

---

***BR Malls Participações S.A.***  
***Demonstrações financeiras em***  
***31 de dezembro de 2020***  
***e relatório do auditor independente***

## **BR Malls Participações S.A.**

### Demonstrações Financeiras da Controladora e Consolidadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

#### Conteúdo

Relatório da administração referente às demonstrações financeiras.....	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	15
Demonstrações financeiras auditadas da Controladora e Consolidadas	
Balanços patrimoniais .....	21
Demonstrações dos resultados (controladora).....	23
Demonstrações dos resultados (consolidado).....	23
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	24
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (controladora) .....	25
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (consolidado) .....	26
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	27
Demonstrações dos valores adicionados .....	28
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	30

## **BR Malls Participações S.A.**

Relatório da Administração referente às Demonstrações Financeiras  
Em 31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **Relatório da Administração**

#### **Senhores Acionistas,**

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira, a administração da brMalls tem o prazer de encaminhar o Relatório da Administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhado das demonstrações financeiras auditadas. Este relatório é parte das demonstrações financeiras da Companhia que são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

### **Índice**

Informações sobre a Companhia.....	4
Mensagem da Administração e principais fatos administrativos ocorridos no exercício.....	4
“EBIT” e “EBITDA”.....	7
Auditores independentes.....	7
Remuneração de acionistas.....	8
Gestão de pessoas e cultura organizacional.....	8
Portfólio de alta qualidade.....	9
Efeitos da pandemia COVID-19.....	9
Iniciativas ambientais, sociais e de governança.....	10
Transformação digital.....	13
Eventos subsequentes ao término do exercício de 31 de dezembro de 2020.....	14

## **Informações sobre a Companhia**

A brMalls detém participação em 31 shopping centers e possui atualmente 1.274,2 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL) Total e 832,1 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio, com percentual médio de participação em nossos shoppings centers de 65,3%.

Além de deter participações, somos especializados na administração e comercialização de espaços em nossos shopping centers. Possuímos experiência na gestão de empreendimentos comerciais, e uma rede de relacionamentos com as principais redes varejistas do país, facilitando a comercialização de seus espaços. Atualmente, oferecemos serviços de administração ou comercialização para 27 dos 31 shopping centers que detemos participação.

A Companhia atua com transparência, confiança e tem como valores a colaboração, trabalho em equipe, foco no cliente e por resultados de longo prazo. Os nossos shoppings estão espalhados por todas as regiões do país e em 2020 apresentaram um total de R\$12,5 bilhões em vendas. Além disso, nosso portfólio é estrategicamente diversificado por segmento de renda, atendendo consumidores de todas as classes sociais.

## **Mensagem da Administração e principais fatos administrativos ocorridos no exercício**

Começamos o ano de 2020 com perspectivas bastante positivas, após fecharmos o 4T19 com uma taxa de ocupação de 97,3% (melhor indicador nos últimos 6 anos) e inadimplência líquida total de -0,5% (melhor resultado da história da Companhia), refletindo a grande melhoria de portfólio realizada nos últimos anos. Os meses a partir de março, porém, foram marcados pela crise humanitária da Covid-19 e a necessidade de adaptações ao longo do ano.

Neste ano de 2021, acreditamos que a disponibilidade das vacinas será crescente, fornecendo a necessária proteção à população, e as discussões mais importantes para nosso negócio passarão a ser as referentes aos impactos mais duradouros pós-Covid.

Desde 2019, quando aceleramos o processo de reposicionamento estratégico da brMalls, deixamos clara a nossa visão de longo prazo, que foi fundamental para estarmos bem preparados para o cenário adverso da Covid. Transcrevo aqui trechos da carta que divulgamos publicamente em agosto 2019:

“Acreditamos na relevância e perenidade dos shoppings no mercado brasileiro em qualquer horizonte futuro, seja pela localização urbana, força em entretenimento, gastronomia, serviços e pelo fator segurança e conforto. Ainda assim, nossa visão é que o varejo está passando por uma profunda transformação estrutural, levando consumidores a serem cada vez mais exigentes. Com o avanço do e-commerce, lojistas também serão mais seletivos na escolha dos shoppings. Por consequência os melhores retornos sobre capital serão proporcionados pelos shoppings que detenham a preferência dos clientes, ou seja, aqueles muito bem posicionados, dominantes, com mix completo, em grandes mercados e integrados a soluções *omnichannel*.

Entendemos que a proposta de valor dos shoppings para os lojistas e consumidores necessita evoluir, abraçando novas tecnologias, ecossistemas e incluindo soluções de *marketplaces*, logística, interação customizada com consumidores e inteligência de dados. O diferencial para as empresas passa a ser não apenas a quantidade de shoppings, e cada vez mais “Escala+Qualidade+Novas Soluções”. Essas mudanças estruturais estão acontecendo no mundo inteiro em velocidade sem precedentes e demandam urgência das empresas nas suas evoluções.

A partir desta crença, nos últimos dois anos refinamos nossa estratégia e desde então temos “esculpido” nosso portfólio, saindo de ativos Non-core e aumentando nossa exposição a ativos Core. Além de melhor alocação de capital, a simplificação libera atenção e foco para evoluirmos a companhia.”

Nossa visão se provou correta e a Covid-19 acelerou transformações já em curso, mais notadamente a digitalização do varejo e consumidores, intensificando a seletividade dos clientes. Essa aceleração pós-Covid deve levar a uma bifurcação: i) shoppings vencedores (vide descrição acima), que continuarão a ser altamente desejados e são a categoria na qual os shoppings da brMalls se encontram; ii) shoppings “indiferentes” aos consumidores e aos lojistas, nos quais a relevância para lojistas e consumidores é decrescente e enfrentarão perspectivas bastante desfavoráveis no futuro.

Ao longo de 2020, administramos os impactos de curto prazo da Covid-19, mas mantivemos intensidade e foco no objetivo de longo prazo de tornar a brMalls cada vez mais “*fit for the future*” (preparada para o futuro), que foi o tema do nosso *Investor Day* (em dezembro 2020, disponível no nosso site de RI). Obtivemos progressos importantes na qualificação do portfólio de shoppings, diferenciação de nossos shoppings, novas soluções (aumento da proposta de valor), cultura, time e ESG e, ao mesmo tempo, protegemos nosso balanço.

**Consumidores:** a prioridade desse período foi zelar pela saúde dos clientes através de um protocolo rígido de operação, respeitando as limitações impostas por autoridades públicas. Consumidores prontamente reconheceram a organização dos nossos shoppings: fluxo de visitantes aumentou a cada trimestre e o tempo de permanência no 4T20 se aproximou do período pré-Covid. Com destaque para a melhoria de mix, o NPS do Consumidor aumentou 2,1 p.p. no 4T20 versus a média de 2019, forte evidência da relevância e preferência pelos nossos ativos. Avançamos também em novos conteúdos proprietários: em novembro, inauguramos o *Taste Lab* no NorteShopping (RJ), reunindo chefes renomados em formato jovem e inovador de Food Hall, e a nova Praça Pet do Mooca Plaza Shopping (SP), atraindo novos públicos.

**Lojistas:** realizamos concessões comerciais importantes através de isenção e redução de aluguéis, condomínios e fundos de promoção, visando ajudar principalmente os pequenos lojistas, para os quais a disponibilidade de alternativas *funding* foi mais lenta. Ao longo do ano, mantivemos um ótimo relacionamento com lojistas, que tem atribuído importância crescente às novas soluções omnicanais, logística *last mile* e de mídia digital da brMalls. O aumento da taxa de ocupação nos últimos meses, terminando 4T20 com média de 96,0%, o maior nível entre as grandes empresas de shopping, demonstra o quanto nossos lojistas desejam desenvolver negócios conosco.

**Fortalecimento do Portfólio:** continuamos com a estratégia de esculpir o nosso portfólio, conforme descrito acima. No 1T20, aumentamos participação nos shoppings Villa-Lobos e Piracicaba, em São Paulo, e realizamos a alienação total do Via Brasil Shopping, no Rio de Janeiro. Como consequência, atualmente 94% do nosso NOI é concentrado em shoppings *tiers* 1&2, nos colocando em uma posição mais favorável na recuperação pós pandemia e para os desafios e oportunidades de longo prazo. No 2S20, inauguramos uma torre comercial no Shopping Campo Grande (MS) e o Hotel Bourbon no Catuaí Shopping Maringá (PR), considerados um dos melhores empreendimentos das respectivas cidades, o que tornaram esses ativos ainda mais resilientes e atrativos para os seus clientes.

