

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	9
Demonstração do Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	17
Demonstração do Valor Adicionado	18

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	55
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	56
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	57
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	58

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	491.510
Preferenciais	0
Total	491.510
Em Tesouraria	
Ordinárias	4.098
Preferenciais	0
Total	4.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	9.881.057	9.878.083
1.01	Ativo Circulante	1.372.165	1.390.618
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.165.084	1.090.967
1.01.02	Aplicações Financeiras	7.457	107.440
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	7.457	107.440
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	7.457	107.440
1.01.03	Contas a Receber	35.207	32.175
1.01.03.01	Clientes	35.207	32.175
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.237	22.532
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.237	22.532
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.598	4.556
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	134.582	132.948
1.01.08.03	Outros	134.582	132.948
1.01.08.03.04	Outros ativos circulantes	134.582	132.948
1.02	Ativo Não Circulante	8.508.892	8.487.465
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	717.673	701.228
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	128.485	134.685
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	128.485	134.685
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	589.188	566.543
1.02.01.10.04	Outros Ativos Não Circulantes	246.269	245.199
1.02.01.10.05	Tributos a Recuperar	240.533	240.465
1.02.01.10.06	Contas a Receber	102.386	80.879
1.02.02	Investimentos	7.219.901	7.215.519
1.02.02.01	Participações Societárias	186.400	197.470
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	186.400	197.470
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.033.501	7.018.049
1.02.03	Imobilizado	16.476	15.876
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	9.881.057	9.878.083
2.01	Passivo Circulante	257.443	282.000
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.025	1.843
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.025	1.843
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.025	1.843
2.01.02	Fornecedores	16.246	19.840
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.246	19.840
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.544	18.940
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.544	18.940
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	105	16.353
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	1.439	2.587
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	230.522	224.985
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	230.522	224.985
2.01.05	Outras Obrigações	4.181	5.192
2.01.05.02	Outros	4.181	5.192
2.01.05.02.06	Outros Passivos Circulantes	4.181	5.192
2.01.06	Provisões	2.925	11.200
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.925	11.200
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.925	11.200
2.02	Passivo Não Circulante	2.409.123	2.392.010
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.522.622
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.522.622
2.02.02	Outras Obrigações	26.619	26.514
2.02.02.02	Outros	26.619	26.514
2.02.02.02.05	Outros Passivos não circulante	26.619	26.514
2.02.03	Tributos Diferidos	802.011	770.893
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	802.011	770.893
2.02.04	Provisões	72.519	71.981
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	72.519	71.981
2.02.04.01.05	Provisões para contingências	72.519	71.981
2.03	Patrimônio Líquido	7.214.491	7.204.073
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.743	4.267.743
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.402	-101.402
2.03.02	Reservas de Capital	2.308.836	2.312.796
2.03.04	Reservas de Lucros	623.534	623.534
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	14.378	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	70.082	80.322
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	70.082	80.322
3.03	Resultado Bruto	70.082	80.322
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.218	-20.474
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.300	-24.741
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-16.817	-21.012
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.845	-2.211
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-638	-1.518
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	922	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	922	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-2.417
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	-2.417
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.160	6.684
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	53.864	59.848
3.06	Resultado Financeiro	-8.262	-65.142
3.06.01	Receitas Financeiras	19.813	35.705
3.06.02	Despesas Financeiras	-28.075	-100.847
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	45.602	-5.294
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-31.224	-162.594
3.08.01	Corrente	-105	-209
3.08.02	Diferido	-31.119	-162.385
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.378	-167.888
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	14.378	-167.888
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02946	-0,41615
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,02946	-0,41615

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	14.378	-167.888
4.03	Resultado Abrangente do Período	14.378	-167.888

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.617	57.107
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	46.508	61.041
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	45.602	-5.294
6.01.01.02	Depreciações de Imobilizado	162	129
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-20.523	-2.437
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	24.693	70.399
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	0	-20.112
6.01.01.07	Perdas (ganhos) com Instrumentos Financeiros Derivativos	0	19.808
6.01.01.08	MTM Juros do Bônus Perpétuos	0	654
6.01.01.09	MTM do Swap	0	4.391
6.01.01.10	Amortização de Custos Capitalizados	1.982	2.150
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	638	1.518
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.602	1.607
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	0	-90
6.01.01.15	Correções monetárias	-5.354	-3.153
6.01.01.17	Demais Provisões	426	16
6.01.01.18	Resultado Financeiro na Repactuação da Dívida	455	1.801
6.01.01.19	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-1.015	-3.662
6.01.01.20	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.160	-6.684
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-36.891	-3.934
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-4.016	-5.177
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	580	-1.255
6.01.02.05	Outros Ativos	-212	4.560
6.01.02.06	Contas a Pagar	-3.594	5.723
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-17.501	-157
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	182	-107
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-10.877	-7.389
6.01.02.14	Outros Passivos	-1.453	-132
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	96.863	276.964
6.02.01	Investimentos em Controladas	0	-3.000
6.02.03	Recebimento de Dividendos e JCP de Controladas	14.230	4.614
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-762	-1.106
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedades para Investimentos	-16.910	-34.849
6.02.11	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	341.205
6.02.12	Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento	-136	-29.900
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-32.363	-842.011
6.03.04	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-27.765	-776.261
6.03.06	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	0	17.780
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-29.082
6.03.08	Recompra de Ações	-4.598	0
6.03.09	Custos de Transação	0	-6.897
6.03.10	Obrigações por Aquisições de Imóveis	0	-47.551
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	74.117	-507.940
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.090.967	986.682

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.165.084	478.742

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.960	0	0	0	-3.960
5.04.08	Reconhecimento de Plano de Compra de Ações	0	638	0	0	0	638
5.04.09	Recompra de Ações	0	-4.598	0	0	0	-4.598
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.378	0	14.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.378	0	14.378
5.07	Saldos Finais	4.267.743	2.308.836	623.534	14.378	0	7.214.491

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	87.928	102.416
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	87.006	102.326
7.01.02	Outras Receitas	922	90
7.01.02.01	Outras Receitas	922	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	0	90
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.534	-34.129
7.02.04	Outros	-25.534	-34.129
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-25.534	-32.171
7.02.04.02	Outros	0	-1.958
7.03	Valor Adicionado Bruto	62.394	68.287
7.04	Retenções	-162	-129
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-162	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	62.232	68.158
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.973	42.389
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.160	6.684
7.06.02	Receitas Financeiras	19.813	35.705
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	85.205	110.547
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	85.205	110.547
7.08.01	Pessoal	7.357	7.174
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.714	6.358
7.08.01.02	Benefícios	443	396
7.08.01.03	F.G.T.S.	200	420
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	35.395	170.414
7.08.02.01	Federais	35.376	169.004
7.08.02.03	Municipais	19	1.410
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.075	100.847
7.08.03.01	Juros	25.148	72.200
7.08.03.03	Outras	2.927	28.647
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.378	-167.888
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.378	-167.888

