



BR PARTNERS

BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 17.977.303/0001-61

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

O ano de 2020 iniciou com a pandemia do coronavírus pelo mundo, obrigando países a implementarem políticas de restrição de circulação de pessoas e impactando diretamente o setor de consumo e serviços. Em 2021, apesar de também ter havido períodos de grandes restrições ao comércio, com o avanço das vacinações contra a Covid-19, o varejo começou a dar sinais de melhora, especialmente nos últimos dois trimestres.

Apesar dos períodos de fechamento e restrições, o *Outlet Premium* Salvador

apresentou 37,8% de aumento em suas vendas em 2021 frente 2020, enquanto os *shoppings* convencionais apresentaram um aumento de 23,6%. Hoje já apresenta resultados de vendas no mesmo patamar pré-pandemia, tendo performado apenas 3% abaixo de 2019.

A melhor performance do mercado de *Outlets* em relação ao mercado em geral foi devido: (i) ao fato dos *shoppings outlets* terem ambientes abertos; (ii) ao foco nos públicos A-B, maior resiliência à crise; e (iii) ótima relação custo-benefício ao consumidor.

Adicionalmente, acreditamos que com o avanço da vacinação e controle da pandemia, o modelo de *shoppings outlets* continuará seu ciclo de maturação, apresentando taxas de crescimento elevadas e atraindo consumidores que procuram uma melhor proposta de valor em suas compras.

Política de distribuição de dividendos

A política de dividendos da Companhia estabelece um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

A Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2021	2020	Passivo	Notas	2021	2020
Circulante		5.617	4.408	Circulante		716	703
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.379	1.706	Fornecedores e outras contas a pagar		57	51
Valores a receber	5	4.826	4.231	Impostos a recolher		408	408
Provisão para perdas esperadas	5	(2.610)	(2.273)	Impostos diferidos		251	244
Valores a receber de sociedades ligadas	12	—	668	Patrimônio líquido	8	51.262	50.674
Tributos a recuperar		22	76	Capital social		49.860	49.860
Investimentos		46.361	46.969	Reservas de lucros		1.402	814
Propriedade para investimento	6	46.361	46.969				
Total do ativo		51.978	51.377	Total do passivo e patrimônio líquido		51.978	51.377

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais)

	Capital Social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
		Reserva legal	Outras reservas de lucros		
Em 31 de dezembro de 2019	49.860	746	1.146	—	51.752
Lucro líquido do exercício	—	—	—	1.354	1.354
Dividendos	—	—	(1.146)	(1.286)	(2.432)
Constituição de reservas	—	68	—	(68)	—
Em 31 de dezembro de 2020	49.860	814	—	—	50.674
Lucro líquido do exercício	—	—	—	2.557	2.557
Dividendos	—	—	—	(1.969)	(1.969)
Constituição de reservas	—	128	460	(588)	—
Em 31 de dezembro de 2021	49.860	942	460	—	51.262

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações gerais

A BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 3 de junho de 2013 com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo. Tem por objetivo o propósito específico de desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Camaçari, Estado da Bahia, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e a venda, a locação e a administração de bens próprios, podendo, a Companhia, participar de outras sociedades na qualidade de sócia quotista ou acionista.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 29 de abril de 2022.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

2.1. Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC para PMEs (R1). A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com o CPC para PMEs (R1) requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras são avaliadas pelo custo de aquisição, atualizado pelas rendas auferidas até a data do balanço, deduzidas de provisão para desvalorização, quando aplicável.

2.4. Valores a receber

Os valores a receber são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante e compreendem contas a receber de alugueis. Sobre os valores de alugueis a receber a Administração do *Shopping* avalia individualmente cada loja e a sua condição de atraso e com a opinião dos advogados externos, efetua provisão para perdas de 100% dos valores considerados duvidosos.

2.5. Propriedade para investimentos

A Companhia é proprietária de um edifício de lojas mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo, deduzida a depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação da propriedade para investimento é calculada segundo o método linear à taxa de 2% ao ano para alocação do custo menos seu valor residual durante a vida útil estimada de 50 anos, conforme laudo de avaliação de empresa especializada contratada.

