

BR Partners Outlet  
Premium Fundo de  
Investimento em  
Participações  
Multiestratégia

(CNPJ nº 16.854.510/0001-66)

(Administrado pela Intrader Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

**Demonstrações financeiras em 28  
de fevereiro de 2020**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrativo da posição financeira</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração dos resultados abrangentes</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrativo do fluxo de caixa</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Quotistas e à Administradora do  
BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimento em Participações -  
Multiestratégia**  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia ("Fundo") (Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem a demonstração da posição financeira em 28 de fevereiro de 2020 e as respectivas demonstrações dos resultados e 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, 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 do BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia em 28 de fevereiro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações.

## 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 ao Fundo 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.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo (Nota explicativa 4)**

Em 28 de fevereiro de 2020, o Fundo possuía 100,09% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações das companhias fechadas, sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utilizou a metodologia de fluxo de caixa descontado, a qual considera premissas e expectativas de projeções de resultados futuros das companhias investidas, tais como: taxas de crescimento, taxas de desconto e taxas de inflação. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização.

Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, tais como taxas de crescimento, taxas de desconto e taxas de inflação;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 28 de fevereiro de 2020.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações 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 do Fundo 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 o Fundo 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- 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 do Fundo. 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 o Fundo 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.

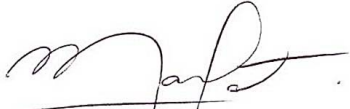
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de setembro de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Marco Antonio Pontieri  
Contador CRC 1SP153569/O-0

## BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

### Demonstrativo da posição financeira

Em 28 de fevereiro de 2020 e 28 de fevereiro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

<u>Aplicações / Especificação</u>	<u>Quantidade</u>	<u>2020</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>	<u>2019</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Ativo					
Disponibilidades		3	0,00	20	0,01
Bancos conta movimento		3	0,00	20	0,01
Titulos Renda Fixa		8.938	3,76	8.367	4,13
Certificado de depósito bancário					
BR Partners Banco de Investimento S.A.		8.938	3,76	8.367	4,13
Titulos Renda Variável					
Ações de companhias investidas:		237.939	100,09	201.792	99,57
BR Partners Brasilia S.A	15.000.000	46.809	19,69	-	-
BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A	5.297.370	24.542	10,32	16.814	8,30
BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.	2.689.907.755	86.263	36,29	98.951	48,83
BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A	49.088.069	80.325	33,79	86.027	42,45
<b>Total do ativo</b>		<b>246.880</b>	<b>103,85</b>	<b>210.179</b>	<b>103,71</b>
Passivo					
Valores a pagar		9.154	3,85	7.519	3,71
Taxa de Performance		8.976	3,78	7.324	3,61
Taxa de Gestão		159	0,07	166	0,08
Taxa de Custódia		9	-	9	-
Taxa de Fiscalização - CVM		6	0,00	15	0,01
Taxa de Administração		4	0,00	5	0,00
<b>Total do passivo</b>		<b>9.154</b>	<b>3,85</b>	<b>7.519</b>	<b>3,71</b>
Patrimônio líquido		<b>237.726</b>	<b>100</b>	<b>202.660</b>	<b>100</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio líquido</b>		<b>246.880</b>	<b>103,85</b>	<b>210.179</b>	<b>103,71</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

### Demonstração do resultado

Em 28 de fevereiro de 2020 e 28 de fevereiro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Nota	2020	2019
<b>Composição do resultado dos exercícios</b>			
<b>Ações de companhias fechadas</b>			
Valorização/desvalorização a preço de mercado	4	30.645	13.872
Dividendos	4	29.645	13.172
		1.000	700
<b>Cotas de fundos</b>			
Resultado com aplicações em cotas de fundos		-	205
		-	205
<b>Títulos de Renda Fixa</b>			
Resultado com Certificado de Depósito Bancário	14	255	(243)
Resultado com títulos de renda fixa		254	(243)
		1	-
<b>Outras receita</b>			
Outras		4	-
Reversão Taxa Performance	10	-	483
		-	483
<b>Despesas</b>			
Taxa de gestão	9	(4.288)	(2.190)
Taxa de performance	10	(2.292)	(738)
Custódia		(1.651)	-
Despesas diversas		(121)	(120)
Taxa de administração	9	(76)	(65)
SELIC/CETIP		(60)	(1.124)
Taxa de fiscalização - CVM		(30)	(25)
Serviços Contratados pelo Fundo		(27)	(36)
		(31)	(82)
<b>Resultado dos exercícios</b>			
		<b>26.616</b>	<b>12.127</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia**  
Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

**Demonstração dos resultados abrangentes**

Em 28 de fevereiro de 2020 e 28 de fevereiro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Lucro do exercício</b>	<u>26.616</u>	<u>12.127</u>
(+/-) Outros Resultados Abrangentes	-	-
(+/-) Resultados Abrangentes de Empresas Investidas	-	-
<b>Resultado abrangente do Exercício</b>	<u><u>26.616</u></u>	<u><u>12.127</u></u>
Atribuível a cotistas	<u>26.616</u>	<u>12.127</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

### Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido

Em 28 de fevereiro de 2020 e 28 de fevereiro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Patrimônio líquido no início dos exercícios</b>	<b>202.660</b>	<b>175.533</b>
Total de 81.078.323 cotas a R\$ 2,499555 cada	202.660	
Total de 74.628.251 cotas a R\$ 2,352098 cada		175.533
<b>Cotas emitidas</b>		
3.401.171 cotas emitidas	8.450	
6.450.073 cotas emitidas		15.000
<b>Acréscimo decorrente da movimentação de cotas</b>	<u>8.450</u>	<u>15.000</u>
<b>Patrimônio líquido antes do resultado dos exercícios</b>	<b>211.110</b>	<b>190.533</b>
<b>Resultado dos exercícios</b>	<u>26.616</u>	<u>12.127</u>
<b>Patrimônio líquido no final dos exercícios</b>		
Total de 84.479.495 cotas a R\$ 2,814001 cada	<u>237.726</u>	
Total de 81.078.323 cotas a R\$ 2,499555 cada		<u>202.660</u>
Total de 74.628.251 cotas a R\$ 2,352098 cada		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia

Administrado pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

### Demonstrativo do fluxo de caixa

Em 28 de fevereiro de 2020 e 28 de fevereiro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	2020	2019
<b>Fluxo de Caixa das atividades operacionais</b>		
(-) Pagamento da taxa de administração e gestão e performance	(2.359)	(1.837)
(-) Demais Pagamentos	(290)	(293)
(-) Aplicação em Cotas de Fundo de Investimento	(8.300)	(1.700)
(+) Resgate de Cotas de Fundo de Investimento	8.301	1.705
(-) Compra Certificado de depósito bancário BR Partners	(8.300)	(13.995)
(+) Venda Certificado de depósito bancário BR Partners	7.983	7.138
(-) Juros s/ Certificado de depósito bancário BR Partners		
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(2.965)</b>	<b>(8.982)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
(+) Dividendos BR Bahia	5.000	700
(-) Aporte BR Brasília	(4.500)	-
(-) Aporte BR BR Part II	(5.002)	(1.700)
(-) Aporte BR Fortaleza	(1.000)	(4.999)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(5.502)</b>	<b>(5.999)</b>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de financiamento</b>		
(+) Emissão de Cotas	8.450	15.000
<b>Caixa líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>8.450</b>	<b>15.000</b>
Varição no Caixa e Equivalentes de Caixa	<b>(17)</b>	<b>19</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	20	1
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	3	20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)*

### **1 Contexto operacional**

O BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia (“Fundo”), iniciou suas atividades em 30 de novembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, regido pelo regulamento em vigor e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, especialmente a Instrução Comissão de Valores Mobiliárias (“CVM”) nº 578 e 579 e suas posteriores alterações. O Fundo tem prazo de duração de 10 (dez) anos, contados da data da primeira integralização, podendo ser prorrogado conforme deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo será destinado a investidores qualificados, conforme definido na Instrução CVM nº 539/13, sendo vedada a participação, como cotista, da Administradora, da Gestora, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo.

Para os fins do Artigo 13, XI do Código de Regulação e Melhores Práticas para FIP e FIEE, editado conjuntamente pela Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital – ABVCAP e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, o Fundo se classifica como Diversificado, Tipo 3 (“Tipo ANBIMA”).

O objetivo do Fundo é obter rendimentos através de investimentos de longo prazo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Valores Mobiliários de Renda Variável, que exerçam atividades relacionadas ao setor de centros comerciais (shopping center) da categoria outlet, que serão explorados em conjunto com a General Shopping Brasil S.A., participando do processo decisório das companhias investidas, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente através da indicação de membro do conselho de administração, observadas as disposições previstas no regulamento do Fundo.

A participação do Fundo no processo decisório da Companhia Investida pode ocorrer:

- I. pela titularidade de ações que integrem o respectivo bloco de controle;
- II. pela celebração de acordo de acionistas; ou, ainda,
- III. pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive por meio de membros do Conselho de Administração.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela BR Partners Gestão de Recursos Ltda.

Em atendimento ao artigo 4º da Instrução CVM nº 579/16, o Administrador do Fundo concluiu que o Fundo está classificado como Entidade de Investimento considerando que:

- (i) O Fundo recebe recursos de cotistas com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento. Os co-gestores possuem plena discricionariedade na representação e tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigados a consultar os cotistas do Fundo para suas decisões de investimento, sem prejuízo do fato que a discricionariedade dos gestores é limitada por um Comitê de Investimentos do qual fazem parte membros indicados pelos cotistas;
- (ii) O Fundo assume o compromisso de investir os recursos unicamente com o propósito de apreciação do capital investido conforme definido em regulamento;
- (iii) O Fundo passará a avaliar seus investimentos anualmente a valor justo conforme definido em seu regulamento.
- (iv) Conforme previsto em seu regulamento, o processo de desinvestimento do Fundo observa uma política de desinvestimento elaborada pelos gestores e aprovada em Comitê de Investimento do Fundo.

Em atendimento ao artigo 5º da Instrução CVM nº 579/16, Na avaliação das condições constantes do artigo 4º acima, o administrador deve adicionalmente considerar a existência das seguintes características típicas de entidade de investimento:

- (i) O Fundo possuir mais de um investimento, direta ou indiretamente;
- (ii) O Fundo ter mais de um cotista, direta ou indiretamente;
- (iii) O Fundo ter cotistas que não influenciam ou não participam da administração das entidades investidas ou não sejam partes ligadas aos administradores dessas entidades;
- (iv) O Fundo possuir investimento em entidades nas quais os cotistas não possuíam qualquer relação societária, direta ou indiretamente, previamente ao investimento do fundo.