**Inovação e Transformação Digital:** em 2020, demos importantes passos adicionais a estratégia de Transformação Digital, já em curso na brMalls. Revisamos nosso modelo organizacional, crescemos os times de inovação e reforçamos lideranças. A entrada de Leo Cid Ferreira (expertise em e-commerce) como Diretor Executivo de Tecnologia e Estratégia, Eduardo Langoni (ex *head* novos negócios B2W e Lojas Americanas) como novo CFO e Vanessa Amorim (ex diretora MultiPlus) como Diretora de Marketing são exemplos de como estamos trazendo habilidades complementares aos nossos times.

Nossa tese em Transformação Digital é complementarmos nosso modelo de negócios nos tornando uma poderosa plataforma, unindo *sellers* (lojistas) e *buyers* (consumidores); nos tornando mais indispensáveis para ambos e monetizando através das formas tradicionais de *real estate* (aluguéis), além de novas formas de monetização do relacionamento com consumidores (mídia digital, promoções segmentadas, entre outras). Neste contexto, realizamos progressos importantes em nossa estratégia de fidelidade, mídia e soluções *omnichannel*.

**Cultura, Gente e ESG:** acreditamos que no futuro as empresas vencedoras serão as mais adaptáveis (e não necessariamente as maiores empresas nem as mais fortes). Cultura e time são determinantes e aqui reside nossa principal vantagem competitiva. Em 2020, além dos reforços de time mencionados acima, evoluímos também nossa política de incentivos, avaliações de desempenho e complementamos nossa gestão com novos times multifuncionais/squads em metodologia ágil, dedicados aos principais objetivos estratégicos. Atrair e reter talentos em um setor em transformação se torna um fator determinante de sucesso e nossa cultura (que valoriza autonomia, desafia o status quo e incentiva experimentação) tem se mostrado um diferencial: durante a pandemia tivemos recorde na nossa pesquisa de engajamento.

Obtivemos avanços importantes em ESG: consolidamos o pilar de governança, com a ISS reafirmando o *rating* da brMalls em 1 (menor risco de governança) e, alavancando a importância comunitária que cada shopping da brMalls possui, apoiamos milhares de famílias através de iniciativas de doações, com destaque para a campanha brMalls do Bem, em conjunto com a Gerando Falcões. Além disso, criamos diversas outras iniciativas locais para mitigar os impactos na saúde, incluindo a realização de exames e campanhas de vacinação *drive thru*. Nossa política comercial também foi fundamental para preservar o funcionamento de pequenos lojistas, impactando positivamente milhares de empregos. Em 2021, aprimoraremos nossas metas de curto, médio e longo prazo e as práticas ESG da Companhia.

**Balanço Sólido:** realizamos reduções de custos e despesas gerais e administrativas de 16,2% e 28,5% respectivamente, em relação ao ano de 2019. Com o objetivo de fortalecer nossa posição financeira, realizamos nos meses de março e abril de 2020 captações que totalizaram R\$ 700 milhões e, em dezembro, a emissão de uma debênture no valor de R\$ 500 milhões. Nosso forte balanço nos fornece a tranquilidade para cenários de incertezas e boa capacidade para investimentos.

Apesar das dificuldades impostas pela Covid-19, seguimos confiantes na nossa estratégia e capacidade de execução. Agradecemos a confiança dos nossos clientes, acionistas e a dedicação de todos os colaboradores da brMalls.

#### “EBIT” e “EBITDA”

O “EBITDA” e “EBIT” correspondem a dois dos principais indicadores da Companhia, pelo fato de serem métricas importantes de performance e *covenants* para os usuários das demonstrações financeiras.

Para fins de atendimento aos termos do § 2º do art. 2º da Instrução CVM nº 527/12, demonstramos abaixo a conciliação dos valores do cálculo do LAJIDA (EBITDA) e do LAJIR (EBIT) para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	2019
<b>Lucro líquido / (prejuízo) do exercício</b>	<b>(336.109)</b>	1.382.776
Imposto de renda e contribuição social	<b>(146.273)</b>	376.582
Resultado financeiro líquido	<b>208.922</b>	208.674
<b>EBIT</b>	<b>(273.460)</b>	1.968.032
Depreciações e amortizações	<b>34.424</b>	20.925
<b>EBITDA</b>	<b>(239.036)</b>	1.988.957
Resultado de propriedade para investimento	<b>723.977</b>	(858.639)
Remuneração com as debêntures do shopping Araguaia (i)	<b>3.565</b>	8.058
Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido do imposto	<b>16.709</b>	(89.494)
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>505.215</b>	1.048.882

(i) A controladora detém debêntures de emissão da Maia e Borba, as quais lhe asseguram remuneração sobre o resultado do empreendimento.

#### Audidores independentes

Nos termos da Instrução CVM 381/03, a Companhia informa que nossos auditores independentes não prestaram serviços não relacionados à auditoria independente no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Os honorários por serviços de auditoria independente no exercício foi de R\$1.010mil.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A., foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Os auditores independentes PricewaterhouseCoopers (PwC) emitiram opinião que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da br Malls Participações S.A (controladora e consolidado) em 31 de

dezembro de 2020, bem como o desempenho de suas operações e seus respectivos fluxos de caixa (controladora e consolidado) para o exercício findo nessa data.

### **Remuneração de acionistas**

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor.

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não ocorreu deliberação para juros sobre capital próprio e dividendos, uma vez que a Companhia apresentou prejuízo contábil no exercício.

### **Gestão de pessoas e cultura organizacional**

Em 31 de dezembro de 2020, a brMalls contava com um total de 495 colaboradores, dos quais aproximadamente 80% possuía nível superior e o restante permanecia em curso. Esse grupo possui a idade média de 32 anos e é composto em 49% por mulheres, que por sua vez perfazem 34% dos cargos de gestão da Companhia. Um terço de nossa Diretoria Executiva é composta por mulheres. Nossa política salarial é baseada nas melhores práticas de mercado, enquanto nossa política de promoção baseia-se, exclusivamente, no mérito dos colaboradores, sendo concedidos reajustes salariais quando aplicáveis.

Concedemos aos nossos colaboradores plano de assistência médica, seguro de vida em grupo e vale-transporte, bem como somos inscritos no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferecemos vale-refeição e/ou alimentação. Além disso, oferecemos aos nossos colaboradores plano de participação nos lucros e resultados, atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Adicionalmente, determinados colaboradores não-estatutários são elegíveis ao Plano de Incentivo de Longo Prazo – plano de remuneração baseado em ações, que além de atrair, reconhecer e reter os talentos da companhia, também reforça um de nossos valores, que é promover a “cultura de dono” da brMalls.

Não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação aplicável. De toda forma, conforme a legislação em vigor, mantemos o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais e o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional.



## Portfólio de alta qualidade

Em 2017, a Companhia redefiniu sua estratégia de portfólio, que consiste em se expor a ativos classificados como *Tier 1&2*: shoppings dominantes em suas regiões de atuação, *top of mind* de lojistas e consumidores, localizados em cidades maiores e de alta densidade populacional, que a Companhia tenha gestão ativa e com métricas de produtividade acima da média. Demos sequência a esta estratégia por meio de três frentes: (i) desinvestindo de ativos que não se enquadram nestes quesitos, classificados como *Tier 3&4*; (ii) aquisições de ativos *Tier 1&2*, seja via aumento de participação ou aquisições de novos shoppings; e (iii) fortalecimento dos ativos existentes, garantindo a dominância dos shoppings no longo prazo.

Nos últimos 3 anos, a brMalls foi capaz de aumentar de forma significativa sua exposição a shoppings de *Tiers 1&2*, zerando a exposição a ativos de *Tier 4* e mantendo ativos de *Tier 3* que acreditamos ter o potencial para se tornar *Tier 2* ou 1. Desde então, vendemos nossa participação em 14 shoppings, e realizamos aumentos de participação em 4 shoppings. Hoje, temos um portfólio mais qualificado, homogêneo e menos exposto a ciclos econômicos. Além disso, em 2018 demos início aos projetos de *retrofit*, que tem como principal escopo realizar modificações transformacionais em 10 de nossos principais ativos, adequando-os ao que acreditamos ser o modelo de shopping do futuro e reforçando suas posições de dominância.

Visto o cenário de incerteza em que nos encontramos em função da pandemia de COVID-19, estamos confiantes de que hoje temos um portfólio preparado para enfrentar este momento, que irá ser menos impactado pelos efeitos da crise e que apresentará uma retomada mais rápida.