O valor residual, a vida útil e o método de depreciação em relação à propriedade para investimento da Companhia são revisados e ajustados, se necessário, quando há indícios de mudanças desde a data do último balanço.

2.6. Provisão para perdas por *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos não financeiros são revisados para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (*impairment*), o valor contábil do ativo será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo, menos as despesas de venda, e o valor em uso. Os ativos não financeiros que tenham sofrido redução são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço.

2.7. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

2.8. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelo aluguel das propriedades no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de impostos, abatimentos e descontos.

A Companhia reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade e; (iii) critérios específicos tiverem sido atendidos para suas atividades.

2.9. Imposto de renda e contribuição social

As despesas fiscais do exercício compreendem o imposto de renda e a contribuição social corrente.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social corrente são calculados com base nas leis tributárias em vigor na data do balanço.

A Companhia apurou o imposto de renda e a contribuição social pelo regime tributário do lucro presumido em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

2.10. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras, no período em que a distribuição é aprovada por eles, ou quando da proposição do dividendo mínimo obrigatório previsto no Estatuto da Companhia.

3. Gestão de risco financeiro

3.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros, tais como risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. As políticas de gestão de risco concentram-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e buscam minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A governança de riscos conta com uma estrutura sólida, através das políticas. Para a efetividade do gerenciamento de risco, a estrutura prevê a identificação, a avaliação, o monitoramento, o controle, a mitigação e a correlação entre os riscos.

3.1.1. Risco de mercado

Define-se como risco de mercado a possibilidade de ocorrência de perdas devidas às flutuações adversas dos preços e das taxas de mercado sobre as posições da carteira própria da Companhia.

Os princípios gerais do gerenciamento do risco de mercado são: estabelecer o controle das exposições, de modo a efetivamente gerenciar, mitigar e prevenir a exposição excessiva ao risco de mercado.

As principais fontes de risco de mercado são, substancialmente, oriundas de: juros prefixados, juros em moeda estrangeira, juros reais, câmbio, inflação, ações, *commodities* e suas volatilidades.

3.1.2. Risco de crédito

Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, a desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, a redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação. O risco de crédito pode ser segregado, principalmente, em risco de: liquidação, reposição, concentração, falha de garantia e exposição potencial futura para derivativos.

O critério adotado para a inadimplência parte da análise inicial da qualidade de crédito da contraparte e as eventuais garantias que serão exigidas de acordo com o risco que o cliente representa. Com base nestes dados são estimadas as perdas decorrentes de inadimplência daquela contraparte, bem como nos atrasos existentes.

3.1.3. Risco de liquidez

Define-se como risco de liquidez a possibilidade da Companhia não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas. Adicionalmente, define-se como risco de liquidez a possibilidade da Companhia não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Bancos, conta corrente e caixa ⁽¹⁾	—	1
Aplicações financeiras ⁽²⁾	3.379	1.705
Total	3.379	1.706

⁽¹⁾ Os saldos de recursos em bancos são registrados pelos valores depositados no Banco Itaú S.A.

⁽²⁾ Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de aplicações financeiras refere-se a Certificado de Depósito Bancário mantido no BR Partners Banco de Investimento S.A., com remuneração de 112% a 115% (100% em 2020) do DI, com liquidez imediata (Nota 12).

5. Valores a receber

Referem-se a valores a receber de alugueis, no montante de R\$ 4.826 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 4.231 em 2020), do *Outlet Premium* Salvador. A Administração do *Shopping Center* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de alugueis inadimplentes. Em 31 de dezembro de 2021, foi constituída provisão para perda referente aos alugueis a receber no valor de R\$ 2.610 (R\$ 2.273 em 2020).

a. Abertura por prazo

	2021	2020
A vencer	1.718	1.240
Vencidos	—	—
1 a 30 dias	31	67
31 a 60 dias	39	38
61 a 90 dias	18	37
91 a 180 dias	163	990
Acima de 180 dias	2.857	1.859
Total	4.826	4.231

b. Movimentação da provisão para perdas

	2021	2020
Saldo inicial	2.273	1.136
(+) Constituição	337	1.137
(-) Baixa	—	—
Saldo final	2.610	2.273

6. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é composta por empreendimento no *Shopping Center*, denominado *Outlet Premium* Salvador ("*Shopping Center*").

