



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 2024 deu continuidade à trajetória de crescimento que já havia sido observada em 2023. O Outlet Premium Fortaleza se mostrou resiliente ao cenário macro desafiador, terminando 2024 com vendas de R\$ 177,6 milhões, um aumento de 6,6% 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	Saldo em	Saldo em	Passivo	Notas	Saldo em	Saldo em
		31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023
Circulante		2.784	4.607	Circulante		763	1.181
Caixa e equivalentes de caixa	5	781	3.177	Fornecedores e outras contas a pagar	8	46	46
Instrumentos financeiros ao custo amor-				Tributos a recolher		106	184
tizado		1.841	1.382	Impostos diferidos	14b	260	251
- Valores a receber	6a	2.190	1.766	Dividendos a pagar		351	700
- Provisao para perdas esperadas	6c	(349)	(384)	Total do Passivo		763	1.181
Tributos a recuperar		31	26	Patrimônio líquido			
Outros ativos		131	22	Capital social	10a	11.900	13.900
Não Circulante		12.479	12.643	Reservas de lucros		2.600	2.169
Propriedade para Investimento	7	12.479	12.643	Total do Patrimônio líquido		14.500	16.069
Total do ativo		15.263	17.250	Total do passivo e patrimônio líquido		15.263	17.250

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 lucros		Lucros acumulados	Total
			Reserva legal	Outras reservas		
Em 31 de dezembro de 2022	15.100	(1.200)	91	1.200	-	15.191
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.577	1.577
Constituição de reservas	-	-	79	798	(877)	-
Dividendos	-	-	-	-	(700)	(700)
Em 31 de dezembro de 2023	15.100	(1.200)	170	1.998	-	16.068
Redução de capital	(2.000)	-	-	-	-	(2.000)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	1.483	1.483
Constituição de reservas	-	-	74	709	(783)	-
Dividendos	-	-	-	(351)	(700)	(1.051)
Em 31 de dezembro de 2024	13.100	(1.200)	244	2.356	-	14.500

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 Outlet 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: (a) realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em *Shopping Centers* e *Outlets* e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas. A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 30 de abril de 2025.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de preparação e apresentação

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

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

Continuidade

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

3. Políticas contábeis materiais

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 sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros ao custo amortizado

Para os valores a receber de clientes, a Companhia 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 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 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.

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 indicio 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 adotou o regime de tributação "lucro presumido" para fins de apuração do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido.

h. Distribuição de dividendos

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

4. Gestão de risco financeiro

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

I. Risco de crédito

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

A Companhia avalia regularmente o risco associado ao seu fluxo de caixa e as propostas para sua mitigação, com o objetivo de reduzir os riscos de não cumprimento dos compromissos assumidos pela Companhia. As aplicações financeiras são, geralmente, no curto prazo, em instituições financeiras tradicionais consideradas de baixo risco e/ou aplicações no BR Partners Banco de Investimento S.A., que está inserido no 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	Saldo em
	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras	780	3.176
Total	780	3.176

• 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	Saldo em
	31/12/2024	31/12/2023
Bancos, conta corrente e caixa ⁽¹⁾	1	1
Aplicações financeiras ⁽²⁾	780	3.176
Total	781	3.177

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

⁽²⁾ 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 107% 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 2024.

6. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

a. Composição dos valores a receber

	Saldo em	Saldo em
	31/12/2024	31/12/2023
Outlet Premium Fortaleza ⁽¹⁾	2.023	1.666
General Shopping do Brasil	167	100
Total	2.190	1.766

⁽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 2024 foi revertida provisão para perdas esperadas referente aos alugueis a receber no montante de R\$ 35 (R\$ 370 em 2023).

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Saldo em	Saldo em
		31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	11	3.874	3.765
Custos com manutenção	12	(1.614)	(1.646)
Lucro bruto		2.260	2.119
Reversão para perdas esperadas	6c	35	370
Despesas administrativas	13	(477)	(721)
Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos		1.818	1.768
Receitas financeiras	9	125	341
Despesas financeiras		(4)	(6)
Resultado financeiro líquido de impostos		121	335
Resultado não operacional		-	(9)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		1.939	2.094
Imposto de renda e contribuição social	14a	(456)	(517)
Lucro líquido do exercício		1.483	1.577

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)

	Saldo em	Saldo em
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	1.483	1.577
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	1.483	1.577

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais)

	Notas	Saldo em	Saldo em
		31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		1.483	1.577
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa			
Despesas com depreciação	7	280	274
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Reversão) de provisão para perdas esperadas	6c	9	4
Lucro líquido ajustado		(35)	(370)
Variações em:		1.737	1.485
(Aumento)/diminuição em instrumentos financeiros ao custo amortizado		(424)	349
(Aumento) em outros ativos		(109)	(22)
(Aumento) em tributos a recuperar		(5)	(19)
Aumento em fornecedores e outras contas a pagar		-	4
Aumento em tributos a recolher		392	508
Imposto de renda e contribuição social pagos		(471)	(474)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		1.120	1.831
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de investimento em edificações	7	(116)	(240)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento		(116)	(240)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital		(2.000)	-
Dividendos pagos		(1.400)	-
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento		(3.400)	-
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(2.396)	1.591
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios		3.177	1.586
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	5	781	3.177
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		(2.396)	1.591

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

b. Abertura por prazo – Outlet Premium Fortaleza

	Saldo em	Saldo em
	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	1.797	1.334
Vencidos		
1 a 30 dias	7	18
31 a 60 dias	8	4
61 a 90 dias	13	-
91 a 180 dias	27	4
Acima de 180 dias	338	406
Total	2.190	1.766

c. Movimentação da provisão para perdas esperadas

	Saldo em	Saldo em
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	384	754
(-) Reversão	(35)	(370)
Saldo final	349	384

7. Propriedade para investimento

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

O *Outlet Premium Fortaleza*, do Grupo General *Shopping*, foi inaugurado em outubro de 2014, é o primeiro e único *outlet* do Estado do Ceará e é a maior referência do segmento na região Norte/Nordeste. Tem uma área bruta local (ABL) de 15.137 m², com mais de 90 marcas nos setores de moda, acessórios, cama, mesa e banho, óticas, artigos esportivos, alimentação e um estacionamento gratuito para 1.300 veículos.

Em 1º de novembro de 2018, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra de Venda de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 50% do montante de R\$ 22.476.

Para 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 de 2024 foi de R\$ 44.418 (R\$ 51.381 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.

Depreciação

	Edificações	Total
Em 31 de dezembro de 2022	12.677	12.677
Benfeitorias	240	240
Depreciação acumulada	(274)	(274)
Em 31 de dezembro de 2023	12.643	12.643
Benfeitorias	116	116
Depreciação acumulada	(280)	(280)
Em 31 de dezembro de 2024	12.479	12.479

continua ...



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.ri.estadao.com.br/publicacoes/>