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	9.922.462	9.946.283
1.01	Ativo Circulante	1.473.324	1.502.455
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.228.239	1.165.337
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	100.094
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	100.094
1.01.02.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	100.094
1.01.03	Contas a Receber	36.234	33.354
1.01.03.01	Clientes	36.234	33.354
1.01.06	Tributos a Recuperar	22.823	22.532
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	22.823	22.532
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.594	4.513
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	180.434	176.625
1.01.08.03	Outros	180.434	176.625
1.01.08.03.01	Outros ativos circulantes	180.434	176.625
1.02	Ativo Não Circulante	8.449.138	8.443.828
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	728.213	738.972
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	128.485	127.049
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	128.485	127.049
1.02.01.07	Tributos Diferidos	2.271	2.265
1.02.01.07.01	Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.271	2.265
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	597.457	609.658
1.02.01.10.03	Outros ativos não circulantes	248.885	283.932
1.02.01.10.04	Tributos a recuperar	245.870	244.586
1.02.01.10.05	Contas a receber	102.702	81.140
1.02.02	Investimentos	7.149.113	7.133.661
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.149.113	7.133.661
1.02.03	Imobilizado	16.970	16.353
1.02.04	Intangível	554.842	554.842

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	9.922.462	9.946.283
2.01	Passivo Circulante	286.251	309.083
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.794	2.644
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.794	2.644
2.01.01.02.01	Salários e encargos sociais a pagar	2.794	2.644
2.01.02	Fornecedores	16.696	20.691
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.696	20.691
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.655	19.717
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.655	19.717
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.114	17.031
2.01.03.01.02	Impostos a recolher	1.541	2.686
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	256.982	249.623
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	256.982	249.623
2.01.05	Outras Obrigações	4.199	5.208
2.01.05.02	Outros	4.199	5.208
2.01.05.02.06	Outros passivos circulantes	4.199	5.208
2.01.06	Provisões	2.925	11.200
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.925	11.200
2.01.06.01.05	Provisão para gratificação a empregados e administradores	2.925	11.200
2.02	Passivo Não Circulante	2.421.720	2.433.127
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.551.175
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.507.974	1.551.175
2.02.02	Outras Obrigações	26.619	26.514
2.02.02.02	Outros	26.619	26.514
2.02.02.02.03	Outros passivos não circulantes	26.619	26.514
2.02.03	Tributos Diferidos	813.803	782.669
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	813.803	782.669
2.02.04	Provisões	73.324	72.769
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	73.324	72.769
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.214.491	7.204.073
2.03.01	Capital Social Realizado	4.267.743	4.267.743
2.03.01.01	Capital Social	4.369.145	4.369.145
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-101.402	-101.402
2.03.02	Reservas de Capital	2.308.836	2.312.796
2.03.04	Reservas de Lucros	623.534	623.534
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	14.378	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	76.010	98.310
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	76.010	98.310
3.03	Resultado Bruto	76.010	98.310
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-22.086	-32.220
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.201	-28.582
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-19.718	-24.853
3.04.02.02	Honorários da Administração	-2.845	-2.211
3.04.02.04	Plano de Opção de Compra de Ações	-638	-1.518
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.115	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	1.115	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-3.638
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	-3.638
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	53.924	66.090
3.06	Resultado Financeiro	-7.304	-68.197
3.06.01	Receitas Financeiras	22.606	36.198
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.910	-104.395
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	46.620	-2.107
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-32.242	-165.781
3.08.01	Corrente	-1.114	-2.535
3.08.02	Diferido	-31.128	-163.246
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14.378	-167.888
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	14.378	-167.888
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.378	-167.888
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,02946	-0,41615
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,02946	-0,41615

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	14.378	-167.888
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	14.378	-167.888
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14.378	-167.888

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.649	92.711
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	51.082	74.603
6.01.01.01	Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	46.620	-2.107
6.01.01.02	Depreciações do Imobilizado	162	129
6.01.01.04	Linearização das Receitas	-20.578	-2.514
6.01.01.05	Juros e Variações Monetárias Sobre Empréstimos	26.492	73.777
6.01.01.06	Variação Cambial Líquida	0	-20.112
6.01.01.07	Resultado com instrumentos financeiros derivativos	0	19.808
6.01.01.08	MTM dos Juros do Bônus Perpétuo	0	654
6.01.01.09	MTM do Swap	0	4.391
6.01.01.10	Amortizações de Custos Capitalizados	1.986	2.236
6.01.01.11	Plano de Opção de compra de Ações	638	1.518
6.01.01.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	3.138	1.910
6.01.01.14	Provisão para devedores duvidosos	0	-90
6.01.01.15	Correções Monetárias	-5.495	-3.206
6.01.01.16	Demais Provisões	479	16
6.01.01.17	Rendimentos de Direitos Creditórios	-2.307	0
6.01.01.18	Resultado Financeiro de Repactuação da Dívida	455	1.855
6.01.01.20	Rendimentos de Títulos e Valores Mobiliários	-508	-3.662
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-38.433	18.108
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-3.865	17.797
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	806	-887
6.01.02.05	Outros Ativos	-453	4.599
6.01.02.06	Contas a Pagar	-3.996	5.639
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	-18.176	-900
6.01.02.11	Salários e encargos sociais a pagar	150	-45
6.01.02.12	Provisão para gratificação a empregados e administradores	-11.413	0
6.01.02.14	Outros Passivos	-1.486	-403
6.01.02.15	Pagamento de gratificação a Empregados e Administadores	0	-7.692
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	82.616	275.321
6.02.05	Aquisição de Imobilizado	-779	-1.106
6.02.07	Aquisição/Investimentos em Propriedade para Investimentos	-16.910	-34.878
6.02.10	Investimentos em Títulos e Valores Mobiliários	100.441	341.205
6.02.11	Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	-136	-29.900
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-32.363	-868.851
6.03.03	Custos de Transação	0	-6.897
6.03.05	Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	-27.765	-803.101
6.03.06	Recebimento de Ganhos com Instrumentos Financeiros	0	17.780
6.03.07	Pagamento de Perdas com Instrumentos Financeiros	0	-29.082
6.03.08	Recompra de Ações	-4.598	0
6.03.09	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-47.551
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	62.902	-500.819
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.165.337	1.016.826
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.228.239	516.007

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073	0	7.204.073
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.267.743	2.312.796	623.534	0	0	7.204.073	0	7.204.073
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-3.960	0	0	0	-3.960	0	-3.960
5.04.08	Reconhecimento de Plano de Recompra de Ações	0	638	0	0	0	638	0	638
5.04.09	Recompra de Ações	0	-4.598	0	0	0	-4.598	0	-4.598
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	14.378	0	14.378	0	14.378
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	14.378	0	14.378	0	14.378
5.07	Saldos Finais	4.267.743	2.308.836	623.534	14.378	0	7.214.491	0	7.214.491

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

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

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

Código da Conta	Descrição da Conta	DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	94.911	121.959
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	93.798	121.869
7.01.02	Outras Receitas	1.113	90
7.01.02.01	Outras Receitas	1.113	0
7.01.02.04	Reversão/(Constituição) de provisão para devedores duvidosos	0	90
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-26.531	-37.807
7.02.04	Outros	-26.531	-37.807
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-26.531	-34.626
7.02.04.02	Outros	0	-3.181
7.03	Valor Adicionado Bruto	68.380	84.152
7.04	Retenções	-162	-129
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-162	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	68.218	84.023
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.606	36.198
7.06.02	Receitas Financeiras	22.606	36.198
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	90.824	120.221
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	90.824	120.221
7.08.01	Pessoal	9.341	8.881
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.288	7.692
7.08.01.02	Benefícios	727	687
7.08.01.03	F.G.T.S.	326	502
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	37.195	174.833
7.08.02.01	Federais	37.176	173.423
7.08.02.03	Municipais	19	1.410
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.910	104.395
7.08.03.01	Juros	26.947	75.632
7.08.03.03	Outras	2.963	28.763
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	14.378	-167.888
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	14.378	-167.888

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2020

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da BR Properties S.A. ("Companhia" ou "BR Properties") vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020. 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 31 imóveis comerciais no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 682 mil m², que representam valor de mercado de aproximadamente R\$7.149.113. A Companhia possui 6 terrenos que correspondem hoje a 224 mil m² de ABL.

