



# BR PARTNERS

## BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

#### Senhores Acionistas:

O ano de 2024 deu continuidade à trajetória de crescimento que já havia sido observada em 2023. O Outlet Premium Brasília se mostrou resiliente ao cenário macro desafiador, terminando 2024 com vendas de R\$ 466,2 milhões, um aumento de 6,4% em relação a 2023 – de acordo com a Associação Brasileira de Shoppings

Centers, o setor teve um faturamento em 2024 apenas 1,9% acima de 2023.

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 2024 E 2023 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023			Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023		
<b>Circulante</b>		<b>4.381</b>	<b>2.911</b>	<b>10.992</b>	<b>9.274</b>	<b>Circulante</b>		<b>442</b>	<b>449</b>	<b>18.514</b>	<b>17.187</b>
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.683	1.430	3.475	2.279	Fornecedores e outras contas a pagar	9	67	67	125	125
Instrumentos financeiros ao custo amortizado	6	1.946	1.713	8.489	8.138	Tributos a recolher		167	226	812	789
Provisão para perdas esperadas	6	(254)	(243)	(1.066)	(1.206)	Imposto diferido	16b	208	156	208	156
Tributos a recuperar		6	11	94	63	Passivos financeiros	14	–	–	17.369	16.117
<b>Não circulante</b>		<b>57.874</b>	<b>46.653</b>	<b>90.705</b>	<b>91.618</b>	<b>Não circulante</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>21.370</b>	<b>34.590</b>
Realizável a longo prazo		–	–	3.654	3.238	Passivos financeiros	14	–	–	21.370	34.590
Instrumentos financeiros ao custo amortizado	6	–	–	3.654	3.238	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>61.813</b>	<b>49.115</b>	<b>61.813</b>	<b>49.115</b>
<b>Investimentos</b>		<b>57.874</b>	<b>46.653</b>	<b>87.051</b>	<b>88.380</b>	Capital social	11	54.872	49.872	54.872	49.872
Participações em controlada	8	44.713	33.224	–	–	Reserva de capital		6.957	6.957	6.957	6.957
Propriedade para investimento	7b	13.161	13.429	87.051	88.380	(-) Prejuízos acumulados		(16)	(7.714)	(16)	(7.714)
<b>Total do ativo</b>		<b>62.255</b>	<b>49.564</b>	<b>101.697</b>	<b>100.892</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>62.255</b>	<b>49.564</b>	<b>101.697</b>	<b>100.892</b>

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

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Receita operacional líquida	12	5.582	5.302	17.957	16.371
Custo com manutenção	13	(322)	(367)	(1.962)	(2.149)
<b>Lucro bruto</b>		<b>5.260</b>	<b>4.935</b>	<b>15.995</b>	<b>14.222</b>
Reversão/(constituição) para perdas esperadas	6	(11)	39	140	111
Despesas administrativas	15	(546)	(566)	(3.051)	(2.955)
<b>Resultado antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>4.703</b>	<b>4.408</b>	<b>13.084</b>	<b>11.378</b>
Receitas financeiras		172	176	745	706
Despesas financeiras		–	–	(4.454)	(5.996)
<b>Resultado financeiro</b>		<b>172</b>	<b>176</b>	<b>(3.709)</b>	<b>(5.290)</b>
Resultado não operacional		(1)	1	(1)	2
Resultado de equivalência patrimonial	8	3.489	1.186	–	–
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>8.363</b>	<b>5.771</b>	<b>9.374</b>	<b>6.090</b>
Imposto de renda e contribuição social	16a	(665)	(635)	(1.676)	(954)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>7.698</b>	<b>5.136</b>	<b>7.698</b>	<b>5.136</b>

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

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Lucro líquido do exercício		7.698	5.136	7.698	5.136
Outros resultados abrangentes		–	–	–	–
<b>Resultado abrangente do exercício</b>		<b>7.698</b>	<b>5.136</b>	<b>7.698</b>	<b>5.136</b>

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

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais)

	Capital social	(-) Capital a integralizar	Reservas de capital	(Prejuízo) acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>50.372</b>	<b>(3.500)</b>	<b>6.957</b>	<b>(12.850)</b>	<b>40.979</b>
Integralização de capital	–	3.000	–	–	3.000
Lucro líquido do exercício	–	–	–	5.136	5.136
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>50.372</b>	<b>(500)</b>	<b>6.957</b>	<b>(7.714)</b>	<b>49.115</b>
Aumento de capital	5.000	–	–	–	5.000
Lucro líquido do exercício	–	–	–	7.698	7.698
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>55.372</b>	<b>(500)</b>	<b>6.957</b>	<b>(16)</b>	<b>61.813</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (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	Ramão de atividade	País	% Participação	
			31/12/2024	31/12/2023
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 30 de abril de 2025.

