

BR Partners Rio
de Janeiro
Empreendimentos
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório da Administração	2
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Senhores Acionistas:

Submetemos à apreciação de V. Sas. as Demonstrações Financeiras da BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

O ano de 2019 foi marcado por uma recuperação lenta da economia brasileira, resultando em crescimento de 1,1% no PIB (Produto Interno Bruto) em relação ao ano anterior. As vendas do comércio varejista cresceram 1,8% no ano, desacelerando em relação ao ritmo de recuperação registrado em 2018 (2,3%) e 2017 (2,1%)

Por sua vez, o setor de shoppings outlets mostrou-se mais uma vez capaz de crescer e ganhar *market share* em um momento de retomada econômica. A BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., detentora de 48,00% de participação no empreendimento *Outlet Premium* Rio de Janeiro, encerrou 2019 com importante crescimento nos seus resultados operacionais.

O ano de 2020 iniciou com a pandemia do coronavírus pelo mundo, obrigando países a implementarem políticas de restrição de circulação de pessoas e impactando diretamente o setor de consumo e serviços. Acreditamos que logo após o fim da pandemia o modelo de shoppings outlets continuará seu ciclo de maturação, apresentando taxas de crescimento elevadas e atraindo consumidores que procuram uma melhor proposta de valor em suas compras.

A DIRETORIA

Contador

Hideo Antonio Kawassaki
CRC 1SP 184007/O-5

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

Relatório da Administração

KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores 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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 2019, 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, aplicáveis para as pequenas e médias empresas.

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 do auditor 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 do auditor 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 manter 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.



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, 30 de abril de 2020.

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marco Antonio Pontieri', written over a horizontal line.

Marco Antonio Pontieri
Contador CRC 1SP153569/O-0

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 Em milhares de reais

Ativo	Notas	2019	2018	Passivo	Notas	2019	2018
Circulante		4.480	2.035	Circulante		10.766	12.374
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.948	186	Fornecedores e outras contas a pagar	9	11	89
Valores a receber	6	2.686	1.879	Impostos a recolher		164	93
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6	(186)	(261)	Passivos financeiros	10	10.591	12.192
Impostos a recuperar		32	231				
Não circulante		2.611	2.150	Não circulante		65.989	67.322
Ativos financeiros	5	2.611	2.150	Passivos financeiros	10	65.989	67.322
Investimentos		81.199	82.824	Patrimônio líquido		11.535	7.313
Propriedade para investimento	7	81.199	82.824	Capital social	11	44.350	35.000
				(-) Capital a integralizar		(2.800)	(1.250)
				Prejuízos acumulados		(30.015)	(26.437)
Total do ativo		<u>88.290</u>	<u>87.009</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>88.290</u>	<u>87.009</u>

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos resultados em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita operacional líquida	12	7.810	6.407
Custos com manutenção	13	(1.827)	(1.968)
Lucro bruto		5.983	4.439
Despesas administrativas	14	(2.221)	(2.313)
Reversão de Provisão de despesas administrativas		47	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		76	13
Resultado antes das receitas/(despesas)financeiras líquidas de impostos		3.885	2.139
Receitas financeiras		304	211
Despesas financeiras	16 (d)	(7.774)	(8.023)
Resultado financeiro líquido de impostos		(7.470)	(7.812)
Resultado não operacional		7	417
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(3.578)	(5.256)
Imposto de renda e contribuição social	8(a)	-	-
Prejuízo dos exercícios		(3.578)	(5.256)
Ações em circulação no final dos exercícios (em milhares)		37.446	33.187
Prejuízo por ação no final do exercício - R\$		(0,0956)	(0,1583)

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos resultados abrangentes em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Prejuízo dos exercícios	(3.578)	(5.256)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultados abrangentes dos exercícios	<u>(3.578)</u>	<u>(5.256)</u>

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido de 2019 e 2018
 Em milhares de reais

	<u>Capital social</u>	<u>Capital a integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017	30.000	-	(21.181)	8.819
Aumento de capital	5.000	(5.000)	-	-
Integralização do capital	-	3.750	-	3.750
Prejuízo do exercício	-	-	(5.256)	(5.256)
Em 31 de dezembro de 2018	35.000	(1.250)	(26.437)	7.313
Aumento de capital	9.350	(9.350)	-	-
Integralização do capital	-	7.800	-	7.800
Prejuízo do exercício	-	-	(3.578)	(3.578)
Em 31 de dezembro de 2019	44.350	(2.800)	(30.015)	11.535

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 Em milhares de reais

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxos de caixa de atividades operacionais			
Prejuízo dos exercícios		(3.578)	(5.256)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa			
Depreciação	7	1.769	1.767
Variação monetária proveniente de empréstimo		7.656	8.791
Redução no valor recuperável de valores a receber		(75)	(13)
Lucro líquido ajustado		5.772	5.289
Variações no capital circulante			
(Aumento)/diminuição de ativos financeiros		(461)	(500)
(Aumento)/diminuição de valores a receber		(807)	731
(Aumento)/diminuição de impostos a recuperar		199	13
Aumento/(diminuição) de fornecedores e outras contas a pagar		(78)	(13)
Pagamento de juros de empréstimo		(2.934)	(1.465)
Aumento/(diminuição) de Impostos a recolher		71	(90)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		1.762	3.965
Atividades de investimento			
Aumento de investimento em edificações	7	(144)	-
Caixa líquido usado nas atividades de investimento		(144)	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Aumento de capital	10(a)	7.800	3.750
Aumento de recursos provenientes de empréstimos		466	466
Pagamento de passivos financeiros		(8.122)	(9.258)
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento		144	(5.042)
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.762	(1.077)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	186	1.263
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1.948	186
Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		1.762	(1.077)

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Informações gerais

A BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 11 de novembro de 2014, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 11 de novembro de 2014. Nessas mesmas data e ata, foram alteradas a razão social da Companhia de Dinarte Empreendimentos e Participações S.A. para BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. e a transferência da sede da Companhia, para a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo. A Companhia teve início das atividades operacionais em 22 de outubro de 2015.

A Companhia tem por objetivo desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e venda, a locação e administração de bens próprios, podendo a Companhia participar de outras sociedades na qualidade de sócia quotista ou acionista.

A Companhia foi financiada através de empréstimo bancário e está cumprindo o plano de negócios para aumento da receita operacional e redução das despesas financeiras. Como parte da estratégia inicial, seu acionista controlador irá aportar os recursos financeiro necessários que venham a ser exigidos na operação até atingir o ponto de equilíbrio.

A BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. é controlada diretamente pela BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 30 de abril de 2020.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

2.1 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC para PMEs (R1). A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com o CPC PMEs (R1) requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras são avaliadas pelo custo de aquisição, atualizado pelas rendas auferidas até a data do balanço, deduzidas de provisão para desvalorização, quando aplicável.

2.4 Ativos financeiros

Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração pelo valor justo por meio de resultados, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, determina-se a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro, desde que não designado ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial, é mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem encontradas:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro representam fluxos de caixa contratuais que representam apenas pagamentos de principal e juros.

O valor contábil desses ativos é ajustado para qualquer provisão para perda esperada reconhecida e a receita de juros desses ativos financeiros está incluída em 'Receitas financeiras', utilizando o método da taxa de juros efetiva.

b. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado compreende instrumentos financeiros mantidos para negociação e itens designados ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial. Além disso, de acordo com o CPC 48– Instrumentos Financeiros, instrumentos de dívida com termos contratuais que não representam apenas pagamentos de principal e juros também são mensurados ao valor justo através do resultado.

Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, sendo os custos relacionados à transação reconhecidos no resultado quando incorridos. Subsequentemente, esses instrumentos são mensurados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado na medida em que são apurados.

c. Instrumentos financeiros ao valor justo através de outros resultados abrangentes - instrumentos de patrimônio e de dívida

Os instrumentos de patrimônio são instrumentos que atendem à definição de patrimônio sob a perspectiva do emissor, ou seja, instrumentos que não contêm uma obrigação contratual de pagar e que evidenciam uma participação residual no patrimônio líquido do emissor.

Os instrumentos de dívida são instrumentos que atendem à definição de um passivo financeiro sob a perspectiva do emissor, tais como empréstimos, títulos públicos e privados. A classificação e mensuração subsequente dos instrumentos de dívida dependem do modelo de negócios para gerenciar o ativo das características de fluxo de caixa do ativo.

2.5 Valores a receber

Os valores a receber são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante e compreendem contas a receber de aluguéis.

Sobre os valores de aluguéis a receber a administração do *Shopping* avalia individualmente cada lojista e a sua condição de atraso e com a opinião dos advogados externos, efetua provisão para perdas de 100% dos valores considerados duvidosos.

2.6 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 segundo o método linear à taxa de 2% ao ano para alocação do custo menos seu valor residual durante a vida útil estimada de 50 anos, conforme

laudo de avaliação de empresa especializada contratada.

O valor residual, a vida útil e o método de depreciação com relação à propriedade para investimento da Companhia são revisados e ajustados, se necessário, quando há indícios de mudanças desde a data do último balanço.

2.7 Provisão para perdas por Impairment de ativos não financeiros

Os ativos não financeiros são revisados 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.

2.8 Passivos Financeiros

Reconhecimento e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração pelo valor justo por meio de resultados, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, determina-se a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro, desde que não designado ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial, é mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem encontradas:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro representam fluxos de caixa contratuais que representam apenas pagamentos de principal e juros.

O valor contábil desses ativos é ajustado para qualquer provisão para perda esperada reconhecida e a receita de juros desses ativos financeiros está incluída em 'Receitas financeiras', utilizando o método da taxa de juros efetiva.

b. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado compreende instrumentos financeiros mantidos para negociação e designados ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial. Além disso, de acordo com o CPC 48– Instrumentos Financeiros, instrumentos de dívida com termos contratuais que não representam apenas pagamentos de principal e juros também são mensurados ao valor justo através do resultado.

Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, sendo os custos relacionados à transação reconhecidos no resultado quando incorridos. Subsequentemente, esses instrumentos são mensurados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado na medida em que são apurados.

Quando um ativo financeiro é mensurado ao valor justo, um ajuste de avaliação de crédito é incluído para refletir a qualidade de crédito da contraparte, representando as alterações no valor justo atribuível ao risco de crédito.

No reconhecimento inicial, um ativo ou passivo financeiro pode ser designado de modo irrevogável, como mensurado ao valor justo através do resultado se eliminar ou reduzir significativamente uma inconsistência de mensuração ou de reconhecimento (descasamento contábil) que, de outro modo, pode resultar da mensuração de ativos ou passivos ou do reconhecimento de ganhos e perdas nesses ativos e passivos em bases diferentes.

c. Instrumentos financeiros ao valor justo através de outros resultados abrangentes - instrumentos de patrimônio e de dívida

Os instrumentos de patrimônio são instrumentos que atendem à definição de patrimônio sob a perspectiva do emissor, ou seja, instrumentos que não contêm uma obrigação contratual de pagar e que evidenciam uma participação residual no patrimônio líquido do emissor.

Os instrumentos de dívida são instrumentos que atendem à definição de um passivo financeiro sob a perspectiva do emissor, tais como empréstimos, títulos públicos e privados. A classificação e mensuração subsequente dos instrumentos de dívida dependem do modelo de negócios para gerenciar o ativo das características de fluxo de caixa do ativo.

Investimentos em instrumentos de dívida são mensurados ao valor justo através de outros resultados abrangentes (VJORA) quando eles:

- Possuem termos contratuais que originam fluxos de caixa em datas específicas, que representam apenas pagamentos de principal e juros sobre o saldo principal em aberto;
- São mantidos em um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado pela obtenção de fluxos de caixa contratuais e pela venda; e
- Esses instrumentos de dívida são reconhecidos inicialmente ao valor justo acrescidos dos custos de transação diretamente atribuídos e subsequentemente mensurados ao valor justo. Os ganhos e perdas decorrentes das alterações no valor justo são registrados em outros resultados abrangentes. Já os ganhos e perdas de redução ao valor recuperável, receitas de juros e ganhos e perdas de variação cambial são registrados no resultado. Na liquidação do instrumento de dívida, os ganhos ou perdas acumulados em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

2.8.2 Desreconhecimento e mensuração

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em Receitas e Despesas Financeiras no período em que ocorrem e os ativos disponíveis para a venda por meio do patrimônio líquido. Quando os títulos classificados como disponíveis para venda são vendidos ou sofrem perda (*impairment*), os ajustes acumulados do valor justo, reconhecidos no patrimônio, são incluídos na demonstração do resultado como "Receitas e Despesas Financeiras".

2.9 Capital Social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

2.10 Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou do pagamento.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelo aluguel das propriedades no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de impostos,

abatimentos e descontos.

A Companhia reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade; e (iii) quando critérios específicos tiverem sido atendidos para suas atividades.

2.11 Imposto de renda e contribuição social

As despesas fiscais do exercício compreendem o imposto de renda e a contribuição social correntes.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social corrente são calculados com base nas leis tributárias em vigor na data do balanço.

A Companhia não apurou o imposto de renda e a contribuição social pelo regime tributário do lucro real em 31 de dezembro de 2019 e 2018, devido ao prejuízo fiscal registrado no exercício.

2.12 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras, no período em que a distribuição é aprovada por eles, ou quando da proposição do dividendo mínimo obrigatório previsto no Estatuto da Companhia.

3. Gestão de risco financeiro

3.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros, tais como risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. As políticas de gestão de risco concentram-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e buscam minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A governança de riscos conta com uma estrutura sólida, através das políticas. Para a efetividade do gerenciamento de risco, a estrutura prevê a identificação, a avaliação, o monitoramento, o controle, a mitigação e a correlação entre os riscos.

3.1.1. Risco de Mercado

Define-se como risco de mercado a possibilidade de ocorrência de perdas devidas às flutuações adversas dos preços e das taxas de mercado sobre as posições da carteira própria da Companhia.

Os princípios gerais do gerenciamento do risco de mercado são: estabelecer o controle das exposições, de modo a efetivamente gerenciar, mitigar e prevenir a exposição excessiva ao risco de mercado.

As principais fontes de risco de mercado são, substancialmente, oriundas de: juros prefixados, juros em moeda estrangeira, juros reais, câmbio, inflação, ações, *commodities* e suas volatilidades.

3.1.2. Risco de Crédito

Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou pela contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados (incluindo instrumentos financeiros derivativos), à desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, à redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação. O risco de crédito pode ser segregado, principalmente, em riscos de: liquidação, reposição, concentração, falha de garantia, exposição potencial futura para derivativos.

A estrutura de gerenciamento de risco de crédito constitui um conjunto de princípios, procedimentos e instrumentos que proporcionam a permanente adequação do gerenciamento à natureza e complexidade dos produtos, serviços, atividades, processos e sistemas.

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O critério adotado para a inadimplência parte da análise inicial da qualidade de crédito da contraparte, estimando um rating para o cliente, o limite a ser concedido ao cliente e a garantias que serão exigidas de acordo com o risco que o cliente representa e com base nestes dados são estimados as perdas decorrentes de inadimplência daquela contraparte.

3.1.3. Risco de Liquidez

Define-se como risco de liquidez a possibilidade da Companhia não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas. Adicionalmente, define-se como risco de liquidez a possibilidade da Companhia não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Bancos, conta corrente e caixa ⁽¹⁾	9	9
Aplicações financeiras ⁽²⁾	1.939	177
Total	1.948	186

(1) Os saldos de recursos em bancos são registrados pelos valores depositados no Banco Itaú S.A..

(2) Em 31 de dezembro de 2019, e 2018 o saldo de aplicações financeiras refere-se a Certificado de Depósito Bancário mantido no BR Partners Banco de Investimento S.A. com remuneração de 100% do CDI com liquidez imediata (Nota 15).

5. Ativos financeiros

Os instrumentos financeiros refere-se à constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Companhia, mantida com o 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 85% do CDI ao ano, com data de vencimento em 15 de fevereiro de 2027. O saldo em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 2.611 (R\$ 2.150 em 2018). Tais saldos foram classificados conforme a valor justo por meio de resultado.

6. Valores a receber

Referem-se a valores a receber de aluguéis, no montante de R\$ 2.686 (R\$ 1.879 em 2018) do *Outlet Premium* Rio de Janeiro (“*Shopping Center*”).

A Administração do *shopping center* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de aluguéis inadimplentes. Foi constituída provisão para perda referente aos aluguéis a receber no valor de R\$ 186 (R\$ 261 em 2018).

7. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é composta por empreendimento no Shopping Center denominado *Outlet Premium* Rio de Janeiro (“*Shopping Center*”).

O *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 Juiz de Fora, fácil acesso a aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, 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 locável de 31.886 m².

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi emitido laudo de avaliação, por empresa especializada, com o objetivo de avaliar o valor de mercado do empreendimento. O valor de mercado proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 98.791 (R\$ 125.500 em 2018). A Administração não identificou fatos nem circunstâncias que indicassem alteração neste valor para 31 de dezembro de 2019. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelas práticas contábeis em vigor.

Depreciação

	Edificações	Total
Em 31 de dezembro de 2017	84.591	84.591
Aquisições	-	-
Depreciação	(1.767)	(1.767)
Em 31 de dezembro de 2018	82.824	82.824
Aquisições	144	144
Depreciação	(1.769)	(1.769)
Em 31 de dezembro de 2019	81.199	81.199

Custo

	Edificações	Total
Em 31 de dezembro de 2017	84.591	84.591
Custo	88.364	88.364
Depreciação acumulada	(5.540)	(5.540)
Em 31 de dezembro de 2018	82.824	82.824
Custo	88.508	88.508
Depreciação acumulada	(7.309)	(7.309)
Em 31 de dezembro de 2019	81.199	81.199

8. Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS.**a. Imposto de Renda e Contribuição Social**

A tributação sobre o resultado do exercício está demonstrada abaixo:

	2019		2018	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(3.578)	(3.578)	(5.256)	(5.256)
Alíquota (25% de IR e 9% de CSLL)	894	322	1.314	473
Adições/Exclusões permanentes	-	-	-	-
Adições/Exclusões temporárias	38	14	6	2
Prejuízo fiscal	(932)	(336)	(1.320)	(475)
Despesa com IRPJ/CSLL	-	-	-	-

O montante de crédito tributário não registrado em 2019 foi de R\$ 9.661 (R\$ 8.393 em 2018), os quais serão registrados quando apresentarem efetiva perspectiva de realização.

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2019		2018	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	8.426	8.426	6.882	6.882
Alíquota (1,65% de PIS e 7,60% de COFINS)	(110)	(506)	(85)	(390)
Receita tributável sobre receitas financeiras	302	302	191	191
Alíquota (0,65% de PIS e 4,00% de COFINS)	(2)	(13)	(1)	(8)
Receita tributável sobre receitas financeiras	-	-	68	68
Alíquota (1,65% de PIS e 7,64% de COFINS)	-	-	(1)	(5)
Despesa com PIS/COFINS	(112)	(519)	(87)	(403)

9. Fornecedores e outras contas a pagar

	2019	2018
Provisão para publicações	-	47
Valores a pagar partes relacionadas (Nota 15)	11	42
Total	11	89

10. Passivos financeiros

Os empréstimos bancários têm vencimento até 15 de fevereiro de 2027 com encargos equivalentes à variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física) Taxa Referencial – TR, acrescidos de juros remuneratórios à taxa fixa de 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano.

O total dos empréstimos no montante de R\$ 80.300, preponderantemente obtidos junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., incluem obrigações garantidas (hipoteca da fração ideal do imóvel *Outlet* Salvador e *Outlet* Brasília, cessão fiduciária das receitas advindas da exploração comercial do *Outlet* Salvador e *Outlet* Brasília e alienação fiduciária das ações emitidas pela BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.). O saldo em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 76.580 (R\$ 79.514 em 2018).

11. Patrimônio líquido**a. Capital social**

A Companhia foi constituída em 11 de novembro de 2014, tendo início de suas atividades operacionais em 22 de outubro de 2015.

Em 12 de abril de 2019, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 39.500 para R\$ 44.350, representando um aumento de capital no valor de R\$ 5.000, mediante emissão de 1.487 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 3,3627 (três reais, três mil seiscentos e vinte e sete de milésimos de centavos de reais).

Em 31 de janeiro de 2019, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 35.000 para R\$ 39.500, representando um aumento de capital no valor de R\$ 4.350, mediante emissão de 2.772 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 1,5691 (um real, cinco mil, seiscentos e noventa e um décimos de milésimos de centavos de reais).

Em 15 de fevereiro de 2018, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 30.000 para R\$ 35.000, representando um aumento de capital no valor de R\$ 5.000, mediante emissão de 3.186 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 1,5691 (um real, cinco mil, seiscentos e noventa e um décimos de milésimos de centavos de reais).

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Abaixo segue a composição acionária em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	<u>Quantidade</u>	<u>R\$ (mil)</u>
Total de ações em 31 de dezembro de 2018	33.186.540	35.000
Aumento de capital	4.259.150	9.350
Total de ações em 31 de dezembro de 2019	37.445.690	44.350

b. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os acionistas terão direito a um dividendo anual obrigatório de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e compensados os dividendos que tenham sido declarados no exercício, nos termos do artigo 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 apurado nesses balanços, por conta total a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei, podendo declarar dividendos intermediários.

12. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rendas de aluguéis - <i>Outlet Premium</i> Rio de Janeiro	8.426	6.882
(-) PIS e COFINS	(616)	(475)
Total	7.810	6.407

13. Custos com manutenção

O valor de R\$ 1.827 (R\$ 1.968 em 2018) refere-se a custos operacionais com a manutenção do *Shopping Outlet Premium* Rio de Janeiro.

14. Despesas administrativas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas de depreciação ⁽¹⁾	1.769	1.767
Despesas bancárias ⁽²⁾	348	349
Contrato de rateio despesas administrativas ⁽³⁾	55	99
Despesas de serviços técnicos especializados	15	14
Custos de publicidade	2	40
Despesas tributárias	3	1
Despesas com viagens	-	1
Outras despesas	29	42
Total	2.221	2.313

(1) Refere-se a depreciação de edificações *Outlet Premium* Rio de Janeiro (Nota 7).

(2) Refere-se preponderantemente à despesa amortizada de comissão de estruturação de Cédula de Crédito Bancário do Banco Itaú BBA.

(3) Valores a pagar partes relacionadas (Nota 15).

BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15. Transações com partes relacionadas

	2019		2018	
	Ativo/ (passivo)	Receita/ (despesas)	Ativo/ (passivo)	Receita/ (despesas)
Certificado de depósito bancário				
BR Partners Banco de Investimento S.A.	1.939	162	177	66
Valores a pagar				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽¹⁾	(11)	(55)	(42)	(99)

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

16. Outras informações

- Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia não é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.
- Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.
- Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não há remuneração ao pessoal chave da Administração.
- Em 2019 a Companhia teve custos financeiros referente ao pagamento de empréstimo bancário adquirido conforme Nota 10, no montante de R\$ 7.774 (R\$ 8.023 em 2018).

17. Eventos subsequentes

COVID-19

Desde o início do ano de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos nos negócios. A Administração não acredita que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Adicionalmente, em fevereiro de 2020 foi implementado a redução nas despesas financeiras, que saíram de TR + 9,7% a.a. para uma taxa escalonada em função da taxa SELIC, começando em TR + 7,3% a.a. enquanto a SELIC ficar abaixo de 5,75% a.a. e podendo chegar a TR + 8,9% a.a. caso a taxa SELIC fique acima de 8,25% a.a.

*** **