



BR PARTNERS

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

O ano de 2025 deu continuidade à trajetória de crescimento que já havia sido observada em 2023 e 2024. Mesmo sendo um *Shopping* maduro, o Outlet Premium Brasília se mostrou resiliente ao cenário macro desafiador, terminando 2025 com vendas de R\$ 477,7 milhões, um aumento de 2,5% 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	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024			Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024		
Circulante		7.254	4.381	14.307	10.992	740		442	20.491	18.514	
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.274	2.683	5.825	3.475	71		67	131	125	
Instrumentos financeiros ao custo amortizado	6a	2.431	1.946	9.575	8.489	513		167	1.270	812	
Provisão para perdas esperadas	6c	(479)	(254)	(1.146)	(1.066)	—	14b	208	—	208	
Tributos a recuperar		28	6	53	94	156	9	—	19.090	17.369	
						23.568		—	73.320	21.370	
Não circulante		27.014	57.874	89.464	90.705	23.568		—	73.320	21.370	
Instrumentos financeiros ao custo amortizado	6a	—	—	4.165	3.654	—	9	—	—	—	
Participações em controlada	8	14.186	44.713	—	—	—	11	6.251	54.872	6.251	
Propriedade para investimento	7	12.828	13.161	85.299	87.051	—		—	6.957	—	
						3.709		385	3.709	385	
						(-)		(401)	—	(401)	
						9.960		61.813	9.960	61.813	
Total do ativo		34.268	62.255	103.771	101.697	24.152		442	93.811	39.884	

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

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Receita operacional líquida	12	5.895	5.582	19.188	17.957
Custo com manutenção		(388)	(322)	(1.818)	(1.962)
Resultado operacional líquido		5.507	5.260	17.370	15.995
Reversão/(constituição) para perdas esperadas	6c	(225)	(11)	(80)	140
Despesas administrativas	13	(561)	(546)	(2.856)	(3.051)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		4.721	4.703	14.434	13.084
Receitas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		238	172	977	745
Despesas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		(156)	—	(4.289)	(4.454)
Resultado financeiro líquido		82	172	(3.312)	(3.709)
Resultado não operacional		143	(1)	143	(1)
Resultado de equivalência patrimonial	8	4.873	3.489	—	—
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		9.819	8.363	11.265	9.374
Imposto de renda e contribuição social	14a	(771)	(665)	(2.217)	(1.676)
Lucro líquido do exercício		9.048	7.698	9.048	7.698

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

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

	Controladora		Consolidado	
	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Lucro líquido do exercício	9.048	7.698	9.048	7.698
Outros resultados abrangentes	—	—	—	—
Resultado abrangente do exercício	9.048	7.698	9.048	7.698

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

	Capital social		Reserva de lucros		Outras reservas	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
	Capital social a integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	Reserva legal			
Saldos em 31 de dezembro de 2023	50.372	(500)	6.957	—	—	(7.714)	49.115
Aumento de capital	5.000	—	—	—	—	—	5.000
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	7.698	7.698
Constituição de reserva	—	—	—	385	—	(385)	—
Saldos em 31 de dezembro de 2024	55.372	(500)	6.957	385	—	(401)	61.813
Aumento de capital	10.957	(4.000)	(6.957)	—	—	—	—
Redução de capital	(58.678)	—	—	—	—	—	(58.678)
Integralização de capital	—	3.100	—	—	—	—	3.100
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	—	9.048	9.048
Constituição de reserva	—	—	—	452	2.872	(3.324)	—
Dividendos a pagar	—	—	—	—	—	(5.323)	(5.323)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	7.651	(1.400)	—	837	2.872	—	9.960

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 Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 17 de agosto de 2009, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732 – 28º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia participa como controladora direta na seguinte empresa:

Controlada direta	Ramo de atividade	País	% Participação	
			31/12/2025	31/12/2024
BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Empreendimento Imobiliário	Brasil	99,99	99,99

A Companhia e sua Controlada (conjuntamente denominadas, "Grupo") possuem 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.

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, os saldos e transações entre empresas foram eliminados por meio dos seguintes procedimentos: a) eliminação dos saldos de ativo e passivo entre as empresas consolidadas; b) eliminação dos saldos de investimento da Companhia com os saldos de patrimônio líquido ajustado de suas controladas.

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.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA INDIVIDUAL E CONSOLIDADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Lucro líquido	9.048	7.698	9.048	7.698
Ajustes para:				
Depreciação	333	333	2.136	2.126
Resultado de equivalência patrimonial	(4.873)	(3.489)	—	—
Despesas de juros – instrumentos financeiros passivos	156	—	4.287	4.773
Provisão para perdas esperadas	225	11	80	(140)
Impostos diferidos	(208)	52	(208)	52
Lucro líquido ajustado	4.681	4.605	15.343	14.509
Variações em:				
Ativos financeiros ao custo amortizado	(485)	(233)	(1.597)	(767)
Tributos a recuperar	(22)	5	41	(31)
Fornecedores e outras contas a pagar	4	—	6	—
Tributos a recolher	979	573	2.366	655
Caixa gerado pelas atividades operacionais	5.157	4.950	16.159	14.366
Imposto de renda e contribuição social pagos	(633)	(632)	(1.908)	(632)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	4.524	4.318	14.251	13.734
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Redução de capital em controladas	35.400	—	—	—
Aumento de capital em controladas	—	(8.000)	—	—
Aquisições de investimento em edificações	—	(65)	(384)	(797)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	35.400	(8.065)	(384)	(797)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Aumento de capital social	3.100	5.000	3.100	5.000
Emissão de instrumentos financeiros passivos – nota comercial	23.568	—	67.759	(16.741)
Redução de capital	(58.678)	—	(58.678)	—
Dividendos pagos	(5.323)	—	(5.323)	—
Liquidação de juros – empréstimo bancário	—	—	(18.375)	—
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	(37.333)	5.000	(11.517)	(11.741)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	2.591	1.253	2.350	1.196
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.683	1.430	3.475	2.279
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.274	2.683	5.825	3.475
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	2.591	1.253	2.350	1.196

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

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 a 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 o 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 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., 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, empréstimos bancários 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 dos instrumentos financeiros remunerados por juros da Companhia era:

Controladora	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
	Aplicações financeiras	5.273
Nota comercial	(23.724)	—
Total	(18.451)	2.681

Consolidado



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 2025 e 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora		
Banco – conta corrente	1	2
Aplicações financeiras (1)	5.273	2.681
Total	5.274	2.683
Consolidado		
Banco – conta corrente	2	3
Aplicações financeiras (1)	5.823	3.472
Total	5.825	3.475

(1) Aplicação financeira em certificado de depósito bancário, com taxa de remuneração de 104,5% do CDI ao ano e vencimento em 30 de novembro de 2028.

6. Ativos financeiros ao custo amortizado

a. Composição

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora		
Outlet Premium Brasília (2)	2.327	1.817
General Shopping Brasil (3)	104	129
Total	2.431	1.946
Consolidado		
Outlet Premium Rio de Janeiro (2)	6.847	6.433
Outlet Premium Brasília (2)	2.327	1.817
Aplicação financeira vinculada (1)	4.165	3.654
General Shopping Brasil (3)	401	239
Total	13.740	12.143

(1) Refere-se à constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Companhia, mantida com o próprio 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.

(2) Referem-se a valores a receber de alugueis do Outlet Premium Rio de Janeiro e Outlet Premium Brasília ("Shoppings Centers"). A Administração dos shoppings centers adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de alugueis 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*.

(3) Valores a receber da General Shopping do Brasil relativo a ressarcimento de despesas.

b. Abertura por prazo – Shoppings Centers

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora – Outlet Premium Brasília		
A vencer	1.296	1.463
1 a 30 dias	1.049	1.257
31 a 60 dias	147	160
61 a 90 dias	12	8
91 a 180 dias	26	31
181 a 360 dias	16	7
Acima de 360 dias	46	–
Vencidos	1.031	483
1 a 30 dias	77	74
31 a 60 dias	29	3
61 a 90 dias	159	6
91 a 180 dias	144	85
181 a 360 dias	154	199
Acima de 360 dias	468	116
Total	2.327	1.946

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora – Outlet Premium Brasília e Rio de Janeiro		
A vencer	4.003	6.169
1 a 30 dias	156	5.238
31 a 60 dias	52	786
61 a 90 dias	61	13
91 a 180 dias	182	49
181 a 360 dias	653	83
Acima de 360 dias	2.899	–
Vencidos	5.172	2.320
1 a 30 dias	4.374	392
31 a 60 dias	679	42
61 a 90 dias	31	18
91 a 180 dias	26	98
181 a 360 dias	16	215
Acima de 360 dias	46	1.555
Total	9.175	8.489

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

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora		
Saldo inicial	254	243
(+) Constituição	225	11
Saldo final	479	254
Consolidado		
Saldo inicial	1.066	1.206
(+) Constituição	225	–
(-) Baixa	(145)	(140)
Saldo final	1.146	1.066

7. Propriedades para investimentos

Shopping Center Outlet Premium Brasília

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

O Shopping Center Outlet Premium Brasília, do Grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da BR-060, em Alexânia, município que integra a microrregião da capital federal. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área de 121 mil m² e um projeto arquitetônico inspirado na arquitetura do plano-piloto da capital do país. Em 11 de maio de 2012, foi celebrado o Acordo de Investimentos e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 18,77% do empreendimento *Shopping Center*, no montante de R\$ 15.230.

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 2025 foi de R\$ 55.748 (R\$ 58.400 em 2024).

Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro

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

O Shopping Center Outlet Premium Rio de Janeiro, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall*, localiza-se na Rodovia Washington

Luiz (BR 040), km 109 – Rio de Janeiro-RJ, que liga o Rio de Janeiro a Juiz de Fora, tem fácil acesso aos aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, e as cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e está ao lado do arco rodoviário metropolitano. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área bruta locável de 31.886 m².

Em 24 de fevereiro de 2015, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, pelo qual a Controladora 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 2025 foi emitido Laudo de Avaliação em março de 2026, por empresa especializada, com o objetivo de avaliar o valor de mercado do empreendimento. O valor justo proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 129.066 (R\$ 107.845 em 2024).

	Terreno	Edificações	Total
Controladora			
Em 31 de dezembro de 2023	291	13.138	13.429
Benefeitorias	–	65	65
Depreciação	–	(333)	(333)
Em 31 de dezembro de 2024	291	12.870	13.161
Benefeitorias	–	–	–
Depreciação	–	(333)	(333)
Em 31 de dezembro de 2025	291	12.537	12.828

	Edificações	Terreno	Edificações	Total
Controladora				
Em 31 de dezembro de 2023	74.951	291	13.138	88.380
Benefeitorias	732	–	65	797
Depreciação	(1.793)	–	(333)	(2.126)
Em 31 de dezembro de 2024	73.890	291	12.870	87.051
Benefeitorias	384	–	–	384
Depreciação	(1.803)	–	(333)	(2.136)
Em 31 de dezembro de 2025	72.471	291	12.537	85.299

8. Participação em controladas

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o seguinte investimento na BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.:

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Saldo inicial	44.713	33.224
Aumento de capital – Outlet Rio de Janeiro	8.600	8.000
Redução de capital – Outlet Rio de Janeiro	(44.000)	–
Resultado de equivalência patrimonial	4.873	3.489
Saldo final	14.186	44.713

9. Instrumentos financeiros passivos

	Até 3 meses	4 a 12 meses	1 a 3 anos	Acima de 3 anos	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora						
Recursos de emissão de títulos	–	–	–	–	–	–
- Nota comercial (1)	–	156	–	23.568	23.724	–
Total	–	156	–	23.568	23.724	–
Consolidado						
Recursos de emissão de títulos e empréstimos bancários	–	–	–	–	–	–
- Nota comercial (1)	–	156	–	68.050	68.206	–
- Empréstimos bancários (2)	–	–	18.934	–	5.270	24.204
Total	–	19.090	–	73.320	92.410	38.739

(1) Para a nota comercial pós-fixada a taxa de remuneração é de 100% do DI, + 2,1% a.a. com vencimento em 08 de dezembro de 2030.

(2) Para os empréstimos bancários a taxa de remuneração é TR + 8,90% a.a., podendo variar de acordo com faixas da taxa Selic definidas em contrato, com vencimento em 15 de abril de 2027. Os empréstimos incluem obrigações garantidas (hipoteca da fração ideal do imóvel e cessão fiduciária das receitas advindas da exploração comercial dos Outlets Salvador e Brasília, e alienação fiduciária das ações emitidas pela BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.)

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 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024	
Controladora			
Certificados de depósitos bancários			
BR Partners Banco de Investimento S.A.	5.273	237	
Valores a pagar			
BR Partners Banco de Investimento S.A. (1)	–	(45)	
Saldo em 31/12/2025	5.273	192	
Saldo em 31/12/2024	5.273	192	
Ativo/ (Passivo)	Receita/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receita/ (Despesas)
Consolidado			
Certificados de depósitos bancários			
BR Partners Banco de Investimento S.A.	5.873	465	
Valores a pagar			
BR Partners Banco de Investimento S.A. (1)	–	(90)	
Saldo em 31/12/2025	5.873	375	
Saldo em 31/12/2024	5.873	375	
Ativo/ (Passivo)	Receita/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receita/ (Despesas)

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

11. Patrimônio líquido

a. Capital social
Na Companhia, o capital social totalmente subscrito e integralizado é representado por 374.327 (3.125.573 em 2024) de ações, totalizando o montante de R\$ 7.651 em 2025 (R\$ 55.372 em 2024). O montante de R\$ 1.400 (R\$ 500 em 2024) refere-se a parcela do capital a integralizar que é deduzida do patrimônio líquido.

Em 18 de fevereiro de 2025 foi deliberado aumento de capital social no montante de R\$ 1.000 por meio de emissão de novas ações ordinárias.

Em 05 de setembro de 2025 foi deliberado aumento de capital social no montante de R\$ 3.000 por meio de emissão de novas ações ordinárias.

Em 16 de dezembro de 2025 foi deliberada incorporação de capital social no montante de R\$ 6.957 por meio da conta de reservas de capital social. Ainda na data, também foi aprovada a redução de capital no montante de R\$ 58.678, mediante a cancelamento das ações ordinárias em titularidade do acionista BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimentos em Participações Multiestra-

tégia Responsabilidade Limitada.

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 2025 foram destinados dividendos relativos ao exercício no montante de R\$5.323 (R\$ – em 2024).

12. Receita operacional líquida

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora		
Rendas de alugueis		
Outlet Premium Brasília	6.124	5.794
Despesas tributárias		
PIS/COFINS	(229)	(212)
Total	5.895	5.582
Consolidado		
Rendas de alugueis		
Outlet Premium Brasília e Outlet Premium Rio de Janeiro	20.588	19.247
Despesas tributárias		
PIS/COFINS	(1.400)	(1.290)
Total	19.188	17.957

13. Despesas administrativas

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora		
Despesas de depreciação (nota 7)	333	333
Despesas de publicações	74	67
Contrato de rateio de despesas administrativas (nota 9)	45	82
Despesas de serviços técnicos especializados	55	23
Outras despesas	54	41
Total	561	546
Consolidado		
Despesas de depreciação (nota 7)	2.136	2.126
Despesas de publicações	130	164
Contrato de rateio de despesas administrativas (nota 9)	90	47
Despesas de serviços técnicos especializados	110	151
Outras despesas	390	563
Total	2.856	3.051

14. Tributos

a. Tributos sobre o lucro

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora		
Imposto corrente		
Imposto corrente sobre o lucro do exercício	(926)	(626)
Total do imposto corrente	(926)	(626)
Imposto diferido		
Constituição/(utilização) imposto diferido sobre receita	155	(39)
Total do imposto diferido	155	(39)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(771)	(635)

O montante de despesa de imposto de renda e contribuição social no consolidado foi de R\$2.217 em 2025 (R\$ 1.676 em 2024).

No consolidado, o montante de crédito tributário não registrado em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 9.847 (R\$ 10.525 em 2024), os quais serão registrados quando apresentarem efetiva perspectiva de realização.

b. Passivo fiscal diferido

	Saldo em 31/12/2024	Consti- tuição (Baixa)	Saldo em 31/12/2025
Controladora e consolidado			
IRPJ e CSLL sobre receitas no regime caixa	156	52	(208)
PIS e COFINS sobre receitas no regime caixa	52	224	(276)
Total passivo fiscal diferido	208	276	(484)
Saldo em 31/12/2023	208	276	(484)
Saldo em 31/12/2024	208	276	(484)
Saldo em 31/12/2025	156	300	(248)

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Controladora		
IRPJ e CSLL sobre receitas no regime caixa	117	78
PIS e COFINS sobre receitas no regime caixa	39	222
Total passivo fiscal diferido	156	3



BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

... continuação do Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

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 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 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 e sua controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 individuais e consolidadas.

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.
- 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 e sua controlada.
- 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 Com-

panhia e sua controlada. 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 e sua controlada 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos 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, 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



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