



BRASILAGRO COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS | CNPJ 07.628.528/0001-59 | COMPANHIA ABERTA

LND  
LISTED  
NYSE

## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A safra 18/19 se encerrou com mais um recorde de produção de grãos no Brasil, mas o cenário ainda é de muitas incertezas e dificuldades de várias ordens. Entre as preocupações estão as incertezas no tabelamento do frete, o custo de produção, a guerra comercial entre Estados Unidos e China e a redução da demanda chinesa por grãos, resultado da Peste Suína Africana, cenário que traz bastante volatilidade para os preços das commodities agrícolas. Outro desafio enfrentado pelo produtor brasileiro, foi o clima irregular, que marcou a safra em todas as regiões produtivas do Brasil. A Companhia encerrou o ano-safra 18/19 com Lucro Líquido de R\$ 177,1 milhões e EBITDA Ajustado de R\$ 204,8 milhões, aumento de 40% e 43% em relação ao ano anterior, respectivamente. Resultado que reflete uma Receita Líquida recorde de R\$ 535,1 milhões, composta por R\$ 177,2 milhões de venda de fazenda e R\$ 357,9 milhões de venda de produtos agrícolas. Durante o exercício 2018/2019 realizamos a venda de 13.011 hectares, com valor nominal total de R\$ 238,4 milhões, o que representa um ganho de R\$ 142,8 milhões, com TIRs entre 13,8% e 22,3%. Ainda em relação a geração de valor na parte imobiliária, transformamos 2,0 mil hectares no Paraguai e iniciamos o processo de transformação de 3,2 mil hectares na Bahia. Do ponto de vista das operações agrícolas, entregamos forte resultado – EBITDA de Operações (excluindo venda de fazendas) de R\$ 56,5 milhões, reflexo da comercialização de 162,5 mil toneladas de grãos e 1,8 milhão de toneladas de cana-de-açúcar durante o exercício. O faturamento do algodão se realizará nos próximos trimestres, junto com o faturamento da cana-de-açúcar, que teve a colheita iniciada em abril e deve se encerrar até novembro de 2019. Parte significativa dessa performance se explica pela estratégia de hedge, combinada com o controle dos custos e a diversificação do portfólio, que mitigaram o impacto do clima na produção e os efeitos negativos do cenário internacional de preços de commodities agrícolas no resultado operacional. A destreza de atuar com consistência em duas frentes, imobiliária e operacional, é resultado de uma gestão disciplinada e um planejamento estratégico bastante assertivo e diferenciado. Continuamos

confiantes no nosso modelo de negócios, temos total convicção de que iremos superar novamente os desafios que temos pela frente, entregando resultados sólidos no curto prazo, mas focando sempre na geração de valor futuro. Agradecemos mais uma vez a parceria e dedicação do nosso time em mais essa jornada. **Aderência à Câmara de Arbitragem do Mercado:** A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social. **Relacionamento com Auditores Externos:** Os Auditores Independentes, Baker Tilly APartners Auditores Independentes S.S., que auditaram as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019, prestaram serviços à BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas relacionados à auditoria e revisões trimestrais referentes aos trimestres findos em 30 de setembro e 31 de dezembro de 2018 e 31 de março de 2019. **Considerações Finais:** A Administração da BrasilAgro agradece aos acionistas, clientes, fornecedores e instituições financeiras pela colaboração e confiança depositados e, em especial, aos seus colaboradores pela dedicação e esforço empreendidos. Permanecemos à disposição para quaisquer outras informações.