O *Outlet Premium* Salvador, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da Estrada do Coco, km 12,5, Vila de Abrantes, no município de Camaçari, situado a cerca de 41 km de Salvador. Dispõe de mais de 70 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área bruta locável de 14.964,41 m².

Em 18 de junho de 2013, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, pelo qual a Companhia adquiriu 48% do *Shopping Center*. O investimento inicial no empreendimento foi de R\$ 46.149.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi emitido laudo de

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	2021	2020
Receita operacional líquida	9	5.405	4.671
Custos com manutenção	10	(790)	(621)
Lucro bruto		4.615	4.050
Provisão para perdas esperadas	5(b)	(337)	(1.137)
Despesas administrativas	11	(1.260)	(1.106)
Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos		3.018	1.807
Receitas financeiras		164	83
Receita financeira líquida		164	83
Resultado não operacional		19	4
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		3.201	1.894
Imposto de renda e contribuição social	7(a)	(644)	(540)
Lucro líquido do exercício		2.557	1.354
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		49.088	49.088
Lucro por ação no final do exercício – R\$		0,0521	0,0525

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais)

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	2.557	1.354
Outros resultados abrangentes	—	—
Resultado abrangente do exercício	2.557	1.354

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais)

	Notas	2021	2020
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Lucro líquido dos exercícios		2.557	1.354
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa			
Depreciação	6	975	971
Provisão para perdas esperadas	5(b)	337	1.137
Impostos diferidos		7	244
Lucro líquido ajustado		3.876	3.706
Variações no capital circulante			
(Aumento)/diminuição de valores a receber		(595)	(1.620)
(Aumento)/diminuição em valores a receber sociedades ligadas		668	(668)
(Aumento)/diminuição de tributos a recuperar		54	(49)
(Aumento)/diminuição de outros ativos		—	138
Aumento/(diminuição) de fornecedores e outras contas a pagar		6	4
Aumento/(diminuição) de valores a pagar a sociedades ligadas		—	(11)
Aumento/(diminuição) de impostos a recolher		576	444
Imposto de renda e contribuição social pagos		(576)	(279)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		4.009	1.665
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de investimento em edificações	6	(367)	(154)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento		(367)	(154)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	8(b)	(1.969)	(2.432)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento		(1.969)	(2.432)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.673	(921)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.706	2.627
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	3.379	1.706
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.673	(921)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

avaliação em fevereiro de 2022, por empresa especializada, com o objetivo de avaliar o valor de mercado do empreendimento. Foi adotado como metodologia o fluxo de caixa descontado para a determinação de tal valor. O valor de mercado proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 87.498 (R\$ 82.082 em 2020). A Administração não identificou fatos e circunstâncias que indicassem alteração nesse valor para 31 de dezembro de 2021. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelas práticas contábeis em vigor, de acordo com o CPC PME – Seção 16 (Propriedade para Investimento).

	Terrenos	Edificações	Total
Em 31 de dezembro de 2019	4.962	42.824	47.786
Beneficiárias	—	154	154
Depreciação	—	(971)	(971)
Em 31 de dezembro de 2020	4.962	42.007	46.969
Beneficiárias	—	367	367
Depreciação	—	(975)	(975)
Em 31 de dezembro de 2021	4.962	41.399	46.361
Custo	Terrenos	Edificações	Total
Em 31 de dezembro de 2019	4.962	42.824	47.786
Custo	4.962	48.702	53.664
Depreciação acumulada	—	(6.695)	(6.695)
Em 31 de dezembro de 2020			



BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 17.977.303/0001-61

... continuação das Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Patrimônio líquido

a. Capital social

Segue a composição acionária em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Quantidade	R\$ (mil)
Total de ações em 31 de dezembro de 2020	49.088.070	49.860
Total de ações em 31 de dezembro de 2021	49.088.070	49.860

b. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os acionistas terão direito a um dividendo anual obrigatório de, pelo menos, 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo compensados os dividendos que tenham sido declarados no exercício, nos termos do art. 24 do Estatuto Social.

