



# BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 17.977.303/0001-61

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

O ano de 2025 deu continuidade à trajetória de crescimento que já havia sido observada em 2023 e 2024. O Outlet Premium Salvador se mostrou resiliente ao cenário macro desafiador, terminando 2025 com vendas de R\$ 310,7 milhões, um aumento de 10,0% em relação a 2024 – de acordo com a Associação Brasileira de Shoppings Centers, o setor teve um faturamento em 2025 apenas 1,2% acima de 2024.

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 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Saldo em		Passivo	Notas	Saldo em	
		31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024
<b>Circulante</b>		<b>7.231</b>	<b>7.387</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.001</b>	<b>718</b>
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.792	3.210	Instrumentos financeiros passivos	8	257	–
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		5.393	4.154	Fornecedores e outras contas a pagar		49	46
- Valores a receber	6a	7.345	5.655	Tributos a recolher		695	226
- Provisão para perdas esperadas	6c	(1.952)	(1.501)	Impostos diferidos	13b	–	328
Tributos a recuperar		46	23	Dividendos a pagar		–	118
				<b>Não circulante</b>		<b>39.678</b>	<b>–</b>
<b>Não circulante</b>		<b>43.153</b>	<b>43.888</b>	Instrumentos financeiros passivos	8	39.678	–
Propriedade para investimento	7	43.153	43.888	<b>Total do passivo</b>		<b>40.679</b>	<b>718</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>		<b>–</b>	<b>–</b>
				Capital social	10a	7.862	42.260
				Reservas de lucros		1.843	8.297
				<b>Total do Patrimônio líquido</b>		<b>9.705</b>	<b>50.557</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>50.384</b>	<b>51.275</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>50.384</b>	<b>51.275</b>

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

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
		Reserva Legal	Outras reservas de lucros	Lucros acumulados		
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>43.860</b>	<b>1.397</b>	<b>4.590</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>49.847</b>
Redução de capital social	(1.600)	–	–	–	(1.600)	–
Lucro líquido do exercício	–	–	–	5.128	5.128	5.128
Constituição de reservas	–	256	4.872	(5.128)	–	–
Dividendos	–	–	(2.818)	–	(2.818)	–
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>42.260</b>	<b>1.653</b>	<b>6.644</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>50.557</b>
Redução de capital social	(34.398)	–	–	–	(34.398)	–
Lucro líquido do exercício	–	–	–	3.823	3.823	3.823
Constituição de reservas	–	190	(190)	–	–	–
Dividendos	–	–	(6.644)	(3.633)	(10.277)	–
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>7.862</b>	<b>1.843</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9.705</b>

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

## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

A BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 3 de junho de 2013 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 29 de abril de 2026.

### 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.

### 3. Políticas contábeis materiais

#### a. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

##### Classificação e mensuração de ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração pelo valor justo por meio de resultados ("VJR"), valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("VJORA") e custo amortizado ("CA"). A classificação depende da análise realizada no modelo de negócio e o teste de Somente Pagamento de Principal e Juros ("SPPJ").

##### Ativos financeiros ao custo amortizado

A classificação dos ativos ao custo amortizado refere-se aos ativos que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais, sendo que esses fluxos de caixa representam SPPJ, e que não são designados ao valor justo por meio do resultado. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado, deduzidos das provisões para perdas associadas ao risco de crédito e a receita reconhecida por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Para os valores a receber de clientes, a Companhia adotou a abordagem simplificada prevista no CPC 48 para mensurar a provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito durante a vida útil, considerando que os valores não possuem componente de financiamento significativo. A Companhia determina a provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito sobre esses recebíveis usando uma matriz de provisão estimada com base em características de risco de crédito das operações, sua taxa histórica de inadimplência, estimativas futuras de perdas e indicadores aplicáveis à área de atuação. Portanto, o perfil do risco de crédito desses ativos é apresentado com base no seu status de vencimento na matriz de provisão.

#### Passivos financeiros

Os passivos financeiros classificados ao custo amortizado são demonstrados pelos fluxos de caixa conhecidos ou calculáveis, deduzido das correspondentes despesas a apropriar e acrescido dos encargos e variações monetárias (em base "pro-rata") e cambiais incorridos até a data de encerramento do balanço.

#### b. 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 da depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação da propriedade para investimento é calculada sobre o custo de aquisição menos do valor residual, de acordo com o método linear, aplicando-se à taxa de 2% a.a. no horizonte de vida útil estimada de 50 anos, conforme laudo de avaliação de empresa especializada.

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.

#### c. 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.

### 4. Gestão de riscos

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. 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., instituição financeira pertencente ao 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 Companhia, 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 e nota comercial referenciadas ao Certificado de Depósito Interbancário – CDI, podem afetar as receitas e despesas 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 das aplicações e passivos financeiros remunerados por juros eram:

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Aplicações financeiras	1.790	3.209
Passivos financeiros	(40.657)	–
<b>Exposição líquida</b>	<b>(38.867)</b>	<b>3.209</b>

#### Análise de sensibilidade à variação da taxa do CDI:

As aplicações financeiras e passivos financeiros estão indexados à variação do CDI. Os detalhes da aplicação financeira e passivos financeiros estão nas notas explicativas nº 5 e 8, respectivamente.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Banco – conta corrente	2	1
Aplicações financeiras (1)	1.790	3.209
<b>Total</b>	<b>1.792</b>	<b>3.210</b>

(1) Aplicação financeira em certificado de depósito bancário, com taxa de remuneração de 104,5% do CDI ao ano e vencimento em 27 de novembro de 2028.

### 6. Ativos financeiros ao custo amortizado

#### a. Composição

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Outlet Premium Salvador (1)	5.703	5.655
BR Partners Outlet Premium FIP (nota 9)	1.609	–
General Shopping do Brasil	33	–
<b>Total</b>	<b>7.345</b>	<b>5.655</b>

(1) Referem-se a valores a receber de aluguéis do Outlet Premium Salvador ("Shopping Center"). A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de aluguéis inadimplentes. A evolução das perdas esperadas associadas ao risco de crédito, bem como seu impacto no resultado, estão apresentados no quadro abaixo de *aging list*.

#### b. Abertura por prazo – Outlet Premium Salvador

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>A vencer</b>	<b>1.967</b>	<b>3.217</b>
1 a 30 dias	1.514	2.653
31 a 60 dias	237	377
61 a 90 dias	5	26
91 a 180 dias	14	88
181 a 360 dias	197	73
<b>Vencidos</b>	<b>3.736</b>	<b>2.438</b>
1 a 30 dias	678	289
31 a 60 dias	28	3
61 a 90 dias	16	–
91 a 180 dias	181	194
181 a 360 dias	395	1.952
Acima de 360 dias	2.438	–
<b>Total</b>	<b>5.703</b>	<b>5.655</b>

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

	Notas	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Receita operacional líquida	11	8.113	7.498
Custos com manutenção		(825)	(791)
<b>Resultado operacional líquido</b>		<b>7.288</b>	<b>6.707</b>
Provisão para perdas esperadas	6c	(451)	306
Despesas administrativas	12	(1.907)	(1.216)
Outras despesas operacionais		(174)	–
<b>Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos</b>		<b>4.756</b>	<b>5.797</b>
Receitas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		336	243
Despesas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		(263)	(7)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>73</b>	<b>236</b>
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>		<b>4.829</b>	<b>6.033</b>
Tributo sobre o lucro	13a	(1.006)	(905)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>3.823</b>	<b>5.128</b>

As notas explicativas da Administração

são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Lucro líquido do exercício	3.823	5.128
Outros resultados abrangentes	–	–
<b>Lucro abrangente do exercício</b>	<b>3.823</b>	<b>5.128</b>

As notas explicativas da Administração

são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO) PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		
Lucro líquido	3.823	5.128
<b>Ajustes para:</b>		
Depreciação	992	991
Provisão para perdas esperadas	451	(306)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(245)	33
Despesas de juros – nota comercial	263	–
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>5.284</b>	<b>5.846</b>
<b>Variações em:</b>		
Valores a receber	(1.690)	(240)
Tributos a recuperar	(23)	(5)
Fornecedores e outras contas a pagar	3	–
Tributos a recolher	1.258	1.050
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>4.832</b>	<b>6.651</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(872)	(1.123)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>3.960</b>	<b>5.528</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de investimento em edificações/expansões	(257)	–
<b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>(257)</b>	<b>–</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Redução de capital social	(34.398)	(1.600)
Dividendos pagos	(10.395)	(2.700)
Emissão de instrumentos financeiros – nota comercial	39.672	–
<b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento</b>	<b>(5.121)</b>	<b>(4.300)</b>
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.418)</b>	<b>1.228</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	3.210	1.982
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	1.792	3.210
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.418)</b>	<b>1.228</b>

As notas explicativas da Administração

são parte integrante das demonstrações financeiras.

## c. Movimentação da provisão para perdas esperadas associadas ao risco de crédito

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>1.501</b>	<b>1.807</b>
Constituição/(reversão)	451	(306)
<b>Saldo final</b>	<b>1.952</b>	<b>1.501</b>

### 7. Propriedades para investimentos

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

O Outlet Premium Salvador, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da Estrada do Coco, km 12,5, Vila de Abrantes, no município de Camaçari, situado a cerca de 41 km de Salvador. Dispõe de mais de 70 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área bruta locável de 14.964,41 m<sup>2</sup>.

Em 18 de junho de 2013, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, pelo qual a Companhia adquiriu 48% do *Shopping Center*. O investimento inicial no empreendimento foi de R\$ 46.149.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi emitido Laudo de Avaliação em março de 2026, 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 justo proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 72.851 (R\$ 81.156 em 2024).

	Terrenos	Edificações	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>4.962</b>	<b>39.917</b>	<b>44.879</b>
Depreciação	–	(991)	(991)



# BR PARTNERS

## BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 17.977.303/0001-61

... continuação das Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Saldo em 31/12/2025		Saldo em 31/12/2024			
	Ativo/ (Passivo)	Receita/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receita/ (Despesas)		
<b>Certificados de depósitos bancários</b>						
BR Partners Banco de Investimento S.A.	1.790	335	3.209	242		
<b>Valores a pagar</b>						
BR Partners Banco de Investimento S.A. (1)	-	(45)	-	(82)		
BR Partners Outlet Premium FIP	1.609	-	-	-		
(1) Refere-se a despesas administrativas entre empresas do Grupo BR Partners em função da utilização de estrutura comum.						
<b>10. Patrimônio líquido</b>						
<b>a. Capital social</b>						
Na Companhia, o capital social totalmente subscrito é representado por 7.740 de milhares de ações (41.606 em 2024), totalizando o montante de R\$ 7.862 (R\$ 42.260 em 2024).						
Em 16 de dezembro de 2025 foi deliberada a redução de capital social no montante de R\$ 34.398, correspondente a 33.864 milhares de ações ordinárias de emissão da Companhia.						
<b>b. Dividendos</b>						
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.						
<b>11. Receita operacional líquida</b>						
Em 31 de dezembro de 2025 foram destinados dividendos relativos ao exercício no montante de R\$ 3.633 (R\$ 1.218 em 2024) e R\$ 6.644 relativo a períodos anteriores (R\$ 1.600 em 2024), deduzido da rubrica de "Outras reservas de lucros".						
			Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024		
<b>Rendas de aluguéis</b>			8.419	7.781		
Outlet Premium Salvador						
<b>Despesas tributárias</b>			(306)	(283)		
(-) PIS e COFINS (nota 13c)						
<b>Total</b>			<b>8.113</b>	<b>7.498</b>		
<b>12. Despesas administrativas</b>						
			Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024		
Despesas de depreciação (nota 7)			992	991		
Despesas de serviços técnicos especializados			741	24		
Despesas de publicações			52	50		
Contrato de rateio despesas administrativas (nota 9)			45	82		
Outras despesas			77	69		
<b>Total</b>			<b>1.907</b>	<b>1.216</b>		
<b>13. Tributos</b>						
<b>a. Tributos sobre o lucro</b>						
			Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024		
<b>Imposto corrente</b>			(1.251)	(881)		
Imposto corrente sobre o lucro do exercício						
<b>Total do imposto corrente</b>			<b>(1.251)</b>	<b>(881)</b>		
<b>Imposto diferido</b>						
Constituição/(utilização) imposto diferido sobre receita			245	(24)		
<b>Total do imposto diferido</b>			<b>245</b>	<b>(24)</b>		
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>			<b>(1.006)</b>	<b>(905)</b>		
<b>b. Passivo fiscal diferido</b>						
			Saldo em 31/12/2024	Consti- tuição	(Baixa)	Saldo em 31/12/2025
IRPJ e CSLL sobre receitas no regime caixa	245	58	(303)	-		
PIS e COFINS sobre receitas no regime caixa	83	307	(390)	-		
<b>Total passivo fiscal diferido</b>	<b>328</b>	<b>365</b>	<b>(693)</b>			
			Saldo em 31/12/2023	Consti- tuição	(Baixa)	Saldo em 31/12/2024
IRPJ e CSLL sobre receitas no regime caixa	221	122	(98)	245		
PIS e COFINS sobre receitas no regime caixa	74	285	(276)	83		
<b>Total passivo fiscal diferido</b>	<b>295</b>	<b>407</b>	<b>(374)</b>		<b>328</b>	
<b>c. Despesas tributárias</b>						
			Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024		
<b>Receita tributável da atividade</b>			PIS	COFINS	PIS	COFINS
Alíquota (0,65% de PIS e 3% de COFINS)	8.418	8.418	7.781	7.781		
<b>Despesa com PIS/COFINS</b>	(54)	(252)	(51)	(232)		
	(54)	(252)	(51)	(232)		
<b>14. Outras informações</b>						
<b>Contingências</b>						
Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.						
<b>15. Eventos subsequentes</b>						
Em 19 de janeiro de 2026, a Companhia realizou Assembleia Geral Extraordinária (AGE) na qual foi deliberada e aprovada a redução do capital social em R\$ 700, passando de R\$ 7.862 (7.740 milhares de ações) em dezembro de 2025 para os atuais R\$ 7.162 (7.051 milhares de ações) em janeiro de 2026.						
<b>A Diretoria</b>						
Hideo Antonio Kawassaki – Contador CRC 1SP 184007/O-5						

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Diretores da

**BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.**

São Paulo - SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2025, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 do auditor

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 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

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.

#### 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 nas 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 uma 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 manterem 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.
- Comunicamos-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, 29 de abril de 2026.

**KPMG Auditores Independentes Ltda.**  
CRC 2SP 014.428/O-6

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

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

# TRANSPARÊNCIA TRANSFORMA RESULTADOS EM VALOR

DEMONSTRE SEUS RESULTADOS ONDE INVESTIDORES E DECISORES BUSCAM REFERÊNCIA.

**ESTADÃO RI** Publicação simultânea na plataforma de relações com investidores.

CONSULTE NOSSA EQUIPE COMERCIAL: (11) 3856-2442