**André Guillaumon**  
CEO e Diretor de Operações

**Gustavo Javier Lopez**  
Diretor Administrativo e de Relações com Investidores

## BALANÇOS PATRIMONIAIS - EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018 (EM MILHARES DE REAIS)

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018		30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	64.111	78.140	106.627	104.314	Fornecedores e outras obrigações	89.605	60.920	119.203	106.445
Títulos e valores mobiliários	1.245	11.216	4.038	11.215	Empréstimos, financiamentos e debêntures	41.960	14.606	76.608	68.412
Operações com derivativos	5.906	28.299	5.906	28.299	Obrigações trabalhistas	13.938	11.573	17.093	14.300
Contas a receber e créditos diversos	55.283	35.635	125.320	95.176	Operações com derivativos	11.055	10.432	11.055	10.489
Estoques	81.212	38.244	97.068	69.622	Transações com partes relacionadas	7.295	5.343	2.405	1.831
Ativos biológicos	51.674	27.529	99.881	61.993	Arendamentos financeiros	254	1.676	254	1.676
Transações com partes relacionadas	28.641	34.580	1.987	1.660	Operações com derivativos	164.107	104.550	226.618	203.153
	288.072	253.643	440.827	372.279	<b>Não circulante</b>				
<b>Não circulante</b>					Fornecedores e outras obrigações	-	-	19.451	11.298
Ativos biológicos	15.654	12.078	23.235	34.053	Empréstimos, financiamentos e debêntures	168.529	173.524	209.245	187.393
Títulos e valores mobiliários restritos	-	9.588	9.114	18.226	Arendamentos financeiros	-	-	20.943	18.539
Operações com derivativos	1.013	4.053	1.013	4.053	Operações com derivativos	-	2.145	-	2.145
Tributos diferidos	14.393	18.281	20.510	32.742	Provisão para demandas judiciais	615	966	824	1.207
Contas a receber e créditos diversos	13.427	14.226	203.533	74.775		169.144	176.635	250.463	220.582
Propriedades para investimento	89.440	80.219	548.717	557.152		333.251	281.185	477.081	423.735
Investimentos	752.929	607.119	1.256	86	<b>Total do passivo</b>				
Imobilizado	37.609	36.511	107.852	84.830	Patrimônio líquido				
Intangível	1.247	1.331	1.557	1.403	Capital social	584.224	584.224	584.224	584.224
	925.712	783.406	916.787	807.320	Reserva de capital	3.645	1.997	3.645	1.997
<b>Total do ativo</b>	<b>1.213.784</b>	<b>1.037.049</b>	<b>1.357.614</b>	<b>1.179.599</b>	Ações em tesouraria	(35.208)	(35.208)	(35.208)	(35.208)
					Reservas de lucro	281.052	153.973	281.052	153.973
					Dividendos adicionais propostos	7.944	10.995	7.944	10.995
					Resultados abrangentes	38.876	39.883	38.876	39.883
					Total do patrimônio líquido	880.533	755.864	880.533	755.864
					<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.213.784</b>	<b>1.037.049</b>	<b>1.357.614</b>	<b>1.179.599</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2017 a 30/06/2018	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2017 a 30/06/2018
Receita líquida de vendas de produtos e serviços	187.081	137.123	357.910	244.278
Ganho com venda de fazenda	-	-	142.812	39.817
Movimentação de valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas (Provisão)/Reversão de provisão do valor recuperável de produtos agrícolas, líquida	21.043	40.544	56.718	99.083
Custo das vendas	(170.537)	(120.949)	(319.214)	(228.319)
<b>Lucro bruto</b>	<b>36.026</b>	<b>57.247</b>	<b>236.186</b>	<b>155.742</b>
Despesas com vendas	(6.472)	(5.536)	(10.536)	(10.087)
Despesas gerais e administrativas	(33.811)	(29.651)	(38.812)	(34.945)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(165)	35.616	(1.064)	35.432
Resultado de equivalência patrimonial	183.435	97.244	1.102	14.671
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>179.013</b>	<b>154.920</b>	<b>186.876</b>	<b>160.813</b>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>				
Receitas financeiras	132.955	81.597	310.538	129.323
Despesas financeiras	(128.994)	(97.811)	(297.616)	(137.879)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>182.974</b>	<b>138.706</b>	<b>199.798</b>	<b>152.257</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5.895)	(12.368)	(22.719)	(25.919)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>177.079</b>	<b>126.338</b>	<b>177.079</b>	<b>126.338</b>
Lucro básico por ação - reais	3,2913	2,3505	3,2913	2,3505
Lucro diluído por ação - reais	3,2727	2,3477	3,2727	2,3477