## Efeitos da pandemia COVID-19

Em 31 de dezembro de 2020, seguindo todas as orientações das autoridades governamentais e nossos novos protocolos de segurança, retornamos com a operação de todos os 31 shoppings de nosso portfólio. A prioridade na retomada das atividades foi de operar com higiene máxima e mínimas aglomerações, de forma a garantir a integridade e segurança de todos os consumidores e funcionários.

A Companhia teve como prioridade estabelecer medidas de apoio aos lojistas, alinhada a estratégia de preservar a ocupação e a adimplência e a segurança de nossos colaboradores. Com isso, adotamos uma política comercial flexível, que foi sendo adaptada mensalmente de acordo com as necessidades de cada varejista, e priorizamos investimentos em iniciativas que ampliassem os canais de vendas dos lojistas.

O 4º trimestre de 2020 foi marcado pela evolução da normalização das atividades e melhora das restrições impostas, com o horário de funcionamento dos nossos ativos registrando aumento de 31,2 p.p. quando comparado ao trimestre anterior, atingindo 92,8% do tempo de operação de 2019.

Mesmo com os fechamentos temporários do portfólio de São Paulo e do Amazonas durante o período de 25/12 a 27/12, e do Independência Shopping no dia 25/12, observamos uma melhora gradual no tempo médio de permanência<sup>2</sup> dos consumidores nos shoppings em relação aos trimestres anteriores:

no 2º trimestre de 2020, a média de permanência dos consumidores foi de 58,1% em relação ao tempo usual pré-COVID, enquanto no 3º trimestre de 2020 esse percentual evoluiu para 74,2% e no 4º trimestre de 2020 alcançou 85,9%. A mesma recuperação foi registrada no fluxo de estacionamento, que estava em 19,1% do valor de 2019 no 2T20, progrediu para 55,0% no 3T20 e, finalmente, atingiu 76,5% no 4T20.

Shoppings	Estado	Horas de Funcionamento/Trimestre (% do funcionamento normal) <sup>1</sup>			Shoppings	Estado	Horas de Funcionamento/Trimestre (% do funcionamento normal) <sup>1</sup>		
		2T20	3T20	4T20			2T20	3T20	4T20
Amazonas Shopping	AM	22,20%	87,00%	97,80%	Shopping Campo Grande	MS	51,90%	66,90%	93,50%
Campinas Shopping	SP	8,50%	41,10%	96,70%	Shopping Curitiba	PR	20,00%	57,60%	93,30%
Catuai Shopping Londrina	PR	27,40%	43,10%	86,60%	Shopping Del Rey	MG	-	30,40%	67,50%
Catuai Shopping Maringá	PR	30,80%	64,30%	95,80%	Shopping Estação	PR	20,00%	57,60%	93,30%
Center Shopping Uberlândia	MG	14,10%	43,00%	73,30%	Shopping Estação Cuiabá	MT	12,30%	56,40%	98,70%
Estação BH	MG	-	30,40%	67,50%	Shopping Villagio Caxias	RS	42,50%	62,90%	99,90%
Goiânia Shopping	GO	5,20%	57,80%	99,30%	Shopping Metrô Santa Cruz	SP	7,40%	57,20%	93,30%
Independência Shopping	MG	17,00%	67,40%	77,70%	Shopping Piracicaba	SP	8,90%	33,10%	93,30%
Jardim Sul	SP	7,40%	57,40%	93,30%	Shopping Recife	PE	6,70%	88,70%	100,00%
Mooca Plaza Shopping	SP	7,40%	57,20%	93,30%	Shopping Tamboré	SP	10,60%	66,10%	93,30%
Norteshopping	RJ	14,80%	93,70%	100,00%	Shopping Tijuca	RJ	14,80%	93,70%	100,00%
Plaza Niterói	RJ	-	72,40%	99,80%	Shopping Vila Velha	ES	15,60%	63,30%	100,00%
Rio Anil	MA	11,90%	89,60%	100,00%	Shopping Villa-Lobos	SP	7,40%	57,20%	93,30%
São Bernardo Plaza Shopping	SP	5,90%	57,20%	93,30%	Top Shopping	RJ	-	77,80%	100,00%
Shopping ABC	SP	-	56,90%	96,70%	<b>brMalls Core Portfolio</b>	-	<b>13,50%</b>	<b>61,60%</b>	<b>92,80%</b>

<sup>1</sup> Número de horas de funcionamento no período sobre o número de horas do funcionamento normalizado. Considera 360 horas por mês como o funcionamento normalizado de cada shopping.

## Iniciativas ambientais, sociais e de governança

### Sociais

A Companhia tem o compromisso de desenvolver, ajudar e garantir a integridade e proteção de todos os nossos clientes, colaboradores, funcionários e as comunidades no entorno dos shoppings. Por isso, ao longo de 2020 desenvolvemos ações sociais, e demos continuidade às já existentes, que tiveram como objetivo apoiar comunidades carentes, promover cultura e esporte, cuidar da saúde e do bem-estar no curto e longo prazo e gerar felicidade aos nossos *stakeholders*.

#### Iniciativas internas e externas: covid-19:

- Apoio à Comunidade: em maio, lançamos a campanha brMalls do Bem, em conjunto com a organização Gerando Falcões, com o objetivo de arrecadar doações monetárias para ajudar milhares de famílias mais vulneráveis no cenário de pandemia, com cestas básicas que incluem itens de alimentação e higiene. Como resultado, arrecadamos R\$ 1.257.150, equivalente à 25.143 cestas básicas, atendemos 20.950 pessoas por 3 meses e apoiamos 18 cidades. Além disso, disponibilizamos nossos estacionamentos para campanhas de exames para o Covid-19, realizamos campanhas de vacinação contra H1N1 e participamos de campanhas de doação de alimentos e produtos de higiene e limpeza. Em dezembro, lançamos a campanha Natal brMalls do Bem, em conjunto com o Instituto Devolver, com o objetivo de doar cestas natalinas e básicas para ONGs localizadas no entorno de nossos shoppings. Como resultado, foram doadas 1.276 cestas, beneficiando 24 instituições e impactando 9 estados.
- Apoio aos Colaboradores: em março, realizamos o isolamento das unidades de negócio e a migração para o trabalho em modalidade *Home Office*, de forma que, hoje, nossa equipe está totalmente preparada para operar de maneira remota. Criamos projetos sociais focados nos colaboradores como, por exemplo, o brMalls Cuida, programa que teve como objetivo promover diversas ações com foco no bem-estar emocional e na saúde mental da nossa equipe.
- Apoio aos Lojistas: além de adotarmos uma política comercial flexível, que foi sendo adaptada mensalmente de acordo com as necessidades de cada varejista, criamos o programa Juntos pelo Varejo, através do qual realizamos parcerias com instituições financeiras, de modo a facilitar o acesso dos lojistas a crédito, e com instituições educacionais, visando disponibilizar conteúdos e ferramentas para capacitação e fortalecimento dos nossos empreendedores e seus colaboradores.

#### Projetos destaque:

- Instituto Shopping Recife: atua nos pilares de educação, profissionalização, cultura, esporte, lazer e conveniência comunitária, desenvolvendo e apoiando ações e projetos focados na criação de oportunidades aos moradores do entorno do Shopping Recife
- Plaza Verde: projeto de gestão de resíduos, no qual foi realizada a contratação de ex catadores de lixo, oferecendo a eles regime CLT e todos os demais benefícios.
- Projeto Coopera: ação incorporada no São Bernardo Plaza Shoppings, cujo objetivo é a recuperação de resíduos recicláveis, geração de receita e doação do montante para postos de emprego da Cooperativa de Trabalho de Catadores de Materiais Recicláveis de São Bernardo do Campo, parceira do shopping nesse projeto.

## Ambientais

Nos últimos anos, o pilar de sustentabilidade se tornou uma das prioridades da brMalls. Ao longo de 2018 e 2019, organizamos nossa estrutura organizacional e adotamos as melhores práticas de governança corporativa, de modo a alinhar os interesses de longo prazo entre acionistas, administradores e colaboradores. Em 2020, divulgamos o nosso primeiro Relatório Anual Integrado, englobando o Relatório de Sustentabilidade com nossas práticas e resultados referentes ao ano de 2019. Em dezembro de 2020, contratamos uma consultoria especializada nesse tema, que, em 2021, nos auxiliará a traçar metas ESG de curto, médio e longo prazo e a organizar um plano de ação para alcançá-las.