As 31 propriedades mantidas em carteira pela Companhia ao término do 1T20 estão distribuídas da seguinte forma:

- 22 ou 389 mil m² de edifícios de escritório;
- 3 ou 69 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 6 ou 224 mil m² de terrenos.

CARTA DA ADMINISTRAÇÃO

O início de 2020 foi marcado pelas perspectivas positivas de crescimento tanto para a economia quanto para o mercado imobiliário brasileiro. De acordo com o relatório Focus divulgado em janeiro, a expectativa de mercado para o crescimento do PIB brasileiro em 2020 era de 2,3%. No âmbito imobiliário, as taxas de vacância nas principais regiões da cidade de São Paulo atingiam níveis inferiores a 10%, enquanto os preços de aluguéis mantinham forte tendência de retomada. Contudo, a crise global desencadeada pela pandemia do novo coronavírus (Covid-19) e o início da quarentena no país no mês de março vem mudando o rumo dessa trajetória de crescimento, pelo menos no curto prazo.

A evolução e as consequências geradas pela pandemia impactarão de forma ainda indefinida a economia brasileira. A falta de visibilidade com relação à extensão da pandemia gera incertezas

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2020

quanto à profundidade dos impactos causados pelo cenário atual nos nossos resultados. A Companhia acompanha todos os desdobramentos relacionados à Covid-19, observando com a devida atenção as orientações das autoridades brasileiras. Além disso, a BR Properties vem adotando diversas medidas de prevenção para resguardar a saúde de seus colaboradores, fornecedores, clientes e parceiros, bem como a estabilidade de seu negócio. A Companhia reforça ainda que, a partir da estratégia consolidada nos últimos anos, possui forte solidez financeira, alta liquidez e portfólio resiliente para atravessar esse período desafiador. Informa também que está aderente a todas suas obrigações, incluindo seus *covenants* financeiros.

No âmbito operacional, seguindo a tendência de recuperação apresentada pelo mercado imobiliário brasileiro em 2019, os primeiros três meses do ano apresentaram resultados positivos. A receita líquida do 1T20, quando comparada à mesma base de propriedades, apresentou um aumento de 18% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo o expressivo volume de locações de 2019 e do 1T20. Vale lembrar, que ao longo de 2019, foram vendidos 15 imóveis comerciais pela Companhia, impactando a comparação dos resultados.

A despesa financeira líquida sofreu uma redução significativa de 89% quando comparada ao 1T19. Este resultado reflete o processo de otimização de estrutura de capital realizado pela Companhia a partir das vendas efetuadas, do aumento de capital ocorrido em novembro de 2019 e de diversas negociações de dívidas, o que trouxe a BR Properties para níveis de alavancagem extremamente confortáveis. Vale ressaltar que os sucessivos cortes na taxa básica de juros também beneficiam os resultados da Companhia, reduzindo seu custo de dívida e abrindo novas oportunidades de financiamento.

Conforme citado anteriormente, ao longo de 2019, o mercado imobiliário brasileiro apresentou forte recuperação, tendência que permanecia no primeiro trimestre do ano. O mercado de escritório corporativo de São Paulo registrou absorção líquida positiva no 1T20, resultando na continuidade da queda da taxa de vacância da cidade. No Rio de Janeiro, continuamos observando o movimento de *flight-to-quality* com absorção líquida positiva nos prédios de alta qualidade, mesmo com a manutenção dos níveis de vacância na cidade. Apesar do início da pandemia no primeiro trimestre de 2020, a Companhia registrou 10.903 m² de ABL em novas locações. Dessa forma, a BR Properties fechou o trimestre com taxas de vacância financeira e física de 19,3% e 20,1%, respectivamente.

PRINCIPAIS DESTAQUES OPERACIONAIS DO 1T20

Locações

Ao longo do 1T20, a BR Properties comercializou 10.903 m² de ABL em novas locações.

Conforme anunciado anteriormente, o contrato de 16.125 m² de locação com a Petrobrás na Torre Leste do Edifício Ventura encerrou-se no primeiro trimestre do ano, quando a empresa desocupou o imóvel.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2020

Mercado de Capitais

Ainda no trimestre, foi aprovado o Programa de Recompra de ações de emissão da própria Companhia. O Programa de Recompra vigorará até 17 de setembro de 2021 e contempla a aquisição de até 4.000.000 ações ordinárias.

Gestão de Passivos

Em abril, a Companhia emitiu a 14ª Emissão de Debêntures, da espécie quirografária, no valor de R\$250,0 milhões, com prazo de vencimento de 3 anos e custo de 137% do CDI (CDI +1,3%). Os recursos foram destinados ao resgate da 8ª Emissão de Debêntures com vencimentos em 2020 e 2021. Desta forma, a BR Properties alonga o prazo de suas dívidas, restando apenas R\$54,3 milhões em amortizações no ano de 2020.

RESULTADOS

Em termos de resultados, a receita bruta consolidada totalizou R\$93.798 no 1T20, uma redução de 23% em relação ao mesmo período do ano anterior. Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita bruta aumentou 13%.

A receita bruta da Companhia no 1T20 foi dividida entre as receitas de locação e receitas de administração predial, na seguinte proporção:

- Receitas de Locação: as receitas de locação totalizaram R\$88.555, um aumento de 12% em relação à mesma base de propriedades do 1T19, e representando 94% da receita bruta consolidada;
- Receitas de Administração Predial: as receitas de administração predial totalizaram R\$5.244, um aumento de 15% em relação ao 1T19, e representando 6% da receita bruta consolidada.

A receita líquida do trimestre totalizou R\$76.010, uma redução de 23% em relação ao primeiro trimestre de 2019. Tal redução é explicada pela perda de receita de aluguel resultante das vendas de 15 propriedades ocorridas ao longo do ano, representando um ABL de 188 mil m². Quando comparada à mesma base de propriedades, a receita líquida aumentou em 18%.

O EBITDA ajustado, excluídos os resultados não caixa como o plano de opções, alcançou R\$53.610, redução de 26% em comparação com 1T19, com uma margem EBITDA ajustada de 71%. A redução do EBITDA ajustado acompanha a redução da receita líquida, explicada pelas vendas de propriedades ao longo do ano de 2019. Quando comparado a mesma base de propriedades, o EBITDA ajustado aumentou em 24%.

O EBITDA do 1T20, utilizando a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM totalizou R\$54.086, atingindo uma margem EBITDA de 71%, conforme demonstrado a seguir:

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2020

	1T20
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício	14.378
Depreciação	162
Impostos Diferidos	31.128
Provisão para IR e CSLL	1.114
Resultado Financeiro	7.304
EBITDA	54.086
Margem EBITDA	71%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(1.115)
Ganho/Perda com Valor Justo de Propriedades para Invest.	-
Provisão de ILP / Stock Option	638
EBITDA Ajustado	53.609
Margem EBITDA Ajustado	71%

O FFO ajustado, medida não contábil utilizada no setor de *real estate*, para mensurar a geração de caixa líquida da Companhia, totalizou R\$46.151 no 1T20, aumento de 416% em relação ao 1T19, com margem FFO de 61%. Esse aumento demonstra o ótimo resultado obtido através da estratégia de otimização de estrutura de capital colocada em prática ao longo dos últimos anos.