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018 (EM MILHARES DE REAIS)

	Controladora e Consolidado	
	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2017 a 30/06/2018
<b>Lucro líquido do exercício</b>	177.079	126.338
Resultados abrangentes a serem reclassificados para o resultado do exercício em exercícios subsequentes:		
Efeito na conversão de investimentos no exterior	(1.007)	27.084
Baixa de efeito na conversão de joint venture por cisão	-	(30.616)
<b>Total do resultado abrangente</b>	<b>176.072</b>	<b>122.806</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018 (EM MILHARES DE REAIS)

	Reservas de Lucro					Dividendos adicionais propostos	Resultados abrangentes	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de investimento e expansão				
<b>Saldo em 30 de junho de 2017</b>	584.224	1.525	(36.797)	10.386	58.229	6.486	43.415	-	667.468
Pagamento de dividendos adicionais	-	-	-	-	-	(6.486)	-	-	(6.486)
Dividendos prescritos e não reclamados	-	-	-	-	-	-	-	20	20
Plano de remuneração em ações	-	844	-	-	-	-	-	844	844
Exercício opções de ações outorgadas	-	(372)	2.199	-	-	-	-	-	1.827
Aquisição de ações em tesouraria	-	-	(610)	-	-	-	-	-	(610)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	126.338	126.338	126.338
Constituição de reserva legal	-	-	-	6.317	-	-	-	(6.317)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(30.005)	(30.005)	-
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	10.995	-	(10.995)	-
Constituição de reserva de investimento e expansão	-	-	-	-	79.041	-	-	(79.041)	-
Efeito na conversão de investimentos no exterior	-	-	-	-	-	-	27.084	27.084	27.084
Baixa de efeito na conversão de joint venture por cisão	-	-	-	-	-	-	(30.616)	(30.616)	(30.616)
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	584.224	1.997	(35.208)	16.703	137.270	10.995	39.883	-	755.864
Pagamento de dividendos adicionais	-	-	-	-	-	(10.995)	-	-	(10.995)
Plano de remuneração em ações	-	1.648	-	-	-	-	-	1.648	1.648
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	177.079	177.079	177.079
Constituição de reserva legal	-	-	-	8.854	-	-	-	(8.854)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(42.056)	(42.056)	-
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	7.944	-	(7.944)	-
Constituição de reserva de investimento e expansão	-	-	-	-	118.225	-	-	(118.225)	-
Efeito na conversão de investimentos no exterior	-	-	-	-	-	-	(1.007)	-	(1.007)
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	584.224	3.645	(35.208)	25.557	255.495	7.944	38.876	-	880.533

As notas explicativas da Administração são parte integrante das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 30 DE JUNHO DE 2019 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