Gestão energética: Através de projetos que aperfeiçoam continuamente a eficiência energética, a brMalls segue comprometida com as melhores práticas ambientais como:

- Utilização de claraboias em 21 shoppings, a fim de reduzir a necessidade de iluminação artificial,
- Troca da iluminação convencional por iluminação de LED em todos os nossos shoppings realizada em 2019
- Automação da CAG (Central de Água Gelada), em 13 e 2 shoppings em 2019 e 2020, respectivamente, facilitando o controle do funcionamento dos equipamentos dos shoppings e reduzindo o consumo de recursos.

Gestão de água: Desenvolvemos projetos que aperfeiçoam continuamente a eficiência da água, como:

- Controle de consumo diário efetivo com análise crítica das informações em 100% dos shoppings;
- Sistema de reuso, em 5 shoppings, contribuindo para uma operação mais sustentável; e
- sistema de captação da água, em 3 shoppings, diminuindo o consumo de água proveniente das concessionárias.

Gestão de emissões: A brMalls, em parceria com a Draxos Consultoria e Gestão Ambiental Ltda, produziu o Inventário de Emissões de Gases do Efeito Estufa (GEE) referente ao ano de 2019 – desenvolvido de acordo com as especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol. A Companhia integra o ICO2 (Índice Carbono Eficiente da B3) e investe em diferentes ações sustentáveis, como, por exemplo, a disponibilização de vagas para carros elétricos, com estrutura para os mesmos serem recarregados, em 7 shoppings do portfólio.

## Governança

Nos últimos dois anos, a Companhia amadureceu e estabilizou um modelo de governança que busca ampliação e efetividade de seus negócios. No ano de 2020, reforçamos o nosso comprometimento com o mais elevado padrão de governança corporativa, adotando um conjunto de regras que ampliam

os direitos de nossos acionistas, aplicando antigas e novas políticas e fortalecendo nossas estruturas de fiscalização e controle.

Gestão:

- Atualmente, a brMalls possui um Conselho de Administração composto por 7 membros, dos quais todos são independentes. O órgão está alinhado com a estratégia da Companhia e de seus acionistas, trazendo uma composição multidisciplinar, complementar e independente.
- A brMalls possui uma Diretoria Executiva composta por 6 membros, sendo um terço composto por mulheres, eleitos pelo Conselho de Administração com mandato de três anos.

Mecanismos de proteção e governança:

- A Companhia busca empregar os maiores esforços para adotar boas práticas de governança e implantar instrumentos de proteção em diversos níveis. Dentre eles, destacamos o Conselho Fiscal, Comitê de Auditoria e Gestão de Risco, Comitê de Pessoas e Remuneração, Comitê de Inovação, Comitê de Ética e Compliance, Código de Ética, Política de Gerenciamento de Riscos, Auditoria Interna, e Canal Confidencial de Denúncias.
- Desde 2016 a brMalls é avaliada com nota 1 pela ISS Corporate Solutions, o que representa o menor risco para o investidor

## **Transformação digital**

Em 2020, a Companhia priorizou os investimentos em iniciativas de omnicanalidade, com o objetivo de aumentar a proposta de valor para nossos consumidores e lojistas. Para isso, desenvolvemos soluções digitais que atendessem plenamente todas as necessidades de nossos clientes e potencializassem as vendas de nossos varejistas.

Nesse ano, lançamos o *marketplace* próprio da brMalls, o *e-shopping*, em 8 ativos de nosso portfólio, com o objetivo de aumentar o nosso *marketshare* nas nossas áreas de influência. Essa ferramenta possibilita que os lojistas capturem novas vendas e usufruam de diferentes canais de serviços, como, por exemplo, o *Personal Shopper* – assessoria personalizada de compras.

De forma conjunta, lançamos o programa de relacionamento VIVA, cuja finalidade é de atrair, conhecer e fidelizar os nossos consumidores. A partir do VIVA, oferecemos benefícios aos nossos clientes, de forma a estimular a recorrência das visitas nos shoppings e da procura digital por produtos; possibilitamos a interação sempre que necessário, de maneira a solucionar suas principais dores; e capturamos dados, que auxiliam no fortalecimento da estratégia de *Mall Analytics*.

Essa estratégia consiste em conhecermos com detalhes a jornada de nossos consumidores no shopping, a fim de melhorar sua experiência. Com isso, é possível oferecermos insumos mais assertivos aos lojistas para a tomada de decisão e mídias direcionadas para o seu público alvo.

Por fim, reforçamos a estratégia de *Mall as a Hub*, na qual investimos desde 2018, que possui o intuito de complementar o canal tradicional de compras, oferecendo diferentes opções de venda aos nossos lojistas. Assim, em 2020, desenvolvemos e maturamos outras iniciativas de multicanalidade, como *Drive Thru*, *Click and Collect*, *Ship from Store*, e realizamos dois investimentos adicionais na Delivery Center, em fevereiro e outubro. Com o desenvolvimento dessa estratégia a ponto de aumentarmos o raio de atingimento dos nossos shoppings em, aproximadamente, 30km, é possível atingirmos cerca de 30% da população brasileira e de 38% do potencial total de consumo dos nossos 31 shoppings.

As iniciativas acima fomentam o conceito de *real estate as a service*.

### **Eventos subsequentes ao término do exercício de 31 de dezembro de 2020**

Seguindo a orientação das autoridades públicas no âmbito das medidas de prevenção da COVID-19, foram implementados protocolos rígidos relativos à sanitização dos referidos empreendimentos, em adição às recomendações das autoridades de saúde com o objetivo de preservar e priorizar a saúde e o bem-estar tanto de nossos clientes e lojistas, como de colaboradores e parceiros. Em 11 de março de 2021, a Companhia possui 11 shoppings

abertos, equivalentes a 42,7% da ABL total e 37,5% da ABL própria da Companhia e 42,6% do NOI *core* em 2019, os quais ainda possuem restrições no horário de funcionamento. Desta forma, segue abaixo os shoppings do portfólio que se encontram-se fechados e suas respectivas datas de fechamento. Os mesmos mantêm os serviços de delivery e operações essenciais permitidas.

- Center Shopping Uberlândia (MG) em 20 de fevereiro de 2021
- Catuaí Londrina (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Catuaí Shopping Maringá (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Shopping Curitiba (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Shopping Estação (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Shopping Villagio Caxias (RS) em 27 de fevereiro de 2021
- Goiânia Shopping (GO) em 01 de março de 2021
- Shopping Araguaia (GO) em 01 de março de 2021
- Campinas Shopping (SP) em 03 de março de 2021
- Mooca Plaza Shopping (SP) em 06 de março de 2021
- São Bernardo Plaza Shopping (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping ABC (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Jardim Sul (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Metrô Santa Cruz (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Piracicaba (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Tamboré (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Villa-Lobos (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Estação BH (MG) em 06 de março de 2021
- Shopping Del Rey (MG) em 06 de março de 2021
- Independência Shopping (MG) em 08 de março de 2021

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas  
BR Malls Participações S.A.

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da BR Malls Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da BR Malls Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

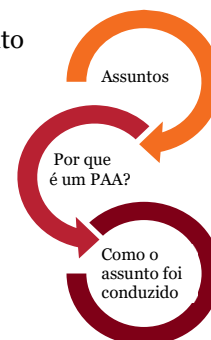
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BR Malls Participações S.A. e BR Malls Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

### 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 e suas controladas, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais Assuntos de Auditoria

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





BR Malls Participações S.A.

---

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Valorização das propriedades para investimento (Nota 3.1)

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas possuem investimentos em *shopping centers*, registrados na rubrica "Propriedades para Investimentos" ("Propriedades"), que estão mensurados pelo seu valor justo.

Mantivemos essa área como relevante em nossa auditoria porquanto a avaliação desses ativos é uma das principais áreas de julgamento da Companhia, o que inclui desde o método de avaliação, até a estimativa das premissas operacionais e financeiras utilizadas nesse cálculo, as quais consideraram os impactos da pandemia do COVID-19.

A estimativa de geração dos fluxos de caixa por essas propriedades considera o uso contínuo dos ativos em sua condição atual, descontados a valor presente utilizando uma taxa de retorno livre de risco.

Nesse processo de mensuração, a Companhia utiliza fontes externas e internas disponíveis na data de preparação das demonstrações financeiras. Pequenas mudanças nas premissas podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia e suas controladas. Essa foi considerada uma área importante em nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento e avaliação do ambiente de controles internos do processo de mensuração do valor justo das Propriedades da Companhia e de suas controladas.

