

BR Partners
Investimentos
Imobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em 31
de dezembro de 2019**

Conteúdo

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	4
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações dos resultados abrangentes	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	13

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

Senhores Acionistas:

Submetemos à apreciação de V. Sas. as Demonstrações Financeiras Consolidadas da BR Partners 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 Investimentos Imobiliários S.A., detentora de 18,77% de participação no empreendimento Outlet Premium Brasília, encerrou 2019 com importante crescimento nos seus resultados operacionais.

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

A DIRETORIA

Contador

Hideo Antonio Kawassaki
CRC 1SP 184007/O-5



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 individuais e consolidadas

Aos Administradores da
BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, dos resultados abrangentes das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados 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 individuais e consolidadas". 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas financeiras 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 Investimentos Imobiliários S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018
 Em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante		2.867	1.197	7.348	3.232
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.859	288	3.808	474
Valores a receber	5	1.172	1.119	3.780	2.998
Provisão para perdas de valores a receber	5	(168)	(211)	(354)	(473)
Outros ativos		-	-	78	-
Impostos a recuperar		4	1	36	233
Não circulante		-	-	2.611	2.150
Ativos financeiros	6	-	-	2.611	2.150
Investimentos		24.795	20.875	94.458	96.386
Participações em coligadas	7	11.536	7.313	-	-
Propriedade para investimento	8	13.259	13.562	94.458	96.386
Total do ativo		27.662	22.072	104.417	101.768

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

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Circulante		273	251	12.640	12.625
Fornecedores e outras contas a pagar		111	64	111	111
Valores a receber sociedades ligadas		11	42	21	84
Impostos a recolher		151	145	316	238
Passivos financeiros	9	-	-	12.192	12.192
Não circulante		-	-	64.388	67.322
Passivos financeiros	9	-	-	64.388	67.322
Patrimônio líquido	11	27.389	21.821	27.389	21.821
Capital social		40.872	30.872	40.872	30.872
(Capital a integralizar)		(3.300)	-	(3.300)	-
Reserva de capital		6.957	6.957	6.957	6.957
(-) Prejuízos acumulados		(17.140)	(16.008)	(17.140)	(16.008)
Total do passivo e patrimônio líquido		27.662	22.072	104.417	101.768

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.
Demonstrações do resultado em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	13	3.531	3.297	11.341	9.705
Custo com manutenção	14	(306)	(280)	(2.133)	(2.249)
Lucro bruto		3.225	3.017	9.208	7.456
Provisão para perda de valores a receber		43	21	118	33
Despesas administrativas	15	(490)	(468)	(2.711)	(2.781)
Reversão de provisão administrativa		11	-	58	-
Resultado antes das receitas/(despesas)financeiras líquidas de impostos		2.789	2.570	6.673	4.708
Receitas financeiras		47	56	351	268
Despesas financeiras	17(a)	-	-	(7.773)	(8.023)
Resultado financeiro líquido de impostos		47	56	(7.422)	(7.755)
Resultado não operacional		-	-	8	417
Resultado de equivalência patrimonial	7	(3.577)	(5.256)	-	-
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(741)	(2.630)	(741)	(2.630)
Imposto de renda e contribuição social	10(a)	(391)	(368)	(391)	(368)
Prejuízo dos exercícios		(1.132)	(2.998)	(1.132)	(2.998)
Ações em circulação no final dos exercícios (em milhares)		2.692.799	2.436.389		
Prejuízo por ação no final dos exercícios - R\$		(0,0004)	(0,0012)		

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.**Demonstrações dos resultados abrangentes em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2019	2018
Prejuízo dos exercícios	(1.132)	(2.998)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultados abrangentes dos exercícios	(1.132)	(2.998)

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Capital social</u>	<u>(-) Capital a Integralizar</u>	<u>Reservas de capital</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2017	30.872	-	6.957	(13.010)	24.819
Prejuízo do exercício	-	-	-	(2.998)	(2.998)
Em 31 de dezembro de 2018	30.872	-	6.957	(16.008)	21.821
Aumento de capital	10.000	(10.000)	-	-	-
Integralização de capital	-	6.700	-	-	6.700
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.132)	(1.132)
Em 31 de dezembro de 2019	40.872	(3.300)	6.657	(17.140)	27.389

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

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.**Demonstrações dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Fluxos de caixa de atividades operacionais					
Prejuízo dos exercícios		(1.132)	(2.998)	(1.132)	(2.998)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa					
Depreciação	8(b)	303	304	2.072	2.071
Resultado de equivalência patrimonial	7	3.577	5.256	-	-
Variação monetária passiva de empréstimos		-	-	7.655	8.791
Recuperação de provisão para perda de valores a receber		(42)	(21)	(119)	(33)
Prejuízo ajustado		2.705	2.541	8.476	7.831
Variações no capital circulante					
(Aumento)/diminuição em ativos financeiros		-	-	(461)	(500)
(Aumento)/diminuição em valores a receber		(53)	(65)	(782)	666
(Aumento)/diminuição em outros ativos		-	-	(78)	-
(Aumento)/diminuição em impostos a recuperar		(3)	54	197	67
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		47	(54)	-	(108)
Aumento/(diminuição) em valores a pagar sociedades ligadas		(31)	42	(63)	84
Aumento/(diminuição) em impostos a recolher e provisões tributárias		391	305	463	212
Imposto de renda e contribuição social pagos		(385)	(305)	(385)	(304)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		2.671	2.518	7.367	7.948
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Aumento de participação societária		(7.800)	(3.750)	-	-
Aumento de investimento em edificações		-	-	(144)	-
Caixa líquido usado nas atividades de investimento		(7.800)	(3.750)	(144)	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Recursos provenientes de aporte de capital integralizado	11	6.700	-	6.700	-
Aumento em recursos provenientes de empréstimos		-	-	466	466
Pagamento de empréstimos		-	-	(11.055)	(10.723)
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento		6.700	-	(3.889)	(10.257)
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa		1.571	(1.232)	3.334	(2.309)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	288	1.520	474	2.783
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1.859	288	3.808	474
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa		1.571	(1.232)	3.334	(2.309)

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Informações gerais

A BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 17 de agosto de 2009, com sede em São Paulo, estado de São Paulo. Em 2 de julho de 2012, conforme a 6ª Alteração do Contrato Social e Ata de Assembleia Geral de Transformação em Sociedade por Ações, os sócios representantes da totalidade do capital social da BR Partners Consultoria Especializada Ltda. alteram o tipo societário da Companhia de sociedade limitada para sociedade por ações e a sua denominação para BR Partners Investimentos Imobiliários S.A..

Em 11 de novembro de 2014, a Companhia adquiriu o controle da BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Controlada") por R\$ 1. A Controlada é uma sociedade anônima, iniciou suas atividades operacionais em 22 de outubro de 2015, com sede em São Paulo, estado de São Paulo. Em 11 de novembro de 2014, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária, alterou a sua razão social de Dinarte Empreendimentos e Participações S.A. para BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., transferindo a sede social da Controlada para a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo.

A Companhia e sua Controlada (conjuntamente denominada, "Grupo BR Partners") possuem por objetivo: (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 terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresariais e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas ser exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

A Companhia participa como controladora direta na seguinte empresa:

Companhia controlada	Principal atividade desenvolvida	% participação	
		2019	2018
BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Propósito específico de desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e a venda, a locação e a administração de bens próprios.	99,99	99,99

Em 31 de dezembro de 2019, a empresa incorreu no prejuízo de R\$ 1.132 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, nessa data, o passivo circulante do consolidado excedeu o ativo circulante do consolidado em R\$ 5.292. Como parte da estratégia inicial, seu acionista controlador irá aportar os recursos financeiros necessários que venham a ser exigido na operação até atingir o ponto de equilíbrio.

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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC para PMEs (R1). A preparação de demonstrações financeiras

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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 Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram preparadas conforme as práticas contábeis no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) para Pequenas e Médias Empresas (PME) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial ajustado na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais da Companhia. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

2.3 Demonstrações financeiras consolidadas

A Companhia consolidou integralmente as demonstrações financeiras de sua controlada. Considera-se existir controle quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada.

Na consolidação foram eliminados os saldos e as transações entre as companhias, através dos seguintes procedimentos: a) eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas e b) eliminação dos saldos de investimentos da Companhia com os saldos de capital, reserva e lucros (prejuízos) acumulados das controladas.