- 1. Informações gerais:** A BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("BrasilAgro"), ("Companhia") ou ("Controladora"), foi constituída em 23 de setembro de 2005 e possui sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1309, em São Paulo e filiais no Brasil nos Estados da Bahia, Goiás, Mato Grosso, Minas Gerais, Maranhão e Piauí e no Paraguai no Estado de Boqueron.
  - A Companhia participa no capital de outras empresas ("controladas"), tem como objeto social atividades de:
    - exploração da atividade agrícola, pecuária e florestal de qualquer espécie e natureza e prestação de serviços direta ou indiretamente relacionados;
    - importação e exportação de produtos e insumos agrícolas e relacionados à atividade pecuária;
    - compra, venda e/ou locação de propriedades, terrenos, edificações e imóveis em áreas rurais e/ou urbanas;
    - intermediação em operações de natureza imobiliária de quaisquer tipos;
    - participação, como sócia, em outras sociedades, simples ou empresárias e em empreendimentos comerciais de qualquer natureza, no Brasil e/ou no exterior, relacionadas direta ou indiretamente aos objetivos aqui descritos, e
    - administração de bens próprios e de terceiros.
  - A Companhia e suas controladas atuam em 12 (doze) fazendas distribuídas em 6 (seis) estados do Brasil e 1 (uma) fazenda no Paraguai, totalizando uma área de 185.147 hectares de terras próprias e 51.812 hectares de terras arrendadas.
- 1.1. Venda Fazenda Jatobá II:** Em 13 de junho de 2018, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 9.784 hectares (7.485 hectares agricultáveis) da Fazenda Jatobá, propriedade rural localizada no Município de Jaborandi – BA, pelo valor de 285 sacas de soja por hectare útil equivalente a R\$ 123.335 em 31 de julho de 2018.
  - Em 31 de julho de 2018, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 21.000, equivalente a 300.000 sacas de soja, e atendeu as condições previstas em contrato, obtendo a transferência da posse e possibilitando o reconhecimento da receita por parte da Companhia. O saldo remanescente será pago em sete parcelas anuais. (Nota 7.1.e – Jatobá II). O impacto contábil no resultado está demonstrado na Nota 19.b.
- 1.2. Venda Fazenda Alto Taquari I:** Em 21 de novembro de 2018, a Companhia divulgou, Fato Relevante referente à venda de uma área de 103 hectares agricultáveis da Fazenda Alto Taquari pelo valor de 1.100 sacas por hectare útil, equivalente a R\$ 6.871 em 02 de julho de 2018.
  - Em 19 de novembro de 2018, o comprador realizou pagamento inicial de R\$ 1.491 equivalente a 22.656 sacas de soja e o saldo remanescente será pago em quatro anos, sendo duas parcelas por ano (Nota 7.1.e – Alto Taquari I).
- 1.3. Venda Fazenda Jatobá III:** Em 28 de junho de 2019, a Companhia celebrou Compromisso de Venda e Compra em uma área total de 3.125 hectares (2.473 hectares úteis) da Fazenda Jatobá, propriedade rural localizada no Município de Jaborandi – BA, pelo valor de 285 sacas de soja por hectare útil, equivalente a R\$ 47.016 em 28 de junho de 2019.
  - Em 28 de junho de 2019, o comprador realizou o pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 5.000 e em 31 de julho 2019 efetuou o pagamento de mais R\$ 5.000. O saldo remanescente equivalente a 563.844 sacas de soja, será pago em seis parcelas anuais. (Nota 7.1.e – Jatobá III).
- 1.4. Arrendamento: a) Arrendamento fazenda Jatobá:** Em 13 de junho de 2018, no mesmo compromisso de venda e compra da fazenda Jatobá conforme descrito na Nota 1.1, a Companhia arrendou uma outra parte da fazenda, com área útil total de 7.468 hectares, por um prazo de 5 anos, e pagamentos anuais de 6 sacas por hectares ou 17% da produção total, dos dois o maior.
- b) Arrendamento Parceria V:** Em 28 de agosto de 2018, a Companhia celebrou contrato de arrendamento para exploração de uma área agricultável de 23,5 mil hectares no município de São Félix do Araguaia, estado do Mato Grosso. A nova fazenda será denominada Parceria V (vide Nota 26). O arrendamento tem duração de até 10 anos e foi fixado em valores de mercado praticados na região.

## DEMONSTRAÇÃO DOS VALORES ADICIONADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 E 2018 (EM MILHARES DE REAIS)

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2017 a 30/06/2018	01/07/2018 a 30/06/2019	01/07/2017 a 30/06/2018
<b>Receitas</b>				
Receita operacional bruta	190.924	141.532	365.772	252.751
Ganho com venda de fazenda	-	-	142.812	39.817
Movimentação de valor justo de ativos biológicos e produtos agrícolas	21.043	40.544	56.718	99.083
Provisão do valor recuperável de produtos agrícolas, líquida	(1.561)	529	(2.040)	883
Outras receitas e despesas	(165)	35.616	(1.064)	35.432
Provisão para crédito de recebíveis	654	145	530	(134)
	210.895	218.366	562.728	427.832
<b>Insunhos adquiridos de terceiros</b>				
Custo das vendas	(157.156)	(108.530)	(296.720)	(205.913)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(13.873)	(12.582)	(18.432)	(17.875)
	(171.029)	(121.112)	(315.152)	(223.788)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>39.866</b>	<b>97.254</b>	<b>247.576</b>	<b>204.044</b>
Depreciação e amortização	(13.938)	(13.022)	(23.078)	(23.222)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>25.928</b>	<b>84.232</b>	<b>224.498</b>	<b>180.822</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	183.435	97.244	1.102	14.671
Receitas financeiras	132.955	81.597	310.538	129.323
	316.390	178.841	311.640	143.994
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>34</b>			