A BR Properties registrou um lucro líquido de R\$14.378 no primeiro trimestre de 2020.

RECURSOS HUMANOS

O quadro de pessoal ao final do primeiro trimestre de 2020 era de 87 funcionários, sendo 51 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 1T20, 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\$14,68 / 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 31 de março de 2020 era de R\$9,16 / ação. Vale destacar que a pandemia da Covid-19 provocou um forte estresse no mercado de capitais, levando a uma queda de 50% no preço da ação da BR Properties no mês de março, enquanto o Índice Ibovespa desvalorizou em 43% no mesmo período.

Comentário do Desempenho

BR Properties S.A.
Comentários da administração
Período findo em 31 de março de 2020

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.

Continuaremos acompanhando os efeitos da pandemia da Covid-19 nos nossos negócios, procurando atingir o melhor entendimento possível sobre os potenciais impactos nos nossos resultados ao longo do ano, ajustando eventuais estratégias à realidade atual, sempre calcados em uma postura conservadora no que tange à nossa liquidez, e posicionamento frente aos inquilinos.

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 31 de março de 2020.

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

Notas explicativas às informações trimestrais

(Em milhares de Reais)

1 Contexto Operacional

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2020 abrange a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, (conjuntamente referidas como “o Grupo” e individualmente como “entidades do Grupo”).

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

Em 11 de janeiro de 2019, a Companhia celebrou, sob condições resolutivas, Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) com Fundo de Investimentos Imobiliário – FII UBS, visando a venda da totalidade dos seguintes imóveis comerciais: (i) Edifício Alphaville, localizado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, (ii) Edifício Águas Claras, localizado na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais e (iii) Edifício Barra da Tijuca, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$395.000, 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 m² (“Imóvel”), localizado no empreendimento imobiliário “Condomínio Parque da Cidade”, na Cidade e Estado de São Paulo. O preço total da aquisição é de R\$596.000, 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 primeiro semestre do ano de 2021.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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 do qual passou a ser prevista a possibilidade de aquisição de forma individualizada ou total dos três imóveis pelo FII – UBS. Conforme aditamento celebrado (Primeiro Aditamento aos Contratos de Aquisição) aos Contratos de Venda e Compra e outras avenças (“CCV”), onde ficou prevista a possibilidade de aquisição de forma individualizada, os imóveis Edifício Alphaville e Águas Claras não fizeram mais parte desse processo de aquisição.

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 subsequentes relacionados ao aumento de capital que totalizou R\$1.054.688. 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.

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 - FII, 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

No dia 14 de outubro de 2019, a Companhia celebrou, de forma irrevogável e irretratável, 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 m²; e (ii) aproximadamente 30% do imóvel comercial em desenvolvimento a ser denominado "Torre Corporativa B3 – Jatobá", com ABL de 11.514 m², 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 (Nota 7) e o saldo na forma e prazos estabelecidos no Contrato.

A Companhia, em 27 de novembro de 2019, em continuidade aos fatos relevantes divulgados em 11 de janeiro de 2019, 4 de abril de 2019 e 5 de julho, informou que, celebrou, naquela data, Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Contrato"), por meio da qual alienou ao Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo"), a fração remanescente de 30% (trinta 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\$79.885. Desta forma, a Companhia concretizou a venda da totalidade do Imóvel Barra, pelo preço total de R\$264.685.

No dia 20 de dezembro de 2019, a BR Properties S.A. celebrou com os fundos de investimento imobiliário Multioffices 1 – Fundo de Investimentos Imobiliário ("FII 1") e Multioffices 2 – Fundo de Investimentos Imobiliário ("FII 2" e, conjuntamente com o FII 1, "Fundos"), nos termos e prerrogativas conferidos à Promotora Imóveis 2 Ltda. ("Promotora"), no âmbito do Compromisso de Compra e Venda celebrado em 07 de novembro de 2019, conforme aditado ("Compromisso"), Escrituras de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações ("Escrituras"), por meio das quais, a Companhia e a subsidiária BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda. ("BRPR VII"), alienaram a totalidade de 12 (doze) imóveis comerciais, sendo 10 (dez) imóveis de propriedade da BR Properties S.A. e 2 (dois) imóveis de propriedade da BRPR VII, pelo valor total de R\$610.215. Os ativos alienados formam os seguintes: na Cidade e Estado do Rio de Janeiro: (i) Edifício Bolsa RJ; (ii) Edifício Icomap; (iii) Edifício Ouvidor 107; (iv) Edifício Vargas; e (v) Edifício RB 115; na Cidade e Estado de São Paulo: (vi) Edifício São Pedro; (vii) Edifício Santo Antônio; (viii) Edifício São José; (ix) Edifício Barra Funda; e (x) Edifício Alexandre Dumas; no Estado de São Paulo: (xi) Edifício Comercial Indaiatuba, localizado na Cidade de Indaiatuba; e (xii) CBOP – Edifício Jacarandá, localizado na Cidade de Barueri.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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 2019, e permanecem válidos.

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 31 de março de 2020, 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 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 31 de março de 2020, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de abril de 2020 e serão autorizadas para emissão de acordo com a resolução dos membros do Conselhos Fiscal e de Administração em 06 de maio de 2020.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 ("OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020"), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas demonstrações financeiras, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Neste sentido, a Companhia esclarece que, considerando as atuais informações e dados a respeito dos potenciais impactos da Pandemia do Covid-19 em suas atividades, exceto à determinação de redução no pagamento de dividendos adicionais, conforme mencionado na nota 12f, a Companhia entende não haver, neste momento, efeitos relevantes que impactem as Informações Trimestrais, a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis. Não obstante, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema, e permanece avaliando, em função da evolução da crise gerada pela Pandemia e do impacto no mercado de forma geral, e em seus negócios, a necessidade de divulgação de novo fato relevante e/ou alteração das projeções e estimativas relacionados aos riscos reportados no seu formulário de referência, de forma a deixar seus acionistas e o mercado informados acerca de mudanças de avaliação que tragam efeitos relevantes.

3 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	293	159	353	241
Aplicações financeiras	1.164.791	1.090.808	1.227.886	1.165.096
Caixa e equivalentes de caixa	1.165.084	1.090.967	1.228.239	1.165.337
Fundo de Investimento	-	100.086	-	100.094
Certificados de Recebíveis Imobiliários	7.457	14.990	-	-
Caixa restrito	128.485	127.049	128.485	127.049
Títulos e valores mobiliários	135.942	242.125	128.485	227.143
Total	1.301.026	1.333.092	1.356.724	1.392.480
Circulante	1.172.541	1.198.407	1.228.239	1.265.431
Não Circulante	128.485	134.685	128.485	127.049

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

(i) as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

(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, que foram resgatados durante o período. Em 31 de dezembro de 2019, a demonstração da carteira do fundo era a seguinte:

Fundo de Investimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Letras Financeiras - Pós-Fixado	-	86.199	-	86.199
Letras Financeiras - Subordinadas - Pós-Fixado	-	2.274	-	2.274
Notas do Tesouro Nacional - Pré-Fixado	-	11.621	-	11.621
Outros Ativos e Passivos	-	(8)	-	-
	-	100.086	-	100.094

(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., os quais são 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 98% 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 106,5% (31/12/2019 - 75% a 104%) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

