



# BR PARTNERS

## BR Partners Outlet Brasília S.A.

CNPJ/MF nº 31.961.265/0001-80

### 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 Covid-19, o varejo começou a dar sinais de melhora, especialmente nos últimos dois trimestres. Apesar dos períodos de fechamento, o

Outlet Premium Brasília apresentou 4,7% de aumento em suas vendas em 2021 frente 2019, enquanto os *shoppings* convencionais apresentaram uma queda de 17,4%. 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

### BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2021	2020	Passivo	Notas	2021	2020
<b>Circulante</b>		<b>13.597</b>	<b>13.201</b>	<b>Circulante</b>		<b>711</b>	<b>662</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.066	1.999	Fornecedores e outras contas a pagar	7	57	50
Valores a receber	5	11.998	11.596	Impostos a recolher		442	426
Provisão para perdas de valores a receber	5	(492)	(398)	Imposto de renda e contribuição social diferidos		212	186
Impostos a recuperar		25	4	<b>Não circulante</b>		<b>39.636</b>	<b>39.394</b>
				Debêntures	8	39.636	39.394
<b>Investimentos</b>		<b>41.785</b>	<b>41.622</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	10	<b>15.035</b>	<b>14.767</b>
Propriedade para investimento	6	41.785	41.622	Capital social subscrito		15.000	15.000
				Reservas de lucros		35	-
				(-) Prejuízos acumulados		-	(233)
<b>Total do ativo</b>		<b>55.382</b>	<b>54.823</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>55.382</b>	<b>54.823</b>

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 Outlet Brasília S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 3 de junho de 2019, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Em 3 de junho de 2019, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da RNX 40 Holding S.A. alterou a razão social para BR Partners Outlet Brasília S.A. transferindo a sede social para a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo.

A Companhia tem por objetivo: (a) realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em *Shopping Centers* e *Outlets* e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas. A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 14 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 práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis para as pequenas e médias empresas ("CPC para PMEs (R1)"). A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o CPC 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 no ativo circulante e compreendem contas a receber de alugueis, em linha com o item 2.47 do CPC PME acerca dos ativos financeiros básicos. Sobre os valores de alugueis a receber a Administração do *Shopping* avalia individualmente cada lojista e a sua condição de atraso, efetuando provisão para perdas de 100% dos valores considerados duvidosos.

##### 2.5. Propriedade para investimentos

Trata-se de edifícios de lojas mantidos para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos 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. Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros são classificados ao custo amortizado e reconhecidos inicialmente pelo valor de aquisição e, posteriormente, são atualizados pelas taxas de juros contratuais pactuadas com as contrapartes. Os custos das transações necessárias para obtenção dos recursos são reconhecidas *pro-rata temporis* no resultado do exercício.

##### 2.9. 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 para investimento 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.

##### 2.10. Imposto de renda e contribuição social

As despesas fiscais do exercício compreendem o imposto de renda e a contribuição social corrente e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

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 no período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020. Ativos e passivos fiscais diferidos incluem diferenças temporárias, identificadas

como os valores que se espera pagar ou recuperar sobre diferenças entre os valores contábeis dos ativos e passivos e suas respectivas bases de cálculo, e créditos e prejuízos fiscais acumulados. Esses valores são mensurados às alíquotas que se espera aplicar no período em que o ativo for realizado ou o passivo for liquidado.

##### 2.11. 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 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 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.

###### 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.

##### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Bancos, conta corrente e caixa <sup>(1)</sup>	1	2
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	2.065	1.997
<b>Total</b>	<b>2.066</b>	<b>1.999</b>

(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 média de 111% em 2021, (média de 113% em 2020) do DI com liquidez imediata (Nota 16).

##### 5. Valores a receber

###### a. Composição dos valores a receber

	2021	2020
Valores a receber de empresa ligada <sup>(1)</sup>	8.725	8.499
Outlet Premium Brasília <sup>(2)</sup>	1.625	1.384
Fundo de Reserva <sup>(3)</sup>	1.534	1.517
General Shopping Brasil <sup>(4)</sup>	52	62
Adiantamentos por Conta de Imobilizações	62	134
<b>Total</b>	<b>11.998</b>	<b>11.596</b>

(1) Refere-se a valores a receber de empresa ligada, sobre a integralização de capital subscrito conforme boletim de subscrição datado em 3 de junho de 2019.

