

# BR Partners Outlet Brasília 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>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração da mutação do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstração do fluxo de caixa</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>

## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

Senhores Acionistas:

Submetemos à apreciação de V. Sas. as Demonstrações Financeiras da BR Partners Outlet Brasília S.A., relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

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

Por sua vez, o setor de shoppings outlets mostrou-se mais uma vez capaz de crescer e ganhar *market share* em um momento de retomada econômica. A BR Partners 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 do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Administradores da  
BR Partners Outlet Brasília S.A.  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BR Partners Outlet Brasília S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 03 de junho de 2019 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019, 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 Outlet Brasília S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o período de 03 de junho de 2019 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019, 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.

### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção para as Nota 1 e 18 às demonstrações financeiras, que indicam que a Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 155 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, nessa data, o passivo circulante excedeu o ativo circulante em R\$ 26.680 mil. Conforme apresentado na Nota 1, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos nas Notas 1 e 18, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Outros assuntos – Reemissão das demonstrações financeiras e do relatório de auditoria**

Em 30 de abril de 2020 emitimos relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras da BR Partners Brasília II relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que ora está sendo reapresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 1, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo



reapresentadas para refletir a alteração nota explicativa no. 16 de partes relacionadas, sobre os valores a receber a empresa ligada BR Partners Outlet Premium FIP. Dessa forma, nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras está sendo reemitido sem modificação e substitui aquele anteriormente emitido.

### **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 aplicáveis para as pequenas e médias empresas e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida



significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 5 de maio de 2020

**BR Partners Outlet Brasília S.A.**  
**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2019**  
 Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>Passivo</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>
<b>Circulante</b>		<b>12.847</b>	<b>Circulante</b>		<b>39.527</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	703	Fornecedores e outras contas a pagar	7	195
Valores a receber	5	12.389	Debêntures	8	39.105
Provisão para perdas de valores a receber	5	(253)	Impostos a recolher		227
Impostos a recuperar		8			
<b>Investimentos</b>		<b>41.525</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	10	<b>14.845</b>
Propriedade para investimento	6	41.525	Capital social subscrito		15.000
			(-) Prejuízos acumulados		(155)
<b>Total do ativo</b>		<b>54.372</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>54.372</b>

**BR Partners Outlet Brasília S.A.****Demonstração do resultado****Período de 03 de junho de 2019 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
Receita operacional líquida	11	3.144
Custo com manutenção	12	<u>(261)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<b><u>2.883</u></b>
Despesas administrativas	13	(655)
Provisão para perda de valores a receber	5	<u>(253)</u>
<b>Resultado antes das receitas/(despesas)financeiras líquidas de impostos</b>		<b>1.975</b>
Receitas financeiras		38
Despesas financeiras	14	(1.318)
Outras despesas operacionais	15	<u>(537)</u>
<b>Resultado financeiro líquido de impostos</b>		<b>(1.817)</b>
Resultado não operacional		<u>39</u>
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>197</b>
Imposto de renda e contribuição social	9(a)	<u>(352)</u>
<b>Prejuízo do período</b>		<b><u>(155)</u></b>
Número de ações no final do período (em milhares)		15.000
Resultado por ação no período - R\$		(0,0103)



**BR Partners Outlet Brasília S.A.**

**Demonstração do resultado abrangente**

**Período de 03 de junho de 2019 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

	<b>2019</b>
Prejuízo do período	(155)
Outros resultados abrangentes	-
<b>Resultados abrangentes do período</b>	<b>(155)</b>

**BR Partners Outlet Brasília S.A.****Demonstração da mutação do patrimônio líquido****Período de 03 de junho de 2019 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

	<b>Capital social subscrito</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Em 03 de junho de 2019</b>	-	-	-
Aumento de capital	15.000	-	15.000
Prejuízo do período	-	(155)	(155)
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>15.000</b>	<b>(155)</b>	<b>14.845</b>

**BR Partners Outlet Brasília S.A.****Demonstração do fluxo de caixa****Período de 03 de junho de 2019 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019**

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(155)</b>
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>		
Depreciação	13	417
Provisão para perda de valores a receber		253
<b>Prejuízo ajustado</b>		<b>515</b>
<b>Variações no capital circulante</b>		
(Aumento)/diminuição em valores a receber		(1.890)
(Aumento)/diminuição em impostos a recuperar		(8)
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		195
Aumento/(diminuição) em impostos a recolher		387
Imposto de renda e contribuição social pagos		(160)
<b>Caixa líquido utilizado pelas atividades operacionais</b>		<b>(961)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aumento de investimentos – Edificações	6	(41.942)
<b>Caixa líquido usado nas atividades de investimento</b>		<b>(41.942)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento de capital integralizado	10	4.501
Recursos provenientes da emissão de debêntures		39.105
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento</b>		<b>43.606</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>703</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	703
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>703</b>

## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

#### **1. Informações gerais**

A BR Partners Outlet Brasília S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 3 de junho de 2019, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo. Em 3 de junho de 2019, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da RNX 40 Holding S.A. alterou a razão social para BR Partners Outlet Brasília S.A. transferindo a sede social para a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo.