Avaliamos, ainda, a governança em torno desse processo, a confirmação das qualificações e experiência dos especialistas internos envolvidos e a avaliação do escopo utilizado no processo.

Adicionalmente, nossa equipe de especialistas em avaliação de ativos realizou, em base de testes, a revisão metodológica das premissas operacionais, de mercado e financeiras utilizadas, bem como o recálculo desses montantes, de forma a avaliar a adequação dos valores apurados. Como parte dos nossos trabalhos, comparamos as premissas metodológicas constantes de laudos emitidos por especialistas externos, obtidos pela administração, com àquelas utilizadas nos cálculos realizados pela Companhia.

Também avaliamos as divulgações feitas à luz das normas contábeis relevantes.

Como resultado dos testes, observamos que os valores justos apurados dessas propriedades estão razoáveis em relação às políticas contábeis adotadas pela Companhia e consistentes com a documentação analisada e informações divulgadas.



---

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Receitas de aluguel (Nota 2.1)

Parte das transações de receitas com aluguéis apresenta componentes variáveis que incluem períodos de carência, cláusulas específicas em contratos e em renovações, descontos concedidos, entre outras, assim como modificações nas relações contratuais ocorridas no ano em razão da pandemia do COVID-19. Embora estabelecidas em contrato, essas transações apresentam características individuais e podem ser de natureza complexa.

Em virtude de haver diferentes condições firmadas em contratos de aluguel, são necessários controles para apurar os valores e o período em que deve ser reconhecida a receita variável de aluguel por tipo de contrato.

Consideramos as receitas de aluguel como área relevante em nosso processo de auditoria devido às peculiaridades relacionadas com o processo de registro e o processamento das informações contratuais, bem como a importância dos controles internos estabelecidos.

Como resposta de auditoria, nossa abordagem incluiu os seguintes principais procedimentos:

Com o suporte da nossa equipe de especialistas em tecnologia da informação, entendemos e testamos os controles gerais do ambiente de tecnologia relacionados aos aspectos de segurança, mudanças em sistemas e operação das informações.

Efetuamos, ainda, o entendimento dos controles internos relevantes do processo de reconhecimento de receitas de aluguéis e contas a receber, bem como dos sistemas relevantes de tecnologia da informação que suportam esses processos e controles.

Efetuamos, em base amostral, recálculo contratual e exame de liquidação financeira subsequente de saldos das contas a receber em 31 de dezembro de 2020.

Aplicamos testes de transações nos contratos de aluguéis, parametrizadas nos sistemas utilizados pela Companhia, bem como analisamos a aderência às políticas aplicadas para carência de aluguel, descontos e renda variável.

Testamos determinadas transações de receitas com vendas reconhecidas no resultado da Companhia e suas controladas, inspecionando a documentação física e recebimentos de clientes.

Com base em nossos procedimentos, consideramos que os controles internos bem como as documentações que analisamos proporcionaram uma base razoável de auditoria sobre o reconhecimento das receitas de aluguéis.



BR Malls Participações S.A.

## Outros assuntos

---

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### 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 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 e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeira (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



## **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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem 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.
- Obtemos 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 os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2021

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Patricio Marques Roche  
Contador CRC 1RJ081115/O-4

## BR Malls Participações S.A.

Balancos patrimoniais em  
31 de dezembro  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Ativo circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	<b>3.420</b>	1.015	<b>28.280</b>	30.026
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	<b>1.165.374</b>	337.242	<b>1.417.531</b>	751.198
Contas a receber (Nota 3.4)	<b>128.417</b>	115.665	<b>327.308</b>	249.904
Tributos a recuperar (Nota 3.6)	<b>10.372</b>	23.352	<b>27.802</b>	51.048
Adiantamentos	<b>11.733</b>	11.021	<b>24.224</b>	23.715
Despesas antecipadas	<b>5.236</b>	7.457	<b>9.740</b>	10.599
Outros valores a receber (Nota 3.4)	<b>8.792</b>	7.152	<b>15.851</b>	12.425
	<b>1.333.344</b>	502.904	<b>1.850.736</b>	1.128.915
<b>Ativo não circulante</b>				
Contas a receber (Nota 3.4)	<b>36.393</b>	19.048	<b>100.599</b>	44.816
Depósitos e cauções (Nota 5.2)	<b>35.198</b>	33.545	<b>70.176</b>	67.228
Tributos a recuperar (Nota 3.6)	<b>16.710</b>	17.625	<b>38.815</b>	32.814
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 5.1)	<b>19.345</b>	30.964	<b>3.742</b>	-
Débitos de controladas e coligadas (Nota 5.1)	<b>26.957</b>	31.688	<b>45.078</b>	49.370
Outros valores a receber (Nota 3.4)	-	8.644	<b>49.332</b>	17.146
	<b>134.603</b>	141.514	<b>307.742</b>	211.374
Investimentos (Nota 3.3)	<b>6.903.710</b>	6.755.554	<b>355.078</b>	375.544
Propriedades para investimento (Nota 3.1)	<b>6.343.597</b>	6.611.668	<b>16.448.547</b>	16.830.590
Imobilizado	<b>19.275</b>	14.633	<b>25.888</b>	16.713
Intangível (Nota 3.2)	<b>176.744</b>	126.919	<b>177.077</b>	127.295
	<b>13.443.326</b>	13.508.774	<b>17.006.590</b>	17.350.142
	<b>13.577.929</b>	13.650.288	<b>17.314.332</b>	17.561.516
<b>Total do ativo</b>	<b>14.911.273</b>	14.153.192	<b>19.165.068</b>	18.690.431

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## BR Malls Participações S.A.

Balanços patrimoniais em  
31 de dezembro  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante				
Contas a pagar	56.382	35.134	48.267	27.722
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	203.599	15.843	284.144	69.543
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.6)	5.742	5.647	23.190	30.608
Salários e encargos sociais	28.922	59.068	31.396	64.808
Impostos e contribuições – parcelamentos (Nota 3.6)	2.158	2.158	6.693	6.670
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	5.784	2.962	22.012	15.292
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	3.786	2.071	3.786	205.224
Receita diferida	4.975	5.464	14.139	15.102
Outros valores a pagar	18.984	18.334	28.069	32.999
	<b>330.332</b>	<b>146.681</b>	<b>461.696</b>	<b>467.968</b>
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	2.690.406	1.677.984	3.603.376	2.650.075
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	10.877	7.179	30.510	28.789
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.6)	18.638	18.139	33.216	32.031
Impostos e contribuições – parcelamentos (Nota 3.6)	1.769	10.343	3.621	14.997
Impostos diferidos (Nota 5.4)	1.087.241	1.198.600	3.398.631	3.578.373
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	-	2.539	336.327	275.810
Receita diferida	13.621	16.707	34.880	44.995
Empréstimos de empresas ligadas (Nota 5.1)	12.757	34.177	11.848	11.051
Outros valores a pagar	-	-	5.346	-
	<b>3.835.309</b>	<b>2.965.668</b>	<b>7.457.755</b>	<b>6.636.121</b>
Total do passivo	<b>4.165.641</b>	<b>3.112.349</b>	<b>7.919.451</b>	<b>7.104.089</b>
Patrimônio líquido (Nota 4.3)				
Capital social	10.406.862	10.404.891	10.406.862	10.404.891
Custos com captação de recursos	(86.099)	(86.099)	(86.099)	(86.099)
Ações em tesouraria	(301.297)	(303.256)	(301.297)	(303.256)
Reserva de capital	(126.576)	(121.314)	(126.576)	(121.314)
Reservas de lucros	852.742	1.146.621	852.742	1.146.621
	<b>10.745.632</b>	<b>11.040.843</b>	<b>10.745.632</b>	<b>11.040.843</b>
Participação dos não controladores	-	-	499.985	545.499
	<b>10.745.632</b>	<b>11.040.843</b>	<b>11.245.617</b>	<b>11.586.342</b>
Total do passivo e patrimônio líquido	<b>14.911.273</b>	<b>14.153.192</b>	<b>19.165.068</b>	<b>18.690.431</b>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## BR Malls Participações S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita líquida de aluguéis e serviços (Nota 2.1)	<b>289.844</b>	350.885	<b>915.097</b>	1.257.364
Custos de aluguéis e serviços (Nota 2.2)	<b>(30.280)</b>	(29.724)	<b>(112.807)</b>	(131.252)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<b>259.564</b>	321.161	<b>802.290</b>	1.126.112
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas comerciais (Nota 2.4)	<b>(60.407)</b>	(35.552)	<b>(132.492)</b>	(46.927)
Despesas administrativas (Nota 2.5)	<b>(135.291)</b>	(162.590)	<b>(138.510)</b>	(166.621)
Variação do valor justo / recuperável de propriedades para investimento (Nota 3.1)	<b>(336.637)</b>	400.771	<b>(723.977)</b>	858.639
Outras receitas / (despesas) operacionais	<b>(9.965)</b>	82.766	<b>(23.647)</b>	55.017
Lucro / (prejuízo) antes da equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos tributos	<b>(282.736)</b>	606.556	<b>(216.336)</b>	1.826.220
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.3)	<b>(47.220)</b>	800.492	<b>(57.124)</b>	141.812
Resultado financeiro (Nota 2.6)				
Receitas financeiras	<b>24.698</b>	44.667	<b>42.891</b>	80.452
Despesas financeiras	<b>(108.560)</b>	(105.338)	<b>(251.813)</b>	(289.126)
	<b>(83.862)</b>	(60.671)	<b>(208.922)</b>	(208.674)
Lucro / (prejuízo) antes dos tributos	<b>(413.818)</b>	1.346.377	<b>(482.382)</b>	1.759.358
Imposto de renda e contribuição social (Notas 2.7)				
Correntes	-	-	<b>(42.028)</b>	(68.930)
Diferidos	<b>119.939</b>	(99.972)	<b>188.301</b>	(307.652)
	<b>119.939</b>	(99.972)	<b>146.273</b>	(376.582)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	<b>(293.879)</b>	1.246.405	<b>(336.109)</b>	1.382.776
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	<b>(293.879)</b>	1.246.405	<b>(293.879)</b>	1.246.405
Participação dos não controladores	-	-	<b>(42.230)</b>	136.371
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	<b>(293.879)</b>	1.246.405	<b>(336.109)</b>	1.382.776
Lucro líquido / (prejuízo) por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)				
Resultado básico por ação (Nota 2.8 (a))	(0,34835)	<b>1,53276</b>		
Resultado diluído por ação (Nota 2.8 (b))	(0,34833)	<b>1,53211</b>		

