DocuSign Envelope ID: 2CE757EF-20E0-44C4-BAAB-49E4891336F5

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 20.620.843/0001-06

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* Rio de Janeiro apresentou 10,9% 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
Circulante		**3.961**	**3.178**
Caixa e equivalentes de caixa	4	734	685
Valores a receber	6	4.862	3.724
Provisão para perdas esperadas	6	(1.662)	(1.269)
Impostos a recuperar		27	38
Não circulante		**2.535**	**3.241**
Ativos financeiros	5	2.535	3.241
Investimentos		**78.055**	**79.833**
Propriedade para investimento	7	78.055	79.833
Total do ativo		**84.551**	**86.252**

Passivo	Notas	2021	2020
Circulante		**12.798**	**11.161**
Fornecedores e outras contas a pagar	9	64	58
Impostos a recolher		304	247
Passivos financeiros	10	12.430	10.856
Não circulante		**53.875**	**61.338**
Passivos financeiros	10	53.875	61.338
Patrimônio líquido		**17.878**	**13.753**
Capital social	11	54.850	47.050
Capital a integralizar		(2.500)	–
Prejuízos acumulados		(34.472)	(33.297)
Total do passivo e patrimônio líquido		**84.551**	**86.252**

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

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	12	8.877	7.427
Custos com manutenção	13	(1.901)	(1.403)
Lucro bruto		**6.976**	**6.024**
Despesas administrativas	14	(2.500)	(2.378)
Reversão de provisão de despesas administrativas		7	–
Provisão para perdas esperadas	6	(393)	(1.083)
Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos		**4.090**	**2.563**
Receitas financeiras		146	128
Despesas financeiras	16(d)	(5.410)	(5.972)
Resultado financeiro líquido de impostos		**(5.264)**	**(5.844)**
Resultado não operacional		(1)	(1)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		**(1.175)**	**(3.282)**
Prejuízo do exercício		**(1.175)**	**(3.282)**
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		54.850	47.050
Prejuízo por ação no final do exercício – R$		(0,0214)	(0,0697)

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
Prejuízo do exercício	(1.175)	(3.282)
Outros resultados abrangentes	–	–
Resultados abrangentes do exercício	**(1.175)**	**(3.282)**

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	Capital a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	**44.350**	**(2.800)**	**(30.015)**	**11.535**
Aumento de capital	2.700	–	–	2.700
Integralização de capital	–	2.800	–	2.800
Prejuízo do exercício	–	–	(3.282)	(3.282)
Em 31 de dezembro de 2020	**47.050**	**–**	**(33.297)**	**13.753**
Aumento de capital	7.800	–	–	7.800
Capital a integralizar	–	(2.500)	–	(2.500)
Prejuízo do exercício	–	–	(1.175)	(1.175)
Em 31 de dezembro de 2021	**54.850**	**(2.500)**	**(34.472)**	**17.878**

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)*

Fluxos de caixa de atividades operacionais	Notas	2021	2020
Prejuízo dos exercícios		**(1.175)**	**(3.282)**
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa			
Depreciação	7	1.778	1.772
Despesas de juros contabilizados e não pagos		4.172	4.395
Provisão para perdas esperadas		393	1.083
Resultado líquido ajustado		**5.168**	**3.968**
Variações no capital circulante			
(Aumento)/diminuição de ativos financeiros		706	(630)
(Aumento)/diminuição de valores a receber		(1.138)	(1.038)
(Aumento)/diminuição de impostos a recuperar		11	(6)
Aumento/(diminuição) de fornecedores e outras contas a pagar		6	47
Aumento/(diminuição) de impostos a recolher		57	83
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		**4.810**	**2.424**
Atividades de investimento			
Aquisição de investimento em edificações	7	–	(406)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		**–**	**(406)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	10(a)	7.800	5.500
Capital a integralizar		(2.500)	–
Pagamento de principal de passivos financeiros		(10.061)	(8.781)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		**(4.761)**	**(3.281)**
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		**49**	**(1.263)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	685	1.948
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	734	685
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		**49**	**(1.263)**

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 Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 11 de novembro de 2014, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 11 de novembro de 2014. Nessas mesmas data e ata, foram alteradas a razão social da Companhia de Dinarte Empreendimentos e Participações S.A. para BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários 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 teve início das atividades operacionais em 22 de outubro de 2015.

A Companhia tem por objetivo desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, 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 Companhia foi financiada através de empréstimo bancário e está cumprindo o plano de negócios para aumento da receita operacional e redução das despesas financeiras. Como parte da estratégia inicial, seu acionista controlador irá aportar os recursos financeiros necessários que venham a ser exigidos na operação até atingir o ponto de equilíbrio.

Em 31 de dezembro de 2021, o passivo circulante da Companhia excedeu o ativo circulante em R$ 8.837 (R$ 7.983 em 2020). De acordo com o plano de negócio, a Administração possui planos de emissão de nova dívida ou capitalização junto ao acionista BR Partners *Outlet Premium* Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia, que garante a capacidade de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade operacional da Companhia.

A BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. é controlada diretamente pela BR Partners Investimentos Imobiliários S.A., com 100% de participação.

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 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. Ativos financeiros

a. Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração pelo valor justo por meio de resultados, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, determina-se a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

i. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro, desde que não designado ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial, é mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem encontradas:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é obter fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro representam fluxos de caixa contratuais, sendo apenas pagamentos de principal e juros.

O valor contábil desses ativos é ajustado para qualquer provisão para perda esperada reconhecida e a receita de juros desses ativos financeiros está incluída em 'Receitas financeiras', utilizando o método da taxa de juros efetiva.

ii. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado compreende instrumentos financeiros mantidos para negociação e itens designados ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial. Além disso, de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, instrumentos de dívida com termos contratuais que não representam apenas pagamentos de principal e juros também são mensurados ao valor justo através do resultado.

Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, sendo os custos relacionados à transação reconhecidos no resultado quando incorridos. Subsequentemente, esses instrumentos são mensurados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado na medida em que são apurados.

iii. Instrumentos financeiros ao valor justo através de outros resultados abrangentes – instrumentos de patrimônio e de dívida

Os instrumentos de patrimônio são instrumentos que atendem à definição de patrimônio sob a perspectiva do emissor, ou seja, instrumentos que não contêm uma obrigação contratual de pagar e que evidenciam uma participação residual no patrimônio líquido do emissor.

Os instrumentos de dívida são instrumentos que atendem à definição de um passivo financeiro sob a perspectiva do emissor, tais como empréstimos, títulos públicos e privados. A classificação e mensuração subsequente dos instrumentos de dívida dependem do modelo de negócios para gerenciar o ativo das características de fluxo de caixa do ativo.

2.5. 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 aluguéis. Sobre os valores de aluguéis 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.

2.6. 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 com relação à propriedade para investimento da Companhia são revisados e ajustados, se necessário, quando há indícios de mudanças desde a data do último balanço.

2.7. 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.

2.8. Passivos Financeiros

Reconhecimento e mensuração

A Companhia classifica seus passivos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração pelo valor justo por meio de resultados (VJR) e ao custo amortizado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

2.9. Capital Social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

2.10. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou do 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) quando critérios específicos tiverem sido atendidos para suas atividades.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

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

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 não apurou o imposto de renda e a contribuição social pelo regime tributário do lucro real em 31 de dezembro de 2021 e 2020, devido ao prejuízo fiscal registrado no exercício.

2.12. 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 (1)	1	1
Aplicações financeiras (2)	733	684
Total	**734**	**685**

(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% (115% em 2020) do DI com liquidez imediata (Nota 15).

5. Ativos financeiros

Os instrumentos financeiros referem-se à constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Companhia, mantida com o Banco Itaú Unibanco S.A., equivalente a três parcelas da média de pagamento anual da Cédula de Crédito Bancário, objeto da concessão de empréstimos, remunerado a 97% do CDI ao ano, com data de vencimento em 15 de fevereiro de 2027. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R$ 2.535 (R$ 3.241 em 2020). O referido ativo foi registrado a custo amortizado em ambos exercícios.

6. Valores a receber

Referem-se a valores a receber de aluguéis, no montante de R$ 4.862 (R$ 3.724 em 2020) do *Outlet Premium* Rio de Janeiro ("*Shopping Center*").

A Administração do *shopping center* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de aluguéis inadimplentes. Foi constituída provisão para perda referente aos aluguéis a receber no valor de R$ 1.662 (R$ 1.269 em 2020). No resultado do exercício o impacto da provisão para perdas referente aos aluguéis a receber em 2021 foi de R$ 393 (R$ 1.083 em 2020).

a. Abertura por prazo

	2021	2020
A vencer	2.381	2.111
Vencidos		
1 a 30 dias	46	141
31 a 60 dias	54	32
61 a 90 dias	65	26
91 a 180 dias	122	169
Acima de 180 dias	2.194	1.245
Total	**4.862**	**3.724**

b. Movimentação da provisão para perdas

	2021	2020
Saldo inicial	**1.269**	**186**
(+) Constituição	393	1.083
(-) Baixa	–	–
Saldo final	**1.662**	**1.269**

continua …

DocuSigned by: O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 06/05/2022 | 22:23:16 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

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://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

DocuSign Envelope ID: 2CE757EF-20E0-44C4-BAAB-49E4891336F5

BR PARTNERS

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 20.620.843/0001-06

… 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)

7. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é composta por empreendimento no *Shopping Center* denominado *Outlet Premium* Rio de Janeiro ("*Shopping Center*").

O *Outlet Premium* Rio de Janeiro, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se na Rodovia Washington Luiz (BR 040), km 109 – Rio de Janeiro-RJ, que liga o Rio de Janeiro à Juiz de Fora, fácil acesso a aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e ao lado do arco rodoviário metropolitano. 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 bruta locável de 31.886 m².

Em 24 de fevereiro de 2015, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, pelo qual a Controlada adquiriu 48% do empreendimento *Shopping Center*. O investimento inicial no empreendimento foi de R$ 11.940.

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. O valor de mercado proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 30 de setembro de 2021 foi de R$ 29.874 (R$ 25.153 em 2020). A Administração não identificou fatos nem 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 pelas práticas contábeis em vigor.

Depreciação

	Edificações	Total
Em 31 de dezembro de 2019	**81.199**	**81.199**
Benfeitorias	406	406
Depreciação	(1.772)	(1.772)
Em 31 de dezembro de 2020	**79.833**	**79.833**
Benfeitorias	–	–
Depreciação	(1.778)	(1.778)
Em 31 de dezembro de 2021	**78.055**	**78.055**
Custo	**Edificações**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2019	**81.199**	**81.199**
Custo	88.914	88.914
Depreciação acumulada	(9.081)	(9.081)
Em 31 de dezembro de 2020	**79.833**	**79.833**
Custo	88.914	88.914
Depreciação acumulada	(10.859)	(10.859)
Em 31 de dezembro de 2021	**78.055**	**78.055**

8. Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS

a. Imposto de Renda e Contribuição Social

A tributação sobre o resultado do exercício está demonstrada abaixo:

	2021		2020	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Resultado antes da tributação sobre o lucro	**(1.175)**	**(1.1.75)**	**(3.282)**	**(3.282)**
Alíquota (25% de IR e 9% de CSLL)	294	106	821	295
Adições/Exclusões permanentes	–	–	–	–
Adições/Exclusões temporárias	(100)	(36)	(283)	(102)
Prejuízo fiscal	(194)	(70)	(538)	(193)
Despesa com IRPJ/CSLL	**–**	**–**	**–**	**–**

O montante de crédito tributário não registrado em 2021 foi de R$ 10.657 (R$ 10.393 em 2020), os quais serão registrados quando apresentarem efetiva perspectiva de realização.

b. PIS e COFINS

	2021		2020	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	9.599	9.599	8.003	8.003
Alíquota (1,65% de PIS e 7,60% de COFINS)	(129)	(595)	(103)	(473)
Receita tributável sobre receitas financeiras	144	144	128	128
Alíquota (0,65% de PIS e 4,00% de COFINS)	(1)	(6)	(1)	(5)
Despesa com PIS/COFINS	**(130)**	**(601)**	**(104)**	**(478)**

9. Fornecedores e outras contas a pagar

	2021	2020
Provisão para publicações	64	58
Total	**64**	**58**

10. Passivos financeiros

Os empréstimos bancários têm vencimento até 15 de abril de 2027 com encargos equivalentes à variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física) Taxa Referencial – TR, acrescidos de juros remuneratórios à taxa fixa de 8,90% (oito inteiros e novecentos mil milionésimos por cento) ao ano, podendo a taxa variar de acordo com faixas da taxa Selic definidas em contrato.

O total dos empréstimos no montante de R$ 80.300, preponderantemente obtidos junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., incluem obrigações garantidas (hipoteca da fração ideal do imóvel *Outlet* Salvador e *Outlet* Brasília, cessão fiduciária das receitas advindas da exploração comercial do *Outlet* Salvador e *Outlet* Brasília e alienação fiduciária das ações emitidas pela BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.). O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R$ 66.305 (R$ 72.194 em 2020).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia esteve em conformidade com os *covenants* financeiros. Ensejam no vencimento antecipado automático o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista.

11. Patrimônio líquido

a. Capital social

A Companhia foi constituída em 11 de novembro de 2014, tendo início de suas atividades operacionais em 22 de outubro de 2015.

Em 16 de junho de 2020, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R$ 44.350 para R$ 47.050, representando um aumento de capital no valor de R$ 2.700, mediante emissão de 3.518 milhares de novas ações ordinárias no valor de R$ 0,7673 (sete mil e seiscentos e setenta e três décimos de milésimos de centavos de reais).

Em 5 de fevereiro de 2021, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R$ 47.050 para R$ 54.850, representando um aumento de capital no valor de R$ 7.800, mediante emissão de 12.703 milhares de novas ações ordinárias no valor de R$ 0,6140 (seis mil, cento e quarenta décimos de milésimos de centavos de reais).

Abaixo segue a composição acionária em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Quantidade	R$ (mil)
Total de ações em 31 de dezembro de 2019	**37.445.690**	**44.350**
Aumento de capital	3.518.787	2.700
Total de ações em 31 de dezembro de 2020	**40.964.477**	**47.050**
Aumento de capital	12.703.320	7.800
Total de ações em 31 de dezembro de 2021	**53.667.797**	**54.850**

b. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os acionistas terão direito a um dividendo anual obrigatório de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e compensados os dividendos que tenham sido declarados no exercício, nos termos do artigo 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 apurado nesses balanços, por conta total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei, podendo declarar dividendos intermediários.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não foram distribuídos dividendos.

12. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	2021	2020
Rendas de aluguéis – *Outlet Premium* Rio de Janeiro	9.601	8.003
(-) PIS e COFINS	(724)	(576)
Total	**8.877**	**7.427**

13. Custos com manutenção

O valor de R$ 1.901 (R$ 1.403 em 2020) refere- se a custos operacionais com a manutenção do *Shopping Outlet Premium* Rio de Janeiro.

14. Despesas administrativas

	2021	2020
Despesas de depreciação (1)	1.778	1.772
Despesas bancárias (2)	350	349
Custos de publicidade	67	103
Contrato de rateio despesas administrativas (3)	44	60
Despesas de serviços técnicos especializados	17	16
Despesas tributárias	2	1
Outras despesas	242	77
Total	**2.500**	**2.378**

(1) Refere-se a depreciação de edificações *Outlet Premium* Rio de Janeiro (Nota 7).

(2) Refere-se preponderantemente à despesa amortizada de comissão de estruturação de Cédula de Crédito Bancário do Banco Itaú BBA.

(3) Valores a pagar partes relacionadas (Nota 15).

15. 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)	733	40	684	45
Valores a pagar				
BR Partners Banco de Investimento S.A. (2)	–	(44)	–	(60)

(1) Refere-se ao Certificado de depósito bancário com remuneração de 115% do DI com liquidez imediata.

(2) Referem-se ao pagamento de despesas administrativas entre empresas do Grupo BR Partners em função da utilização de estrutura comum.

16. Outras informações

a. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não é 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 não há remuneração ao pessoal chave da Administração.

d. Em 2021 a Companhia teve custos financeiros referente ao pagamento de empréstimo bancário adquirido conforme Nota 10, no montante de R$ 5.410 (R$ 5.972 em 2020).

e. 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 *sprinkles*	2.000
	Recomposição de registros e documentos	600
	Equipamentos estacionários	600

f. 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* Rio de Janeiro vendeu 134,7%, em relação a 2020, e 110,9% em relação a 2019.

g. Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 5 de abril de 2022, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia no montante de R$ 4.500, por meio da emissão de 8.084 novas ações ordinárias, pelo preço de R$ 0,5566 por ação, emitidas, subscritas e integralizadas pelo acionista controlador BR Partners Investimentos Imobiliários S.A..

A Diretoria

Hideo Antonio Kawassaki

Contador CRC 1SP 184007/O-5

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e aos Administradores da

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

São Paulo-SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Rio de Janeiro 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 Rio de Janeiro 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, concluirmos 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 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.

Comunicamo-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

KPMG Auditores Independentes

CRC 2SP 014.428/O-6

André Dala Pola

Contador CRC 1SP 214.007/O-2

www.brpartners.com.br

DocuSigned by:
O ESTADO DE SÃO PAULO
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 06/05/2022 | 22:23:27 BRT
ICP Brasil
E1FD1C243A074BCC8CF482D829CD5368

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://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/