A Companhia tem por objetivo: (a) realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e Outlets e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

Em 31 de dezembro de 2019, a empresa incorreu no prejuízo de R\$ 155 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, nessa data, o passivo circulante da Companhia excedeu o ativo circulante em R\$ 26.680. De acordo com o plano de negócio, a administração possui planos de alongamento do prazo da dívida, contudo a renegociação de prazos ou obtenção de novas linhas de crédito depende da aprovação de credores, o que indica a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade operacional da Companhia

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 5 de maio de 2020.

A Administração reapresenta as demonstrações financeiras com a alteração da nota explicativa 16 – partes relacionadas, sobre os valores a receber da empresa ligada BR Partners Outlet Premium FIP.

#### **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 práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis para as pequenas e médias empresas ("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

## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

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.

#### **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**

Itens ao valor justo através do resultado compreende itens mantidos para negociação e itens designados ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial. Além disso, de acordo com o CPC 48, 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**

## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

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 no ativo circulante e compreendem contas a receber de aluguéis.

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

#### **2.6 Propriedade para investimentos**

Trata-se de edifícios de lojas mantidos para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. Os imóveis não são ocupados pelo Grupo BR Partners.

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.

#### **2.7 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**

O Grupo 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

## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

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.

## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

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

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

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

#### **2.8.2 Desreconhecimento e mensuração**

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos, neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros disponíveis para venda e os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo 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 para investimento no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada



## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

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 no período findo em 31 de dezembro de 2019.

#### **2.12 Distribuição de dividendos**

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

### **3. Gestão de risco financeiro**

#### **3.1 Fatores de risco financeiro**

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

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

##### **3.1.1. Risco de mercado**

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

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

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

##### **3.1.2. Risco de crédito**

## BR Partners Outlet Brasília S.A.

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

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

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 risco 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.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2019</u>
Bancos conta corrente e caixa <sup>(1)</sup>	4
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	699
<b>Total</b>	<b><u>703</u></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, 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 16).

#### 5. Valores a receber

	<u>2019</u>
Valores a receber de empresa ligada <sup>(1)</sup>	10.499
<i>Outlet Premium</i> Brasília <sup>(2)</sup>	1.555
Fundo de Reserva <sup>(3)</sup>	267
General Shopping Brasil <sup>(4)</sup>	68

## BR Partners Outlet Brasília S.A.

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

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

<b>Total</b>	<b>12.389</b>
--------------	---------------

- (1) Refere-se a valores a receber de empresa ligada, sobre a integralização de capital subscrito conforme boletim de subscrição datado em 3 de junho de 2019.
- (2) Referem-se a valores a receber de aluguéis do *Outlet Premium Brasília* (“*Shopping Center*”). A Administração dos *shoppings centers* 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\$ 253 em 2019.
- (3) Refere-se ao Fundo de Reserva administrado pelo Habitasec Securitizadora S.A. constituído em garantia do cumprimento das obrigações garantidas no Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série única, para Colocação Privada.
- (4) Valores a a receber da General Shopping do Brasil relativo a ressarcimento de despesas.

## 6. Propriedade para investimento

### *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 m<sup>2</sup> e um projeto arquitetônico inspirado na arquitetura do plano-piloto da capital do país.

Em 18 de julho de 2019, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra de Venda de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 28,23% no montante de R\$ 40.677.

Durante o período 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\$ 46.809. 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.

	<u>Edificações Brasília</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 03 de junho de 2019</b>	-	-
Aquisições	41.942	41.942
Depreciação	(417)	(417)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>41.525</b>	<b>41.525</b>

## 7. Fornecedores e outras contas a pagar

	<u>2019</u>
Fornecedores	18
Valores a pagar partes relacionadas (Nota 14)	29

## BR Partners Outlet Brasília S.A.

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

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

Atividade imobiliária <sup>(1)</sup>	148
<b>Total</b>	<b>195</b>

(1) Referem-se a valores a pagar a General Shopping do Brasil no valor de R\$ 70 e a MCLG Empreendimentos e Participações S.A. no valor de R\$ 78.

## 8. Debêntures

Refere-se a primeira emissão privada de debêntures no valor total de R\$ 40.000 com vencimento para 27 de julho de 2020 destinados integralmente e exclusivamente para a aquisição da fração ideal de 28,23% do empreendimento imobiliário denominado Outlet Premium Brasília, conforme Instrumento Particular de Escritura. Em 31 de dezembro de 2019 o saldo era de R\$ 39.105, sendo classificado ao custo amortizado.

## 9. Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS

### a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	2019	
	Imposto de Renda	Contribuição social
<b>Imposto corrente</b>		
Imposto corrente sobre o lucro do período	(254)	(98)
<b>Total do imposto corrente</b>	<b>(254)</b>	<b>(98)</b>

A Companhia, no período findo em 31 de dezembro de 2019 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 (32% de presunção de lucro) e sobre suas receitas financeiras (25% para Imposto de Renda e 9% para Contribuição Social).

### b. PIS e COFINS

	2019	
	PIS	COFINS
<b>Receita tributável da atividade</b>	<b>3.263</b>	<b>3.263</b>
Alíquota (0,65% de PIS e 3,00% de COFINS)	(21)	(98)
<b>Despesa com PIS/COFINS</b>	<b>(21)</b>	<b>(98)</b>

## 10. Patrimônio líquido

### a. Capital social subscrito

Em 3 de junho de 2019, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital de R\$ 0,01 para R\$ 15.000, mediante emissão de 14.999 milhares de novas ações ordinárias.

Em 11 de julho de 2019 foi integralizado o valor de R\$ 3.000 e em 24 de setembro de 2019 foi integralizado o valor de R\$ 1.500.

## BR Partners Outlet Brasília S.A.

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, o valor do capital social a integralizar por empresa ligada era de R\$ 10.499 conforme descrito na nota 5 e 16.

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

	Quantidade (milhares)	R\$ (mil)
<b>Total de ações iniciais</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Aumento de capital	14.999	14.999
<b>Total de ações em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>

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

#### 11. Receita operacional líquida

A reconciliação da receita operacional líquida é demonstrada abaixo:

	2019
Rendas de aluguéis – <i>Outlet Premium</i> Brasília	3.263
(-) PIS e COFINS (Nota 9 (b))	(119)
<b>Total</b>	<b>3.144</b>

#### 12. Custos com manutenção

Refere-se a custos com a manutenção do *Shopping Outlet Premium* Brasília no valor de R\$ 261.

#### 13. Despesas administrativas

	2019
Despesas de depreciação <sup>(1)</sup>	417
Despesas de serviços técnicos especializados	131
Despesas de serviços terceiros	35
Contrato de rateio de despesas administrativas <sup>(2)</sup>	29
Despesas de publicações	12
Outras despesas	31
<b>Total</b>	<b>655</b>

<sup>(1)</sup> Refere-se a depreciação de outros investimentos no valor de R\$ 417 em 2019 (Nota 6).

## BR Partners Outlet Brasília S.A.

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

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

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

#### 14. Despesas financeiras

Refere-se a despesa de captação de debêntures em 2019 no valor de R\$ 1.318.

#### 15. Outras despesas operacionais

	<u>2019</u>
Despesas atividade imobiliária <sup>(1)</sup>	514
Emissão de debentures	21
Outras	2
<b>Total</b>	<b><u>537</u></b>

(1) Refere-se a despesas no valor de R\$ 514, com custos de securitização das debentures emitidas.

#### 16. Transações com partes relacionadas

	<u>2019</u>	
	<u>Ativo/ (Passivo)</u>	<u>Receitas/ (Despesas)</u>
<b>Certificado de Depósitos Bancários</b>		
BR Partners Banco de Investimento S.A. <sup>(1)</sup>	699	38
<b>Valores a receber</b>		
BR Partners Outlet Premium FIP <sup>(2)</sup>	10.499	-
<b>Valores a pagar</b>		
BR Partners Banco de Investimento S.A. <sup>(3)</sup>	(29)	(29)

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

(2) Refere-se a valores a receber de empresa ligada, sobre a integralização de capital subscrito conforme boletim de subscrição datado em 3 de junho de 2019.

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

#### 17. Outras informações

- a. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.
- b. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.
- c. Em 31 de dezembro de 2019 não há remuneração ao pessoal chave da Administração.

## **BR Partners Outlet Brasília S.A.**

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019**

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

---

#### **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.