



BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 20.620.843/0001-06

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* Rio de Janeiro se mostrou resiliente ao cenário macro desafiador, terminando 2024 com vendas de R\$ 438,2 milhões, um aumento de 11,6% em relação a 2023 – de acordo com a Associação Brasileira de *Shop-*

pings 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		Passivo	Notas	Saldo em	
		31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023
Circulante		6.611	6.364	Circulante		18.071	16.738
Caixa e equivalentes de caixa	5	792	849	Fornecedores e outras contas a pagar	8	57	57
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		5.731	5.462	Tributos a recolher		645	564
- Valores a receber	6b	6.543	6.425	Passivos financeiros	13	17.369	16.117
- Provisão para perdas esperadas	6b	(812)	(963)	Não circulante		21.370	34.591
Tributos a recuperar		88	53	Passivos financeiros	13	21.370	34.591
Não circulante		77.543	78.189	Patrimônio líquido		44.713	33.224
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		3.653	3.238	Capital social	10a	74.350	66.350
- Aplicações financeiras	6a	3.653	3.238	Prejuízos acumulados		(29.637)	(33.126)
Propriedade para Investimento	7	73.890	74.951	Total do passivo e patrimônio líquido		84.154	84.553
Total do ativo		84.154	84.553				

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	Prejuízo acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	64.350	(5.000)	(34.314)	25.037
Aumento de capital	5.000	(5.000)	-	-
Integralização de capital	-	7.000	-	7.000
Lucro líquido do exercício	-	-	1.187	1.187
Em 31 de dezembro de 2023	69.350	(3.000)	(33.127)	33.223
Aumento de capital	6.000	(6.000)	-	-
Integralização de capital	-	8.000	-	8.000
Lucro líquido do exercício	-	-	3.490	3.490
Em 31 de dezembro de 2024	75.350	(1.000)	(29.637)	44.713

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 Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 11 de novembro de 2014, com a sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732 – 28º andar, na cidade 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 BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. é controlada diretamente pela BR Partners Investimentos Imobiliários S.A., com 100% de participação. 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. 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 foram preparadas com base na continuidade operacional, que pressupõe que a Companhia conseguirá cumprir suas obrigações de pagamentos decorrentes de empréstimos bancários conforme os prazos divulgados na nota explicativa 13.

A Companhia reconheceu um lucro líquido de R\$ 3.490 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 1.187 em 31 de dezembro de 2023) e geração de caixa líquido nas atividades operacionais de R\$ 9.416 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 8.064 em 2023), e nesta mesma data base o passivo circulante excedeu o ativo circulante em R\$ 11.558 em 2024 (R\$ 10.374 em 2023).

A Companhia acredita que o pagamento do empréstimo ocorrerá conforme o planejado, cabendo aqui salientar que, no exercício de 2024 e anteriores, os pagamentos foram feitos de acordo com o fluxo firmado em contrato, sem haver histórico de atrasos. A Companhia 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 feito pelo seu controlador e acionista, bem como, planos de aumento de capital, se necessário. Considerando esse contexto e o papel estratégico que a Companhia possui para o seu controlador, bem como, a análise em conjunto das *Outlets*, a Companhia conta com o contínuo suporte financeiro do seu controlador o qual tem permitido e está comprometido a continuar permitindo 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. 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. 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 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 alugueiros. 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") compreende 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 Financeiros, 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 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 de tributos sobre lucros compreendem o imposto de renda ("IRPJ") e contribuição social sobre o lucro líquido ("CSLL"), apurados de acordo com o regime tributário do lucro real. Os impostos correntes são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

O imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido corrente, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10%, sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

i. Distribuição de dividendos

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

4. Gestão de risco financeiro

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

I. Risco de crédito

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

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

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

II. Risco de liquidez

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

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

III. Risco de mercado

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

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

	Notas	Saldo em	
		31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	11	12.375	11.068
Custos com manutenção	12	(1.640)	(1.782)
Lucro bruto		10.735	9.286
Despesas administrativas	14	(2.484)	(2.380)
Reversão para perdas esperadas	6b	151	73
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		8.402	6.979
Receitas financeiras		575	531
Despesas financeiras		(4.476)	(6.005)
Resultado financeiro		(3.901)	(5.474)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		4.501	1.505
Tributos sobre o lucro	15a	(1.011)	(318)
Lucro líquido do exercício		3.490	1.187

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	3.490	1.187
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	3.490	1.187

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	
		31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa de atividades operacionais		3.490	1.187
Ajustes de receitas e despesas			
Depreciação	7	1.793	1.785
Apropriação de despesas com passivos financeiros (Reversão) para perdas esperadas	6b	(1.770)	(73)
Resultado líquido ajustado		9.902	9.242
Varições em:			
(Aumento) de instrumentos financeiros ao custo amortizado		(533)	(1.540)
(Aumento)/diminuição de tributos a recuperar		(35)	6
Aumento de fornecedores e outras contas a pagar		-	5
Aumento de tributos a recolher		81	351
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		9.415	8.064
Atividades de investimento			
Aquisição de investimento em edificações	7	(732)	(124)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento		(732)	(124)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital		8.000	7.000
Pagamento de passivos financeiros		(16.740)	(15.251)
Caixa líquido (utilizado nas) atividades de financiamento		(8.740)	(8.251)
(Redução) de caixa e equivalentes de caixa		(57)	(311)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		849	1.160
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	792	849
(Redução) de caixa e equivalentes de caixa		(57)	(311)

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

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	4.444	4.086
Total	4.444	4.086

• 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⁾	791	848
Total	792	849

⁽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 105% 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

a. Aplicações financeiras

Os instrumentos financeiros referem-se à constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Companhia, 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, remunerado a 97% do CDI ao ano, com data de vencimento em 15 de fevereiro de 2027. O saldo em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 3.653 (R\$ 3.238 em 2023). O referido ativo foi registrado a custo amortizado em ambos exercícios.

b. Valores a receber

Referem-se a valores a receber de alugueiros, no montante de R\$ 6.433 em 2024 (R\$ 6.086 em 2023) do *Outlet Premium* Rio de Janeiro ("*Shopping Center*") e valores a receber da *General Shopping* do Brasil no montante de R\$ 110 em 2024 (R\$ 339 em 2023).

A Administração do *Shopping Center* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de alugueiros inadimplentes. Foi constituída provisão para perdas esperadas referente aos alugueiros a receber no valor de R\$ 812 em 2024 (R\$ 963 em 2023). No resultado do exercício houve reversão da provisão para perdas esperadas referente aos alugueiros a receber em 2024 de R\$ 151 (em 2023 foi constituída provisão no montante de R\$ 73).

continua ...



BR PARTNERS

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 20.620.843/0001-06

... 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)

i. Abertura por prazo – Outlet Premium Rio de Janeiro

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
A vencer	4.706	5.446
Vencidos		
1 a 30 dias	318	601
31 a 60 dias	39	-
61 a 90 dias	12	1
91 a 180 dias	13	13
Acima de 180 dias	1.455	364
Total	6.543	6.425

ii. Movimentação da provisão para perdas esperadas

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Saldo inicial	963	1.036
(-) Reversão	(151)	(73)
Saldo final	812	963

7. Propriedade para investimento

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

O Outlet Premium Rio de Janeiro, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se na Rodovia Washington Luiz (BR 040), km 109 – Rio de Janeiro-RJ, que liga o Rio de Janeiro à Juiz de Fora, fácil acesso a aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e 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 2024 foi emitido Laudo de Avaliação em fevereiro de 2025, 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.

Custo	Edificações	Total
Em 31 de dezembro de 2022	76.612	76.612
Custo	124	124
Depreciação acumulada	(1.785)	(1.785)
Em 31 de dezembro de 2023	74.951	74.951
Custo	732	732
Depreciação acumulada	(1.793)	(1.793)
Em 31 de dezembro de 2024	73.890	73.890

8. Fornecedores e outras contas a pagar

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Fornecedores	57	57
Total	57	57

9. 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		Saldo em 31/12/2023	
	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)

BR Partners Banco de Investimento S.A.

Certificados de depósitos bancários ⁽¹⁾	791	237	848	230
Valores a pagar ⁽²⁾	-	(82)	-	(87)

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

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

10. Patrimônio líquido

a. Capital social

Na Companhia, o capital social totalmente subscrito é representado por 90.496 milhares por ações (79.717 milhares por ação em 2023). O capital social integralizado é de R\$ 74.350 (R\$ 66.350 em 2023). Houve integralização de capital social no valor de R\$ 8.000 em 2024 (R\$ 7.000 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.

11. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Rendas de aluguel – Outlet Premium Rio de Janeiro	13.453	12.015
(-) PIS e COFINS	(1.078)	(947)
Total	12.375	11.068

12. Custos com manutenção

O valor de R\$ 1.640 em 2024 (R\$ 1.782 em 2023) refere-se a custos operacionais com a manutenção do Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro.

13. 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 foi no montante de R\$ 80.300 (valor nominal), predominantemente obtidos junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., que 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\$ 38.739 (R\$ 50.708 em 2023), valores atualizados da dívida.

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

14. Despesas administrativas

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Despesas de depreciação ⁽¹⁾	1.793	1.785
Despesas de publicidade	49	50
Contrato de rateio despesas administrativas ⁽²⁾	82	87
Despesas tributárias	27	26
Despesas de serviços técnicos especializados	23	23
Despesas bancárias ⁽³⁾	318	348
Outras despesas	192	61
Total	2.484	2.380

⁽¹⁾ Refere-se a depreciação de edificações Outlet Premium Rio de Janeiro (Nota explicativa 7).

⁽²⁾ Valores a pagar partes relacionadas (Nota explicativa 9).

⁽³⁾ Refere-se preponderantemente à despesa amortizada de comissão de estruturação de Cédula de Crédito Bancário do Banco Itaú BBA.

15. Tributos

a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Resultado antes da tributação sobre o lucro	4.501	1.505
Alíquota (25% de IR e 9% de CSLL)	(1.506)	(487)
Adições/Exclusões temporárias	51	22
Compensação de Prejuízo Fiscal e Base Negativa CSLL	444	147
Despesa com IRPJ/CSLL	(1.011)	(319)

O montante de crédito tributário não registrado em 2024 foi de R\$ 10.230 (R\$ 10.673 em 2023), os quais serão registrados quando apresentarem efetiva perspectiva de realização.

b. PIS e COFINS

	Saldo em 31/12/2024		Saldo em 31/12/2023	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	13.453	13.453	12.015	12.015
Alíquota (1,65% de PIS e 7,60% de COFINS)	(222)	(1.023)	(198)	(913)
Créditos de PIS/COFINS sobre depreciação	30	136	29	136
Total de PIS/COFINS sobre atividade principal	(192)	(887)	(169)	(777)
Receita tributável sobre receitas financeiras	574	574	531	531
Alíquota (0,65% de PIS e 4,00% de COFINS)	(4)	(23)	(3)	(21)
Total de PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(4)	(21)	(3)	(21)

16. Outras informações

Contingências

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.

A Diretoria
Hideo Antonio Kawassaki
Contador CRC 1SP 184.007/O-5

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Diretores da

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo-SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações 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 acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". 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 e o relatório dos auditores

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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, 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 ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distor-

cido 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 e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis 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, 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. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, 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.

- Obtemos 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 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 representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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
CRC-2SP 027.685/O-0 F SP

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

www.brpartners.com.br

ESTADÃO

VODCAST

dois pontos

Forme sua opinião sobre os temas mais atuais a partir de análises de dois especialistas.

@estadao

ASSISTA E INSCREVA-SE PARA RECEBER ALERTAS DE NOVOS EPISÓDIOS.



Basta apontar a câmera do seu celular para o QR code acima.