## **2 Elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão de acordo com as normas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis aos fundos de investimento em participações. As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos podem ser diferentes daquelas estimativas e premissas.

Essas demonstrações foram elaboradas para os exercícios findos em 28 de fevereiro de 2020.

## **3 Principais práticas contábeis**

### **a. Apuração do resultado**

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

**b. Investimentos - ações de companhias sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado**

As ações e os demais títulos e/ou Valores Mobiliários de Renda Variável sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado serão contabilizadas pelo respectivo custo de aquisição; ou, caso aprovada em assembleia de cotistas, mediante reavaliações patrimoniais periódicas realizadas por consultoria independente contratada pelo Fundo, de acordo com as práticas usualmente aceitas. Em 29 de fevereiro de 2020 as ações de companhias fechadas estavam contabilizadas pelo valor apurado mediante laudo de avaliação.

**c. Cotas de fundos**

As cotas de fundos de investimento são registradas pelo custo de aquisição, ajustadas diariamente pela variação das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

A valorização e/ou desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicação em cotas de fundos”.

**d. Títulos e Valores Mobiliários**

Os Títulos e Valores Mobiliários existentes nas carteiras de aplicações dos Fundos de Investimento nos quais o Fundo efetua aplicações, são classificados de acordo com a intenção de negociação pela administração na categoria “títulos para negociação” sendo observadas as condições estabelecidas na legislação vigente.

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- **Títulos para negociação** - Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

**4 Investimentos - Ações de companhias sem cotação em bolsa de valores ou mercado organizado**

Em 28 de fevereiro de 2020 e de 2019, o Fundo tem como principal ativo, participação nas empresas (“Companhias Investidas”) conforme abaixo:

	Quant. Ações	Participação %	Valor aquisição	Saldo em 28/02/2020	Aporte	Receita	Dividendos	Valor justo	Saldo em 28/02/2019
BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A	5.297.370	99,99% ON	4.999	24.542	1.000	-	-	6.728	16.814
BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.	2.689.907.755	99,99% ON	96.567	86.263	5.002	-	-	(17.690)	98.951
BR Partners Bahia Empreend. Imobiliários S.A	49.088.069	99,99% ON	82.985	80.325	-	1.000	(5.000)	(1.702)	86.027
BR Partners Brasília S.A	15.000.000	99,99% ON	4.500	46.809	4.500	-	-	42.309	-
<b>Total</b>	<b>2.759.293.194</b>		<b>189.051</b>	<b>237.939</b>	<b>10.502</b>	<b>1.000</b>	<b>(5.000)</b>	<b>29.645</b>	<b>201.792</b>

**a. BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A. (“Fortaleza”)**

A BR Partners Outlet Premium Fortaleza S.A. (“Fortaleza”) é uma sociedade anônima, constituída em 18 de outubro de 2018, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Tem como objeto social a prática das seguintes operações e atividades: **(a)** 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.

Em 29 fevereiro de 2020 e 28 de fevereiro de 2019 o Fundo detinha 99,99% do capital social da Fortaleza, correspondente a 100% das ações ordinárias.

A demonstrações financeira referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentaram ativo total de R\$ 14.052 (2018: R\$ 11.786), patrimônio líquido de R\$ 6.486 (2018: R\$ 0), lucro líquido de R\$ 486 (2018: 0). Naquela data, os ativos eram compostos substancialmente por propriedade para investimento de um edifício de lojas mantido para rendimento de aluguel de longo prazo, para valorização; e participação em empresas coligadas. O empreendimento em shopping center é denominado *Outlet Premium Fortaleza*.

Em 28 de fevereiro de 2020, o investimento do Fundo no Outlet Premium Fortaleza estava registrado pelo valor justo, conforme suportado pelo laudo de avaliação com a data base de 30 de setembro de 2019, sendo que houve a reavaliação do investimento para R\$ 24.542 e, conseqüentemente, foi registrada a receita de R\$ 6.728 no exercício findo na referida data. De acordo com a avaliação elaborada pela administração, não ocorreram mudanças nos fatos e circunstâncias que indicassem alterações significativas no valor dos investimentos na data da avaliação em 30 de setembro de 2019.

**b. BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. (“BRII”)**

A BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. (“BRII”) é uma sociedade anônima, constituída em 17 de agosto de 2009 com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Tem como objeto social a prática das seguintes operações e atividades: **(a)** 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 investimento imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

Em 28 de fevereiro de 2020 e 28 de fevereiro de 2019 o Fundo detinha 99,99% do capital social total da BRII, correspondente a 100% das ações ordinárias.

As demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2019 da BRII apresentaram ativo total de R\$ 27.662 (2018: R\$ 22.072), patrimônio líquido de R\$ 27.389 (2018: R\$ 21.821) e prejuízo líquido de R\$ (1.132) (2018: (2.998)). Naquela data, os ativos da BRII eram compostos substancialmente por propriedade para investimento de um edifício de lojas mantido para rendimento de aluguel de longo prazo, para valorização; e participação em empresas coligadas. O empreendimento em shopping center é denominado *Outlet Premium Brasília*.

Em 28 de fevereiro de 2020, o investimento do Fundo na BRII estava registrado pelo valor justo, conforme suportado pelo laudo de avaliação com a data base de 30 de setembro de 2019, sendo que houve a reavaliação do investimento de R\$ 98.951 para R\$ 86.263 e, conseqüentemente, foi registrada uma despesa de R\$ (17.690) no exercício findo na referida data, sendo que no período houve um aporte de R\$ 5.002. De acordo com a avaliação elaborada pela administração, não ocorreram mudanças nos fatos e circunstâncias que indicassem alterações significativas no valor dos investimentos na data da avaliação em 30 de setembro de 2019.

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

Os acionistas da BRII terão direito a um dividendo anual obrigatório não cumulativo correspondente à totalidade do lucro líquido ajustado na forma do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que dividendos intermediários e juros sobre capital próprio serão sempre considerados como antecipação do dividendo fixo e do mínimo obrigatório conforme determinado no Estatuto Social. A BRII poderá, a qualquer tempo, mediante Assembleia Geral, levantar balanços semestralmente ou em períodos menores em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, declarar e pagar dividendos intermediários, intercalares ou juros sobre capital próprio à conta de lucros do exercício corrente ou de reserva de lucros de exercícios anteriores.

Em 16 de maio de 2018, conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária, foi verificado um prejuízo de R\$ 3.218 na BRII, de maneira que não houve distribuição de dividendos aos acionistas da BRII.

Em 31 de janeiro de 2019, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de R\$ 5.000, mediante a subscrição de 128.205.128 novas ações ordinárias, pelo preço de R\$ 0,039 por ação. O Fundo subscreveu a totalidade de ações.

Em 12 de abril de 2019, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de R\$ 5.000, mediante a subscrição de 125.313.283 novas ações ordinárias, pelo preço de R\$ 0,0399 por ação. O Fundo subscreveu a totalidade de ações.

Em 20 de maio de 2019, conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária, foi verificado um prejuízo de R\$ 2.998 na BRII, de maneira que não houve distribuição de dividendos aos acionistas da BRII.

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não houve distribuição de dividendos.



**c. BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. (“BR Bahia”)**

A BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. (“BR Bahia”) é uma sociedade anônima, constituída em 3 de junho de 2013 com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. A BR Bahia tem como propósito específico de desenvolver e implementar empreendimento imobiliários na cidade de Camaçari, estado da Bahia, 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.

Em 29 fevereiro de 2020 e 28 fevereiro de 2019 o Fundo detinha 99,99% do capital social total da BR Bahia, correspondente a 100% das ações ordinárias.

As demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2019 da BR Bahia eram compostos substancialmente por propriedade para investimento de um edifício de lojas mantidas para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O empreendimento em shopping center é denominado Outlet Premium Salvador. Naquela data as demonstrações financeiras da BR Bahia apresentavam ativo total de R\$ 52.053 (2018: R\$ 54.507), patrimônio líquido de R\$ 51.752 (2018: R\$ 54.176) e lucro líquido de R\$ 2.576 (2018: R\$ 2.303).

Em 28 de fevereiro de 2020, o investimento do Fundo na BR Bahia estava registrado pelo valor justo, conforme suportado pelo laudo de avaliação com a data base de 30 de setembro de 2019, sendo que houve a reavaliação do investimento de R\$ 86.027 para R\$ 80.325 e, conseqüentemente, foi registrada a despesa de R\$ (1.702) e foi distribuído R\$ 5.000 de dividendos no exercício findo nessa data.

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

Os acionistas da BR Bahia 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 BR Bahia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurado nesses balanços, a ser distribuído ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei, podendo declarar dividendos intermediários.

Em 16 de maio de 2018, conforme deliberado em Assembleia Geral Ordinária da BR Bahia, foi aprovada a destinação do lucro líquido da BR Bahia, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, totalizando o valor de R\$ 2.239, sendo que: (i) foi destinado 5% do valor à reserva legal, equivalente a R\$ 112 e (ii) foi destinado o valor de R\$ 2.127 para a conta de “Reserva de Lucros” da BR Bahia.

Em 12 de abril de 2019, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária da BR Bahia, foi aprovado (i) o pagamento de dividendo aos acionistas, referentes aos exercícios encerrados em 31/12/2017 e 31/12/2018, anteriormente destinados à conta de outras reservas de lucros no montante de 3.699; e (ii) o pagamento de R\$ 301 a título de antecipação de dividendos.

Em 19 de dezembro de 2019, conforme conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária da BR Bahia, a título de antecipação de dividendos, no valor de R\$ 1.000.

**d. BR Partners Outlet Brasília S.A. (“BR Brasília”)**

A BR Partners Outlet Brasília S.A. (“BR Brasília”) é uma sociedade anônima, constituída em 3 de junho de 2019 com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. A BR Brasília objetivo de (a) realização de planejamento, desenvolvimento, implementação e investimentos em área imobiliária, nomeadamente em shopping centers e outlet e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e 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 empresariais e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

Em 29 fevereiro de 2020 o Fundo detinha 99,99% do capital social total da BR Brasília, correspondente a 100% das ações ordinárias.

As demonstrações financeiras auditadas de 31 de dezembro de 2019 da BR Brasília eram compostos substancialmente por propriedade para investimento de um edifício de lojas mantidas para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O empreendimento em shopping center é denominado Outlet Premium Brasília. Naquela data as demonstrações financeiras da BR Brasília apresentavam ativo total de R\$ 54.372, patrimônio líquido de R\$ 14.845 prejuízo líquido de R\$ 155. As informações não são comparativas, pois, esta é a primeira apresentação das demonstrações financeiras da BR Brasília.

Em 28 de fevereiro de 2020, o investimento do Fundo na BR Brasília estava registrado pelo valor justo, conforme suportado pelo laudo de avaliação com a data base de 30 de setembro de 2019, sendo que a avaliação do investimento foi no montante de R\$ 46.809 e, conseqüentemente, foi registrada a receita de R\$ 42.309, sendo que o investimento inicial, na aquisição da BR Brasília, foi no montante de R\$ 4.500.

## **5 Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não realizará operações no mercado derivativos, exceto operações que sejam realizadas, exclusivamente para proteção patrimonial.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2020 e de 2019, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

## **6 Riscos e política de administração de riscos**

O Fundo e seus cotistas estão expostos, dentre outros, aos fatores de risco abaixo relacionados:

- **Riscos de Não Realização do Investimento:** Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todo seu capital comprometido em valores mobiliários de Companhias Alvo, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita a condições e variáveis de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório então vigente. A não realização de investimentos nas Companhias Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

- **Riscos de Liquidez:** Os investimentos do Fundo devem ser feitos, principalmente em ativos não negociados publicamente no mercado. Caso (a) o Fundo precise vender tais ativos, ou (b) o Cotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas Cotas (em ambos os casos, inclusive para efetuar a liquidação do Fundo), (i) poderá não haver mercado comprador de tais ativos, (ii) a definição do preço de tais ativos poderá não se realizar em prazo compatível com a expectativa do Cotista, ou (iii) o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, o Cotista. Não há, portanto, qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo e ao Cotista, conforme o caso, liquidar posições ou realizar quaisquer desses ativos. O Fundo é um condomínio fechado e, por conseguinte, não há garantia de que o Cotista consiga alienar suas Cotas pelo preço e no momento desejados, inclusive em razão dos requisitos para transferências das cotas descritos no regulamento. Além disso, os cotistas não poderão resgatar suas cotas, salvo no caso de liquidação do Fundo. Assim sendo, as cotas constituem investimentos sem liquidez e somente devem ser adquiridas por pessoas que tenham capacidade de suportar o risco de tal investimento por prazo indeterminado.
  
- **Riscos relacionados às Companhias Investidas:** Uma parcela significativa dos investimentos do Fundo será feita em valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, o que, por sua natureza, envolve riscos do negócio, financeiros, do mercado e/ou legais. Ao mesmo tempo em que tais investimentos oferecem uma oportunidade de rendimento significativo, também envolvem alto grau de risco que pode resultar em perdas substanciais, inclusive em montantes superiores à totalidade do capital investido na respectiva Companhia Investida. Embora o Fundo tenha participação no processo decisório da respectiva Companhia Investida, não há garantias de: (i) bom desempenho da Companhia Investida, (ii) solvência da Companhia Investida e (iii) continuidade das atividades da Companhia Investida. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das cotas. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. No processo de desinvestimento de uma Companhia Investida, o Fundo pode ser solicitado a oferecer informações sobre o negócio e situação financeira de uma Companhia Investida típicas em situações de venda de participação societária. O Fundo pode desconhecer ativos insubsistentes e passivos supervenientes que poderão gerar obrigação de indenização pelo Fundo aos adquirentes da Companhia Investida, o que pode afetar o valor das cotas. Ademais, o processo de desinvestimento poderá ocorrer em etapas, sendo possível que o Fundo, com a diminuição de sua participação na Companhia Investida, perca gradualmente o poder de participar no processo decisório da Companhia Investida, o que pode afetar sua capacidade de agregar valor ao respectivo investimento.
  
- **Risco de Mercado:** As condições econômicas em geral, as taxas de juros e a disponibilidade de fontes alternativas de financiamento podem afetar os resultados do Fundo, inclusive o valor dos ativos que o Fundo detém e sua capacidade de vendê-los com lucro. O desempenho das Companhias Investidas pode ser afetado por mudanças nas políticas do governo, tributação, início de construção de moradias populares, preços do petróleo, leis sobre o salário mínimo, ou outras leis e regulamentos sobre as flutuações da moeda, tanto no Brasil quanto no exterior. A precificação dos valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos no regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor de suas cotas.

- **Risco de Crédito:** Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.
- **Risco de Descontinuidade:** Em situações em que os cotistas deliberem pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração perseguida pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, nenhuma multa ou penalidade, a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- **Riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios:** O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo brasileiro e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação das Companhias Investidas ou nos Títulos e Valores Mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.
- **Risco de Concentração:** O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de uma única Companhia Investida, o que implicará em riscos de concentração de investimentos do Fundo em valores mobiliários de um único emissor e de pouca liquidez. Desta forma, os resultados do Fundo poderão depender dos resultados atingidos por uma única Companhia Investida.
- **Risco de Patrimônio Líquido Negativo:** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas nem ao valor do capital investido nem ao valor do capital comprometido, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.
- **Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário:** O objetivo do Fundo é realizar investimentos, direta ou indiretamente, em companhias que atuam no setor imobiliário. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. O Fundo investirá seus recursos nas Companhias Investidas que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:
  - (a) **Risco de Desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Imóvel de propriedade das Companhias Investidas por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