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	<b>(293.879)</b>	1.246.405	<b>(336.109)</b>	1.382.776
Total do resultado abrangente do exercício	<b>(293.879)</b>	1.246.405	<b>(336.109)</b>	1.382.776
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	<b>(293.879)</b>	1.246.405	<b>(293.879)</b>	1.246.405
Participação dos acionistas não controladores	-	-	<b>(42.230)</b>	136.371
	<b>(293.879)</b>	1.246.405	<b>(336.109)</b>	1.382.776

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.



## BR Malls Participações S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (controladora) (Em milhares de reais)

	Capital social	Custos com captação de recursos	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros / (prejuízos) acumulados	Total
					Reserva legal	Retenção de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2018	10.399.934	(86.099)	(303.256)	(128.041)	40.092	562.470	-	10.485.100
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	4.957	-	-	-	-	-	-	4.957
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	6.727	-	-	-	6.727
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	1.246.405	1.246.405
Constituição de reservas	-	-	-	-	62.320	632.795	(695.115)	-
Juros sobre capital próprio (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	(151.056)	(24.890)	(175.946)
Dividendos pagos (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	(526.400)	(526.400)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10.404.891	(86.099)	(303.256)	(121.314)	102.412	1.044.209	-	11.040.843
<b>Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)</b>	<b>1.971</b>	-	-	-	-	-	-	<b>1.971</b>
<b>Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)</b>	-	-	<b>1.959</b>	<b>(5.262)</b>	-	-	-	<b>(3.303)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(293.879)</b>	<b>(293.879)</b>
<b>Absorção de prejuízo</b>	-	-	-	-	-	<b>(293.879)</b>	<b>293.879</b>	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10.406.862	(86.099)	(301.297)	(126.576)	102.412	750.330	-	10.745.632

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## BR Malls Participações S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (consolidado) (Em milhares de reais)

	Capital social	Custos com captação de recursos	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros / (prejuízos) acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
					Reserva legal	Retenção de lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2018	10.399.934	(86.099)	(303.256)	(128.041)	40.092	562.470	-	10.485.100	440.757	10.925.857
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	4.957	-	-	-	-	-	-	4.957	-	4.957
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	6.727	-	-	-	6.727	-	6.727
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	1.246.405	1.246.405	136.371	1.382.776
Constituição de reservas	-	-	-	-	62.320	632.795	(695.115)	-	-	-
Juros sobre capital próprio (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	(151.056)	(24.890)	(175.946)	-	(175.946)
Dividendos pagos (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	(526.400)	(526.400)	-	(526.400)
Movimentações de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.629)	(31.629)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10.404.891	(86.099)	(303.256)	(121.314)	102.412	1.044.209	-	11.040.843	545.499	11.586.342
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	1.971	-	-	-	-	-	-	1.971	-	1.971
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	1.959	(5.262)	-	-	-	(3.303)	-	(3.303)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(293.879)	(293.879)	(42.230)	(336.109)
Absorção de prejuízo	-	-	-	-	-	(293.879)	293.879	-	-	-
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.284)	(3.284)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10.406.862	(86.099)	(301.297)	(126.576)	102.412	750.330	-	10.745.632	499.985	11.245.617

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## BR Malls Participações S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa operacional				
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	(293.879)	1.246.405	(336.109)	1.382.776
Ajustes				
Depreciações e amortizações (Nota 2.5)	34.423	20.852	34.424	20.925
Atualização de empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	87.279	88.955	153.237	211.967
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping (Nota 3.5)	-	945	67.353	39.841
Rendimento de títulos e valores mobiliários (Nota 2.6)	(20.312)	(29.991)	(29.767)	(63.578)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(45.208)	4.216	(145.464)	1.768
Ajuste do plano de opções e ações restritas (Nota 5.3)	(1.660)	6.727	(1.660)	6.727
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	(2.304)	3.587	(2.304)	3.587
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	6.650	6.575	10.258	13.692
Ajuste a valor justo dos instrumentos derivativos	-	-	-	(2.777)
Ajuste a valor justo / recuperável das propriedades para investimento (Nota 3.1)	336.637	(400.771)	723.977	(858.639)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 2.7)	(119.939)	99.972	(188.301)	307.652
Ganho na venda de investimento e propriedade para investimento	-	(66.923)	-	(71.817)
Baixa de propriedades para Investimento	3.200	-	6.604	8.832
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.3)	47.220	(800.492)	57.124	(141.812)
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (Nota 3.4)	57.874	28.602	156.955	99.603
Lucro líquido ajustado	89.981	208.659	506.327	958.747
Variações no capital circulante				
Variação dos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber	(46.338)	(44.824)	(155.756)	(125.205)
Impostos a recuperar	13.895	40.955	17.245	37.662
Adiantamentos	(712)	697	(509)	(1.472)
Despesas antecipadas	2.221	(1.088)	859	(3.486)
Depósitos e cauções	(1.653)	(1.511)	(2.948)	(6.951)
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	(18.389)
Fornecedores	21.248	3.357	20.545	(9.845)
Impostos e contribuições a recolher	1.236	6.375	23.481	53.136
Salários e encargos sociais	(29.485)	11.034	(32.751)	11.954
Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	(130)	(1.314)	(1.817)	(3.628)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(636)	(5.173)	(32.508)	(54.125)
Outros	7.654	(3.832)	(2.142)	21.478
Fluxo de caixa gerado pelas operações	57.281	213.335	340.026	859.876
Fluxo de caixa de investimentos				
Compra (resgate) de títulos e valores mobiliários	(807.820)	(7.122)	(636.566)	219.590
Aquisição de ativos imobilizado e intangível	(88.890)	(68.448)	(93.381)	(70.716)
Aquisição e construção de propriedades para investimento (Nota 3.1)	(72.590)	(104.599)	(387.762)	(424.282)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária / Cotas	(690.246)	(159.037)	(44.071)	(4.247)
Alienação de investimentos	-	225.173	-	225.173
Alienação de propriedade para investimento	-	191.479	-	500.689
Operações com partes relacionadas	(16.689)	(101.495)	5.089	323
Dividendos recebidos (Nota 3.3)	506.489	372.540	9.017	29.419
Caixa oriundo de operações de alienação e incorporação societária	-	148	-	(2.149)
Fluxo de caixa gerado / (aplicado) nas pelas atividades de investimento	(1.169.746)	348.639	(1.147.674)	473.800
Fluxo de caixa de financiamentos				
Obtenção de empréstimos (Nota 4.2)	1.503.450	600.000	1.503.450	600.000
Pagamento de juros sobre empréstimos (Nota 4.2)	(44.876)	(71.125)	(90.983)	(181.081)
Pagamento de empréstimos (Nota 4.2)	(345.675)	(253.811)	(397.802)	(690.351)
Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de shopping	-	(1.079)	(19.304)	(1.080)
Pagamento de obrigações a pagar por aquisição de shopping	-	(15.685)	(188.146)	(215.361)
Resgate de valores depositados em garantia	-	7.097	-	7.097
Aumento de capital	1.971	4.957	1.971	4.957
Dividendos mínimos obrigatórios pagos	-	(596.628)	-	(596.628)
Juros sobre capital próprio pagos (Nota 4.3)	-	(235.000)	-	(235.000)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	(3.284)	(19.875)
Fluxo de caixa gerado / (aplicado) pelas atividades de financiamentos	1.114.870	(561.274)	805.902	(1.327.322)
Fluxo de caixa	2.405	700	(1.746)	6.354
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.015	315	30.026	23.672
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.420	1.015	28.280	30.026
Varição no caixa e equivalente de caixa	2.405	700	(1.746)	6.354