#### 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 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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base na continuidade operacional, que pressupõe que a Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas decorrentes de empréstimos bancários conforme os prazos divulgados na nota explicativa 14.

No resultado, foi reconhecido um lucro líquido consolidado de R\$ 7.698 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 5.136 em 31 de dezembro de 2023) e geração de caixa líquido consolidado nas atividades operacionais de R\$ 13.734 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 12.130 em 2023), e nesta mesma data base o passivo circulante consolidado excedeu o ativo circulante consolidado em R\$ 6.270 (R\$ 7.913 em 2023). 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 2024 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.

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		<b>7.698</b>	<b>5.136</b>	<b>7.698</b>	<b>5.136</b>
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>7.698</b>	<b>5.136</b>	<b>7.698</b>	<b>5.136</b>
<b>Ajustes de receitas e despesas</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Depreciação	7b	333	330	2.126	2.115
Resultado de equivalência patrimonial	8	(3.489)	(1.186)	–	–
Apropriação de despesas com passivos financeiros		–	–	4.773	6.343
Constituição/(Reversão) de perdas esperadas	6	11	(39)	(140)	(112)
Impostos diferidos		52	15	52	15
<b>Lucro ajustado</b>		<b>4.605</b>	<b>4.256</b>	<b>14.509</b>	<b>13.497</b>
<b>Variações em:</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
(Aumento)/diminuição em ativos financeiros ao custo amortizado		(233)	(198)	(767)	(1.738)
(Aumento)/diminuição em outros ativos		–	15	–	75
(Aumento)/diminuição em tributos a recuperar		5	(11)	(31)	(63)
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		–	6	–	12
Aumento/(diminuição) em tributos a recolher		573	572	655	922
Imposto de renda e contribuição social pagos		(632)	(575)	(632)	(575)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>4.318</b>	<b>4.065</b>	<b>13.734</b>	<b>12.130</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		<b>(8.000)</b>	<b>(7.000)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Aumento de participação societária	8	(8.000)	(7.000)	–	–
Aumento de investimento em edificações	7b	(65)	(107)	(797)	(231)
<b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento</b>		<b>(8.065)</b>	<b>(7.107)</b>	<b>(797)</b>	<b>(231)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		<b>5.000</b>	<b>3.000</b>	<b>5.000</b>	<b>3.000</b>
Recursos provenientes de aporte de capital integralizado		5.000	3.000	5.000	3.000
Pagamento de passivos financeiros		–	–	(16.741)	(15.251)
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento</b>		<b>5.000</b>	<b>3.000</b>	<b>(11.741)</b>	<b>(12.251)</b>
<b>Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>1.253</b>	<b>(42)</b>	<b>1.196</b>	<b>(352)</b>
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	2.683	1.430	3.475	2.279
<b>Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>1.253</b>	<b>(42)</b>	<b>1.196</b>	<b>(352)</b>

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

#### 3. Principais políticas contábeis

##### a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósito bancário e 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 sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

##### b. Ativos financeiros

###### i. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Para os valores a receber de clientes, a Companhia 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 Companhia 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 aluguel.

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 ("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 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 esperadas por *impairment* na data do balanço.

