



BR PARTNERS

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

O ano de 2023 deu continuidade à trajetória de crescimento que já havia sido observada em 2022. O *Outlet Premium* Brasília se mostrou resiliente ao cenário macro desafiador, terminando 2023 com vendas de R\$ 438,1 milhões, um aumento de 16,0% em relação a 2022 – de acordo com a Associação Brasileira de *Shoppings*

Centers, o setor teve um faturamento em 2023 apenas 1,5% acima de 2022.

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 2023 E 2022 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Circulante		2.911	2.720	9.274	8.083
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.430	1.472	2.279	2.631
Instrumentos financeiros ao custo amortizado	6	1.713	1.515	8.138	6.695
Provisão para perdas esperadas	6	(243)	(282)	(1.206)	(1.318)
Tributos a recuperar		11	15	63	75
Não circulante		46.653	38.691	91.618	93.209
Realizável a longo prazo		–	–	3.238	2.943
Instrumentos financeiros ao custo amortizado	6	–	–	3.238	2.943
Investimentos		46.653	38.691	88.380	90.266
Participações em controlada	8	33.224	25.037	–	–
Propriedade para investimento	7b	13.429	13.654	88.380	90.266
Total do ativo		49.564	41.411	100.892	101.292

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

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Circulante		449	432	17.187	15.572
Fornecedores e outras contas a pagar	9	67	61	125	113
Tributos a recolher		226	230	789	443
Imposto diferido	16b	156	141	156	141
Passivos financeiros	14	–	–	16.117	14.875
Não circulante		–	–	34.590	44.741
Passivos financeiros	14	–	–	34.590	44.741
Patrimônio líquido		49.115	40.979	49.115	40.979
Capital social	11	49.872	46.872	49.872	46.872
Reserva de capital		6.957	6.957	6.957	6.957
(-) Prejuízos acumulados		(7.714)	(12.850)	(7.714)	(12.850)
Total do passivo e patrimônio líquido		49.564	41.411	100.892	101.292

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Receita operacional líquida	12	5.302	4.801	16.371	15.261
Custo com manutenção	13	(367)	(359)	(2.149)	(2.544)
Lucro bruto		4.935	4.442	14.222	12.717
Reversão/(Constituição) para perdas esperadas	6	39	45	111	672
Despesas administrativas	15	(566)	(567)	(2.955)	(2.956)
Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos		4.408	3.920	11.378	10.433
Receitas financeiras		176	181	706	602
Despesas financeiras		–	–	(5.996)	(6.774)
Resultado financeiro líquido de impostos		176	181	(5.290)	(6.172)
Resultado não operacional		1	(1)	2	(2)
Resultado de equivalência patrimonial	8	1.186	159	–	–
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		5.771	4.259	6.090	4.259
Imposto de renda e contribuição social	16a	(635)	(580)	(954)	(580)
Lucro líquido do exercício		5.136	3.679	5.136	3.679

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais)

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado		
Lucro líquido do exercício	5.136	3.679
Outros resultados abrangentes	–	–
Resultado abrangente do exercício	5.136	3.679

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de capital	Lucro/(Prejuízo) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021	44.272	6.957	(16.529)	34.700
Integralização de capital	2.600	–	–	2.600
Lucro líquido do exercício	–	–	3.679	3.679
Em 31 de dezembro de 2022	46.872	6.957	(12.850)	40.979
Integralização de capital	3.000	–	–	3.000
Lucro líquido do exercício	–	–	5.136	5.136
Em 31 de dezembro de 2023	49.872	6.957	(7.714)	49.115

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações gerais

A BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 17 de agosto de 2009, com sede em São Paulo, estado de São Paulo.

A Companhia participa como controladora direta na seguinte empresa:

Controlada direta	Ramo de atividade	País	% Participação	
			31/12/2023	31/12/2022
BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Empreendimento Imobiliário	Brasil	99,99	99,99

A Companhia e sua Controlada (conjuntamente denominada, "Grupo BR Partners") possuem por objetivo: (a) 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 terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresariais e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas ser exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 26 de abril de 2024.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a. Base para preparação

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. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial ajustada na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais do Grupo.

d. Demonstrações financeiras consolidadas

No processo de consolidação das demonstrações financeiras foram eliminadas as participações, os saldos das contas de ativo e passivo, as receitas, as despesas e os lucros não realizados entre as empresas, bem como foram destacadas as parcelas do lucro líquido e do patrimônio líquido referentes às participações dos acionistas não controladores.

e. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Empresa 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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base na continuidade operacional, que pressupõe que a Companhia e sua controlada cumprirão com as obrigações de pagamentos decorrentes de empréstimos bancários conforme os prazos divulgados na nota explicativa 14.