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos valores adicionados  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas	<b>346.656</b>	559.550	<b>1.314.131</b>	1.842.320
Receita de aluguéis e serviços	<b>315.575</b>	383.762	<b>983.148</b>	1.375.100
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (constituição)	<b>(27.501)</b>	(6.140)	<b>(70.219)</b>	(6.687)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	<b>(9.965)</b>	82.766	<b>(23.647)</b>	55.017
Receitas relativas à construção de ativos próprios	<b>68.547</b>	99.162	<b>424.849</b>	418.890
Insumos adquiridos de terceiros	<b>(140.219)</b>	(167.424)	<b>(583.160)</b>	(564.554)
Insumos, e serviços de terceiros para construção de ativos próprios	<b>(63.739)</b>	(89.153)	<b>(405.709)</b>	(393.622)
Custos de serviços	<b>(27.193)</b>	(26.343)	<b>(96.058)</b>	(104.250)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(49.287)</b>	(51.928)	<b>(81.393)</b>	(66.682)
Valor adicionado bruto	<b>206.437</b>	392.126	<b>730.971</b>	1.277.766
Retenções	<b>(34.423)</b>	(20.852)	<b>(34.424)</b>	(20.925)
Depreciações e amortizações	<b>(34.423)</b>	(20.852)	<b>(34.424)</b>	(20.925)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<b>172.014</b>	371.274	<b>696.547</b>	1.256.841
Valor adicionado recebido em transferência	<b>(359.159)</b>	1.245.930	<b>(738.210)</b>	1.080.903
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(47.220)</b>	800.492	<b>(57.124)</b>	141.812
Receitas financeiras	<b>24.698</b>	44.667	<b>42.891</b>	80.452
Ajuste no valor justo / recuperável das propriedades para investimento	<b>(336.637)</b>	400.771	<b>(723.977)</b>	858.639
Valor adicionado total a distribuir	<b>(187.145)</b>	1.617.204	<b>(41.663)</b>	2.337.744
Distribuição do valor adicionado	<b>(187.145)</b>	1.617.204	<b>(41.663)</b>	2.337.744
Pessoal e encargos	<b>92.206</b>	132.530	<b>115.419</b>	166.143
Salários e encargos	<b>79.258</b>	85.461	<b>102.471</b>	119.074
Pró-labore	<b>7.204</b>	6.064	<b>7.204</b>	6.064
Remuneração direta	<b>42.870</b>	37.732	<b>43.211</b>	37.732
Benefícios	<b>6.680</b>	8.484	<b>6.705</b>	8.516
Contribuições previdenciárias	<b>12.704</b>	12.848	<b>12.792</b>	12.848
FGTS	<b>3.402</b>	3.058	<b>3.427</b>	3.058
Rescisão	<b>983</b>	380	<b>983</b>	380
Pessoal Shoppings	<b>7.719</b>	13.308	<b>30.453</b>	46.889
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	<b>(2.304)</b>	3.587	<b>(2.304)</b>	3.587
Comissões de vendas	<b>3.587</b>	5.469	<b>3.587</b>	5.469
Participação nos lucros	<b>11.021</b>	34.873	<b>11.021</b>	34.873
Opções e ações restritas	<b>(1.660)</b>	6.727	<b>(1.660)</b>	6.727
Impostos, taxas e contribuições	<b>(94.032)</b>	132.931	<b>(72.786)</b>	499.699
Federal	<b>(94.929)</b>	131.434	<b>(89.980)</b>	466.432
Municipal	<b>897</b>	1.497	<b>17.194</b>	33.267
Despesas financeiras	<b>108.560</b>	105.338	<b>251.813</b>	289.126
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	<b>(42.230)</b>	136.371
Juros sobre capital próprio e dividendos	-	551.290	-	551.290
Lucro retido/(prejuízo) no exercício	<b>(293.879)</b>	695.115	<b>(293.879)</b>	695.115

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **Introdução**

As notas explicativas estão divididas em cinco principais seções, conforme demonstrado abaixo:

#### **Seção 1 - Informações sobre o Grupo e suas políticas**

1.1 - Informações sobre a Companhia e seus investimentos.....	30
1.2 - Resumo das principais políticas contábeis.....	37
1.3 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos.....	40
1.4 - Instrumentos financeiros.....	41
1.5 - Gestão de risco financeiro.....	45

#### **Seção 2 - Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos**

2.1 - Receita líquida de aluguéis e serviços.....	53
2.2 - Custos de aluguéis e serviços.....	55
2.3 - Informações por segmento - resultado.....	56
2.4 - Despesas comerciais.....	60
2.5 - Despesas administrativas.....	60
2.6 - Resultado financeiro.....	61
2.7 - Reconciliação de impostos.....	62
2.8 - Destinação do resultado.....	63
2.9 - Resultado por ação.....	64

#### **Seção 3 - Capital investido e capital de giro**

3.1 - Propriedade para investimento.....	65
3.2 - Intangível.....	70
3.3 - Investimentos.....	73
3.4 - Contas a receber e outros valores a receber.....	78
3.5 - Obrigações a pagar por aquisições de shoppings.....	83
3.6 - Tributos a recuperar e a recolher .....	84

#### **Seção 4 - Posição financeira e patrimonial**

4.1 - Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários .....	86
4.2 - Empréstimos e financiamentos.....	89
4.3 - Patrimônio líquido.....	92

#### **Seção 5 - Outras divulgações**

5.1 - Partes relacionadas.....	94
5.2 - Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais.....	96
5.3 - Planos de remuneração baseado em ações.....	100
5.4 - Impostos diferidos.....	104
5.5 - Seguros.....	106
5.6 - Transações que não envolveram caixa.....	106
5.7 – Eventos Subsequentes.....	107

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos**

A BR Malls Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (referidas em conjunto como "Companhia" ou "BR Malls"), integrantes das demonstrações financeiras, têm como atividade preponderante: (i) a participação e administração de Shopping Centers, (ii) a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista ou quotista, (iii) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, (iv) participação e administração em operação de estacionamento e (v) participação através de fundo de investimento inovação e tecnologia para prestação de serviços de comercialização de bens e serviços para shoppings centers e empresas de varejo através de soluções digitais.

Os resultados operacionais da Companhia estão sujeitos a tendências sazonais que afetam a indústria de shopping centers. As vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos, como nas semanas antes do dia das mães (maio), dia dos namorados (que no Brasil ocorre em junho), dia dos pais (que no Brasil ocorre em agosto), dia das crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e Natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel dobrado em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

A Companhia é uma sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, e possui ações negociadas na B3 (BRML3). Adicionalmente, a Companhia adere ao nível de governança corporativa do Novo Mercado da B3. A BR Malls integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA) e também do Índice Brasil 50 (IBRX 50).

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foi autorizada pela Administração em 11 de março de 2021.

#### **a) Aquisições e alienações**

Em 03 de fevereiro de 2020, a Companhia adquiriu a fração adicional de 5% da ABL total do Shopping Villa-Lobos, localizado na cidade de São Paulo, capital do Estado, no montante de R\$ 48.300. A operação ocorreu pela CG Participações, subsidiária integral da Companhia, através da aquisição de 25% da participação societária da Biton Empreendimentos e Participações Ltda, detentora de 20% do shopping Villa Lobos. Adicionalmente, foi realizada a cisão da empresa adquirida, com a incorporação da parcela cindida, a CG Participações passou a deter participação direta no shopping. Com a aquisição, a participação da Companhia no empreendimento passa a ser de 63,40%.

