



# BR PARTNERS

## 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 2025 deu continuidade à trajetória de crescimento que já havia sido observada em 2023 e 2024. O Outlet Premium Rio de Janeiro se mostrou resiliente ao cenário macro desafiador, terminando 2025 com vendas de R\$ 467,9 milhões, um aumento de 6,8% 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	Nota	Saldo em		Passivo	Nota	Saldo em	
		31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024
<b>Circulante</b>		<b>7.054</b>	<b>6.611</b>	<b>Circulante</b>		<b>19.750</b>	<b>18.071</b>
Caixa e equivalentes de caixa	5	551	792	Fornecedores e outras contas a pagar		60	57
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		6.477	5.731	Tributos a recolher		756	645
- Valores a receber	6a	7.144	6.543	Instrumentos financeiros passivos	8	18.934	17.369
- Provisão para perdas esperadas	6c	(667)	(812)	<b>Não circulante</b>		<b>49.754</b>	<b>21.370</b>
Tributos a recuperar		26	88	Instrumentos financeiros passivos	8	49.754	21.370
				<b>Total do passivo</b>		<b>69.504</b>	<b>39.441</b>
<b>Não circulante</b>		<b>76.636</b>	<b>77.543</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>14.186</b>	<b>44.713</b>
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		4.165	3.653	Capital social	10a	38.950	74.350
- Aplicações financeiras	6a	4.165	3.653	Reserva legal		418	175
Propriedade para Investimento	7	72.471	73.890	Prejuízos acumulados		(25.182)	(29.812)
<b>Total do ativo</b>		<b>83.690</b>	<b>84.154</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>83.690</b>	<b>84.154</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		Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
	31/12/2025	31/12/2024			
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>69.350</b>	<b>(3.000)</b>		<b>(33.127)</b>	<b>33.223</b>
Aumento de capital	6.000	(6.000)			
Integralização de capital		8.000			8.000
Lucro líquido do exercício				3.490	3.490
Constituição de reserva			175	(175)	
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>75.350</b>	<b>(1.000)</b>	<b>175</b>	<b>(29.812)</b>	<b>44.713</b>
Lucro líquido do exercício				4.873	4.873
Aumento de capital	10.000	(10.000)			
Redução de capital	(44.000)				(44.000)
Integralização de capital		8.600	243	(243)	8.600
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>41.350</b>	<b>(2.400)</b>	<b>418</b>	<b>(25.182)</b>	<b>14.186</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 Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 11 de novembro de 2014, 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 Companhia 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 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 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 eram:

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Aplicações financeiras	4.714	4.444
Passivos financeiros	(68.688)	(38.739)
<b>Exposição líquida</b>	<b>(63.974)</b>	<b>(34.295)</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	1	1
Aplicações financeiras (1)	550	791
<b>Total</b>	<b>551</b>	<b>792</b>

(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
Aplicação financeira vinculada (1)	4.165	3.653
Outlet Premium Rio de Janeiro (2)	6.847	6.433
General Shopping Brasil (3)	297	110
<b>Total</b>	<b>11.309</b>	<b>10.196</b>

(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 aluguéis do Outlet Premium Rio de Janeiro ("Shopping Center"). A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de aluguel 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 – Outlet Premium Rio de Janeiro

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>A vencer</b>	<b>3.875</b>	<b>4.706</b>
1 a 30 dias	3.334	3.981
31 a 60 dias	533	626
61 a 90 dias	8	5
91 a 180 dias		18
181 a 360 dias		76
<b>Vencidos</b>	<b>2.972</b>	<b>1.837</b>
1 a 30 dias	72	318
31 a 60 dias	23	39
61 a 90 dias	102	12
91 a 180 dias	238	13
181 a 360 dias	700	16
Acima de 360 dias	1.837	1.439
<b>Total</b>	<b>6.847</b>	<b>6.543</b>

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

	Nota	Saldo em	
		31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	11	13.293	12.375
Custo com manutenção		(1.430)	(1.640)
<b>Resultado operacional líquido</b>		<b>11.863</b>	<b>10.735</b>
Despesas administrativas	12	(2.295)	(2.484)
Provisão para perdas esperadas		145	151
<b>Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos</b>		<b>9.713</b>	<b>8.402</b>
Receitas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		739	575
Despesas de juros e ganhos em instrumentos financeiros		(4.133)	(4.476)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>(3.394)</b>	<b>(3.901)</b>
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>		<b>6.319</b>	<b>4.501</b>
Tributos sobre o lucro	13	(1.446)	(1.011)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>4.873</b>	<b>3.490</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	4.873	3.490
Outros resultados abrangentes		
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>4.873</b>	<b>3.490</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>	<b>4.873</b>	<b>3.490</b>

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>Ajustes para:</b>		
Depreciação	1.803	1.793
Despesas de juros	4.133	4.770
Provisão para perdas esperadas	(145)	(151)
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>10.664</b>	<b>9.902</b>

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>Variações em:</b>		
Valores a receber	(1.113)	(533)
Tributos a recuperar	62	(35)
Fornecedores e outras contas a pagar	3	
Tributos a recolher	1.386	81
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>11.002</b>	<b>9.415</b>

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.275)	
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>9.727</b>	<b>9.415</b>

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de investimento em edificações/expansões	(384)	(732)
<b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>(384)</b>	<b>(732)</b>

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de capital	8.600	8.000
Redução de capital	(44.000)	
Pagamento de juros – nota comercial e debêntures	(18.375)	(16.740)
Emissão de instrumentos financeiros	44.191	
<b>Caixa líquido (utilizado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(9.584)</b>	<b>(8.740)</b>

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>(Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(241)</b>	<b>(57)</b>

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	792	849
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	551	792
<b>(Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(241)</b>	<b>(57)</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>812</b>	<b>963</b>
(-) Reversal	(145)	(151)
<b>Saldo final</b>	<b>667</b>	<b>812</b>