- (b) **Risco de Sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Companhias Investidas, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;
- (c) **Risco de Engenharia e Construção:** No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas, questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar em custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;
- (d) **Risco de Deterioração:** O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. O imóvel está sujeito à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado;
- (e) **Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento:** as leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo poder legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das Companhias Investidas esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o Fundo poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados poderão não ser obtidos;
- (f) **Riscos Ambientais:** Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas; e
- (g) **Riscos Relativos às Operações de Aquisição de Imóveis:** Os imóveis que irão compor o patrimônio das Companhias Investidas, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome das Companhias Investidas, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade dos imóveis para as Companhias Investidas.
- **Riscos relativos às receitas mais relevantes das Companhias Investidas:** Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes das Companhias Investidas são: (i) Quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de inquilinos nos centros comerciais implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. É característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função das receitas de venda das lojas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita das Companhias Investidas e do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações; (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis das Companhias Investidas

não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse das Companhias Investidas proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- **Condições adversas no mercado da área de influência dos centros comerciais podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis:** Os resultados operacionais das Companhias Investidas dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis nos centros comerciais. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais os centros comerciais, das Companhias Investidas e do Fundo. Os seguintes fatores, dentre outros, podem afetar adversamente o desempenho operacional dos centros comerciais, das Companhias Investidas e, conseqüentemente, do Fundo:
  - Quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários existentes pode causar um declínio da receita proveniente de locações;
  - Queda de receita em razão de recessões econômicas ou desaceleração da economia brasileira;
  - Percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde os centros comerciais se localizam;
  - Aumento de despesas relacionadas a reformas, reparos e relocações dos centros comerciais;
  - Diminuição do número de lojas âncoras dos centros comerciais;
  - Aumento de impostos incidentes sobre a operação dos centros comerciais ou das Companhias Investidas ou sobre o negócio dos locatários e aumento dos custos operacionais;
  - Mudanças regulatórias afetando a indústria de centros comerciais, incluindo leis que afetam a cobrança pela utilização do estacionamento dos centros comerciais e alterações nas regras da legislação urbana vigente;
  - Concorrência de outros tipos de lojas de varejo e outros canais, formais ou informais, de varejo, como, por exemplo, comércio eletrônico (e-commerce); e

- Redução no tráfego de consumidores em razão de eventual cobrança do estacionamento.
- **O desempenho financeiro dos centros comerciais detidos pelas Companhias Investidas também depende das vendas de seus locatários.** Os resultados financeiros e operacionais dos centros comerciais, das Companhias Investidas e, conseqüentemente, do Fundo dependem do montante de aluguel recebido dos locatários dos centros comerciais. O aluguel está vinculado de maneira significativa ao faturamento dos locatários, que, por sua vez, dependem de vários fatores relacionados aos gastos de consumidores e outros fatores que afetam a renda dos consumidores, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e, em particular, na região específica onde está localizado cada centro comercial, condições gerais de negócio, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor em condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no tráfego de consumidores, como resultado de qualquer destes ou outros fatores exógenos, ou como resultado de uma maior concorrência na região de influência de cada centro comercial, pode resultar um declínio no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente os resultados das Companhias Investidas e, assim, do Fundo.
- **Concorrência na região de influência dos centros comerciais detidos pelas Companhias Investidas.** A indústria de centros comerciais no Brasil é altamente competitiva e fragmentada. Não existem barreiras que restrinjam a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos na indústria de centros comerciais incluem empreendedorismo, visão, disponibilidade e localização de terrenos, preço, financiamento, design, qualidade e reputação. A construção de um novo centro comercial ou de outros centros comerciais na área de influência daqueles detidos pelas Companhias Investidas pode afetar a capacidade de locar lojas vagas em condições favoráveis e de rentabilidade das vendas das lojas ocupadas. A chegada de novos concorrentes na região de influência dos centros comerciais pode exigir investimentos não planejados, podendo afetar adversamente os resultados. Além disso, na medida em que um ou mais concorrentes lança uma campanha de marketing ou de vendas bem-sucedida, e consegue aumentar significativamente suas vendas, o negócio pode ser afetado material e adversamente. Os centros comerciais também enfrentam a concorrência de lojas de fábricas, telemarketing e comércio eletrônico (e-commerce).

Uma redução no tráfego de consumidores como resultado de nova concorrência, ou a locação de áreas, por novos concorrentes, para proprietários de lojas, em termos mais favoráveis do que os dos centros comerciais detidos pelas Companhias Investidas, podem levar a uma dificuldade na renovação de locações de suas lojas, o que, por sua vez, pode resultar em uma diminuição na sua taxa de ocupação, uma redução no volume de suas vendas e ter um efeito adverso para as Companhias Investidas e para o Fundo.

## **7 Emissão, resgate e amortização de cotas**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e assumem a forma nominativa.

As cotas não serão negociadas em mercado secundário, sem prejuízo da possibilidade de registro de sua negociação privada em mercado de balcão organizado.

Será também admitida a integralização de cotas do Fundo com ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros Títulos e Valores Mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das companhias alvo. Nestes casos, a avaliação dos Títulos e Valores Mobiliários dados em integralização de cotas será feita pelo valor apurado conforme metodologia de precificação descrita no regulamento do Fundo.

O valor das cotas será calculado diariamente.