(2) Refere-se a valores a receber de alugueis do Outlet Premium Brasília ("Shopping Center"). A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de alugueis inadimplentes. Foi constituída provisão para perda referente aos alugueis a receber em 31 de dezembro de 2021 no valor de R\$ 492 (R\$ 398 em 2020). No resultado do exercício o impacto da provisão para perdas referente aos alugueis a receber em 2021 foi de R\$ 94 (R\$ 145 em 2020). Inserimos abaixo o *aging list* dos valores a receber, bem como a movimentação da provisão para perdas.

(3) Refere-se ao Fundo de Reserva administrado pelo Habitasec Securitizadora S.A. constituído em garantia do cumprimento das obrigações garantidas no Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada.

(4) Valores a receber da General Shopping do Brasil relativo a ressarcimento de despesas.

###### b. Abertura por prazo – Outlet Premium Brasília

	2021	2020
A vencer	1.362	486
1 a 30 dias	7	48
31 a 60 dias	5	7
61 a 90 dias	5	32
91 a 180 dias	50	485
Acima de 180 dias	196	326
<b>Total</b>	<b>1.625</b>	<b>1.384</b>

###### c. Movimentação da provisão para perdas

	2021	2020
Saldo inicial	398	253
(+) Constituição	94	145
(-) Baixa	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>492</b>	<b>398</b>

##### 6. Propriedade para investimento

###### Shopping Center Outlet Premium Brasília

O Shopping Center Outlet Premium Brasília, do Grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da BR-060, em Alexânia, município que integra a microrregião da capital federal. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área de 121 mil m<sup>2</sup> e um projeto arquitetônico inspirado na arquitetura do plano-piloto da capital do país. Em 18 de julho de 2019, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso

### 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	11	6.329	5.318
Custo com manutenção	12	(452)	(628)
<b>Lucro bruto</b>		<b>5.877</b>	<b>4.690</b>
Despesas administrativas	13	(1.172)	(1.048)
Provisão para perda de valores a receber	5	(94)	(145)
<b>Resultado antes das receitas/(despesas) financeiras líquidas de impostos</b>		<b>4.611</b>	<b>3.497</b>
Receitas financeiras		116	40
Despesas financeiras	14	(2.851)	(1.996)
Outras despesas operacionais	15	(212)	(1.040)
<b>Resultado financeiro líquido de impostos</b>		<b>(2.947)</b>	<b>(2.996)</b>
Resultado não operacional		19	18
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>1.683</b>	<b>519</b>
Imposto de renda e contribuição social	9(a)	(741)	(597)
<b>Lucro/(Prejuízo) do exercício</b>		<b>942</b>	<b>(78)</b>
Número de ações no final do exercício (em milhares)		15.000	15.000
Resultado por ação no exercício – R\$		(0,0628)	(0,0052)

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

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTE

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

	2021	2020
Lucro / (Prejuízo) do exercício	942	(78)
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultados abrangentes do exercício</b>	<b>942</b>	<b>(78)</b>

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

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

	Capital social subscrito	Reserva de lucros Reserva legal	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	15.000	-	(155)	14.845
Prejuízo do exercício	-	-	(78)	(78)
Em 31 de dezembro de 2020	15.000	-	(233)	14.767
Lucro do exercício	-	-	942	942
Constituição de reserva	-	35	(35)	-
Dividendos a pagar	-	-	(674)	(674)
Em 31 de dezembro de 2021	15.000	35	-	15.035