# brasilagro



BRASILAGRO COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS | CNPJ 07.628.528/0001-59 | COMPANHIA ABERTA

## PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinaram o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Demonstrações Financeiras Consolidadas elaboradas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e as práticas contábeis adotadas no Brasil, todos referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2019. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o parecer da Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes, emitido nesta data, bem como as informações e esclarecimentos prestados pela Administração, os membros do Conselho Fiscal concluíram que referidos documentos foram devidamente elaborados e estão, em todos os seus aspectos relevantes, adequados, devendo, portanto, ser encaminhados à aprovação da Assembleia Geral da Companhia.

São Paulo, 2 de setembro de 2019.

Fabiano Nunes Ferrari  
Ivan Luisovotto Alexandre  
Débora de Souza Morsch

## DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao ano e trimestre encerrado em 30 de junho de 2019.

São Paulo, 2 de setembro de 2019.

André Guillaumon - CEO e Diretor de Operações  
Gustavo Javier Lopez - Diretor Administrativo e de Relações com Investidores

## DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao ano e trimestre encerrado em 30 de junho de 2019, emitido nesta data.

São Paulo, 2 de setembro de 2019.

André Guillaumon - CEO e Diretor de Operações  
Gustavo Javier Lopez - Diretor Administrativo e de Relações com Investidores

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2019

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS São Paulo - SP

**Opinião sobre as demonstrações financeiras:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas em 30 de junho de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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

**Principais Assuntos de Auditoria ("PAA"):** Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

**Análise de recuperabilidade das propriedades para investimento:** Em 30 de junho de 2019, o saldo de propriedades para investimento, representados pelas terras e respectivas infraestruturas das fazendas, mensuradas ao seu valor de custo, líquido da depreciação, totalizava R\$ 89.485 mil, representando 7,37% do total dos ativos da Companhia e R\$ 548.762 mil, representando 40,42% do total do ativo Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo dessas propriedades, utilizado como base para a análise de recuperabilidade (impairment), foram baseadas em dados comparativos de mercado e formação de custos, além de premissas subjetivas adotadas pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos por ela contratados, e envolvem razoável grau de julgamento e informações e condições de mercado. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos ao resultado do exercício no caso de identificação de ajustes por falta de recuperabilidade do ativo, além das incertezas inerentes à determinação dos valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e elevado grau de julgamento exercido pela Administração e pelos avaliadores contratados na determinação das premissas de seu cálculo. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas e dados comparativos de mercado utilizados, analisando também a exatidão dos dados sobre a propriedade fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas, os valores de mercado e as metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Companhia. Realizamos testes sobre os custos que foram adicionados e sobre a depreciação incorridos durante o exercício. Analisamos também a adequação das divulgações nas demonstrações financeiras da Companhia relacionadas a esse assunto.

**Análise de realização dos tributos diferidos ativos:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 16.1, a Companhia possui no ativo não circulante, o montante de R\$ 14.393 mil, na Controladora, e R\$ 20.510 mil, no Consolidado, créditos tributários diferidos provenientes de prejuízos fiscais, bases negativas de contribuição social e de diferenças temporárias dedutíveis cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pela administração sobre a geração de lucros tributáveis futuros. A estimativa de geração de lucros tributáveis futuros requer julgamento e interpretação de leis tributárias, bem como a projeção de lucros futuros. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores em relação ao total de ativo, bem como em relação aos efeitos no resultado do exercício, e grau de julgamento utilizado nas projeções de lucros tributáveis futuros, suas estimativas e premissas, e do impacto que eventuais alterações nessas premissas e estimativas poderiam trazer às demonstrações financeiras.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, utilização de profissionais especializados em tributos para a análise das bases que deram origem aos créditos tributários sob a legislação tributária vigente, e de especialistas em avaliação para nos auxiliar na avaliação das premissas e metodologia usadas pela Companhia nas projeções dos lucros tributáveis futuros, tais como evolução das vendas e custos, lucro tributável, alíquotas dos tributos, cálculos aritméticos, bem como comparamos certos dados, quando disponíveis, com outras fontes externas e alinhamento dessas premissas com os planos de negócios e os órgãos competentes da Companhia. Adicionalmente, analisamos na adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras pela Companhia.