4 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Aluguéis a receber	143.581	119.042	144.924	120.482
(-) Provisão para devedores duvidosos	(5.988)	(5.988)	(5.988)	(5.988)
	137.593	113.054	138.936	114.494
Circulante	35.207	32.175	36.234	33.354
Não Circulante	102.386	80.879	102.702	81.140

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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Saldo no início do exercício	(5.988)	(7.537)	(5.988)	(7.537)
Movimentação da provisão	-	1.241	-	1.241
Movimentação da provisão no resultado	-	307	-	307
Saldo no final do período	(5.988)	(5.988)	(5.988)	(5.988)

Compromissos de arrendamento mercantil operacional

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

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 31 de março de 2020, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Dentro de um ano	339.425	290.486
Após um ano, mas menos de cinco anos	1.214.935	918.769
Mais de cinco anos	1.265.049	876.180
	2.819.409	2.085.435

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

5 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Impostos retidos na fonte	2.516	-	3.296	-
Antecipação de IRPJ e CSLL	-	-	116	-
Pis e Cofins a compensar	-	-	-	-
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	262.254	262.997	265.280	267.118
Total de Impostos a Recuperar	264.770	262.997	268.692	267.118
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(105)	(16.352)	(1.114)	(17.031)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(1.142)	(1.166)	(1.163)	(1.178)
Impostos Retidos	(297)	(1.422)	(299)	(1.435)
Outros impostos a recolher	-	-	(78)	(73)
Total de Impostos a Recolher	(1.544)	(18.940)	(2.654)	(19.717)
Total Líquido	263.226	244.057	266.038	247.401
Ativo Circulante	24.237	22.532	22.823	22.532
Ativo Não Circulante	240.533	240.465	245.870	244.586
Passivo Circulante	(1.544)	(18.940)	(2.655)	(19.717)
Total Líquido	263.226	244.057	266.038	247.401

6 Outros ativos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Valores a Receber	33.009	31.034	36.003	33.798
Valores a receber na venda de propriedades (i)	181.937	180.114	193.292	191.355
Adiantamento para aquisição de investimentos	84.108	83.973	84.108	83.973
Cessão de crédito (ii)	-	-	33.917	68.182
Adiantamento a fornecedores	556	853	621	949
Valores a recuperar (iii)	74.978	74.426	74.978	74.426
Outros Ativos	6.263	7.747	6.400	7.874
	380.851	378.147	429.319	460.557
Circulante	134.582	132.948	180.434	176.625
Não Circulante	246.269	245.199	248.885	283.932

(i) Saldo a receber na venda de propriedades reajustados com base na variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") até seu efetivo pagamento.

(ii) Cessão dos direitos creditórios à UBS decorrente da venda do Ed. Barra da Tijuca, direitos esses que estão vinculados a 1ª Emissão do CRI da BRPR 56 conforme explicado na Nota 11c.

(iii) Despesas judiciais a serem reembolsadas, conforme detalhado na Nota 11.

7 Investimentos

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de março de 2020 e 31 dezembro de 2019. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial para os exercícios findos em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Participações em controladas	186.400	197.470

a. Informações sobre as empresas controladas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019. O valor contábil do investimento em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 e o resultado de equivalência patrimonial para os períodos de três meses findo em 31 de março de 2020 e 2019 estão assim demonstrados:

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/03/2020		31/12/2019	31/03/2019
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	75.799.399	48.047	487	48.042	487	47.555	(1.981)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	25.927.013	3.210	8	3.210	8	3.202	12
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	772.005	688	6	688	6	682	8
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	7.912.610	10.484	37	10.484	37	10.447	6.374
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	62.699.238	101.763	771	101.763	771	100.992	782
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	58.099.924	2.312	14	2.312	14	2.297	22
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	15.799.464	17.072	8	17.072	8	17.063	13
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	2.226	1.825	2.226	1.825	14.630	1.619
BRPR Participações S.A.	701.000	603	4	603	4	599	5
Investidas Incorporadas em 2019	-	-	-	-	-	-	(170)
				186.400	3.160	197.470	6.684

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de março de 2020.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	47.576	1.100	48.676	(628)	-	(48.047)	(48.676)
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	531	2.682	3.213	(3)	-	(3.210)	(3.213)
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	646	44	690	(1)	-	(688)	(690)
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	44.145	523	44.668	(33.943)	(241)	(10.484)	(44.668)
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	11.235	102.880	114.115	(561)	(11.791)	(101.763)	(114.115)
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	330	1.985	2.315	(3)	-	(2.312)	(2.315)
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.111	15.963	17.074	(2)	-	(17.072)	(17.074)
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	3.679	649	4.328	(1.538)	(564)	(2.226)	(4.328)
BRPR Participações S.A.	584	20	604	(1)	-	(603)	(604)

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

Demonstração do Resultado					
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	21	(2)	612	(144)	487
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	10	(2)	8
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	7	(1)	6
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	42	(5)	37
SPE 61 Empreendimentos e Participações S.A.	1.749	(478)	(227)	(274)	771
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	17	(3)	14
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	10	(2)	8
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	5.077	(439)	(2.227)	(586)	1.825
BRPR Participações S.A.	-	-	5	(1)	4

c. Movimentação dos investimentos

	31/03/2020	31/03/2019
Saldo inicial	197.470	438.654
(+) Adições	-	5.848
(-) Recebimento de dividendos e JCP	(14.230)	(1.525)
(-) Amortização de Quotas de FII	-	(4.614)
(+/-) Equivalência Patrimonial	3.160	6.684
Saldo final	186.400	445.047

8 Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Saldo inicial	7.018.049	7.439.961	7.133.661	8.023.973
(+) Custos retrofit	16.910	34.849	16.910	34.878
(-) Outras Movimentações	(1.458)	-	(1.458)	-
Saldo final	7.033.501	7.474.810	7.149.113	8.058.851

- i. Durante o primeiro trimestre de 2020 e de 2019, os custos com retrofit foram substancialmente nos seguintes empreendimentos: Ed. Centenário Plaza e Passeio Corporate.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia, apresentada por ocasião das demonstrações financeiras anuais em 31 de dezembro de 2019, caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima e para baixo.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

	Valor justo em 31/12/2019 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	7.133.661	7.736.562	602.901	6.610.712	(522.949)

9 Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Cédulas de Créditos Imobiliários - CCI			276.392	276.374	276.392	276.374
Lastró CRI 142º e 143º RB Capital	CDI	1,45	276.392	276.374	276.392	276.374
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI			-	-	26.460	53.192
CRI 1ª Emissão da BRPR 56 (b)	IGPM	9,50	-	-	26.460	53.192
Cessão Direitos Creditórios - CDC			-	8.844	-	8.844
Contrato nº 10115547756	TR	9,37	-	8.844	-	8.844
Debêntures (a)			1.480.251	1.482.537	1.480.250	1.482.537
7ª Emissão - 1ª Tranche	CDI	1,55	109.697	111.361	109.696	111.361
7ª Emissão - 2ª e 3ª Tranche	IPCA	7,23	153.292	153.624	153.292	153.624
8ª Emissão	%CDI	121,50	253.402	250.312	253.402	250.312
9ª Emissão	CDI	0,70	50.193	50.228	50.193	50.228
10ª Emissão	%CDI	121,50	351.448	357.305	351.448	357.305
11ª Emissão	%CDI	101,00	243.815	241.292	243.815	241.292
12ª Emissão	CDI	1,70	318.405	318.414	318.405	318.414
Total			1.756.643	1.767.755	1.783.102	1.820.946
Encargos a amortizar			(18.147)	(19.693)	(18.147)	(19.693)
AVJ repactuação			-	(454)	-	(454)
Total de empréstimos com encargos			1.738.496	1.747.607	1.764.956	1.800.798
Circulante			230.522	224.985	256.982	249.623
Não Circulante			1.507.974	1.522.622	1.507.974	1.551.175

- (a) 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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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%.