A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, por conta total, a ser distribuídos ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei, podendo declarar dividendos intermediários.

Em 31 de dezembro de 2021 foram destinados dividendos no montante de R\$ 1.969 relativos ao exercício de 2021 (R\$ 1.286 em 2020). Durante o ano de 2021 foram pagos dividendos de R\$ 1.969 referente ao exercício de 2021.

9. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	2021	2020
Rendas de alugueis – <i>Outlet Premium</i> Salvador	5.610	4.848
(-) PIS e COFINS	(205)	(177)
Total	5.405	4.671

10. Custos com manutenção

O saldo de R\$ 790 (R\$ 621 em 2020) refere-se a custos operacionais com a manutenção do *Shopping Outlet Premium* Salvador.

11. Despesas Administrativas

	2021	2020
Despesas de depreciação	975	971
Contrato de rateio despesas administrativas	44	60
Despesas de publicações	49	49
Despesas de serviços técnicos especializados	19	16
Despesas de comunicações	4	3
Despesas tributárias	1	–
Outras despesas	168	7
Total	1.260	1.106

12. Transações com partes relacionadas

	2021		2020	
	Ativo/ (passivo)	Receita/ (despesas)	Ativo/ (passivo)	Receita/ (despesas)
Certificado de depósito bancário				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽¹⁾	3.379	162	1.705	83
Valores a receber				
BR Partners <i>Outlet Premium</i> FIP ⁽²⁾	668	–	668	–
Valores a pagar				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽³⁾	–	(44)	–	(60)

13. Outras informações

a. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.

b. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.

c. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não efetuou pagamento de remuneração ao pessoal-chave da Administração.

d. Seguros

O Grupo possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas, relativas às instalações em sua sede, foram contratadas por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações. Em 31 de dezembro de 2021, o montante de prêmio contratado pelo Grupo totalizava R\$ 7 (R\$ 7 em 2020) e a Companhia apresentava a seguinte apólice de seguro:

Bens segurados	Riscos cobertos	Montante da cobertura
Patrimônio	Incêndio, explosão e fumaça	10.000
	Perda de aluguel	600
	Responsabilidade civil	600
	Danos elétricos	1.000
	Equipamentos eletrônicos	2.000
	Vidros	30
	Derrame vazamento de <i>sprinkles</i>	2.000
	Recomposição de registros e documentos	600
	Equipamentos estacionários	600

e. COVID-19

O mercado de *shoppings*, em geral, sentiu consideravelmente os impactos da impossibilidade da abertura dos estabelecimentos comerciais em determinados períodos de 2020 e 2021. De acordo com os dados da Associação Brasileira de *Shoppings Centers* (ABRASCE), as vendas do setor de *shopping centers* mostraram uma recuperação relevante no ano passado, mas ainda estão abaixo do nível anterior à chegada da pandemia, de forma que as vendas de 2021 representaram um crescimento de 23,6% na comparação com 2020, mas uma queda de 17,4% quando comparadas às vendas de 2019, ano em que as operações ocorreram normalmente.

Apesar das dificuldades supracitadas, o modelo de *shopping outlet* se mostrou ser mais resiliente que os *shoppings* comuns. No FIP *Outlet* houve um aumento de 29,2% nas vendas frente 2020, representando um aumento de 6% frente 2019, o que mostra uma melhor capacidade de recuperação que os *shoppings* convencionais.

O *shopping Outlet Premium* Salvador vendeu 137,8%, em relação a 2020, e 97,1% em relação a 2019.

f. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes sujeitos a divulgação nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

A Diretoria
Hideo Antonio Kawassaki
Contador CRC 1SP 184007/O-5

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. São Paulo-SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis para as pequenas e médias empresas.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

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 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, 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, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 obtemos

evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• 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.

• 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 concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamos-nos com a Administração 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.

São Paulo, 29 de abril de 2022.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP 014.428/O-6
André Dala Pola
Contador CRC 1SP 214.007/O-2



www.bpartners.com.br