**Avaliação de ativo biológico:** Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9, a Companhia e suas controladas mensuraram seus ativos biológicos, que correspondem a produtos agrícolas e gado bovino em desenvolvimento, com base no seu valor justo, calculado com base no valor de produto agrícola no mercado ativo (gado) ou com base no fluxo de caixa descontado da safra em formação (grãos e cana), quando não existe mercado ativo. Essa mensuração é uma estimativa significativa e é baseada em diversas premissas e metodologias adotadas pela Administração da Companhia, para as quais foram utilizadas informações internas e externas, principalmente relacionadas ao preço de mercado ativo, a produtividade, preços e taxa de juros para desconto dos fluxos de caixa, e ainda por envolver áreas de plantação. Em 30 de junho de 2019, a Companhia possuía saldo de R\$ 67.328 mil, na Controladora, e R\$ 123.116 mil, no Consolidado, na rubrica "Ativos biológicos", no ativo circulante e não circulante, de acordo com o prazo de safra/corte dos produtos agrícolas. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos valores dos ativos biológicos sobre o total de ativos e sobre o resultado do exercício, devido às incertezas inerentes a esse tipo de estimativa, bem como ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração na determinação das premissas de cálculo do seu valor justo.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, utilização de profissionais especializados em avaliação para nos auxiliar na avaliação das premissas e metodologia usadas pela Companhia, em particular relacionadas às cotações de mercado (gado) e às estimativas de produtividade, preços futuros das commodities e taxas de juros para desconto dos fluxos de caixa. Adicionalmente, envolvemos profissionais especializados para realizar a inspeção física de áreas plantadas, para avaliar a existência dos produtos agrícolas e suas condições físicas. Realizamos testes sobre os custos que foram adicionados durante o exercício. Também focamos na adequação das divulgações efetuadas pela Companhia sobre o assunto.

**Reconhecimento de venda de fazendas:** Durante o exercício findo em 30 de junho de 2019, a Companhia e suas controladas reconheceram R\$ 142.812 mil no resultado do exercício referente aos ganhos nas vendas de propriedades agrícolas, conforme mencionado nas Notas Explicativas 1.1, 1.2, 1.3, e 19b. O reconhecimento da venda de fazenda é feito na medida em que são transferidos significativamente os riscos e benefícios das propriedades aos compradores. O processo do reconhecimento da venda de terras envolve uma análise criteriosa sobre os dados contratuais, avaliações da capacidade de pagamento do comprador, envolve risco sobre período correto de reconhecimento, atualização do saldo a receber e os controles internos relacionados, visando assegurar que as propriedades que tiveram os riscos e benefícios repassados de acordo com o período correto de competência, à luz das regras contábeis vigentes. Tal fato também envolve julgamento significativo por parte da Administração da Companhia. O monitoramento

desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria conforme as razões expostas acima e ainda em função do reconhecimento antecipado da venda e da atualização dos saldos com base nos indexadores contratados, sua magnitude sobre o resultado do exercício e o risco de reconhecimento de venda por valor diferente da transação, bem como ao julgamento necessário que deve ser exercido pela Administração no reconhecimento da receita relacionada a tais vendas.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a análise dos contratos de venda juntamente com as evidências e análises da transferência significativa de riscos de benefícios, incluindo a análise de crédito referente ao comprador; (ii) teste do valor justo na data da transação, considerando os prazos de vencimento e taxas de desconto; (iii) análise de recuperação do saldo de contas a receber e teste sobre a atualização do saldo com base nos indexadores negociados; (iv) envio de cartas de confirmação à contraparte sobre o saldo de contas a receber para confirmação da existência da transação. Também focamos na adequação das divulgações efetuadas pela Companhia sobre o assunto.

