



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>Não circulante</b>		<b>76.636</b>	<b>77.543</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>69.504</b>	<b>39.441</b>
Instrumentos financeiros ao custo amortizado		4.165	3.653	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>14.186</b>	<b>44.713</b>
- Aplicações financeiras	6a	4.165	3.653	Capital social	10a	38.950	74.350
Propriedade para Investimento	7	72.471	73.890	Reserva legal		418	175
<b>Total do ativo</b>		<b>83.690</b>	<b>84.154</b>	Prejuízos acumulados		(25.182)	(29.812)
				<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>18.186</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 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*.

(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	Saldo em 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>		
Lucro líquido	4.873	3.490
<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>
<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>
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>
<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>
<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>
<b>(Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(241)</b>	<b>(57)</b>
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>
(-) Reversão	(145)	(151)
<b>Saldo final</b>	<b>667</b>	<b>812</b>

## 7. Propriedades para investimentos

O Shopping Center Outlet Premium Rio de Janeiro, do Grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se na rodovia Washington Luiz (BR 040), km 109 – Rio de Janeiro-RJ, que liga o Rio de Janeiro à Jiz de Fora, fácil acesso a aeroportos Santos Dumont e Galeão. Cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e ao lado do arco rodoviário metropolitano. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área bruta local 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, no qual a Companhia adquiriu 48% do empreendimento no montante de R\$ 11.940. 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\$ 129.066 (R\$ 107.845 em 2024).

	Edificações	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>74.951</b>	<b>74.951</b>
Beneficiárias	732	732
Depreciação	(1.793)	(1.793)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>73.890</b>	<b>73.890</b>
Beneficiárias	384	384
Depreciação	(1.803)	(1.803)
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>72.471</b>	<b>72.471</b>

## 8. Instrumentos financeiros passivos

	Acima					
	Até 3 meses	4 a 12 meses	1 a 3 anos	de 3 anos	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
<b>Recursos de emissão de títulos e empréstimos bancários</b>						
- Nota comercial (1						



# BR PARTNERS

## BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 20.620.843/0001-06

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

	Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024		Saldo em 31/12/2025	Saldo em 31/12/2024
	Ativo/	Receita/	Ativo/	Receita/	Receita/
	(Passivo)	(Despesas)	(Passivo)	(Despesas)	(Despesas)
<b>Certificados de depósitos bancários</b>					
BR Partners Banco de Investimento S.A.	550	511	791	237	
<b>Valores a pagar</b>					
BR Partners Banco de Investimento S.A. (1)	-	(45)	-	(82)	
(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 52.546 de milhares de ações (90.496 em 2024), totalizando o montante de R\$ 38.950 (R\$ 74.350 em 2024). O montante de R\$ 2.400 (R\$ 1.000 em 2024) refere-se a parcela do capital a integralizar que é deduzida do patrimônio líquido.					
Em 18 de fevereiro e 05 de setembro de 2025 foram deliberados aumentos de capital social no montante de R\$4.000 e R\$6.000, correspondentes a 7.186 e 10.779 milhares de ações ordinárias, respectivamente.					
Em 16 de dezembro de 2025 foi deliberada a redução de capital social no montante de R\$ 44.000, correspondente a 55.914 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.					
<b>11. Receita operacional líquida</b>					
<b>Rendas de aluguéis</b>					
Outlet Premium Rio de Janeiro		14.464		13.453	
<b>Despesas tributárias</b>					
PIS/COFINS (nota 13b)		(1.171)		(1.078)	
<b>Total</b>		<b>13.293</b>		<b>12.375</b>	
<b>12. Despesas administrativas</b>					
<b>Despesas de depreciação (nota 7)</b>		1.803		1.793	
Despesas de publicações		56		49	
Contrato de rateio de despesas administrativas (nota 9)		45		82	
Despesas de serviços técnicos especializados		55		23	
Outras despesas		336		537	
<b>Total</b>		<b>2.295</b>		<b>2.484</b>	
<b>13. Tributos</b>					
<b>a. Tributos sobre o lucro</b>					
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>		<b>6.319</b>		<b>4.501</b>	
Alíquota (25% de IR e 9% de CSLL)		(2.124)		(1.506)	
<b>Adições/exclusões temporárias</b>		48		51	
Prejuízo fiscal		630		444	
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(1.446)</b>		<b>(1.011)</b>	
O montante de crédito tributário não registrado em 2025 foi de R\$ 9.847 (R\$ 10.230 em 2024), os quais serão registrados quando apresentarem efetiva perspectiva de realização.					
<b>b. PIS e COFINS</b>					
<b>Receita tributável da atividade</b>		13.293		13.453	
Alíquota (1,65% de PIS e 7,60% de COFINS)		(239)		(1.099)	
Créditos de PIS/COFINS sobre depreciação		30		137	
<b>PIS/COFINS sobre atividade principal</b>		<b>(209)</b>		<b>(962)</b>	
Receitas financeiras		739		739	
Alíquota (0,65% de PIS e 4,00% de COFINS)		(5)		(30)	
<b>PIS/COFINS sobre receitas financeiras</b>		<b>(5)</b>		<b>(30)</b>	
<b>Total de despesa com PIS/COFINS</b>		<b>(214)</b>		<b>(992)</b>	
<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>A Diretoria</b>					
<b>Hideo Antonio Kawassaki</b> – Contador CRC 1SP 184.007/O-5					

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Diretores da

**BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.**

São Paulo - SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 Rio de Janeiro 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