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
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>			
Lucro/(Prejuízo) do exercício		942	(78)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa			
Depreciação	13	861	844
Impostos diferidos		26	186
Provisão para perda de valores a receber		94	145
Provisões de juros das debêntures	14	2.851	2.063
<b>Prejuízo ajustado</b>		<b>4.774</b>	<b>3.160</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
(Aumento)/diminuição em valores a receber		(402)	793
(Aumento)/diminuição em impostos a recuperar		(21)	4
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		7	(145)
Aumento em impostos a recolher		684	551
Imposto de renda e contribuição social pagos		(668)	(352)
Juros pagos		(2.609)	(2.063)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>1.765</b>	<b>1.948</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisições de investimentos – Edificações	6	(1.024)	(941)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>		<b>(1.024)</b>	<b>(941)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Recursos provenientes da emissão de debêntures		-	289
Dividendos pagos		(674)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento</b>		<b>(674)</b>	<b>289</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>67</b>	<b>1.296</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.999	703
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	2.066	1.999
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>67</b>	<b>1.296</b>

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

de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 28,23% no montante de R\$ 40.677.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi emitido Laudo de 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\$ 58.859 (R\$ 57.719 em 2020). A Administração não identificou mudanças nos fatos e nas circunstâncias que indicassem alteração neste 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 pelo CPC PME – Seção 16 (Propriedade para Investimento).

	Edificações Brasília	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	41.525	41.5



## BR Partners Outlet Brasília S.A.

CNPJ/MF nº 31.961.265/0001-80

... 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)

para a aquisição da fração ideal de 28,23% do empreendimento imobiliário denominado *Outlet Premium* Brasília, conforme Instrumento Particular de Escritura de julho de 2020. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo era de R\$ 39.636 (R\$ 39.394 em 2020), sendo classificado ao custo amortizado.

Os juros acruados e não pagos representam R\$ 149 em 31 de dezembro de 2021 a serem liquidados em janeiro de 2022 (R\$ 53 em 31 de dezembro de 2020 a serem liquidados em janeiro de 2021).

Como garantia há: (i) um fundo de reserva, em 31 de dezembro de 2021 no valor de R\$ 1.533 (R\$ 1.516 em 2020); (ii) alienação fiduciária das ações; e (iii) cessão fiduciária dos recebíveis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia esteve em conformidade com os *covenants* financeiros das debêntures. Ensejam no vencimento antecipado automático das debêntures o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista (aproximadamente R\$ 200 ao mês), e, desde que na hipótese de utilização do fundo de reserva (no valor de R\$ 350) para o pagamento mensal do CRI, não haja recomposição do fundo.

### 9. Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS

#### a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	2021		2020	
	Imposto de Renda	Contribuição Social	Imposto de Renda	Contribuição Social
<b>Imposto corrente</b>				
Imposto corrente sobre o lucro do exercício	(524)	(197)	(330)	(127)
<b>Total do imposto corrente</b>	<b>(524)</b>	<b>(197)</b>	<b>(330)</b>	<b>(127)</b>
<b>Imposto diferido</b>				
Constituição/Utilização imposto diferido sobre receita	(15)	(5)	(103)	(37)
<b>Total do imposto diferido</b>	<b>(15)</b>	<b>(5)</b>	<b>(103)</b>	<b>(37)</b>
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(539)</b>	<b>(202)</b>	<b>(433)</b>	<b>(164)</b>

A Companhia, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 utilizou o método do lucro presumido para o cálculo do imposto de renda e da contribuição social, aplicando as respectivas taxas nominais sobre o lucro presumido apurado com base em suas receitas operacionais (32% de presunção de lucro) e sobre suas receitas financeiras (25% para Imposto de Renda e 9% para Contribuição Social).

#### b. PIS e COFINS

	2021		2020	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
<b>Receita tributável da atividade</b>	<b>6.570</b>	<b>6.570</b>	<b>5.520</b>	<b>5.520</b>
Alíquota (0,65% de PIS e 3,00% de COFINS)	(43)	(198)	(36)	(166)
<b>Despesa com PIS/COFINS</b>	<b>(43)</b>	<b>(198)</b>	<b>(36)</b>	<b>(166)</b>

### 10. Patrimônio líquido

#### a. Capital social subscrito

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o valor do capital social a integralizar por empresa ligada era de R\$ 8.499 conforme descrito na nota 5 e 16.

Abaixo segue a composição acionária em 31 de dezembro de 2021:

	Quantidade (milhares)	R\$ (mil)
<b>Total de ações iniciais</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Aumento de capital	14.999	14.999
<b>Total de ações em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Total de ações em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Total de ações em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>

#### b. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os acionistas terão direito a um dividendo anual obrigatório não cumulativo correspondente à totalidade do lucro líquido ajustado na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, dividendos intermediários e juros sobre capital próprio serão sempre considerados como antecipação do dividendo fixo e do mínimo obrigatório, conforme determinado no Estatuto Social.

A Companhia poderá, a qualquer tempo, *ad referendum* da Assembleia Geral, levantar balanços semestralmente ou em períodos menores em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, declarar e pagar dividendos intermediários, intercalares ou juros sobre capital próprio à conta de lucros do exercício corrente ou de reserva de lucros de exercícios anteriores. Em 31 de dezembro de 2021 foram destinados o montante de R\$ 674 ao acionista BR Partners *Outlet Premium* Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia, sendo antecipado integralmente o montante de R\$ 674 durante o ano de 2021.

### 11. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	2021	2020
Rendas de alugueis – <i>Outlet Premium</i> Brasília (-) PIS e COFINS (Nota 9 (b))	6.570	5.520
<b>Total</b>	<b>6.329</b>	<b>5.318</b>

### 12. Custos com manutenção

Refere-se a custos com a manutenção do *Shopping Outlet Premium* Brasília no valor de R\$ 452 (R\$ 628 em 2020).

### 13. Despesas administrativas

	2021	2020
Despesas de depreciação <sup>(1)</sup>	861	844
Despesas de publicações	55	95
Contrato de rateio de despesas administrativas <sup>(2)</sup>	44	60
Despesas de serviços técnicos especializados	10	15
Outras despesas	202	34
<b>Total</b>	<b>1.172</b>	<b>1.048</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se a depreciação das propriedades para investimentos (Nota 6).

<sup>(2)</sup> Valores a pagar partes relacionadas (Nota 16).

### 14. Despesas financeiras

Refere-se a despesa de captação de debêntures no valor de R\$ 2.851 (R\$ 1.996 em 2020).

### 15. Outras despesas operacionais

	2021	2020
Despesas atividade imobiliária	147	973
Emissão de debêntures <sup>(1)</sup>	65	67
<b>Total</b>	<b>212</b>	<b>1.040</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se a despesas com custos de securitização das debêntures emitidas.

### 16. Transações com partes relacionadas

	2021		2020	
	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)
<b>Certificado de Depósitos Bancários</b>				
BR Partners Banco de Investimento S.A.	2.065	116	1.997	39
<b>Valores a receber</b>				
BR Partners <i>Outlet Premium</i> FIP <sup>(1)</sup>	8.499	-	8.499	-
<b>Valores a pagar</b>				
BR Partners Banco de Investimento S.A. <sup>(2)</sup>	-	(44)	-	(60)

<sup>(1)</sup> Refere-se a valores a receber de empresa ligada, sobre a integralização de capital subscrito conforme boletim de subscrição datado em 3 de junho de 2019.

<sup>(2)</sup> Refere-se ao pagamento de despesas administrativas rateadas entre empresas do Grupo BR Partners em função da utilização de estrutura comum.

### 17. Outras informações

a. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.

b. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.

c. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve remuneração ao pessoal chave da Administração.

#### d. 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 a 2020, representando um aumento de 6% frente a 2019, o que mostra uma melhor capacidade de recuperação que os *shoppings* convencionais.

O *Shopping Outlet Premium* Brasília vendeu 122,8%, em relação a 2020, e 104,7% em relação a 2019.

#### e. 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 184.007/O-5

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da  
BR Partners Outlet Brasília S.A.  
São Paulo-SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Outlet Brasília S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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 Outlet Brasília S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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.

#### 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 aplicáveis para as pequenas e médias empresas 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.

- Concluimos 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 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, 14 de abril 2022.

**KPMG Auditores Independentes**  
CRC 2SP 014.428/O-6

**André Dala Pola**  
Contador  
CRC 1SP 214.007/O-2

[www.brpartners.com.br](http://www.brpartners.com.br)



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadão.estadao.com.br/publicacoes/>