No resultado, foi reconhecido um lucro líquido consolidado de R\$ 5.136 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 3.679 em 31 de dezembro de 2022) e geração de caixa líquido consolidado nas atividades operacionais de R\$ 12.130 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 11.165 em 2022), e nesta mesma data base o passivo circulante consolidado excedeu o ativo circulante consolidado em R\$ 7.913 (R\$ 7.489 em 2022). Esse evento ocorreu, substancialmente, por conta das posições patrimoniais da controlada BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A..

A Companhia controlada acredita que o pagamento do empréstimo ocorrerá conforme o planejado, salientando que no exercício de 2023 e anteriores, os pagamentos foram realizados de acordo com o fluxo firmado em contrato, sem incorrer em atrasos. A Companhia controlada antecipa que quaisquer obrigações requeridas de pagamentos adicionais serão cumpridas com fluxos de caixa operacionais ou captações alternativas de recursos. A Administração tem acesso a investimentos que podem ser realizados pelo seu controlador e acionista, bem como, planos de aporte de capital, se necessário. Considerando esse contexto e o papel estratégico que a Companhia controlada possui junto ao seu controlador, bem como, a análise em conjunto das *Outlets*, a Companhia controlada conta com o contínuo suporte financeiro do seu controlador o qual tem permitido e está comprometido a continuar com a execução de seus planos de negócio. Deste modo, a Administração tem uma expectativa razoável de que conseguirá recursos financeiros suficientes para continuar operando seus negócios dentro dos próximos 12 meses.

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.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Fluxos de caixa de atividades operacionais		5.136	3.679	5.136	3.679
Lucro líquido dos exercícios		5.136	3.679	5.136	3.679
Ajustes de receitas e despesas		–	–	–	–
Depreciação	7b	330	330	2.115	2.113
Resultado de equivalência patrimonial	8	(1.186)	(159)	–	–
Apropriação de despesas com passivos financeiros		–	–	6.343	7.003
Constituição/(Reversão) de perdas esperadas	6	(39)	(46)	(112)	(671)
Impostos diferidos		15	10	15	10
Lucro ajustado		4.256	3.814	13.497	12.134
Variações em:		(198)	(71)	(1.738)	(801)
(Aumento)/diminuição em ativos financeiros ao custo amortizado		15	41	75	45
(Aumento)/diminuição em outros ativos		(11)	(5)	(63)	(38)
Aumento/(diminuição) em tributos a recuperar		6	(18)	12	(31)
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		572	531	922	440
Imposto de renda e contribuição social pagos		(575)	(584)	(575)	(584)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		4.065	3.708	12.130	11.165
Fluxos de caixa das atividades de investimento		(7.000)	(7.000)	–	–
Aumento de participação societária	8	(7.000)	(7.000)	–	–
Aumento de investimento em edificações	7b	(107)	(41)	(231)	(381)
Caixa líquido usado nas atividades de investimento		(7.107)	(7.041)	(231)	(381)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		3.000	2.600	3.000	2.600
Recursos provenientes de aporte de capital integralizado		3.000	2.600	3.000	2.600
Pagamento de passivos financeiros		–	–	(15.251)	(13.692)
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento		(42)	(733)	(12.251)	(11.092)
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa		1.472	2.205	2.631	2.939
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.430	1.472	2.279	2.631
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	(42)	(733)	(352)	(308)
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa		(42)	(733)	(352)	(308)

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

b. Ativos financeiros

i. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Para os valores a receber de clientes, a Empresa adotou a abordagem simplificada prevista no CPC 48 – Instrumentos Financeiros 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. 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.

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, efetua provisão para perdas de 100% dos valores considerados duvidosos.

ii. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado ("VJR") compreendem 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 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.

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 reavaliados 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 reavaliados 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 reavaliados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas esperadas por *impairment* na data do balanço.

e. Passivos financeiros

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.

f. Capital Social

As ações emitidas pela Companhia são classificadas no patrimônio líquido.

g. 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.

h. 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



BR PARTNERS

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

... continuação das Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ceiras 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 Empresa 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:

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado		
Aplicações financeiras	2.276	2.630
Total	2.276	2.630

• 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

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora		
Bancos, conta corrente e caixa (1)	2	1
Aplicações financeiras (2)	1.428	1.471
Total	1.430	1.472

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado		
Bancos, conta corrente e caixa (1)	3	1
Aplicações financeiras (2)	2.276	2.630
Total	2.279	2.631

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

(2) Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 Receitas financeiras", a taxa de remuneração acima apresentadas, referem-se às operações existentes em 31 de dezembro de 2023.

6. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Composição

Referem-se a valores a receber de aluguéis das propriedades para investimento:

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora		
Outlet Premium Brasília	1.691	1.487
General Shopping do Brasil	22	28
Total	1.713	1.515

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado		
Outlet Premium Rio de Janeiro	6.086	4.959
Outlet Premium Brasília	1.691	1.487
Aplicações financeiras (1)	3.238	2.943
General Shopping do Brasil	361	249
Total	11.376	9.638

(1) No consolidado, refere-se à constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Controlada, 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 (Nota explicativa nº14), remunerado a 97% do DI ao ano, com data de vencimento em 13 de dezembro de 2027. O saldo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 3.238 (R\$ 2.943 em 2022). O referido ativo foi registrado a custo amortizado em ambos exercícios.

A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de aluguéis inadimplentes. Na Controladora foi constituída provisão para perdas esperadas referente aos aluguéis a receber no valor de R\$ 243 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 282 em 2022), no Consolidado R\$ 1.206 em 2023 (R\$ 1.318 em 2022).

No resultado da controladora o impacto da provisão para perdas esperadas referente aos aluguéis a receber em 2023 foi de reversão de R\$ 39 (R\$ 46 de constituição em 2022). Nos saldos consolidados o impacto da provisão para perdas esperadas referente aos aluguéis a receber em 2023 foi de reversão de R\$ 112 (R\$ 671 em 2022).

i. Abertura por prazo

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora – Outlet Premium Brasília		
A vencer	1.196	992
Vencidos		
1 a 30 dias	49	29
31 a 60 dias	–	–
61 a 90 dias	–	–
91 a 180 dias	130	111
Acima de 180 dias	370	355
Total	1.745	1.487

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado – Outlet Premium Brasília e Rio de Janeiro		
A vencer	6.588	3.799
Vencidos		
1 a 30 dias	650	92
31 a 60 dias	–	41
61 a 90 dias	1	10
91 a 180 dias	143	140
Acima de 180 dias	395	2.364
Total	7.777	6.446

ii. Movimentação da provisão para perdas esperadas

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora		
Saldo inicial	282	328
(-) Baixa	(39)	(46)
Saldo final	243	282

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado		
Saldo inicial	1.318	1.989
(-) Baixa	(112)	(671)
Saldo final	1.206	1.318

7. Propriedade para investimento

a. Shopping Center Outlet Premium Brasília

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

O *Shopping Center Outlet Premium Brasília*, do Grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da BR-060, em Alexânia, município que integra a microrregião da capital federal. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área de 121 mil m² e um projeto arquitetônico inspirado na arquitetura do plano-piloto da capital do país. Em 11 de maio de 2012, foi celebrado o Acordo de Investimentos e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 18,77347% no montante de R\$ 15.230. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi emitido Laudo de Avaliação em fevereiro de 2024, 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 31 de agosto de 2023 foi de R\$ 60.838 (R\$ 60.002 em 2022).

A Administração não identificou fatos e circunstâncias que indicassem alteração nesse valor para 31 de dezembro de 2023. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelas práticas contábeis em vigor.

b. Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro

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

O *Shopping Center Outlet Premium Rio de Janeiro*, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall*, localiza-se na Rodovia Washington Luiz (BR 040), km 109 – Rio de Janeiro-RJ, que liga o Rio de Janeiro a Juiz de Fora, tem fácil acesso aos aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, e as cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e está 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 2023 foi emitido Laudo de Avaliação em fevereiro de 2024, 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 31 de agosto de 2023 foi de R\$ 103.157 (R\$ 92.262 em 2022).