- (b) 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 9, juntamente com a venda do Ed. Barra da Tijuca, foi efetivada a cessão de 100% dos créditos imobiliários vinculados a emissão à FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo").

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.

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.

A Companhia possui R\$907.979 em dívidas atreladas à parte das propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de março de 2020 no montante de R\$7.149.113. Dessa forma, as dívidas em garantia representam 13% do valor das propriedades para investimentos.

Vencimentos

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

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/03/2020	31/03/2020	31/03/2020	31/03/2020
2021	370.207	370.207	372.928	372.928
2022	395.713	395.713	408.823	408.823
2023	228.921	228.921	238.895	238.895
2024	92.302	92.302	101.603	101.603
2025	170.582	170.582	179.129	179.129
2026 em diante	250.248	250.248	320.859	320.859
Total	1.507.974	1.507.974	1.622.237	1.622.237

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

Cláusulas restritivas (Covenants)

Em 31 de março de 2020, a Companhia e as controladas estavam adimplentes com todas as cláusulas restritivas exigidas.

10 Imposto de renda e contribuição social

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	45.602	(5.294)	46.620	(2.107)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(15.505)	1.800	(15.851)	716
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Crédito em razão da inclusão de jcp como despesas operacionais	-	(518)	-	(518)
Resultado de equivalência patrimonial	1.074	2.273	-	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa	(16.720)	(165.639)	(16.646)	(165.901)
Exclusões /(Adições) permanentes, líquidas				
Variação cambial líquida	-	71	-	71
Pagamento e Reversão de provisões	-	-	-	-
Resultado com alienação de propriedades para investimento	-	-	-	-
Débito em razão da exclusão de jcp como receitas operacionais	-	-	-	518
Gastos com emissão de ações	-	-	-	-
Outros	(73)	(580)	255	(667)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(31.224)	(162.594)	(32.242)	(165.781)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(105)	(209)	(1.114)	(2.535)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(31.119)	(162.385)	(31.128)	(163.246)
Total	(31.224)	(162.594)	(32.242)	(165.781)

A composição da despesa de imposto de renda e da contribuição social em 31 de março de 2020 é a seguinte:

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Imposto de renda e contribuição social correntes	105	209	1.114	2.535
Imposto de renda e contribuição social diferidos	31.119	162.385	31.128	163.246
	31.224	162.594	32.242	165.781

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 acumulado de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 está assim demonstrado:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	829.010	829.010	840.642	840.642
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)	260.887	248.379	260.887	248.379
Linearização da receita de aluguel	37.464	30.486	37.583	30.586
Mais Valia de Ativos	31.231	30.089	31.231	30.089
Outros	9.540	10.091	9.582	7.870
Impostos diferidos - passivo	1.168.132	1.148.055	1.179.925	1.157.566
Variação cambial do valor principal do bônus perpétuo	-	-	-	-
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(257.943)	(257.943)	(257.945)	(257.943)
Crédito tributário decorrente de ágio na incorporação	(96.970)	(105.330)	(96.970)	(105.330)
Outros	(11.208)	(13.889)	(13.478)	(13.889)
Impostos diferidos - ativo	(366.121)	(377.162)	(368.393)	(377.162)
Impostos diferidos líquido	802.011	770.893	811.532	780.404
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	-	-	(2.271)	(2.265)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	802.011	770.893	813.803	782.669
Impostos diferidos líquido	802.011	770.893	811.532	780.404

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\$368.393 consolidado) foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

De acordo com a expectativa da Administração da Companhia considerando os resultados apresentados até 31 de março de 2020, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em 10 anos, conforme segue:

Ano	Controladora/Consolidado
2020	-1%
2021	-4%
2022	-9%
2023	-18%
2024	-30%
2025	-44%
2026	-63%
2027	-84%
2028	-100%

Como a base tributável do Imposto de Renda e Contribuição Social decorrem não apenas do lucro que pode ser gerado, mas também da existência de despesas não dedutíveis e outras variáveis, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.

(ii) Durante o exercício de 2019, 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 2019, a Administração da Companhia concluiu e aprovou o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, em conformidade com os requerimentos da legislação vigente aplicável.

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

Em 31 de março de 2020, 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:

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

	Controladora	
	31/03/2020	31/12/2019
Credito tributário - Incorporação ONEP	334.390	334.390
Dedutibilidade de mais valia de ativos - Efeito Fiscal	114.260	114.260
(-) Amortização	(268.651)	(259.150)
	179.999	189.500

11 Contingências

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Trabalhistas	-	-	573	565
Tributárias	1.914	1.914	1.914	1.914
Cíveis	317	106	558	337
Subtotal processos BR Properties	2.231	2.020	3.045	2.816
Cíveis	72.428	71.875	72.428	71.875
Subtotal processos One Properties	72.428	71.875	72.428	71.875
(-) Depósitos Judiciais	(2.140)	(1.914)	(2.149)	(1.922)
Total	72.519	71.981	73.324	72.769

Em 31 de março de 2020, os principais valores referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre classificada como perda provável de acordo com os assessores jurídicos.

Cíveis – ação monitoria distribuída pela Bicletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238. Em dezembro de 2019, a BR Properties opôs embargos de declaração ao acórdão a fim de que a Tribunal de Justiça de São Paulo se pronuncie sobre o pedido de redução dos honorários sucumbenciais fixados em favor dos patronos da Monark. A Monark foi intimada a se manifestar sobre os embargos. O valor estimado da perda é de R\$68.342, incluindo honorários de sucumbência.

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

Conforme previsto no Acordo de Incorporação e Outras Avenças celebrado em 14 de janeiro de 2012, entre a Companhia e terceiros, 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. Atualmente, a Companhia tem, como garantia da WTorre, para pagamento de reembolsos dessa natureza, 1,8 milhões de ações de emissão da própria Companhia (BRPR3), penhoradas em nome da Companhia.

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$72.428, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 6) no Ativo não circulante considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante quando da perda efetiva.

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de março de 2020, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Trabalhistas	35	34	35	34
Tributárias	218.166	215.889	218.166	215.889
Cíveis	754	71.391	754	71.391
Subtotal BR Properties	218.955	287.315	218.955	287.315

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Tributárias	61.267	59.586	61.267	59.586
Cíveis	430.841	406.869	430.841	406.869
Subtotal One Properties	492.109	466.455	492.109	466.455

Total	711.064	753.770	711.064	753.770
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Em 31 de março de 2020, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias BR Properties - 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\$216.013.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

Tributárias One Properties - Ação ordinária com pedido de tutela de urgência, ajuizada para desconstituir os autos de infração lavrados para a exigência de débitos de ITBI incidentes na transmissão de direitos sobre aquisição do Pátio Malzoni ocorrida quando da integralização de ações da One Properties pela Saíra Diamante considerando o montante de R\$32.591 como perda possível. Adicionalmente, há um processo administrativo (WTorre São Paulo) referente as adições não computadas na apuração do Lucro Real e Base de Cálculo da CSLL – Custo/Despesa indedutível e Compensação indevida de prejuízo operacional no montante de R\$16.017.