**Outros assuntos:**

**Demonstração do Valor Adicionado (DVA):** As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

**Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

**Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Salvaguardamos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.  
CRC 25P-031.269/0-1  
Fábio Rodrigo Muralto  
Contador CRC 15P-212.827/0-0

As demonstrações financeiras consolidadas completas da Brasilagro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, as quais incluem as demonstrações financeiras da Companhia, devidamente acompanhadas do relatório dos auditores independentes Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S., emitido em 2 de setembro de 2019, sem ressalva, nos termos do artigo 19 da Lei nº 13.043/14, estão publicadas no site na internet da Companhia, da Comissão de Valores Mobiliários, da B3, do jornal Estado de São Paulo e no QR Code disponível nesta publicação. André Guillaumon - Diretor Presidente e de Operações e Gustavo Lopez - Diretor Administrativo e de Relações com Investidores.

outlierspublicidade.com.br

## Nos bastidores

# A LONGA JORNADA DO ENTUSIASTA DO IPCA

Executivo defendeu nos bastidores a criação da nova linha de crédito imobiliário e venceu

Renata Agostini / BRASÍLIA

♦ **D**os convidados que preenchiam o salão nobre do Palácio do Planalto naquele 20 de agosto, nenhum parecia tão satisfeito quanto o paulista Meyer Nigri, dono da incorporadora Tecnisa. O evento marcava o lançamento de uma nova linha de crédito imobiliário da Caixa. O banco estatal permitiria, a partir dali, que o índice oficial de inflação fosse usado para corrigir empréstimos na compra da casa própria.

♦ Era uma causa pela qual o empresário militava há anos.

♦ E que, nos últimos meses, havia se dedicado pessoalmente a fazer avançar.

Entusiasta da ideia, que classifica como "uma revolução" para o seu mercado, Nigri tentou emplacá-la em diversos governos, sem sucesso. A "taxa referencial", criada pelo governo Fernando Collor como um instrumento para tentar combater inflação, seguia sendo usada nos empréstimos

imobiliários. Na equipe econômica de Jair Bolsonaro, Nigri encontrou, enfim, interlocutores animados com a medida.

Ele foi o primeiro grande empresário do País a se aproximar de Bolsonaro, então deputado federal do Rio com ambições presidenciais. Tomaram-se amigos em 2016 e se falam com frequência até hoje, proximidade que Bolsonaro não esconde. "Fala Meyer, tudo bem? Confiou em mim lá atrás. Muito obrigada pela confiança", disse o presidente, em discurso naquela tarde no Planalto, ao comentar que a medida da Caixa deixaria o mercado imobiliário satisfeito. O resto de Nigri se iluminou.

♦ **Posto Ipiranga.** O empresário diz que Bolsonaro não sabia que ele vinha correndo o governo e advogando pela nova linha. "Ele soube só recentemente", afirma. "Sobre assuntos de economia, ele pede sempre para falar com o Paulo Guedes", diz.

Foi numa conversa com o ministro da Economia que o período do empresário começou. Em dezembro, o economista,



ALI KARAKAS

**Alinhado.** Nigri foi o primeiro grande empresário a se aproximar de Bolsonaro, em 2016

que se preparava para assumir o cargo em Brasília, recebeu Nigri para um almoço num restaurante no Rio de Janeiro. Foi o primeiro contato. O empresário aproveitou para defender sua causa. Usar o IPCA para o acesso ao crédito e ajudaria a empurrar a recuperação da economia, na visão dele e outros representantes do setor. Guedes ouviu com atenção. Disse ter gostado.

Animado, Nigri voltou à car-

♦ **Recompensa da pastinha** "Fiquei feliz da vida. Foi bárbaro. Pela primeira vez, um governo teve a visão, comprou e bancou a ideia."

"Pedro Guimarães (da Caixa) foi um lutador, trabalhou e correu muito para que ela se tornasse realidade."

Meyer Nigri  
DONO DA TECNISA

ga no mês seguinte e puxou o assunto com o novo ministro da Economia. Queria saber se a ideia seria implantada já na largada do governo. "Mas ele me falou: 'Meyer, minha prioridade agora é Previdência, Previdência, Previdência'", afirma.

O empresário trabalhava em outras frentes. Havia feito contato com Pedro Guimarães, presidente da Caixa, banco que responde por 70% do crédito imobiliário no País. Ainda em janeiro, os dois se encontraram para um almoço, no restaurante Gero, em São Paulo. Guimarães se interessou pelo tema. O assunto havia sido mencionado em conversas do grupo montado para elaborar o programa econômico de Bolsonaro, do qual ele fazia parte. Ficaram de conversar mais à adiante.

"Aí veio a cartada final: Dal-las", diz o empresário. Nigri se uniu à comitiva do presidente, que foi aos Estados Unidos em maio para receber o prêmio "Person of the Year", concedi-

do pela Câmara de Comércio Brasil-Estados Unidos. O empresário já havia acompanhado auxiliares de Bolsonaro na viagem presidencial a Israel, com outros integrantes da comunidade judaica. Mas, desta vez, a equipe econômica estaria em peso. "Sabia que Guimarães e Guedes estariam lá. Peguei as minhas pastinhas e levei", diz.

As "pastinhas" eram um conjunto de gráficos e projeções que mostravam os benefícios do indexador. Eram antigas companheiras de Nigri. "Faz uns cinco anos que venho apresentando para todos os presidentes de bancos, o setor, os ministros da Fazenda. Todos sempre gostaram, acharam a ideia muito boa, o plano ótimo, mas nunca colocaram em prática", diz. Guedes e Guimarães receberam em Dallas versões das pastinhas em um café.

Dias após retornar dos EUA, Meyer foi a Brasília para novo giro. Reuniu-se com executivos da Caixa e com o presidente do

Banco Central, Roberto Campos Neto. Era essencial trazer o BC para o plano. Para que a medida saísse, uma resolução teria de ser aprovada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

As pastinhas, no entanto, foram de menos serventia entre os técnicos da Caixa, que estudavam há dois anos alternativas para ampliar os empréstimos, e do Banco Central. Durante a campanha, a pedido de Paulo Guedes, Campos Neto foi incumbido de formular propostas para estimular o mercado de capitais. Já havia analisado e era defensor da medida.

Cerca de três meses depois, em agosto, a medida foi anunciada. Em uma "live" com Bolsonaro, o presidente da Caixa disse que uma novidade "revolucionária" seria apresentada e ela mudaria a "história do crédito imobiliário". No evento no Planalto, Guimarães, Campos Neto e Bolsonaro apresentaram a nova linha corrigida pela inflação.

"Fiquei feliz da vida. Foi bárbaro. Pela primeira vez, um governo teve a visão, comprou e bancou a ideia", diz.

Com o uso da inflação como indexador, os bancos poderão vender a terceiros "recebíveis" dos empréstimos e usar a antecipação desse dinheiro para conceder mais financiamentos. "Quando pensamos em soluções para alavancar o crédito, a resposta é: precisamos de funding (recursos). Para isso, precisamos ter financiamentos atrelados a títulos que o mercado possa comprar", diz Jair Mah-l, vice-presidente da Caixa. "A Caixa esgotou sua capacidade e havia debate no banco sobre o que fazer."

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4A18-1E81-27C0-F2F9> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4A18-1E81-27C0-F2F9



### Hash do Documento

0237844E7AF4E73F3C10337EA97A8663FFB152539C081432B6EE324B3DF5A6B8

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/09/2019 é(são) :

- Francisco Mesquita Neto - 956.157.418-72 em 10/09/2019 14:56  
UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital - S A O ESTADO DE S PAULO -  
61.533.949/0001-41