A Administração não identificou fatos e circunstâncias que indicassem alteração nesse valor para 31 de dezembro de 2023. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelas práticas contábeis em vigor.

i. Controladora

	Terreno	Edificações	Total
	Outlet Brasília	Outlet Brasília	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	291	13.652	13.943
Custo	–	41	41
Depreciação acumulada	–	(330)	(330)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	291	13.363	13.654
Custo	–	107	107
Depreciação acumulada	–	(330)	(330)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	291	13.140	13.431

ii. Consolidado

	Edifi- cações	Terreno	Edifi- cações	Total
	Outlet Rio	Outlet Brasília	Outlet Brasília	
Saldo em 31 de dezembro de 2021	78.055	291	13.652	91.998
Custo	340	–	41	381
Depreciação acumulada	(1.782)	–	(331)	(2.113)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	76.613	291	13.362	90.266
Custo	124	–	107	231
Depreciação acumulada	(1.785)	–	(330)	(2.115)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	74.952	291	13.139	88.382

8. Participações em controladas

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o seguinte investimento na BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("BR Rio"):

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora		
Saldo inicial	25.037	17.878
Aumento/integralização de capital em controlada (1)	7.000	7.000
Resultado de equivalência patrimonial	1.186	159
Saldo final	33.223	25.037

(1) A Companhia aumentou o capital social da Controlada em R\$ 7.000 (R\$ 7.000 em 2022).

9. Fornecedores e outras contas a pagar

	Controladora	Consolidado
	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2023
Fornecedores	67	125
Total	67	125

10. Transações com partes relacionadas

As transações e saldos relacionados abaixo foram conduzidas com partes relacionadas no contexto usual de negócios da Companhia.

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
	Ativo/ (Passivo)	Ativo/ (Passivo)
Controladora		
BR Partners Banco de Investimento S.A.		
Certificados de depósitos bancários (1)	1.428	1.471
Valores a pagar (2)	–	(87)
Saldo em 31/12/2023	1.428	1.384

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
	Ativo/ (Passivo)	Ativo/ (Passivo)
Consolidado		
BR Partners Banco de Investimento S.A.		
Certificados de depósitos bancários (1)	2.276	2.630
Valores a pagar (2)	–	(174)
Saldo em 31/12/2023	2.276	2.456

(1) Refere-se ao Certificado de Depósito Bancário, vide nota explicativa 5.

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

11. Patrimônio líquido

a. Capital social

Na Companhia, o capital social totalmente subscrito e integralizado é representado por 2.826 (milhares) por ações totalizando o montante de R\$ 49.872 (R\$ 6.872 em 2022). Houve integralização de capital social no valor de R\$ 3.000 em 2023 (R\$ 2.600 em 2022).

b. Dividendos

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram distribuídos dividendos.

12. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora		
Rendas de aluguéis – Outlet Premium Brasília	5.503	4.982
(-) PIS e COFINS	(201)	(181)
Total	5.302	4.801

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado		
Rendas de aluguéis – Outlet Premium Brasília e Outlet Premium Rio de Janeiro	17.518	16.328
(-) PIS e COFINS	(1.147)	(1.067)
Total	16.371	15.261

13. Custos com manutenção

O Consolidado, referem-se a custos operacionais com a manutenção dos *Shoppings Outlet Premium Brasília* e Rio de Janeiro, no valor de R\$ 2.149 em 2023 (R\$ 2.544 em 2022). Na Controladora, refere-se a custos com a manutenção do *Shopping Outlet Premium Brasília* no valor de R\$ 367 em 2023 (R\$ 359 em 2022).

14. 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 2023 é de R\$ 50.707 (R\$ 59.616 em 2022).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia esteve em conformidade com os *covenants* financeiros.

15. Despesas administrativas

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora		
Despesas de depreciação	330	330
Despesas de publicações	1	44
Contrato de rateio de despesas administrativas (2)	87	72
Despesas de serviços técnicos especializados	22	26
Outras despesas	126	95
Total	566	567

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Consolidado		
Despesas de depreciação	2.115	2.113
Despesas bancárias (1)	347	346
Despesas de publicações	6	78
Contrato de rateio de despesas administrativas (2)	174	144
Despesas de serviços técnicos especializados	44	45
Despesas tributárias	150	29
Outras despesas	119	201
Total	2.955	2.956

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

(2) Valores a pagar partes relacionadas (Nota explicativa 10).

16. Tributos

a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2022
Controladora		
Imposto corrente		
Imposto corrente sobre o lucro do exercício	(623)	(573)
Total do imposto corrente	(623)	(573)
Imposto diferido		
Constituição/Utilização imposto diferido sobre receita	(12)	(7)
Total do imposto diferido	(12)	(7)



BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Diretores da
BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.
São Paulo-SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 individuais e consolidadas". 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas financeiras 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante

resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 26 de abril de 2024.



KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

André Dala Pola
Contador CRC 1SP214007/O-2

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