Cíveis BR Properties – Procedimento arbitral iniciada pela LPP para discutir os aluguéis recebidos pela BRPR 46 no período de novembro de 2014 até janeiro de 2017, data do fechamento definitivo da operação de venda. O valor possível de perda era de R\$70.498 em 31 de dezembro de 2019, sendo encerrada com êxito para a Companhia durante o primeiro trimestre de 2020. 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\$121.118

Cíveis One Properties - Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em tempo adicional ao Contrato de Locação. O valor máximo de R\$430.657 indicado pelos assessores jurídicos equivale ao pedido subsidiário formulado na reconvenção, consistente na conversão do valor da multa em tempo adicional de locação. Nessa hipótese, o contrato autoriza que a conversão se dê pelo dobro do valor resultante da aplicação de multas e/ou penalidades. Esclarecemos que tal valor não representa efetivo desembolso para a BR7, mas a exploração de um ativo sem contrapartida (locação do imóvel sem recebimento do valor do aluguel).

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 21 de novembro de 2019 foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, o aumento de capital no montante de R\$1.054.688 mediante a emissão de 84.375.000 (oitenta e quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço por ação de R\$12,50 (doze reais e cinquenta centavos), as quais foram integralizadas, no âmbito da Oferta de Ações. O custo da captação totalizou R\$39.646.

Em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o capital social integralizado é de R\$4.369.145 (menos gastos com emissões de R\$101.402 e R\$61.756, respectivamente) e está representado por 491.510.283 ações ordinárias, escriturais, sem valor nominal, respectivamente.

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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 31 de março de 2020, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$37.660, representado por 4.098.221 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\$9,19 por ação.

Em 17 de março de 2020, 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 4.000.000 ações ordinários em circulação na B3. O prazo máximo para a aquisição das ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa de Recompra de Ações irá até 17 de setembro de 2021.

Durante o primeiro trimestre de 2020, a Companhia recomprou 1.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, as quais foram adquiridas pelo preço médio de aquisição de R\$8,96 por ação, perfazendo um total de R\$8.957. Foram entregues aos beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações 449.186 ações ordinárias ao preço de R\$9,72, perfazendo um total de R\$4.366.

c. Reserva de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

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

Reserva de incorporação

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.*Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020*

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 foram distribuídos pela Companhia.

A administração da Companhia propôs ad referendum da Assembleia Geral Ordinária - AGO a ser realizada em 24 de abril de 2020, a distribuição de dividendos complementar no montante de R\$ 73.946 relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Em 24 de março de 2020, conforme divulgado em Fato Relevante, em razão das incertezas da pandemia do COVID-19 e dos potenciais impactos na economia brasileira e global, a administração da Companhia entendeu que deveria agir de forma mais conservadora, reduzindo parcialmente a distribuição de dividendos adicionais e não obrigatórios inicialmente proposto para R\$42.000, como o intuito de preservar a liquidez à luz dos investimentos futuros projetados pela Companhia.

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 31 de março de 2020

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

	8ª Outorga
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635
(-) Opções de compra de ações canceladas	(456)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(922)
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/03/2020	1.257
Valor de exercício da opção em 31/03/2020 - em R\$	9,84
Valor de mercado da ação em 31/03/2020 - em R\$	9,16

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

	8ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017
Volatilidade do preço da ação	32,18%
Taxa de juro livre de risco	10,85%
"Vesting period"	1,00 anos
Número de opções	2.635
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158
Valor de exercício da opção em 31/03/2020 - em R\$	9,84

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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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	-
(=) saldo atual do ações restritas em 31/03/2020	944
Valor de mercado da ação em 31/03/2020 - em R\$	9,16

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

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

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

	31/03/2020		31/12/2019	
	Qtd.	Média ponderada preço de exercício	Qtd.	Média ponderada preço de exercício
Saldo inicial	2.678	R\$ 11,37	3.289	R\$ 8,77
Concedidas durante o exercício	-	R\$ 0,00	-	R\$ 0,00
Exercidas durante o exercício	(449)	R\$ 9,72	(161)	R\$ 9,28
Canceladas durante o exercício	(28)	R\$ 9,72	(450)	R\$ 9,27
Saldo final	2.202	R\$ 9,55	2.678	R\$ 11,37
Exercíveis	765		750	

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo Black&Scholes, registrado em uma base "pro rata temporis", durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período de três meses findo em 31 de março de 2020, a Companhia reconheceu despesa de R\$638 (R\$5.824 em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

13 Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receitas de Aluguel	86.839	102.223	88.554	117.305
Receita de Prestação de Serviços	167	103	5.244	4.565
Total Receita Bruta	87.006	102.326	93.798	121.870
Linearização e Abatimentos	(11.926)	(14.109)	(12.303)	(14.578)
Impostos Sobre a Receita	(4.998)	(7.895)	(5.485)	(8.982)
Total Receita Líquida	70.082	80.322	76.010	98.310

14 Despesas gerais e administrativas

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Despesas com pessoal		(4.737)	(4.213)	(6.984)	(6.197)
Despesas de condomínio/vacância		(9.312)	(13.400)	(9.768)	(15.218)
Despesas com advogados e consultores		(1.868)	(1.348)	(1.934)	(1.369)
Despesas gerais e administrativas	(a)	(2.590)	(2.894)	(2.691)	(3.044)
Total de despesas administrativas		(18.507)	(21.855)	(21.377)	(25.828)
Tributos e contribuições		1.690	843	1.659	975
Total de despesas gerais e administrativas		(16.817)	(21.012)	(19.718)	(24.853)

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

15 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Aplicações Financeiras	13.598	11.122	13.805	11.562
Correções Monetárias	5.512	4.064	5.791	4.117
Variação cambial ativa	-	20.112	-	20.112
Outras Receitas Financeiras	703	407	3.010	407
Total de receitas financeiras	19.813	35.705	22.606	36.198
Juros financeiros sobre empréstimos	(24.693)	(69.203)	(26.492)	(72.582)
Resultado com Repactuação de Dívida	(455)	(1.801)	(455)	(1.855)
Juros sobre Bônus Perpétuos	-	(1.195)	-	(1.195)
Encargos financeiros sobre empréstimos	(2.776)	(2.354)	(2.811)	(2.469)
Despesa com Swap	-	(19.808)	-	(19.808)
MTM - Juros bônus perpétuos	-	(654)	-	(654)
MTM - Swap bônus perpétuos	-	(4.390)	-	(4.390)
Outros	(151)	(1.442)	(152)	(1.442)
Total de despesas financeiras	(28.075)	(100.847)	(29.910)	(104.395)
Total de receita e despesas financeiras líquidas	(8.262)	(65.142)	(7.304)	(68.197)

16 Partes Relacionadas (Controladora)

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

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	31/03/2020	31/03/2019
Salário ou pró labore - Administradores	2.799	2.165
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	46	46
Total	2.845	2.211
Plano de opção de compras de ações - Administradores	414	988
Total de Honorários da Administração	3.259	3.199

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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.