A Controlada é integralmente consolidada a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixa de ser consolidada a partir da data em que o controle cessa. As operações entre as empresas do Grupo BR Partners, bem como os saldos, os ganhos e as perdas não realizados nas operações entre a Companhia e sua controlada foram eliminados. As perdas entre as empresas do Grupo BR Partners são também eliminadas, exceto no caso de perda do valor recuperável, quando, então, devem ser reconhecidas nas demonstrações financeiras consolidadas.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Ativos financeiros

2.6.1 Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

pelo valor justo por meio de resultados, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, determina-se a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

b. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

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

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

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

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

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

2.7 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.

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

2.8 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 menos 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.

2.9 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.

2.10 Passivos financeiros

2.10.1 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 Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.10.2 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".

2.11 Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

2.12 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 para investimento 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.

2.13 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

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

2.14 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 Investimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro 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 Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Controladora	
	2019	2018
Saldo inicial	7.313	8.819
Aumento/integralização de capital em controlada ⁽¹⁾	7.800	3.750
Resultado de equivalência patrimonial	(3.577)	(5.256)
Saldo final	11.536	7.313

⁽¹⁾ Em 2019, a Companhia aumentou o capital social da Controlada em R\$ 7.800 (R\$ 3.750 em 2018).

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

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

8. Propriedade para investimento

a. *Shopping Center Outlet Premium Brasília*

O *Shopping Center Outlet Premium Brasília*, do Grupo *General Shopping*, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da BR-060, em Alexânia, município que integra a microrregião da capital federal. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, ótica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área de 121 mil m² e um projeto arquitetônico inspirado na arquitetura do plano-piloto da capital do país.

Em 11 de maio de 2012, foi celebrado o Acordo de Investimentos e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 18,77347% no montante de R\$ 15.230.

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\$ 84.674 (R\$ 96.396 em 2018). A Administração não identificou mudanças nos fatos e nas circunstâncias que indicassem alteração neste valor para 31 de dezembro de 2019. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelas práticas contábeis em vigor.

b. *Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro*

O *Shopping Center Outlet Premium Rio de Janeiro*, do grupo *General Shopping*, foi construído com concepção *open mall*, localiza-se na Rodovia Washington Luiz (BR 040), km 109 - Rio de Janeiro - RJ, que liga o Rio de Janeiro a Juiz de Fora, tem fácil acesso aos aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, e as cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e está ao lado do arco rodoviário metropolitano. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, ótica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área bruta locável de 31.886 m².

Em 24 de fevereiro de 2015, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, pelo qual a Controlada adquiriu 48% do empreendimento *Shopping Center*. O investimento inicial no empreendimento foi de R\$ 11.940.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

	Controladora		
	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	291	13.575	13.866
Depreciação	-	(304)	(304)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	291	13.271	13.562
Depreciação	-	(303)	(303)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	291	12.968	13.259

	Controladora		
	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Valor de custo Total
Custo	291	15.165	15.456
Depreciação	-	(1.894)	(1.894)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	291	13.271	13.562
Custo	291	15.165	15.456
Depreciação	-	(2.197)	(2.197)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	291	12.968	13.259

	Consolidado			
	Edificações Rio	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	84.591	291	13.575	98.457
Depreciação	(1.767)	-	(304)	(2.071)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	82.824	291	13.271	96.386
Aquisições	144	-	-	144
Depreciação	(1.769)	-	(303)	(2.072)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	81.199	291	12.968	94.458

	Consolidado			
	Edificações Rio	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Valor de custo total
Custo	88.364	291	15.165	103.820
Depreciação	(5.540)	-	(1.894)	(7.434)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	82.824	291	13.271	96.386
Custo	88.508	291	15.165	103.964
Depreciação	(7.309)	-	(2.197)	(9.506)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	81.199	291	12.968	94.458

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

9. Passivos financeiros

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

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

10. Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS

a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	2019		2018	
	Imposto de Renda	Contribuição social	Imposto de Renda	Contribuição social
Imposto corrente				
Imposto corrente sobre o lucro do período	(281)	(110)	(264)	(104)
Total do imposto corrente	(281)	(110)	(264)	(104)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(281)	(110)	(264)	(104)

A Companhia, no exercício de 2019 e 2018, utilizou o método do lucro presumido para o cálculo do imposto de renda e da contribuição social, aplicando as respectivas 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 Contribuição Social, respectivamente.

b. PIS e COFINS

	Controladora			
	2019		2018	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	3.665	3.665	3.423	3.423
Alíquota (0,65% de PIS e 3% COFINS)	(24)	(110)	(22)	(104)
Despesa com PIS e COFINS	(24)	(110)	(22)	(104)

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Consolidado			
	2019		2018	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	12.091	12.091	10.305	10.305
Alíquota (0,65% de PIS e 3% COFINS)	(24)	(110)	(22)	(103)
Alíquota (1,65% de PIS e 7,6% COFINS)	(110)	(506)	(85)	(390)
Receita tributável sobre receitas financeiras	302	302	191	191
Alíquota (0,65% de PIS e 4% COFINS)	(2)	(13)	(1)	(8)
Receita tributável sobre outras rendas	-	-	68	68
Alíquota (1,65% de PIS e 7,64% COFINS)	-	-	(1)	(5)
Despesa com PIS e COFINS	(136)	(629)	(109)	(506)

No consolidado o montante de crédito tributário não registrado em 2019 foi de R\$ 9.661 (R\$ 8.393 em 2018), os quais serão registrados quando apresentarem efetiva perspectiva de realização.

11. Patrimônio líquido

a. Capital social

A Companhia foi constituída em 17 de agosto de 2009, tendo início de suas atividades operacionais em 2 de julho de 2012

Em 12 de abril de 2019, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 35.872 para R\$ 40.872, representando um aumento de capital no valor de R\$ 5.000, mediante emissão de 128.205 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 0,039 (trinta e nove décimos de milésimos de reais).

Em 31 de janeiro de 2019, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 30.872 para R\$ 35.872, representando um aumento de capital no valor de R\$ 5.000, mediante emissão de 128.205 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 0,039 (trinta e nove décimos de milésimos de reais).

A seguir, a composição acionária:

	Quantidade (milhares)	R\$ (mil)
Total de ações em 31 de dezembro de 2018	2.436.389	30.872
Aumento de capital	256.410	10.000
Total de ações em 31 de dezembro de 2019	2.692.799	40.872

12. Dividendos e juros sobre o capital próprio

Os acionistas terão direito a um dividendo anual obrigatório não cumulativo correspondente à totalidade do lucro líquido ajustado na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, 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 Companhia poderá, a qualquer tempo, *ad referendum* da 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

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

próprio à conta de lucros do exercício corrente ou de reserva de lucros de exercícios anteriores.

13. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Rendas de aluguéis	3.665	3.423	12.091	10.305
(-) PIS e COFINS	(134)	(126)	(750)	(600)
Total	3.531	3.297	11.341	9.705

14. Custos com manutenção

No Consolidado, referem-se a custos operacionais com a manutenção dos *Shoppings Outlet Premium* Brasília e Rio de Janeiro, no valor de R\$ 2.133 (R\$ 2.249 em 2018). Na Controladora, refere-se a custos com a manutenção do *Shopping Outlet Premium* Brasília no valor de R\$ 306 (R\$ 280 em 2018).

15. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas de depreciação	304	304	2.072	2.071
Despesas bancárias ⁽¹⁾	-	-	348	349
Contrato de rateio de despesas administrativas ⁽²⁾	55	99	110	198
Despesas de serviços técnicos especializados	55	14	70	28
Despesas de publicações	66	49	68	89
Outras despesas	10	2	43	46
Total	490	468	2.711	2.781

⁽¹⁾ Refere-se preponderantemente à despesa amortizada de comissão de estruturação de Cédula de Crédito Bancário do Banco Itaú BBA.

⁽²⁾ Valores a pagar partes relacionadas (Nota 16).

16. Transações com partes relacionadas

	Controladora			
	2019		2018	
	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)
Certificado de Depósitos Bancários				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽¹⁾	1.854	487	279	48
Valores a pagar				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽²⁾	(11)	(55)	(42)	(99)

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

	Consolidado			
	2019		2018	
	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)
Certificado de Depósitos Bancários				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽¹⁾	3.793	649	457	114
Valores a pagar				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽²⁾	(21)	(110)	(84)	(198)

(1) Refere-se a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB).

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

17. Outras informações

- Durante os exercícios findos em 2019 a Companhia teve custos financeiros referente ao pagamento de empréstimo bancário adquirido conforme Nota 9, no montante de R\$ 7.774 (R\$ 8.023 em 2018).
- Durante os exercícios findos em 2019 e 2018, a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.
- Durante os exercícios findos em 2019 e 2018, a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.
- Durante os exercícios findos em 2019 e 2018, a Companhia não efetuou pagamento de remuneração ao pessoal-chave da Administração.

18. Eventos subsequentes

COVID-19

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

*** **