169</b>	<b>387.422</b>	<b>284.169</b>	<b>387.422</b>

Em 30 de setembro de 2019, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias - Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda (com tendência para remota) é de R\$212.345.

Cíveis - Ação arbitral iniciada pela LPP para discutir os alugueis recebidos pela BRPR 46 desde novembro de 2014 até janeiro de 2017, quando houve o fechamento definitivo da operação de venda. O valor possível de perda é de R\$69.758. Adicionalmente, a Companhia tinha uma 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" com valor de R\$120.112. Em 21 de agosto de 2019, esse processo foi transitado em julgado com decisão favorável à Companhia.

Em 30 de setembro de 2019, 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\$1.910 e R\$588.948, respectivamente. Em caso de uma eventual perda, a Companhia será responsável pelo pagamento, requerendo na sequência o reembolso junto aos antecessores, responsáveis contratualmente por toda e qualquer perda relacionada a estes processos, conforme previsto no Acordo de Incorporação e Outras Avenças celebrado em 14 de janeiro de 2012, entre a Companhia e terceiros.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2019*

### 13 Patrimônio líquido

#### a. Capital social

Em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o capital social integralizado é de R\$3.314.457 (menos gastos com emissões de R\$61.756) e está representado por 407.135.283 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal.

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

#### b. Ações em tesouraria

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 30 de setembro de 2019, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$33.062, representado por 3.547.407 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.

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 foi até 16 de abril de 2019. A aquisição deu-se pelo preço de mercado das ações da Companhia.

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

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

#### c. Reserva de capital

##### **Reserva de opções outorgadas**

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**

*Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019*

### **Reserva de ágio na subscrição de novas ações**

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

#### **d. Reserva legal**

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

#### **e. Reserva de lucros a realizar**

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

#### **f. Dividendos**

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

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

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

#### **g. Planos de opção de compra de ações**

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

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

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

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

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

Em milhares de opções de compra de ações	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)	(428)	(13.626)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(38)	(66)	(826)	(40)	-	(472)	(1.442)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	(132)	-	(203)	(1.139)	(1.920)	-	(3.393)
<b>(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 30/09/2019</b>	-	-	-	-	-	1.734	1.734
Valor de exercício da opção em 30/09/2019 - em R\$	26,19	24,68	17,51	26,05	17,99	9,38	
Valor de mercado da ação em 30/09/2019 - em R\$	11,79	11,79	11,79	11,79	11,79	11,79	
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	0,16 anos	1,50 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 30/09/2019 - em R\$	26,19	24,68	17,51	26,05	17,99	9,38

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

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

Em milhares de ações	Ações Restritas
Total de ações a serem emitidas	1.010
(-) Ações restritas canceladas	(66)
(-) Ações entregues	-
<b>(=) saldo atual do ações restritas em 30/09/2019</b>	944
Valor de mercado da ação em 30/09/2019 - em R\$	11,79

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
 Notas explicativas às informações trimestrais  
 Período findo em 30 de setembro de 2019

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

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

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

	<u>30/09/2019</u>		<u>31/12/2018</u>	
	<u>Qtd.</u>	<u>Média ponderada preço de exercício</u>	<u>Qtd.</u>	<u>Média ponderada preço de exercício</u>
Saldo inicial	3.289	R\$ 8,77	3.466	R\$ 9,14
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	(161)	R\$ 9,28	(132)	R\$ 8,59
Canceladas durante o exercício	(450)	R\$ 9,27	(45)	R\$ 8,54
Suspensas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Saldo final	<b>2.678</b>	<b>R\$ 10,23</b>	3.289	R\$ 8,77
<b>Exercíveis</b>	<b>750</b>		697	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, a Companhia reconheceu despesa de R\$4.383 (R\$6.313 em 31 de dezembro de 2018).

**14 Receita operacional líquida**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Receitas de Aluguel	331.232	319.144	351.983	374.403
Receita de Prestação de Serviços	398	154	13.904	13.761
<b>Total Receita Bruta</b>	<b>331.630</b>	319.298	<b>365.887</b>	388.164
<b>Linearização e Abatimentos</b>	<b>(44.780)</b>	<b>(29.773)</b>	<b>(46.898)</b>	<b>(32.304)</b>
<b>Impostos Sobre a Receita</b>	<b>(25.102)</b>	(25.944)	<b>(27.235)</b>	(30.360)
<b>Total Receita Líquida</b>	<b>261.748</b>	263.581	<b>291.754</b>	325.500

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### 15 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Despesas com pessoal	(13.423)	(12.134)	(18.987)	(17.359)
Despesas de condomínio/vacância	(39.104)	(37.287)	(44.731)	(42.577)
Despesas com advogados e consultores	(5.796)	(4.594)	(5.929)	(4.799)
Despesas gerais e administrativas (a)	(8.922)	(11.232)	(9.292)	(12.089)
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>(67.245)</b>	<b>(65.247)</b>	<b>(78.939)</b>	<b>(76.824)</b>
Tributos e contribuições	(5.496)	6.344	(5.139)	7.735
<b>Total de despesas gerais e administrativas</b>	<b>(72.741)</b>	<b>(58.903)</b>	<b>(84.078)</b>	<b>(69.089)</b>

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

### 16 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Aplicações Financeiras	31.324	44.020	32.028	45.469
Receita com Swap	-	15.607	-	15.607
MTM - Juros bônus perpétuos	-	115	-	115
Correções Monetárias	13.325	10.939	13.626	11.266
Variação cambial ativa	20.112	-	20.112	-
Outras Receitas Financeiras	1.782	588	2.532	618
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>66.543</b>	<b>71.269</b>	<b>68.298</b>	<b>73.075</b>
Juros financeiros sobre empréstimos	(205.065)	(189.210)	(213.686)	(214.008)
Resultado com Repactuação de Dívida	(11.560)	26.525	(11.713)	29.596
Juros sobre Bônus Perpétuos	(1.195)	(52.041)	(1.195)	(52.041)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(18.182)	(8.662)	(18.444)	(9.360)
Despesa com Swap	(19.808)	-	(19.808)	-
MTM - Juros bônus perpétuos	(654)	-	(654)	-
MTM - Swap bônus perpétuos	(4.390)	(4.474)	(4.390)	(4.474)
Variação cambial passiva	-	(130.533)	-	(130.533)
Outros	(5.147)	(3.422)	(2.010)	(3.425)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(266.001)</b>	<b>(361.817)</b>	<b>(271.900)</b>	<b>(384.245)</b>
<b>Total de receita e despesas financeiras líquidas</b>	<b>(199.458)</b>	<b>(290.548)</b>	<b>(203.602)</b>	<b>(311.170)</b>

### 17 Partes Relacionadas (Controladora)

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

Em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, não havia outras transações além dos juros sobre capital próprio a receber de controladas no montante de R\$1.296 (R\$2.848 - 2018)

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Salário ou pró labore - Administradores	<b>6.661</b>	5.972
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	<b>137</b>	130
<b>Total</b>	<b>6.798</b>	6.102
Plano de opção de compras de ações - Administradores	<b>2.853</b>	3.098
<b>Total de Honorários da Administração</b>	<b>9.651</b>	9.200

### 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 ocorrida em janeiro de 2019.

## 18 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e no exercício de 31 de dezembro de 2018, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 56,6% e 63,2%, respectivamente, da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### 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).

### Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

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

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 30 de setembro de 2019:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	2,70%	4,05%	5,40%	6,75%	8,10%
CDI	2,70%	4,05%	5,40%	6,75%	8,10%
IGP-M	1,69%	2,53%	3,37%	4,21%	5,06%
INCC	2,18%	3,26%	4,35%	5,44%	6,53%
IPCA	1,45%	2,17%	2,89%	3,61%	4,34%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 30/set/19	Resultado esperado com índice	Efeito de ganho (perda)	
			Aumento 25%	Aumento 50%
Selic	47.460	2.563	641	1.281
CDI	(1.173.121)	(63.349)	(15.837)	(31.674)
IGP-M	(402.303)	(13.558)	(3.389)	(6.779)
IPCA	(153.710)	(4.442)	(1.111)	(2.221)
TR	(369.165)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(2.050.840)</b>	<b>(78.786)</b>	<b>(19.696)</b>	<b>(39.393)</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

	Saldo em					Sem Indexador /	
	30/09/2019	CDI	IGP-M	IPCA	TR	SELIC	Pré-Fixado
<b>Ativos</b>							
<b>Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</b>	<b>597.895</b>	<b>528.971</b>	<b>16.791</b>	-	-	<b>47.460</b>	<b>4.673</b>
Caixa e Bancos	436	-	-	-	-	-	436
Aplicações financeiras	439.316	439.316	-	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	158.143	89.655	16.791	-	-	47.460	4.237
<b>Contas a receber</b>	<b>132.039</b>	-	<b>132.039</b>	-	-	-	-
Aluguéis a receber	132.039	-	132.039	-	-	-	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>729.934</b>	<b>528.971</b>	<b>148.830</b>	-	-	<b>47.460</b>	<b>4.673</b>
<b>Passivos</b>							
<b>Empréstimos e financiamentos</b>	<b>(2.249.317)</b>	<b>(1.707.328)</b>	<b>(50.673)</b>	<b>(153.710)</b>	<b>(369.165)</b>	-	<b>31.560</b>
Empréstimos e financiamentos	(2.296.790)	(1.707.328)	(50.673)	(153.710)	(385.078)	-	-
AVJ Repactuação da Dívida	15.913	-	-	-	15.913	-	-
Bônus perpétuos	-	-	-	-	-	-	-
Custos de transação	31.560	-	-	-	-	-	<b>31.560</b>
<b>Obrigações por aquisição de imóveis</b>	<b>(503.460)</b>	-	<b>(500.460)</b>	-	-	-	<b>(3.000)</b>
<b>Adiantamento de clientes</b>	<b>(85)</b>	-	-	-	-	-	<b>(85)</b>
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(2.752.862)</b>	<b>(1.707.328)</b>	<b>(551.133)</b>	<b>(153.710)</b>	<b>(369.165)</b>	-	<b>28.475</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(2.022.928)</b>	<b>(1.178.357)</b>	<b>(402.303)</b>	<b>(153.710)</b>	<b>(369.165)</b>	<b>47.460</b>	<b>33.148</b>

## Risco de liquidez

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

## Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
<b>Ativos financeiros</b>								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	571.599	1.493.582	597.895	1.523.757	571.599	1.493.582	597.895	1.523.757
Instrumentos Financeiros Derivativos	-	12.897	-	12.897	-	12.897	-	12.897
Contas a receber	128.080	49.118	132.039	78.993	128.080	49.118	132.039	78.993
<b>Total</b>	<b>699.679</b>	<b>1.555.597</b>	<b>729.934</b>	<b>1.615.647</b>	<b>699.679</b>	<b>1.555.597</b>	<b>729.934</b>	<b>1.615.647</b>
<b>Passivos financeiros</b>								
Empréstimos e financiamentos	(2.178.561)	(3.434.887)	(2.249.317)	(3.545.391)	(2.308.354)	(3.412.293)	(2.353.759)	(3.580.415)
Contas a pagar	(517.172)	(564.251)	(517.285)	(564.450)	(517.172)	(564.251)	(517.285)	(564.450)
<b>Total</b>	<b>(2.695.733)</b>	<b>(3.999.139)</b>	<b>(2.766.602)</b>	<b>(4.109.842)</b>	<b>(2.825.526)</b>	<b>(3.976.544)</b>	<b>(2.871.044)</b>	<b>(4.144.865)</b>

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:

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	2	571.599	1.493.582	597.895	1.523.757
Instrumentos Financeiros Derivativos	2	-	12.897	-	12.897
Contas a Receber	-	128.080	49.118	132.039	78.993
<b>Passivos financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos	2	2.308.354	2.696.351	2.353.759	2.864.473
Bônus Perpétuos	2	-	715.942	-	715.942
Contas a Pagar	-	517.172	564.251	517.285	564.450

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

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

**Empréstimos e financiamentos** - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

### Gerenciamento de capital

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

**Notas Explicativas**

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Empréstimos e Financiamentos	2.178.561	3.434.887	2.249.317	3.545.391
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(399.184)	(986.682)	(439.752)	(1.016.826)
(-) Títulos e valores mobiliários	(172.415)	(506.900)	(158.143)	(506.931)
<b>Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)</b>	<b>1.606.962</b>	<b>1.941.305</b>	<b>1.651.422</b>	<b>2.021.634</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.791.026</b>	<b>5.870.366</b>	<b>5.791.026</b>	<b>5.870.366</b>
<b>Patrimônio Líquido e dívida líquida</b>	<b>7.397.988</b>	<b>7.811.671</b>	<b>7.442.448</b>	<b>7.892.000</b>

**19 Resultado por ação**

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2019.

**a. Básico**

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

**b. Diluído**

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

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

**Prejuízo básico por ação**

	30/09/2019	30/09/2018
Numerador:		
Prejuízo do período	(85.214)	(110.428)
Denominador:		
<b>Média ponderada do número de ações</b>	<b>403.524.910</b>	<b>407.135.283</b>
<b>Prejuízo básico por ação - R\$</b>	<b>(0,21117)</b>	<b>(0,27123)</b>

**Prejuízo diluído por ação**

	30/09/2019	30/09/2018
Numerador:		
Prejuízo do período	(85.214)	(110.428)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	403.524.910	407.135.283
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
<b>Média ponderada do número de ações (diluída)</b>	<b>403.524.910</b>	<b>407.135.283</b>
<b>Prejuízo líquido diluído por ação - R\$</b>	<b>(0,21117)</b>	<b>(0,27123)</b>

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
Notas explicativas às informações trimestrais  
Período findo em 30 de setembro de 2019

### 20 Cobertura de seguros

Em 30 de setembro de 2019, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<u>Modalidade</u>	<u>30/09/2019</u> <u>Valor de Cobertura</u>
RO - Riscos Operacionais	1.020.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000

### 21 Segmentos operacionais

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

### 22 Eventos subsequentes

Em 04 de outubro de 2019, em continuidade ao fato relevante divulgado em 16 de setembro de 2019, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Cessão de Direitos Fiduciários com CSHG REAL ESTATE - FIL, , por meio da qual vendeu a totalidade do imóvel comercial denominado “Chucri Zaidan”, localizado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 2.460, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, pelo preço total de R\$306.807.

No dia 14 de outubro de 2019, a Companhia celebrou, de forma irrevogável e irretroatável, o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças (“Contrato”), sujeito à verificação de condições precedentes pelas partes, com HSI REAL ESTATE – Fundo de Investimento em participações Multiestratégia (“Vendedor”), tendo por objeto as ações de emissão das sociedades REC 2017 Empreendimentos e Participações VII S.A. e REC 2017 Empreendimentos e Participações IX S.A, proprietárias, respectivamente, de (i) 100% do imóvel comercial em desenvolvimento a ser denominado “Torre Corporativa B2 – Paineira”, com área bruta locável (ABL) de 44.673 m<sup>2</sup>; e (ii) aproximadamente 30% do imóvel comercial em desenvolvimento a ser denominado “Torre Corporativa B3 – Jatobá”, com ABL de 11.514 m<sup>2</sup>, ambos localizados no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo, com previsão de entrega para o segundo semestre de 2021. O preço total da aquisição é de R\$ 766.113, sendo pago, nesta data, à título de sinal e princípio de pagamento, o valor de R\$ 38.305 e o saldo na forma e prazos estabelecidos no Contrato.

## Notas Explicativas

**BR Properties S.A.**  
*Notas explicativas às informações trimestrais*  
*Período findo em 30 de setembro de 2019*

Em 16 de outubro, a BR Properties S.A. (“Companhia”), informou que mantém tratativas com BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440, visando a aquisição do único imóvel de titularidade do Fundo, correspondente a 50% do imóvel denominado “Edifício Faria Lima 4440”, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4440, na Cidade e Estado de São Paulo, pelo preço total de R\$ 310.674. A conclusão da transação está sujeita, dentre outras condições, a (i) aprovação pelos cotistas do fundo via Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, e (ii) conclusão satisfatória das diligências a serem realizadas e aprovadas pelos administradores da Companhia.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****BR Properties S.A.**Informações que a Companhia entenda relevantes  
Período findo em 30 de setembro de 2019**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 30/09/2019 (Em unidades de ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI <sup>1</sup>	285.280.815	70,07%	-	-	285.280.815	70,07%
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>3.547.407</b>	<b>0,87%</b>	-	-	3.547.407	0,87%
Outros	118.307.061	29,06%	-	-	118.307.061	29,06%
<b>Total</b>	<b>407.135.283</b>	<b>100,00%</b>	-	-	<b>407.135.283</b>	<b>100,00%</b>

Notas:

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

**ANEXO 4**

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2019						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias		Quantidade de Ações Preferenciais		Quantidade Total de Ações	
	(Em Unidades)	%	(Em Unidades)	%	(Em Unidades)	%
<b>Controlador</b>	<b>285.280.815</b>	<b>70,07%</b>	-		<b>285.280.815</b>	<b>70,07%</b>
<b>Administradores</b>	<b>493.631</b>	<b>0,12%</b>	-		<b>493.631</b>	<b>0,12%</b>
Conselho de Administração	1	0,00%	-		1	0,00%
Diretoria	493.630	0,12%	-		493.630	0,12%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-		-		-	
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>3.547.407</b>	<b>0,87%</b>	-		<b>3.547.407</b>	<b>0,87%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>117.813.430</b>	<b>28,94%</b>	-		<b>117.813.430</b>	<b>28,94%</b>
<b>Total</b>	<b>407.135.283</b>	<b>100%</b>	-		<b>407.135.283</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>117.813.430</b>	<b>28,937%</b>	-		<b>117.813.430</b>	<b>28,94%</b>

Notas:

1. Não há até a data Conselho Fiscal instalado

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2018						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias		Quantidade de Ações Preferenciais		Quantidade Total de Ações	
	(Em Unidades)	%	(Em Unidades)	%	(Em Unidades)	%
<b>Controlador</b>	<b>285.280.815</b>	<b>70,07%</b>	-		<b>285.280.815</b>	<b>70,07%</b>
<b>Administradores</b>	<b>370.686</b>	<b>0,09%</b>	-		<b>370.686</b>	<b>0,09%</b>
Conselho de Administração	1	0,00%	-		1	0,00%
Diretoria	370.685	0,09%	-		370.685	0,09%
<b>Conselho Fiscal<sup>1</sup></b>	-		-		-	
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>3.708.060</b>	<b>0,91%</b>	-		<b>3.708.060</b>	<b>0,91%</b>
<b>Outros Acionistas</b>	<b>117.775.722</b>	<b>28,93%</b>	-		<b>117.775.722</b>	<b>28,93%</b>
<b>Total</b>	<b>407.135.283</b>	<b>100%</b>	-		<b>407.135.283</b>	<b>100%</b>
<b>Ações em Circulação</b>	<b>117.775.722</b>	<b>28,93%</b>	-		<b>117.775.722</b>	<b>28,93%</b>

Notas:

1. Não há até a data Conselho Fiscal instalado

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

BR Properties S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Properties S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de outubro de 2019.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2019, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 28 de outubro de 2019.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2019.

São Paulo, 28 de outubro de 2019.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores