



# BR PARTNERS

## BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A.

CNPJ/MF nº 31.799.830/0001-54

### 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, o Outlet Premium Fortaleza apresentou

13,7% 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

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

Ativo	Notas	2021	2020	Passivo	Notas	2021	2020
<b>Circulante</b>		<b>1.649</b>	<b>1.783</b>	<b>Circulante</b>		<b>466</b>	<b>5.800</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	359	591	Fornecedores e outras contas a pagar	7	-	5.365
Valores a receber	5	2.054	1.684	Impostos a recolher		260	63
Provisão para perdas esperadas	5(b)	(795)	(567)	Imposto de renda e contribuição social diferidos		206	372
Outros ativos		17	5	<b>Patrimônio líquido</b>	9(a)	<b>13.997</b>	<b>8.705</b>
Impostos a recuperar		14	45	Capital social		15.100	9.500
Despesas antecipadas		-	25	Capital a integralizar		(1.200)	(1.400)
<b>Investimentos</b>		<b>12.814</b>	<b>12.722</b>	Reservas de lucros		97	605
Propriedade para investimento	6	12.814	12.722				
<b>Total do ativo</b>		<b>14.463</b>	<b>14.505</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>14.463</b>	<b>14.505</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	(-) Capital a integralizar	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
			Reserva legal	Outras reservas		
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>6.000</b>	-	<b>25</b>	<b>461</b>	-	<b>6.486</b>
Aumento de capital	3.500	(2.000)	-	-	-	1.500
Integralização de capital	-	600	-	-	-	600
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	119	119
Constituição de reservas de lucros	-	-	6	113	(119)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>9.500</b>	<b>(1.400)</b>	<b>31</b>	<b>574</b>	-	<b>8.705</b>
Aumento de capital	5.600	-	-	-	-	5.600
Integralização de capital	-	200	-	-	-	200
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(508)	(508)
Compensação de prejuízo	-	-	-	-	508	-
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>15.100</b>	<b>(1.200)</b>	<b>31</b>	<b>66</b>	-	<b>13.997</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 Premium Fortaleza S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 24 de outubro de 2018, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 24 de outubro de 2018. Nessas mesmas datas e atas, foram alterados a razão social da Companhia de Thorvin Empreendimentos e Participações S.A. para BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A. e a transferência da sede da Companhia, para a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo.

A Companhia tem por objetivo desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Caucaia, Estado do Ceará, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e venda, a locação e 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 PME (R1). A preparação das demonstrações financeiras está em conformidade com o CPC PME (R1). 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.

##### 2.2. 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 são 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 alugueiros. Sobre os valores de alugueiros a receber a Administração do Shopping, avalia individualmente cada lojista 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

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, considerando 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 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.

##### 2.9. 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 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 corporativas. 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, 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>	2	2
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	357	589
<b>Total</b>	<b>359</b>	<b>591</b>

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

<sup>(2)</sup> 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% (100% em 2020) do CDI com liquidez imediata (Nota 13).

#### 5. Valores a receber

	2021	2020
Outlet Premium Fortaleza <sup>(1)</sup>	1.935	1.575
General Shopping do Brasil	119	109
<b>Total</b>	<b>2.054</b>	<b>1.684</b>

<sup>(1)</sup> Referem-se a valores a receber de alugueiros do Outlet Premium Fortaleza ("Shopping Center"). A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de alugueiros inadimplentes. Em 31 de dezembro de 2021 foi constituída provisão para perda referente aos alugueiros a receber no montante de R\$ 228 (R\$ 455 em 2020).

##### a. Abertura por prazo – Outlet Premium Fortaleza

	2021	2020
A vencer	788	597
Vencidos	-	-
1 a 30 dias	84	68
31 a 60 dias	4	7
61 a 90 dias	4	-
91 a 180 dias	20	16
Acima de 180 dias	1.035	887
<b>Total</b>	<b>1.935</b>	<b>1.575</b>

##### b. Movimentação da provisão para perdas

	2021	2020
Saldo inicial	567	112
(+) Constituição	228	455
(-) Baixa	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>795</b>	<b>567</b>

#### 6. Propriedade para investimento

##### Outlet Premium Fortaleza

O Outlet Premium Fortaleza, do Grupo General Shopping, foi inaugurado em outubro de 2014, é o primeiro e único outlet do Estado do Ceará e é a maior referência do segmento na região Norte/Nordeste. Tem uma área bruta locável (ABL) de 15.137 m<sup>2</sup>, com mais de 90 marcas nos setores de moda, acessórios,

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

#### EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	2021	2020
Receita operacional líquida	10	3.240	3.011
Custo com manutenção	11	(1.329)	(1.535)
<b>Lucro bruto</b>		<b>1.911</b>	<b>1.476</b>
Provisão para perdas esperadas	5(b)	(228)	(455)
Despesas administrativas	12	(593)	(394)
<b>Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos</b>		<b>1.090</b>	<b>627</b>
Receitas financeiras		66	15
Despesas financeiras		(1.291)	(196)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>(1.225)</b>	<b>(181)</b>
Resultado não operacional		-	-
<b>Lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(135)</b>	<b>775</b>
Imposto de renda e contribuição social	8	(373)	(327)
<b>Lucro/(prejuízo) do exercício</b>		<b>(508)</b>	<b>119</b>
Número de ações no final do exercício (em milhares)		7.426	6.053
Resultado por ação no exercício – R\$		(0,068)	0,0197

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/(prejuízo) do exercício	(508)	119
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultados abrangentes dos exercícios</b>	<b>(508)</b>	<b>119</b>

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>			
<b>Lucro líquido/(prejuízo) do exercício</b>		<b>(508)</b>	<b>119</b>
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>			
Despesas com depreciação	12	266	262
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(166)	372
Provisão para perdas esperadas	5(b)	228	455
<b>Lucro/(prejuízo) do exercício ajustado</b>		<b>(180)</b>	<b>1.208</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
(Aumento)/diminuição em valores a receber		(370)	(1.305)
(Aumento)/diminuição em outros ativos		(12)	78
(Aumento)/diminuição em impostos a recuperar		31	66
(Aumento)/diminuição em despesas antecipadas		25	(25)
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		(5.365)	(1.872)
Aumento/(diminuição) em impostos a recolher		495	(79)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(298)	(187)
<b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades operacionais</b>		<b>(5.674)</b>	<b>(2.116)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aumento de investimentos em edificações	6	(358)	(286)
<b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento</b>		<b>(358)</b>	<b>(286)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Aumento de capital integralizado	9	5.800	2.100
<b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento</b>		<b>5.800</b>	<b>2.100</b>
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(232)</b>	<b>(302)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	591	893
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	359	591
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(232)</b>	<b>(302)</b>

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

camas, mesa e banho, óticas, artigos esportivos e alimentação e um estacionamento gratuito para 1.300 veículos.

Em 1 de novembro de 2018, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 50% do montante de R\$ 22.476.

Para 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\$ 26.764 (R\$ 24.688 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 Fortaleza

	2021	2020
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>12.698</b>	
Reformas e benfeitorias	286	
Depreciação	(262)	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>12.722</b>	
Reformas e benfeitorias	358	
Depreciação	(266)	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>12.814</b>	

#### 7. Fornecedores e outras contas a pagar

	2021	2020
Atividade imobiliária <sup>(1</sup>		



# BR PARTNERS

## BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A.

CNPJ/MF nº 31.799.830/0001-54

... 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)

### b. PIS e COFINS

	2021		2020	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	3.405	3.405	3.028	3.028
Alíquota (0,65% de PIS e 3% de COFINS)	(22)	(102)	(20)	(91)
<b>Despesa com PIS/COFINS</b>	<b>(22)</b>	<b>(102)</b>	<b>(20)</b>	<b>(91)</b>

### 9. Patrimônio líquido

#### a. Capital social (em reais)

Em 16 de junho de 2020, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado a integralização do capital da Companhia de R\$ 6.000 para R\$ 7.500, representando um aumento de capital no valor de R\$ 1.500, mediante emissão de 324 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal no valor de R\$ 4,3628 (quatro reais, três mil seiscentos e vinte e oito de milésimos de centavos de reais).

Em 22 de dezembro de 2020, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada a integralização do capital da Companhia de R\$ 7.500 para R\$ 9.500, representando um aumento de capital no valor de R\$ 2.000, mediante emissão de 432 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal no valor de R\$ 4,6328 (quatro reais, seis mil trezentos e vinte e oito de milésimos de centavos de reais).

Em 13 de maio de 2021, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada a integralização do capital da Companhia de R\$ 9.500 para R\$ 15.100, representando um aumento de capital no valor de R\$ 5.600, mediante emissão de 1.372.953 (Um milhão, trezentas e setenta e duas mil, novecentas e cinquenta e três) novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal no valor de R\$ 4,078798423 cada, fixadas nos termos do artigo 170 da Lei nº 6.404/76.

Abaixo, segue a composição acionária em 31 de dezembro de 2020:

	Quantidade (milhares)	R\$ (mil)
<b>Total de ações em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>5.297</b>	<b>6.000</b>
Aumento de capital em 16 de junho de 2020	324	1.500
Aumento de capital em 22 de dezembro de 2020	432	2.000
<b>Total de ações em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>6.053</b>	<b>9.500</b>
Aumento de capital em 22 de dezembro de 2021	1.373	5.600
<b>Total de ações em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>7.426</b>	<b>15.100</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 e 2020, não foram distribuídos dividendos.

### 10. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	2021	2020
Rendas de aluguéis – Outlet Premium Fortaleza	3.406	3.028
(-) PIS e COFINS	(166)	(17)
<b>Total</b>	<b>3.240</b>	<b>3.011</b>

### 11. Custos com manutenção

Refere-se a custos com a manutenção do Shopping Outlet Premium Fortaleza no valor de R\$ 1.329 em 2021 (R\$ 1.535 em 2020).

### 12. Despesas administrativas

	2021	2020
Despesas de depreciação <sup>(1)</sup>	266	262
Despesas de serviços financeiros – comissão de fiança <sup>(2)</sup>	125	12
Despesas de multas e encargos financeiros	103	46
Contrato de rateio de despesas administrativas <sup>(2)</sup>	44	60
Despesas com serviços prestados	25	-
Despesas de serviços técnicos especializados	17	13
Outras despesas	13	1
<b>Total</b>	<b>593</b>	<b>394</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se a depreciação de outros investimentos (Nota 6).

<sup>(2)</sup> Valores referente à partes relacionadas (Nota 13).

### 13. Transações com partes relacionadas

A Companhia faz parte do Grupo BR Partners da qual mantiveram as seguintes transações, nos mesmos termos usuais de mercado.

	2021		2020	
	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)

#### Certificado de Depósitos Bancários

BR Partners Banco de Investimento S.A.	359	65	589	15
--	-----	----	-----	----

#### Despesa Antecipada – Comissão Fiança Bancária

BR Partners Banco de Investimento S.A. <sup>(1)</sup>	-	(44)	25	(12)
---	---	------	----	------

#### Valores a pagar

BR Partners Banco de Investimento S.A. <sup>(2)</sup>	-	(125)	-	(60)
---	---	-------	---	------

<sup>(1)</sup> Refere-se a carta de fiança no valor de R\$ 5.898 com vencimento para 30 de janeiro de 2022.

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

### 14. 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 há 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 Fortaleza* vendeu 121,8%, em relação a 2020, e 113,7% 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 184.007/O-5

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

**BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A.**

São Paulo-SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Outlet Premium Fortaleza 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 Outlet Premium Fortaleza 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.

### 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 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, 29 de abril de 2022.



KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

André Dala Pola  
Contador CRC 1SP214007/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://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>