As cotas do Fundo não são resgatáveis, mas poderão ser amortizadas no todo ou em parte, conforme a existência de disponibilidades financeiras, de acordo com os procedimentos a serem adotados pela Administradora, nos termos do regulamento em vigência, exceto nos casos em que seja necessária a adoção de procedimento de amortização regulatória, por meio do rateio de quantias ou bens e direitos, inclusive Valores Mobiliários, a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes, observando-se a participação percentual dos cotistas no Fundo.

O Fundo poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas, podendo tais cotas serem (i) emitidas por meio do mecanismo previsto no § 1º do artigo 22 da Instrução CVM 578/16, ou (ii) ofertadas publicamente por meio do procedimento previsto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003 ou, ainda, por meio do procedimento previsto na Instrução CVM 476/09, observadas as restrições contidas nesta última regulamentação.

O preço de emissão das cotas objeto da Primeira Oferta foi de R\$1,00 (hum real) e o valor mínimo de subscrição foi de R\$ 15.000 (quinze milhões de reais).

Quando da liquidação do Fundo, ao término do prazo de duração, a Administradora deverá promover a divisão do patrimônio líquido do Fundo entre os cotistas, observadas as suas participações percentuais no Fundo no prazo máximo de 30 dias contados do término do prazo de duração.

O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, mediante deliberação de seus cotistas reunidos em assembleia, ou, automaticamente, devendo neste caso ser declarada a liquidação antecipada do Fundo pela própria Administradora, na ocorrência de um dos seguintes eventos: (i) desinvestimento de todos os ativos da carteira do Fundo; e (ii) renúncia e não substituição da Administradora.

Na hipótese de liquidação antecipada do Fundo, caso o Fundo não possua liquidez que permita o pagamento em espécie aos cotistas, a Administradora poderá entregar títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos cotistas, observada as respectivas proporções.

No exercício findo em 28 de fevereiro de 2020 houve subscrição/integralização de 3.401.171 cotas no valor total de R\$ 8.450. No exercício findo em 28 de fevereiro de 2019 houve subscrição/integralização de 6.450.073 cotas no valor total de R\$ 15.000.

## **8 Taxa de Administrador, Gestor e Custodiante**

Pelos serviços de administração do Fundo, será devida uma Taxa de Administração, a ser paga à Administradora, correspondente a 0,03% do Patrimônio Líquido, tendo como remuneração mínima R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês (“Taxa de Administração”), corrigida anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas).



Pelos serviços de gestão do Fundo, será devida uma Taxa de Gestão, a ser paga à Gestora, correspondente a (i) 2% (dois por cento) do valor total dos recursos captados no Fundo menos (ii) a Taxa de Administração (“Taxa de Gestão”).

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão provisionadas diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), e paga mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao encerramento do mês.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, acima estabelecidas, englobam a remuneração da Administradora e da Gestora, excetuados aqueles cujos encargos são de responsabilidade do próprio Fundo.

Será devida pelo Fundo, ainda, uma Taxa de Custódia, a ser paga ao Custodiante, tendo como remuneração mínima R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais) ao mês, correspondente a 0,06% ao ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido apurado no Dia Útil imediatamente anterior, calculada e provisionada a cada Dia Útil, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo, e paga mensalmente em até 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento do mês a que se refere.

O pagamento da remuneração à Administradora e aos demais prestadores de serviços será efetuado diretamente pelo Fundo.

No exercício de 28 de fevereiro de 2020 a despesa correspondente ao taxa de administração, no montante de R\$ 60 (1.124 em 2019), está registrada em "Despesas de Taxa de Administração" (Nota 11).

No exercício de 28 de fevereiro de 2020 a despesa correspondente ao taxa de gestão, no montante de R\$ 2.292 (738 em 2019), está registrada em "Despesas de Taxa de Administração" (Nota 11).

## **9 Taxa de performance**

A Administradora fará jus a uma taxa de performance de 20% calculada sobre o montante que exceder o Retorno Preferencial, a qual se tornará devida após devolução do capital integralizado, entendendo-se como tal a realização de Distribuições pelo Fundo de recursos em montante equivalente ao valor total integralizado acrescido do Retorno Preferencial, na data da liquidação do Fundo.

Entende-se por Retorno Preferencial o valor obtido pela multiplicação do capital integralizado pela variação do IPCA acrescida de 6% ao ano, calculado pro rata temporis desde a data de integralização até a data da amortização ou de qualquer outra distribuição aos cotistas. Na hipótese de extinção do IPCA ou suspensão de sua divulgação, será utilizada, a partir da data da efetiva extinção ou suspensão do IPCA, o índice oficial de mensuração da inflação.

Em 2019, foi efetuada reversão da provisão correspondente à taxa de performance, no montante de R\$ 483, está registrada em “Outras receitas – Reversão Taxa de Performance”, registrada nas Demonstrações de Resultados do Exercício.

No exercício de 28 de fevereiro de 2020 a despesa correspondente ao taxa de performance, no montante de R\$ 1.651, está registrada em "Despesas de Taxa de Performance" (Nota 11).

## 10 Despesas Administrativas

Os encargos debitados ao Fundo, nos exercícios findos em 28 de fevereiro de 2020 e de 2019, estão assim apresentado:

	2020		2019	
	Valor	% PL médio		% PL médio
Taxa de gestão	(2.292)	1,13	(738)	0,42
Taxa de performance	(1.651)	0,82	-	-
Custódia	(121)	0,06	(120)	0,07
Despesas diversas	(76)	0,04	(65)	0,04
Taxa de administração	(60)	0,03	(1.124)	0,64
Auditoria	(31)	0,02	(57)	0,03
SELIC/CETIP	(30)	0,01	(25)	0,01
Taxa de fiscalização - CVM	(27)	0,01	(36)	0,02
Serviços Contratados pelo Fundo	-	-	(25)	0,01
<b>Total</b>	<b>(4.288)</b>	<b>2,12</b>	<b>(2.190)</b>	<b>1,24</b>
<b>PL Médio</b>	<b>202.527</b>		<b>176.752</b>	

## 11 Custódia dos títulos da carteira

As ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros nas respectivas companhias, os títulos privados estão registrados na B3 Brasil Bolsa Balcão.

## 12 Serviços de administração, gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos Títulos e Valores Mobiliários, escrituração das emissões e resgates do Fundo são prestados pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## 13 Operações com empresas ligadas ao Administrador/Gestor

Em 28 de fevereiro de 2020, os Certificado de depósito bancário que compõe a carteira do Fundo são de emissão da BR Partners Banco Investimento S.A., empresa ligada à Gestora do Fundo o saldo está em R\$ 8.938 (8.367 em 2019). O resultado com os Certificado de Depósito Bancário foi montante de R\$ 254 ((243) em 2019).

## 14 Tributação

Nas amortizações ou no resgate final de cotas, a base de cálculo do imposto de renda será a diferença positiva entre o valor da amortização ou do resgate e o valor de aquisição, sendo aplicada alíquota de 15% (quinze por cento).

A forma de apuração e de retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

## 15 Política de distribuição de resultados

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos aos cotistas do Fundo sob a forma de dividendos.

## 16 Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, na Rua Ramos Batista, 152 - 1º andar - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04552-020 assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através do site [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

## 17 Outras informações

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo nos exercícios findo em 28 de fevereiro de 2020 e de 2019:

Período	Patrimônio líquido médio (R\$)	Valor da cota R\$ (*)	% Rentabilidade
fevereiro de 2019	178.028	2,499555	6,85
fevereiro de 2020	202.527	2,814001	12,58

(\*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do mês.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

O Fundo não possui índice de mercado diretamente relacionado à rentabilidade do mesmo.

## 18 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

## 19 Informações adicionais

### a. Independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes, relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### b. Deliberações por assembleia geral de cotistas

Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 13 de junho de 2019 foram deliberadas; (i) proposta de investimento em nova Companhia Alvo apresentada pela Gestora; (ii) emissão e distribuição de novas cotas do Fundo; (iii) a contratação de dívidas de longo ou curto prazo e /ou emissão de títulos e valores mobiliários pela Companhia Investidas; (iv) a prestação de fiança, aval ou de qualquer garantia real pelo Fundo ou pelas Companhia Investidas.

Conforme assembleia geral de cotistas realizada em 27 de fevereiro de 2020 foram aprovados os laudos de avaliação dos investimentos realizados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., bem como as demonstrações financeiras do exercício findo em 28 de fevereiro de 2019.

**c. Eventos subsequentes**

- (a) Em assembleia geral extraordinária realizada em 16 de junho de 2020, a BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. deliberou o pagamento de R\$ 1.084 a título de antecipação de dividendos e R\$ 1.416 a título de distribuição de dividendos disponíveis na conta de “Outras Reservas de Lucro” da companhia dos resultados dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 ao acionista BR Partners Outlet Premium Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia.
- (i) Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais.

Considerando especificamente os investimentos do Fundo, assim como todo o mercado de Shoppings, esses sentiram os efeitos do COVID-19. Todos os Shoppings Outlets do fundo foram fechados antes do fim do mês de março de 2020.

Durante o período de fechamento, os valores dos condomínios foram reduzidos em aproximadamente 50%, o fundo de propaganda foi consideravelmente diminuído, além dos descontos concedidos aos aluguéis dos lojistas.

No entanto, todos já reabriram e estão em operação respeitando todos os protocolos necessários devido à nova realidade.

O primeiro Outlet a reabrir foi Brasília em 22/abril, seguido por Rio de Janeiro em 25 de maio, Fortaleza em 15 de junho e, por fim, Salvador em 16 de julho. Com a reabertura ficou evidente a maior resiliência do setor de shoppings Outlets frente aos shoppings tradicionais.

Neste momento estão vendendo entre 60% a 80%, se comparado ao ano anterior e apresentam semanalmente evoluções nas curvas de vendas em razão (i) do excesso de mercadoria nos varejistas, (ii) pelo fato de possuírem ambientes abertos, (iii) por focar no público A-B, mais resiliente à crise e (iv) por oferecer uma ótima relação custo-benefício ao consumidor.

Vale ressaltar que o Fundo cresceu seu lucro operacional (NOI) em aproximadamente 50% no 1º trimestre/2020 em relação ao mesmo período do ano anterior e, mesmo após 2 meses de fechamento dos shoppings, ainda terminou o mês de maio de 2020 com variação positiva do NOI acumulado no ano em relação ao mesmo período do ano anterior.

Sendo assim, acreditamos que os ativos não incorrerão em prejuízos relevantes no longo prazo devido à pandemia, desta forma, concluímos que os preços dos ativos estão mensurados em patamares adequados.

\* \* \*

Dolores Aparecida de Faria de Oliveira  
Contadora CRC: 1SP 164555/O-2