



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 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 Fortaleza se mostrou extremamente resiliente, terminando 2022 com um aumento de 31,7% 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)

	Notas	2022		2021		Notas	2022		2021	
<b>Ativo</b>										
<b>Circulante</b>		<b>2.953</b>	<b>1.649</b>				<b>439</b>	<b>466</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.585	359				150	260		
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		1.361	1.259				247	206		
- Valores a receber	6a	2.115	2.054				<b>439</b>	<b>466</b>		
- Provisão para perdas esperadas	6c	(754)	(795)							
Outros ativos		-	17							
Tributos a recuperar		7	14			9a	13.900	13.900		
<b>Investimentos</b>		<b>12.677</b>	<b>12.814</b>				1.291	97		
Propriedade para investimento	7	12.677	12.814				<b>15.191</b>	<b>13.997</b>		
<b>Total do ativo</b>		<b>15.630</b>	<b>14.463</b>				<b>15.630</b>	<b>14.463</b>		
<b>Passivo</b>										
<b>Circulante</b>										
Fornecedores e outras contas a pagar							42	-		
Tributos a recolher							150	260		
Impostos diferidos							247	206		
<b>Total do Passivo</b>							<b>439</b>	<b>466</b>		
<b>Patrimônio líquido</b>										
Capital social										
Reservas de lucros										
<b>Total do Patrimônio líquido</b>							<b>15.191</b>	<b>13.997</b>		
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>							<b>15.630</b>	<b>14.463</b>		

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	(-) Capital a integralizar	Reservas de lucros		Lucro/(Prejuízo) acumulados	Total
			Reserva legal	Outras reservas		
<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)	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>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.194	1.194
Constituição de reservas	-	-	-	-	(1.194)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>15.100</b>	<b>(1.200)</b>	<b>91</b>	<b>1.200</b>		<b>15.191</b>

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 Premium Fortaleza S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 24 de outubro de 2018, com 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 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 27 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 diferir 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 aos 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

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 possuem 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 específicas 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.

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.

## 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 lojaista e a sua condição de atraso, efetua 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 Banco que está dentro do 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 instituição, 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	1.584	357
<b>Total</b>	<b>1.584</b>	<b>357</b>

## • 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	2
Aplicações financeiras (2)	1.584	357
<b>Total</b>	<b>1.585</b>	<b>359</b>

(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 média de 109% do DI com liquidez imediata e estão registrados na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa e Resultado de juros e ganhos em instrumentos financeiros", a taxa de remuneração acima apresentadas, referem-se às operações existentes em 31 de dezembro de 2022.

## 6. Valores a receber

## a. Composição dos valores a receber

	2022	2021
Outlet Premium Fortaleza (1)	2.115	1.935
General Shopping do Brasil	-	119
<b>Total</b>	<b>2.115</b>	<b>2.054</b>

(1) Referem-se a valores a receber de alugueis do Outlet Premium Fortaleza ("Shopping Center"). A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de alugueis inadimplentes. Em 31 de dezembro de 2022 foi revertida provisão para perdas esperadas referente aos alugueis a receber no montante de R\$ 41 e constituída provisão para perdas no montante de R\$ 228 em 2021.

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	2022		2021	
Receita operacional líquida	10	3.622	3.240		
Custos com manutenção	11	(1.641)	(1.329)		
<b>Lucro bruto</b>		<b>1.981</b>	<b>1.911</b>		
Constituição/(Reversão) para perdas esperadas	6c	41	(228)		
Despesas administrativas	12	(522)	(593)		
<b>Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos</b>		<b>1.500</b>	<b>1.090</b>		
Receitas financeiras	8	135	66		
Despesas financeiras		(10)	(1.291)		
<b>Resultado financeiro líquido de impostos</b>		<b>125</b>	<b>(1.225)</b>		
<b>Lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>1.625</b>	<b>(135)</b>		
Imposto de renda e contribuição social	13a	(431)	(373)		
<b>Lucro/(prejuízo) do exercício</b>		<b>1.194</b>	<b>(508)</b>		
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		7.426	7.426		
Lucro/(prejuízo) por ação no final do exercício – R\$ mil		0,1607	(0,0684)		

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	1.194	(508)
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Lucro líquido/(prejuízo) abrangente do exercício</b>	<b>1.194</b>	<b>(508)</b>

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
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		<b>1.194</b>	<b>(508)</b>
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício		1.194	(508)
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>			
Despesas com depreciação	7	273	266
Imposto de renda e contribuição social diferidos		41	(166)
Constituição/(Reversão) para perdas esperadas	6c	(41)	228
<b>Lucro líquido ajustado</b>		<b>1.467</b>	<b>(180)</b>
<b>Variações em:</b>			
(Aumento)/diminuição em instrumentos financeiros ao custo amortizado		(61)	(370)
(Aumento)/diminuição em outros ativos		17	(12)
(Aumento)/diminuição em tributos a recuperar		7	31
(Aumento)/diminuição em despesas antecipadas		-	25
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		42	(5.365)
Aumento/(diminuição) em tributos a recolher		373	495
Imposto de renda e contribuição social pagos		(483)	(298)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>1.362</b>	<b>(5.674)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisições de investimento em edificações	7	(136)	(358)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>		<b>(136)</b>	<b>(358)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Aumento de capital		-	5.800
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>		<b>-</b>	<b>5.800</b>
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>1.226</b>	<b>(232)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios		359	591
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	5	1.585	359
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>1.226</b>	<b>(232)</b>

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

## b. Abertura por prazo – Outlet Premium Fortaleza

	2022	2021
A vencer	1.269	788
Vencidos		
1 a 30 dias	4	84
31 a 60 dias	-	4
61 a 90 dias	-	4
91 a 180 dias	6	20
Acima de 180 dias	836	1.035
<b>Total</b>	<b>2.115</b>	<b>1.935</b>

## c. Movimentação da provisão para perdas esperadas

	2
--	---

