

BR Partners Bahia  
Empreendimentos  
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras em**

**31 de dezembro de 2019**

## **Conteúdo**

<b>Relatório da Administração</b>	<b>3</b>
<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>4</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>

## **BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Senhores Acionistas:

Submetemos à apreciação de V. Sas. as Demonstrações Financeiras da BR Partners Bahia Investimentos 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 2017 (2,1%) e 2018 (2,3%).

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 Bahia Investimentos Imobiliários S.A., detentora de 48,00% de participação no empreendimento Outlet Premium Salvador, encerrou 2019 com resultados operacionais em linha com o ano anterior.

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



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 Administradores da  
BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários  
S.A. São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, 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 Bahia 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 concluímos 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, 29 de maio de 2020.

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Marco Antonio Pontieri  
Contador CRC 1SP153569/O-0

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

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>		<b>4.267</b>	<b>6.257</b>	<b>Circulante</b>		<b>301</b>	<b>331</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.627	1.751	Fornecedores e outras contas a pagar		47	47
Valores a receber	5	2.611	2.323	Valores a pagar sociedades ligadas	12	11	42
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	5	(1.136)	(895)	Impostos a recolher		243	242
Valores a receber sociedades ligadas	12	-	2.719				
Outros ativos		138	325				
Tributos a recuperar		27	34				
<b>Investimentos</b>		<b>47.786</b>	<b>48.250</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	8	<b>51.752</b>	<b>54.176</b>
Propriedade para investimento	6	47.786	48.250	Capital social		49.860	49.860
				Reservas de lucros		1.892	4.316
<b>Total do ativo</b>		<b>52.053</b>	<b>54.507</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>52.053</b>	<b>54.507</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BR Partners Bahia 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	9	5.059	5.261
Custos com manutenção	10	(711)	(984)
<b>Lucro bruto</b>		<b>4.348</b>	<b>4.277</b>
Provisão para perda de valores a receber		(241)	(323)
Despesas administrativas	11	(1.111)	(1.242)
<b>Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos</b>		<b>2.996</b>	<b>2.712</b>
Receitas financeiras		189	245
<b>Receita financeira líquida</b>		<b>189</b>	<b>245</b>
Resultado não operacional		2	-
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>3.187</b>	<b>2.957</b>
Imposto de renda e contribuição social	7(a)	(611)	(654)
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>2.576</b>	<b>2.303</b>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		49.088	49.088
Lucro por ação no final do exercício - R\$		0,0525	0,0469



**BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.****Demonstrações dos resultados abrangente em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido dos exercícios	2.576	2.303
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Lucro abrangente dos exercícios</b>	<b><u>2.576</u></b>	<b><u>2.303</u></b>

**BR Partners Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A.****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais

	Reserva de lucros			Lucros acumulados	Total
	Capital	Reserva legal	Outras reservas de lucros		
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>49.860</b>	<b>502</b>	<b>2.211</b>	-	<b>52.573</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	2.303	2.303
Dividendos	-	-	-	(700)	(700)
Constituição de reservas	-	115	1.488	(1.603)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>49.860</b>	<b>617</b>	<b>3.699</b>	-	<b>54.176</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	2.576	2.576
Dividendos	-	-	(3.699)	(1.301)	(5.000)
Constituição de reservas	-	129	1.146	(1.275)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>49.860</b>	<b>746</b>	<b>1.146</b>	-	<b>51.752</b>

**BR Partners Bahia 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>
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>			
Lucro líquido dos exercício		2.576	2.303
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>			
Depreciação	6	968	961
Provisão para perda de valores a receber		241	323
<b>Lucro líquido ajustado</b>		<b>3.785</b>	<b>3.587</b>
<b>Variações no capital circulante</b>			
(Aumento)/diminuição de valores a receber		(288)	25
(Aumento)/diminuição de valores a receber sociedades ligadas		2.719	(2.719)
(Aumento)/diminuição de tributos a recuperar		7	84
(Aumento)/diminuição de outros ativos		187	(325)
Aumento/(diminuição) de fornecedores e outras contas a pagar		-	5
Aumento/(diminuição) de valores a pagar a sociedades ligadas		(31)	(17)
Aumento/(diminuição) de impostos a recolher		835	549
Imposto de renda e contribuição social pagos		(834)	(556)
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades operacionais</b>		<b>6.380</b>	<b>633</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aumento de investimento em edificações	6	(504)	-
<b>Caixa líquido usado nas atividades de investimento</b>		<b>(504)</b>	
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Dividendos pagos	8(b)	(5.000)	(700)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>		<b>(5.000)</b>	<b>(700)</b>
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>			
		<b>876</b>	<b>(67)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.751	1.818
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	2.627	1.751
<b>Aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>876</b>	<b>(67)</b>

# **BR Partners Bahia 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 Bahia Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 3 de junho de 2013 com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo. Tem por objetivo o propósito específico de desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Camaçari, Estado da Bahia, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e a venda, a locação e a administração de bens próprios, podendo, a Companhia, participar de outras sociedades na qualidade de sócia quotista ou acionista.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 29 de maio 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**

#### **2.4.1 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.

## **BR Partners Bahia 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

---

### **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.

## **BR Partners Bahia 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

---

### **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 em relação à propriedade para investimento da Companhia são revisados e ajustados, se necessário, quando há indícios de mudanças desde a data do último balanço.

### **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**

#### **2.8.1 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 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.

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.

## **BR Partners Bahia 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

---

### **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 as despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou 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) 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 corrente.

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 apurou o imposto de renda e a contribuição social pelo regime tributário do lucro presumido em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

### **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.



## **BR Partners Bahia 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

---

### **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 contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados (incluindo instrumentos financeiros derivativos), a desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, a 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.

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.

## BR Partners Bahia 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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	2019	2018
Bancos, conta corrente e caixa <sup>(1)</sup>	10	4
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	2.617	1.747
<b>Total</b>	<b>2.627</b>	<b>1.751</b>

(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 31 de dezembro de 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 12).

### 5. Valores a receber

Referem-se a valores a receber de aluguéis, no montante de R\$ 2.611 (R\$ 2.323 em 2018), do *Outlet Premium* Salvador.

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\$ 1.136 (R\$ 895 em 2018).

### 6. Propriedade para investimento

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

O *Outlet Premium* Salvador, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da Estrada do Coco, km 12,5, Vila de Abrantes, no município de Camaçari, situado a cerca de 41 km de Salvador. Dispõe de mais de 70 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área bruta locável de 14.964,41 m<sup>2</sup>.

Em 18 de junho de 2013, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, pelo qual a Companhia adquiriu 48% do *Shopping Center*. O investimento inicial no empreendimento foi de R\$ 46.149.

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. Foi adotado como metodologia o fluxo de caixa descontado para a determinação de tal valor. O valor de mercado proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 76.558 (R\$ 81.280 em 2018). A Administração não identificou fatos e circunstâncias que indicassem alteração nesse 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.

**BR Partners Bahia 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

**Depreciação**

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificações</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>4.962</b>	<b>44.249</b>	<b>49.211</b>
Aquisições	-	-	-
Depreciação	-	(961)	(961)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>4.962</b>	<b>43.288</b>	<b>48.250</b>
Aquisições	-	504	504
Depreciação	-	(968)	(968)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>4.962</b>	<b>42.824</b>	<b>47.786</b>

**Custo**

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificações</b>	<b>Total</b>
Custo	4.962	48.044	53.006
Depreciação acumulada	-	(4.756)	(4.756)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>4.962</b>	<b>43.288</b>	<b>48.250</b>
Custo	4.962	48.548	53.510
Depreciação acumulada	-	(5.724)	(5.724)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>4.962</b>	<b>42.824</b>	<b>47.786</b>

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

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Imposto de Renda</b>	<b>Contribuição Social</b>	<b>Imposto de Renda</b>	<b>Contribuição Social</b>
<b>Imposto corrente</b>				
Imposto corrente sobre o lucro do período	(443)	(168)	(474)	(180)
Total do imposto corrente	(443)	(168)	(474)	(180)
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(443)</b>	<b>(168)</b>	<b>(474)</b>	<b>(180)</b>

A Companhia, no exercício de 2019, utilizou o método do lucro presumido para o cálculo do imposto de renda e da contribuição social, aplicando as taxas nominais sobre o lucro presumido apurado com base em suas receitas operacionais e sobre suas receitas financeiras, sendo 32% de presunção de lucro, 25% para imposto de renda e 9% para a contribuição social, respectivamente.

**b. PIS e COFINS**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>PIS</b>	<b>COFINS</b>	<b>PIS</b>	<b>COFINS</b>
<b>Receita tributável da atividade</b>	<b>5.251</b>	<b>5.251</b>	<b>5.462</b>	<b>5.462</b>
Alíquota (0,65% de PIS e 3,00% de COFINS)	(34)	(158)	(36)	(165)
<b>Despesa com PIS/COFINS</b>	<b>(34)</b>	<b>(158)</b>	<b>(36)</b>	<b>(165)</b>

## BR Partners Bahia 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

### 8. Patrimônio líquido

#### a. Capital social

Na Companhia, o capital social totalmente subscrito e integralizado é representado por 49.088.070 (quarenta e nove milhões, oitenta e oito mil e setenta) quotas pelo preço de R\$ 1,01572 (um real e um décimo de centavo de real), totalizando o montante de R\$ 49.860 (R\$ 49.860 em 2018).

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	49.088.070	49.860
Total de ações em 31 de dezembro de 2019	<u>49.088.070</u>	<u>49.860</u>

#### b. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os acionistas terão direito a um dividendo anual obrigatório de, pelo menos, 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, sendo compensados os dividendos que tenham sido declarados no exercício, nos termos do art. 24 do Estatuto Social.

A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em períodos menores, e declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, por conta total, a ser distribuídos ao término do respectivo exercício social, observadas as limitações previstas em lei, podendo declarar dividendos intermediários.

Em 31 de dezembro de 2019 foram destinados dividendos no montante de R\$ 1.301 relativos ao exercício de 2019 (R\$ 700 em 2018).

### 9. 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> Salvador	5.251	5.462
(-) PIS e COFINS	(192)	(201)
<b>Total</b>	<u><b>5.059</b></u>	<u><b>5.261</b></u>

### 10. Custos com manutenção

O saldo de R\$ 711 (R\$ 984 em 2018) refere-se a custos operacionais com a manutenção do Shopping Outlet Premium Salvador.

## BR Partners Bahia 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

### 11.Despesas Administrativas

	2019	2018
Despesas de depreciação	968	961
Contrato de rateio despesas administrativas	55	99
Despesas de publicações	40	39
Despesas tributárias	21	-
Despesas de serviços técnicos especializados	15	138
Outras despesas	12	5
<b>Total</b>	<b>1.111</b>	<b>1.242</b>

### 12.Transações com partes relacionadas

	2019		2018	
	Ativo/ (passivo)	Receita/ (despesas)	Ativo/ (passivo)	Receita/ (despesas)
<b>Certificado de depósito bancário</b>				
BR Partners Banco de Investimento S.A. <sup>(1)</sup>	2.617	188	1.747	222
<b>Valores a pagar</b>				
BR Partners Banco de Investimento S.A. <sup>(2)</sup>	(11)	(55)	(42)	(99)
<b>Valores a receber</b>				
BR Partners <i>Outlet Premium</i> Fortaleza S.A. <sup>(3)</sup>	-	-	2.719	-

<sup>(1)</sup> Referem-se a Certificado de Depósitos Bancários com remuneração de 100% do CDI com liquidez imediata.

<sup>(2)</sup> Referem-se ao pagamento de despesas administrativas entre empresas do Grupo BR Partners em função da utilização de estrutura comum.

<sup>(3)</sup> Referem-se a valores de adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC.

### 13.Outras informações

- a. Durante os exercícios findos em 2019 e 2018, a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.
- b. Durante os exercícios findos em 2019 e 2018, a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.
- c. Durante os exercícios findos em 2019 e 2018, a Companhia não efetuou pagamento de remuneração ao pessoal-chave da Administração.

### 14.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

## **BR Partners Bahia 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**

---

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.

\*\*\* \*\*