##### e. Passivos financeiros

Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado 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 da contribuição social corrente são calculados com base nas leis tributárias em vigor ou substancialmente



# 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 2024 e 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 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:

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Consolidado</b>		
Aplicações financeiras	3.472	2.276
<b>Total</b>	<b>3.472</b>	<b>2.276</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

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
Bancos, conta corrente e caixa <sup>(1)</sup>	2	2
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	2.681	1.428
<b>Total</b>	<b>2.683</b>	<b>1.430</b>

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Consolidado</b>		
Bancos, conta corrente e caixa <sup>(1)</sup>	3	3
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	3.472	2.276
<b>Total</b>	<b>3.475</b>	<b>2.279</b>

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

<sup>(2)</sup> Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 106% do DI com liquidez imediata e estão registrados na rubrica "Caixa e equivalentes de caixa" e "Receitas financeiras", a taxa de remuneração acima apresentada, refere-se às operações existentes em 31 de dezembro de 2024.

### 6. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
Outlet Premium Brasília	1.817	1.691
General Shopping do Brasil	129	22
<b>Total</b>	<b>1.946</b>	<b>1.713</b>

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Consolidado</b>		
Outlet Premium Rio de Janeiro	6.433	6.086
Outlet Premium Brasília	1.817	1.691
Aplicações financeiras <sup>(1)</sup>	3.654	3.238
General Shopping do Brasil	239	361
<b>Total</b>	<b>12.143</b>	<b>11.376</b>

<sup>(1)</sup> No consolidado, refere-se à constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Controladora, 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 2024 é de R\$ 3.654 (R\$ 3.238 em 2023). 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\$ 254 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 243 em 2023), no Consolidado R\$ 1.066 em 2024 (R\$ 1.206 em 2023).

No resultado da controladora não houve impacto de provisão para perdas esperadas referente aos aluguéis a receber em 2024 (R\$ 39 de constituição em 2023).

Nos saldos consolidados o impacto da provisão para perdas esperadas referente aos aluguéis a receber em 2024 foi de reversão de R\$ 151 (R\$ 111 em 2023).

#### i. Abertura por prazo

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora – Outlet Premium Brasília</b>		
A vencer	1.463	1.503
Vencidos		
1 a 30 dias	74	49
31 a 60 dias	3	–
61 a 90 dias	6	–
91 a 180 dias	85	130
Acima de 180 dias	315	31
<b>Total</b>	<b>1.946</b>	<b>1.713</b>

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Consolidado – Outlet Premium Brasília e Rio de Janeiro</b>		
A vencer	6.169	6.949
Vencidos		
1 a 30 dias	392	650
31 a 60 dias	42	–
61 a 90 dias	18	1
91 a 180 dias	98	143
Acima de 180 dias	1.770	395
<b>Total</b>	<b>8.489</b>	<b>8.138</b>

#### ii. Movimentação da provisão para perdas esperadas

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
Saldo inicial	243	282
(-) Baixa	11	(39)
<b>Saldo final</b>	<b>254</b>	<b>243</b>

### Consolidado

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Saldo inicial	1.206	1.318
(-) Baixa	(140)	(112)
<b>Saldo final</b>	<b>1.066</b>	<b>1.206</b>

### 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 m<sup>2</sup> 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 18,77% no montante de R\$ 15.230. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi emitido Laudo de Avaliação em fevereiro de 2025, 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 outubro 2024 foi de R\$ 87.823 (R\$ 60.838 em 2023).

A Administração não identificou fatos e circunstâncias que indicassem alteração nesse valor para 31 de dezembro de 2024. 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 m<sup>2</sup>.

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 2024 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 outubro de 2024 foi de R\$ 107.845 (R\$ 103.157 em 2023).

A Administração não identificou fatos e circunstâncias que indicassem alteração nesse valor para 31 de dezembro de 2024. 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 Outlet Brasília	Edificações Outlet Brasília	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>291</b>	<b>13.361</b>	<b>13.652</b>
Custo	–	107	107
Depreciação acumulada	–	(330)	(330)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>291</b>	<b>13.138</b>	<b>13.429</b>
Custo	–	65	65
Depreciação acumulada	–	(333)	(333)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>291</b>	<b>12.870</b>	<b>13.161</b>

#### ii. Consolidado

	Edifi- cações Outlet Rio	Terreno Outlet Brasília	Edifi- cações Outlet Brasília	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>76.612</b>	<b>291</b>	<b>13.361</b>	<b>90.264</b>
Custo	124	–	107	231
Depreciação acumulada	(1.785)	–	(330)	(2.115)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>74.951</b>	<b>291</b>	<b>13.138</b>	<b>88.380</b>
Custo	732	–	65	797
Depreciação acumulada	(1.793)	–	(333)	(2.126)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>73.890</b>	<b>291</b>	<b>12.870</b>	<b>87.051</b>

### 8. Participações em controladas

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o seguinte investimento na BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("BR Rio"):

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
Saldo inicial	33.224	25.038
Aumento/integralização de capital em controlada	8.000	7.000
Resultado de equivalência patrimonial	3.489	1.186
<b>Saldo final</b>	<b>44.713</b>	<b>33.224</b>

### 9. Fornecedores e outras contas a pagar

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
Fornecedores	67	67
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>125</b>

### 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 31/12/2024 Ativo/ (Passivo)	Saldo em 31/12/2023 Ativo/ (Passivo)
<b>Controladora</b>		
BR Partners Banco de Investimento S.A.		
Certificados de depósitos bancários <sup>(1)</sup>	2.681	1.428
Valores a pagar <sup>(2)</sup>	–	(87)

	Saldo em 31/12/2024 Ativo/ (Passivo)	Saldo em 31/12/2023 Ativo/ (Passivo)
<b>Consolidado</b>		
BR Partners Banco de Investimento S.A.		
Certificados de depósitos bancários <sup>(1)</sup>	3.472	2.276
Valores a pagar <sup>(2)</sup>	–	(174)

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

<sup>(2)</sup> Referem-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 parcialmente integralizado é representado por 3.126 (milhares) por ações totalizando o montante de R\$ 55.372 (R\$ 50.372 em 2023). Não houve integralização de capital social em 2024 (R\$ 3.000 em 2023).

#### 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 2024 e 2023, não foram distribuídos dividendos.

### 12. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
Rendas de aluguéis – Outlet Premium Brasília	5.794	5.503
(-) PIS e COFINS	(212)	(201)
<b>Total</b>	<b>5.582</b>	<b>5.302</b>

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Consolidado</b>		
Rendas de aluguéis – Outlet Premium Brasília e Outlet Premium Rio de Janeiro	19.247	17.518
(-) PIS e COFINS	(1.290)	(1.147)
<b>Total</b>	<b>17.957</b>	<b>16.371</b>

### 13. Custos com manutenção

No Consolidado, referem-se a custos operacionais com a manutenção dos *Shoppings Outlet Premium Brasília* e Rio de Janeiro, no valor de R\$ 1.962 em 2024 (R\$ 2.149 em 2023). Na Controladora, refere-se a custos com a manutenção do *Shopping Outlet Premium Brasília* no valor de R\$ 322 em 2024 (R\$ 367 em 2023).

### 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 2024 é de R\$ 38.749 (R\$ 50.707 em 2023).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia esteve em conformidade com os *covenants* financeiros.

### 15. Despesas administrativas

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
Despesas de depreciação	333	330
Despesas tributárias	67	67
Contrato de rateio de despesas administrativas <sup>(2)</sup>	82	87
Despesas de serviços técnicos especializados	23	22
Outras despesas	52	60
<b>Total</b>	<b>557</b>	<b>566</b>

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Consolidado</b>		
Despesas de depreciação	2.126	2.115
Despesas bancárias <sup>(1)</sup>	318	347
Contrato de rateio de despesas administrativas <sup>(2)</sup>	164	174
Despesas de serviços técnicos especializados	47	44
Despesas tributárias	151	150
Outras despesas	256	125
<b>Total</b>	<b>3.062</b>	<b>2.955</b>

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

<sup>(2)</sup> Valores a pagar partes relacionadas (Nota explicativa 10).

### 16. Tributos

#### a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
<b>Controladora</b>		
<b>Imposto corrente</b>		
Imposto corrente sobre o lucro do exercício	(626)	(623)
<b>Total do imposto corrente</b>	<b>(626)</b>	<b>(623)</b>
<		



# 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 2024 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 2024, 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, 30 de abril de 2025.



**KPMG Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP 027.685/O-0 F SP

**Marco Antonio Pontieri**  
Contador  
CRC 1SP 153.569/O-0

[www.brpartners.com.br](http://www.brpartners.com.br)



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>