17 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

No período de três meses findo em 31 de março de 2020 e no exercício de 31 de dezembro de 2019, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 55,1% e 56,6%, respectivamente, da nossa receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

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

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.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de março de 2020:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 50%	Queda de 25%		Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	1,83%	2,74%	3,65%	4,56%	5,48%
CDI	1,83%	2,74%	3,65%	4,56%	5,48%
IGP-M	3,41%	5,11%	6,81%	8,51%	10,22%
INCC	2,12%	3,17%	4,23%	5,29%	6,35%
IPCA	1,65%	2,48%	3,30%	4,13%	4,95%

Ativos e (passivos) líquidos	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário adverso			
	Saldo líquido 31/03/2020	Resultado esperado com índice Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(264.580)	(9.657)	(2.414)	(4.829)
IGP-M	119.086	8.110	2.027	4.055
IPCA	(153.292)	(5.059)	(1.265)	(2.529)
Total	(298.786)	(6.606)	(1.652)	(3.303)

	Saldo em 31/03/2020	CDI	IGP-M	IPCA	Sem Indexador / Pré-Fixado
Ativos					
mobiliários	1.356.724	1.338.770	17.601	-	353
Caixa e Bancos	353	-	-	-	353
Aplicações financeiras	1.227.886	1.227.886	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	128.485	110.884	17.601	-	-
Contas a receber	138.936	-	138.936	-	-
Aluguéis a receber	138.936	-	138.936	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	1.495.660	1.338.770	156.537	-	353
Passivos					
Empréstimos e financiamentos	(1.764.955)	(1.603.350)	(26.460)	(153.292)	18.147
Empréstimos e financiamentos	(1.783.102)	(1.603.350)	(26.460)	(153.292)	-
Custos de transação	18.147	-	-	-	18.147
Obrigação por aquisição de imóveis	(13.991)	-	(10.991)	-	(3.000)
Adiantamento de clientes	(2.839)	-	-	-	(2.839)
Total dos passivos com riscos financeiros	(1.781.785)	(1.603.350)	(37.451)	(153.292)	12.308
Ativos e passivos líquidos	(286.125)	(264.580)	119.086	(153.292)	12.661

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

Risco de liquidez

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

Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19	31/03/20	31/12/19
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.301.026	1.333.092	1.356.724	1.392.480	1.301.026	1.333.092	1.356.724	1.392.480
Contas a receber	137.593	113.054	138.936	114.494	137.593	113.054	138.936	114.494
Total	1.438.619	1.446.146	1.495.660	1.506.974	1.438.619	1.446.146	1.495.660	1.506.974
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(1.738.496)	(1.747.607)	(1.764.956)	(1.800.798)	(1.771.556)	(1.789.443)	(1.800.423)	(1.843.633)
Bônus Perpétuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Contas a pagar	(30.237)	(33.726)	(30.687)	(34.577)	(30.237)	(33.726)	(30.687)	(34.577)
Total	(1.768.733)	(1.781.333)	(1.795.643)	(1.835.375)	(1.801.793)	(1.823.169)	(1.831.110)	(1.878.210)

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

Descrição	Nível	Controladora		Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Ativos financeiros					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e val	2	1.301.026	1.333.092	1.356.724	1.392.480
Contas a Receber	-	137.593	113.054	138.936	114.494
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	2	1.771.556	1.789.443	1.800.423	1.843.633
Contas a Pagar	-	30.237	33.726	30.687	34.577

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

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

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Gerenciamento de capital

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os períodos e exercício findos em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, respectivamente.

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
 Notas explicativas às informações trimestrais
 Período findo em 31 de março de 2020

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Empréstimos e Financiamentos	1.738.496	1.747.607	1.764.956	1.800.798
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.165.084)	(1.090.967)	(1.228.239)	(1.165.337)
(-) Títulos e valores mobiliários	(7.457)	(115.076)	-	(100.094)
Dívida Líquida (Caixa líquido das dívidas)	565.955	541.564	536.717	535.367
Patrimônio Líquido	7.214.493	7.204.073	7.214.493	7.204.073
Patrimônio Líquido e dívida líquida	7.780.448	7.745.637	7.751.210	7.739.440

18 Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2020.

a. Básico

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

b. Diluído

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

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

Notas Explicativas**BR Properties S.A.**Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020**Lucro (prejuízo) básico por ação**

	31-03-20	31-03-19
Numerador:		
Lucro (prejuízo) do período	14.378	(167.888)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	488.015.363	403.427.224
Lucro (prejuízo) básico por ação - R\$	0,02946	(0,41615)

Lucro (prejuízo) diluído por ação

	31-03-20	31-03-19
Numerador:		
Lucro (prejuízo) do período	14.378	(167.888)
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	488.015.363	403.427.224
Ajuste por opção de compras de ações	-	-
Média ponderada do número de ações (diluída)	488.015.363	403.427.224
Lucro (prejuízo) líquido diluído por ação - R\$	0,02946	(0,41615)

19 Cobertura de seguros

Em 31 de março de 2020, 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:

	31/03/2020
Modalidade	Valor de Cobertura
RO - Riscos Operacionais	1.020.000
RCG - Responsabilidade Civil Geral	100.000

20 Segmentos operacionais

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

Notas Explicativas

BR Properties S.A.
Notas explicativas às informações trimestrais
Período findo em 31 de março de 2020

21 Eventos subsequentes

Em 1º de abril de 2020, a Companhia realizou a 14ª (décima quarta) Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R\$ 250.000 (duzentos e cinquenta milhões de reais), com valor nominal unitário de R\$10 (dez mil reais) com prazo de vencimentos de 3 (três) anos e pagamento semestral de juros remuneratórios equivalentes à 137% da variação acumulada da Taxa DI. Os recursos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente destinados ao resgate antecipado da totalidade das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 8ª (oitava) emissão da Companhia, liquidada em 09 de abril de 2020, no montante de R\$253.709.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2020, foi aprovada a distribuição à título de dividendo adicional proposto, no montante de R\$ 42.000 (quarenta e dois milhões de reais), à conta de reserva de retenção de lucros, representativos de R\$ 0,08545091 por ação de emissão da Companhia.

BR Properties S.A.
 Outras informações relevantes
 Período findo em 31 de março de 2020

ANEXO 3

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

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA						
Companhia:				Posição em 31/03/2020 (Em unidades de ações)		
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenciais		Total	
	Quantidade	%	Ações	%	Quantidade	%
GP Capital Partners VI	285.280.815	58,04%	-	-	285.280.815	58,04%
Capital Research Global Investors	25.149.000	5,12%	-	-	25.149.000	5,12%
Ações em Tesouraria	4.098.221	0,83%	-	-	4.098.221	0,83%
Outros	176.982.247	36,01%	-	-	176.982.247	36,01%
Total	491.510.283	100,00%	-	-	491.510.283	100,00%

ANEXO 4

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/03/2020						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	285.280.815	58,04%	-	-	285.280.815	58,04%
Administradores	768.631	0,16%	-	-	768.631	0,16%
Conselho de Administração	1	0,00%	-	-	1	0,00%
Diretoria	768.630	0,16%	-	-	768.630	0,16%
Conselho Fiscal¹	-	-	-	-	-	-
Ações em Tesouraria	4.098.221	0,83%	-	-	4.098.221	0,83%
Outros Acionistas	201.362.616	40,97%	-	-	201.362.616	40,97%
Total	491.510.283	100%	-	-	491.510.283	100%
Ações em Circulação	201.362.616	40,97%	-	-	201.362.616	40,97%

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

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 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração 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, 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 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 a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

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 três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a 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 se 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, 29 de abril de 2020.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 31 de março de 2020, autorizando sua conclusão financeira nesta data. São Paulo, 29 de abril de 2020.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 31 de março de 2020.

São Paulo, 29 de abril de 2020.

Martín Andrés Jaco

Diretor Presidente

André Bergstein

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores