



BR PARTNERS

BR Partners Outlet Brasília S.A.

CNPJ/MF nº 31.961.265/0001-80

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas: O ano de 2022 foi marcado pela reabertura da economia após o avanço da vacinação e o fim das restrições sanitárias. Passado, felizmente, o período de pandemia, o *Outlet Premium* Brasília se mostrou extremamente resiliente, terminando 2022 com um aumento de 13,4% no volume de vendas em relação a 2019 – os *shoppings centers* convencionais ainda não atingiram o nível pré-covid, estando 0,5% abaixo do volume de 2019. A melhor performance do mercado de *Outlets* em relação ao mercado em geral foi devido: (i) ao fato dos *shoppings outlets* terem ambientes abertos; (ii) ao foco nos públicos A-B, maior resiliência à crise e (iii) ótima relação custo-benefício ao consumidor. Apesar do cenário atual

de alta de juros e possível menor crescimento da economia, acreditamos que o modelo de *shoppings outlets* continuará seu ciclo de maturação, atraindo consumidores que procuram uma melhor proposta de valor em suas compras e apresentando taxas de crescimento mais altas que a média do mercado. **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 2022 E 2021 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2022	2021	Passivo	Notas	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.651	2.066	Fornecedores e outras contas a pagar	8	52	57
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		11.740	11.506	Impostos a recolher		587	442
- Valores a receber	6a	12.164	11.998	Impostos diferidos		-	212
- Provisão para perdas esperadas	6c	(424)	(492)	Não circulante			
Tributos a recuperar		31	25	Passivos financeiros			
				Debêntures	9	39.810	39.636
Investimentos				Total do Passivo		40.449	40.347
Propriedade para investimento	7	40.968	41.785	Patrimônio líquido			
				Capital social	11a	15.000	15.000
				Reservas de lucros		35	35
				(-) Prejuízos acumulados		(1.094)	-
				Total do Patrimônio líquido		13.941	15.035
Total do ativo		54.390	55.382	Total do passivo e patrimônio líquido		54.390	55.382

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(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, com a sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732 – 28º andar, na cidade de São Paulo, Estado 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 2023.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia.

c. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. As informações sobre o julgamento são revisadas anualmente pelas áreas da Administração.

Continuidade

A Administração avaliou a habilidade da Companhia em continuar operando normalmente e está convencida de que essa entidade possui recursos para dar continuidade os seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando.

3. Principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósito bancário, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses a partir da data de aplicação, que são conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Ativos financeiros

Para os valores a receber de clientes, a Empresa adotou a abordagem simplificada prevista no CPC 48 para mensurar a provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida útil, considerando que os valores não possui componente de financiamento significativo. A Empresa determina as perdas de crédito esperadas sobre esses recebíveis usando uma matriz de provisão, estimada com base na experiência de perda de crédito histórica, levando em consideração o status de vencimento dos devedores, ajustadas, se necessário e considerando também variáveis especificadas de cada cliente, para refletir as condições correntes e as estimativas das condições econômicas futuras. Portanto, o perfil do risco de crédito desses ativos é apresentado com base no seu status de vencimento na matriz de provisão. 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.

Valores a receber

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

c. Propriedade para investimentos

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

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

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

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

d. Provisões para perdas por impairment em ativos não financeiros

Os ativos não financeiros são revisados anualmente 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.

e. Capital Social

As ações emitidas pela Companhia são classificadas no patrimônio líquido.

f. 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 exercícios em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

g. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas fiscais correntes 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 ou substancialmente promulgadas, 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 2022 e 2021.

h. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos mínimos obrigatórios para o acionista da Companhia é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral.

4. Gestão de risco financeiro

A Companhia está exposta a riscos analisados a seguir, sendo apresentadas as políticas e os processos adotados para sua mensuração e gerenciamento. Os seguintes riscos são advindos do uso de instrumentos financeiros:

I. Risco de crédito

Está relacionado com o potencial prejuízo financeiro que pode ocorrer se um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro não cumprir com suas obrigações contratuais nos recebíveis.

A Companhia avalia regularmente o risco associado ao seu fluxo de caixa e as propostas para sua mitigação, com o objetivo de reduzir os riscos de não cumprimento dos compromissos assumidos pela Companhia. As aplicações financeiras são, geralmente, no curto prazo, em instituições financeiras tradicionais consideradas de baixo risco e ou aplicações no BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira pertencente ao Grupo BR Partners (vide nota nº 5).

A Companhia não identificou justificativas para a constituição de outras perdas esperadas sobre seus ativos.

II. Risco de liquidez

Está relacionado com a possibilidade da Companhia encontrar dificuldades para cumprir as obrigações representadas pelos passivos que devem ser liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro.

A abordagem da Administração é garantir a manutenção de liquidez suficiente para cumprir as obrigações da Companhia, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da entidade. A Companhia vem cumprindo pontualmente suas obrigações de curto prazo e a Administração afirma que continuará cumprindo as despesas operacionais de curto prazo. Ademais, o acompanhamento e o controle das entradas e saídas de caixa são feitos diariamente no sentido de mitigar eventuais riscos e atender às necessidades de capital de giro.

III. Risco de mercado

Relaciona-se com eventuais alterações nos preços de mercado, como, por exemplo, as taxas de juros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a esses riscos, dentro de parâmetros aceitáveis, e otimizar o retorno.

Já o risco de taxa de juros decorrente das aplicações financeiras referenciadas ao Certificado de Depósito Interbancário – CDI, podem afetar as receitas financeiras caso ocorra um movimento desfavorável nas taxas de juros ou na inflação. A Administração entende que o risco de mudanças significativas no resultado e nos fluxos de caixa é baixo.

Na data das demonstrações financeiras, o perfil dos instrumentos financeiros remunerados por juros da Companhia era:

	2022	2021
Aplicações financeiras	1.650	2.065
Total	1.650	2.065

• Análise de sensibilidade à variação da taxa do CDI:

As aplicações financeiras estão indexadas à variação do CDI. Os detalhes da aplicação financeira estão na nota explicativa nº 5. A Companhia entende que não há impacto nas demonstrações financeiras.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Bancos, conta corrente e caixa (1)	1	1
Aplicações financeiras (2)	1.650	2.065
Total	1.651	2.066

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

(2) Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de aplicações financeiras refere-se a Certificado de Depósito Bancário mantido no BR Partners Banco de Investimento S.A. com remuneração de 100% do DI com liquidez imediata e estão registrados na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" e "Receitas financeiras".

6. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

a. Composição dos valores a receber

	2022	2021
Valores a receber de empresa ligada (1)	8.725	8.725
Outlet Premium Brasília (2)	1.782	1.625
Fundo de Reserva (3)	1.616	1.534
General Shopping Brasil (4)	41	52
Adiantamentos por Conta de Imobilizações	-	62
Total	12.164	11.998

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

(2) Referem-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 2022 no valor de R\$ 424 (R\$ 492 em 2021). No resultado do exercício o impacto da provisão para perdas esperadas referente aos alugueis a receber em 2022 foi de uma reversão em 2022 no montante de R\$ 68 (R\$ 94 de constituição em 2021). Inserimos abaixo o *aging list* dos valores a receber, bem como a movimentação da provisão para perdas esperadas.

(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.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)

	Notas	2022	2021
Receita operacional líquida	12	7.199	6.329
Custos com manutenção	13	(539)	(452)
Lucro bruto		6.660	5.877
Reversão/(provisão) para perdas esperadas		68	(94)
Despesas administrativas	14	(1.157)	(1.172)
Outras despesas operacionais	15	(213)	(212)
Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos		5.358	4.399
Receitas financeiras		322	116
Despesas financeiras	9	(5.872)	(2.851)
Resultado financeiro líquido de impostos		(5.550)	(2.735)
Resultado não operacional		(3)	19
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(195)	1.683
Imposto de renda e contribuição social	16a	(899)	(741)
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		(1.094)	942
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		15.000	15.000
Resultado por ação no final do exercício – R\$ mil		(0,0729)	0,0628

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)

	2022	2021
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	(1.094)	942
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	(1.094)	942

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva Legal	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2020	15.000	-	(233)	14.767
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	-	-	942	942
Dividendos	-	-	(674)	(674)
Constituição de reservas	-	35	(35)	-
Em 31 de dezembro de 2021	15.000	35	-	15.035
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	-	-	(1.094)	(1.904)
Em 31 de dezembro de 2022	15.000	35	(1.094)	13.941

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais)

	Notas	2022	2021
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Lucro líquido/(prejuízo) do exercício		(1.094)	942
Ajustes ao lucro líquido/(prejuízo) do exercício			
Depreciação	7	879	861
Impostos diferidos		(212)	26
(Reversão)/Provisão para perdas esperadas	6c	(68)	94
Apropriação de despesas com juros sobre debêntures	9	6.069	2.851
Lucro líquido ajustado		5.574	4.774
Variações em:			
(Aumento)/diminuição em valores a receber		(166)	(402)
(Aumento)/diminuição em tributos a recuperar		(6)	(21)
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		(5)	7
Aumento/(diminuição) em impostos a recolher		1.049	684
Imposto de renda e contribuição social pagos		(904)	(688)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		5.574	4.374
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de investimentos em edificações/expansões	7	(62)	(1.024)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		(62)	(1.024)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	11b	-	(674)
Liquidação de juros sobre debêntures		(5.895)	(2.609)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento		(5.895)	(3.283)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(415)	67
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios		2.066	1.999
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	5	1.651	2.066
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(415)	67

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

b. Abertura por prazo – Outlet Premium Brasília

	2022	2021
A vencer	1.189	1.362
Vencidos		
1 a 30 dias	35	7
31 a 60 dias	-	5
61 a 90 dias	-	5
91 a 180 dias	133	50
Acima de 180 dias	425	196
Total	1.782	1.625

c. Movimentação da provisão para perdas esperadas

	2022	2021
Saldo inicial	492	398
(+) Constituição	-	94
(-) Baixa	(68)	-
Saldo final	424	492

7. Propriedade para investimento

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

