



BR PARTNERS

BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A.

CNPJ/MF nº 31.799.830/0001-54

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

O ano de 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 Shopping 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
Circulante		4.361	2.784	Circulante		928	763
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.018	781	Instrumentos financeiros passivos	8	76	–
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		2.322	1.841	Fornecedores e outras contas a pagar		49	46
- Valores a receber	6a	2.631	2.190	Dividendos a pagar	9	351	351
- Provisão para perdas esperadas	6c	(309)	(349)	Tributos a recolher		452	106
Tributos a recuperar		21	31	Impostos diferidos	13b	–	260
Outros ativos		–	131	Não circulante		11.786	–
				Instrumentos financeiros passivos	8	11.786	–
Não circulante		12.775	12.479	Total do passivo		12.714	763
Propriedade para investimento	7	12.775	12.479	Patrimônio líquido		4.422	14.500
				Capital social	10a	3.711	11.900
				Reservas de lucros		711	2.600
Total do ativo		17.136	15.263	Total do Patrimônio líquido		4.422	14.500
				Total do passivo e patrimônio líquido		17.136	15.263

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)

Saldos em 31 de dezembro de 2023	Capital social	Capital a integralizar	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
			Reserva legal	Outras reservas		
Redução de capital	(2.000)	(1.200)	170	1.998	–	16.068
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	1.483	1.483
Constituição de reservas	–	–	74	709	(783)	–
Dividendos	–	–	–	(351)	(700)	(1.051)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	13.100	(1.200)	244	2.356	–	14.500
Redução de capital	(8.189)	–	–	–	–	(8.189)
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	1.922	1.922
Constituição de reservas	–	–	96	372	(468)	–
Dividendos	–	–	–	(2.357)	(1.454)	(3.811)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	4.911	(1.200)	340	371	–	4.422

As notas explicativas da Administração são parte integrantes 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 Outlet Fortaleza S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 24 de outubro de 2018, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732 – 28º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia tem por objetivo: (a) realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em *Shopping Centers* e *Outlets* e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas. A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 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 indicio de perda do valor recuperável (*impairment*), o valor contábil do ativo será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo, menos as despesas de venda, e o valor em uso. Os ativos não financeiros que tenham sofrido redução, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço.

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	2.017	780
Passivos financeiros	(11.862)	–
Exposição líquida	(9.845)	780

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
Bancos – conta corrente	1	1
Aplicações financeiras (1)	2.017	780
Total	2.018	781

(1) Aplicação financeira em certificado de depósito bancário, com taxa de remuneração de 105% do CDI ao ano e vencimento em 27 de dezembro de 2028.

6. Ativos financeiros ao custo amortizado

a. Composição

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Outlet Premium Fortaleza (1)	2.361	2.023
General Shopping do Brasil	270	167
Total	2.631	2.190

(1) Referem-se a valores a receber de alugueis do Outlet Premium Fortaleza ("Shopping Center"). A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de alugueis inadimplentes. 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 Fortaleza

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
A vencer	1.296	1.797
1 a 30 dias	1.216	1.782
31 a 60 dias	3	2
61 a 90 dias	2	2
91 a 180 dias	75	11
Vencidos	1.065	393
1 a 30 dias	212	7
31 a 60 dias	99	8
61 a 90 dias	93	13
91 a 180 dias	118	27
181 a 360 dias	153	–
Acima de 360 dias	390	338
Total	2.361	2.190

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

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Saldo inicial	349	384
(-) Reversão	(40)	(35)
Saldo final	309	349

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	31/12/2024
Receita operacional líquida	11	4.258	3.874
Custos com manutenção		(1.530)	(1.614)
Resultado operacional líquido		2.728	2.260
Provisão para perdas esperadas	6c	40	35
Despesas administrativas	12	(471)	(477)
Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos		2.297	1.818
Receitas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		239	125
Despesas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		(76)	(4)
Resultado financeiro líquido		163	121
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		2.460	1.939
Tributo sobre o lucro	13a	(538)	(456)
Lucro líquido do exercício		1.922	1.483

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	1.922	1.483
Outros resultados abrangentes	–	–
Resultado abrangente do exercício	1.922	1.483

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
Fluxos de caixa de atividades operacionais	1.922	1.483
Lucro líquido	1.922	1.483
Ajuste para:		
Depreciações	285	280
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(195)	9
Provisão para perdas esperadas	(40)	(35)
Despesas de juros – nota comercial	76	–
Lucro líquido ajustado	2.048	1.737
Variações em:		
Valores a receber	(441)	(424)
Tributos a recuperar	10	(5)
Outros ativos	131	(109)
Fornecedores e outras contas a pagar	3	–
Tributos a recolher	739	392
Caixa gerado pelas atividades operacionais	2.490	1.591
Imposto de renda e contribuição social pagos	(458)	(471)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	2.032	1.120
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de investimento em edificações/expansões	(581)	(116)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento	(581)	(116)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Redução de capital	(8.189)	(2.000)
Dividendos pagos	(3.811)	(1.400)
Emissão de instrumentos financeiros – nota comercial	11.786	–
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento	(214)	(3.400)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	1.237	(2.396)
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	781	3.177
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	2.018	781
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa	1.237	(2.396)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

7. Propriedades para investimentos

A propriedade para investimento é composta por empreendimento no *Shopping Center*, denominado Outlet Premium Fortaleza ("Shopping Center"). O Outlet Premium Fortaleza, do Grupo General Shopping, foi inaugurado em outubro de 2014, é o primeiro e único *outlet* do Estado do Ceará e é a maior referência do segmento na região Norte/Nordeste. Tem uma área bruta locável (ABL) de 15.137 m², com mais de 90 marcas nos setores de moda, acessórios, cama, mesa e banho, óticas, artigos esportivos, alimentação e um estacionamento gratuito para 1.300 veículos.

Em 1 de novembro de 2018, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 50% do montante de R\$ 22.476. 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\$ 38.568 (R\$ 44.418 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2023

	Edificações	Total
Beneficiárias	116	116
Depreciação	(280)	(280)
Em 31 de dezembro de 2024	12.479	12.479
Beneficiárias	581	581
Depreciação	(285)	(285)
Em 31 de dezembro de 2025	12.775	12.775

Em 31 de dezembro de 2025

	Edificações	Total
Beneficiárias	116	116
Depreciação	(280)	(280)
Em 31 de dezembro de 2024	12.479	12.479
Beneficiárias	581	581
Depreciação	(285)	(285)
Em 31 de		