Em 14 de fevereiro de 2020, a Companhia adquiriu a fração adicional de 38,4% da ABL total do Shopping Piracicaba, localizado no município de Piracicaba, estado de São Paulo, no montante de R\$ 202.300. Com a aquisição, a participação da Companhia no empreendimento passa a ser de 75,3%.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos--continuação**

#### **a) Aquisições e alienações – continuação**

Em 13 de março de 2020, a Companhia alienou sua participação integral de 49% da ABL total do Shopping Via Brasil, localizado na cidade e Estado do Rio de Janeiro, no montante de R\$ 38.400. A liquidação financeira da alienação será paga em até 18 meses de carência e em 48 parcelas, corrigidas pelo CDI.

Em 01 de outubro de 2020, foi aprovado em assembleia geral extraordinária novo investimento na empresa Delivery Center Holding S.A. ("Delivery Center") no montante de R\$ 9.000. O pagamento será feito em três parcelas iguais, consecutivas e sem correção no valor de R\$ 3.000 cada, devendo ocorrer de janeiro a abril de 2021. O aporte tem o objetivo de consolidar a atuação da empresa nas cidades já atendidas e expandir a solução *omnichannel* para novos mercados, além de aprimorar a tecnologia de integração de estoques e conexões a outros e-commerces.

#### **b) Captação, renegociações e liquidações de instrumentos financeiros**

Em 31 de março de 2020, a Companhia aprovou a 5ª emissão de notas promissórias comerciais, em série única, no valor total de R\$ 300.000, com o Banco Itaú S.A. O prazo de vencimento de 730 (setecentos e trinta) dias corridos, contados a partir da data de emissão. A taxa de remuneração da dívida é de CDI + 1,82%., com o pagamento dos juros e amortização em uma parcela na data de vencimento da dívida.

Em 17 de abril de 2020, a Companhia aprovou cédula de crédito bancário junto ao Banco Bradesco S.A., no valor total de R\$ 400.000. O prazo de vencimento é de 731 dias, contados a partir da data de emissão. A taxa de remuneração da dívida é de CDI + 3,0996% a.a, com o pagamento de juros semestrais e amortização da dívida em parcela única na data de vencimento.

Em 28 de agosto de 2020, a Companhia realizou o pagamento da terceira e última parcela da aquisição de 30% de participação de acionista não controlador da empresa Alvear, detida pelos sócios, no montante de R\$ 207.451.

Em 02 de outubro de 2020, dando continuidade a estratégia de renegociação das dívidas e alongamento do cronograma de amortização, a Companhia renegociou a dívida do CRI Itaú BBA que poderá oscilar de TR + 4,94% a.a. a TR + 9,00% a.a. de acordo com a variação da taxa Selic. Adicionalmente, a dívida CCB Itaú foi renegociada alterando o vencimento final de março de 2022 para pagamentos anuais a partir de outubro de 2023 e vencimento final em outubro de 2025 com a alteração de taxa de CDI + 1,82% a.a para CDI + 2,23% a.a.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos—continuação**

#### **b) Captação, renegociações e liquidações de instrumentos financeiros – continuação**

Em 04 de dezembro de 2020, a Companhia aprovou a 8ª emissão de Debêntures Perpétuas, no valor total de R\$ 500.000, com o Banco Itaú S.A. O prazo de vencimento é indeterminado. A taxa de remuneração da dívida, que é escalonada conforme os anos, inicia em CDI + 2,30% a.a. nos primeiros seis meses, chegando em CDI + 3,10% a.a. até o 23º mês e, após 24 meses acréscimo de 1,00% a cada 6 meses com teto de CDI + 12,00% a.a. O pagamento dos juros é semestral e as Debêntures podem ser liquidadas após 04 de junho de 2021.

#### **c) Avaliação dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios e nas demonstrações financeiras**

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 sobre os eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios da Companhia e os respectivos impactos nas demonstrações financeiras e informações trimestrais, e destacou a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Nesse sentido, a Companhia esclarece que, considerando os riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta e as atuais informações e dados a respeito dos impactos da pandemia no mercado e em suas atividades, cabe destacar especial atenção aos eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis críticas, como destacado, nas seguintes áreas: mensuração do valor justo das propriedades para investimento, reconhecimento de receita, perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa e recuperabilidade de ativos, como por exemplo ativos fiscais diferidos.

Com relação ao impacto em suas operações, após a Organização Mundial de Saúde (OMS) passar a tratar a doença como uma pandemia em 11 de março, diversas foram as restrições impostas pelo governo, que publicou o decreto legislativo de nº 6 de 20 de março de 2020, onde foi reconhecido a ocorrência de estado de calamidade pública e, com isso, diversos Governos estaduais e municipais publicaram decretos que estabeleciam medidas adicionais ao combate do vírus COVID-19, principalmente a suspensão do funcionamento dos estabelecimentos que pratiquem comércio de bens, com algumas ressalvas, ainda que instalados em shopping centers. Isto resultou na prática no fechamento parcial de todos os shoppings nos quais a Companhia detém participação, com ressalva apenas às atividades de lojistas que prestam os chamados serviços essenciais ou de *delivery*, a partir da segunda quinzena de março.



## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos--continuação**

c) Avaliação dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios e nas demonstrações financeiras – continuação

Desde o fechamento parcial dos shoppings da Companhia, foi estabelecida uma série de protocolos e, no dia 04 de maio de 2020, foram comunicadas ao mercado as principais ações tomadas na proteção do negócio, tais como: flexibilização das políticas comerciais, na alteração dos contratos e concessão de redução dos valores de aluguel mínimo e postergações de pagamento mediante adimplência de valores de cotas condominiais, redução significativa nos valores de condomínio, várias ações de apoio aos lojistas, incluindo uma parceria para fornecimento de crédito, outros canais de venda como Delivery Center e apoio ao desenvolvimento e inovação. Adicionalmente, outras ações foram informadas, como iniciativas sociais não só em nossos shoppings como também em apoio a comunidade ao redor.

No que tange à manutenção de caixa, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia também realizou uma série de medidas tais como: três novas captações de R\$ 300.000, R\$ 400.000 e R\$ 500.000 em 31 de março, em 17 de abril e 04 de dezembro de 2020 (nota 1.1b), respectivamente, assim como postergação dos principais investimentos de retrofits e expansões e medidas de redução e negociação de suas principais despesas e custos condominiais. Adicionalmente, em junho de 2020, a Companhia realizou o resgate antecipado da 5ª emissão de notas promissórias comerciais, em série única e realizou a emissão de cédula de crédito bancário com o Banco Itaú S.A nas mesmas condições de prazo e remuneração.

Conforme disposto no IAS 1 / CPC 26, a administração da Companhia realizou análises sobre o impacto da pandemia do COVID-19, que envolveu, principalmente, (i) a revisão das premissas da avaliação a valor justo das propriedades para investimento, conforme descrito na nota 3.1, (ii) análise de eventuais perdas de crédito e a consequente reavaliação dos níveis de perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, conforme nota 3.4, (iii) análise da recuperabilidade de impostos diferidos, conforme nota 5.4, (iv) avaliação das estimativas relevantes utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, entre outras análises. Eventuais impactos derivados dessas análises estão refletidos nas demonstrações financeiras e nas notas explicativas.

Desde 10 de agosto de 2020 retomamos a operação de todos os 31 shoppings de nosso portfólio. Adicionalmente, devido às novas restrições locais ocorreu o fechamento temporário do portfólio de São Paulo e do Amazonas durante o período de 25 a 27 de dezembro de 2020, e do Independência Shopping do dia 25 de dezembro de 2020 ao dia 26 de janeiro de 2021. Seguindo todas as orientações das autoridades governamentais e nossos novos protocolos de segurança, a prioridade na retomada das atividades foi de operar com elevada higiene e controle para evitar aglomerações, de forma a garantir a integridade e segurança de todos os consumidores e funcionários.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos--continuação

#### c) Avaliação dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios e nas demonstrações financeiras – Continuação

O último trimestre foi marcado pela evolução da normalização das atividades e flexibilização das restrições antes impostas, refletindo uma melhora gradual no tempo médio de permanência dos consumidores nos shoppings, consequente recuperação de vendas e percepção crescente de segurança pelos consumidores.

Não obstante a todas as ações descritas acima, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação adicional a respeito do tema, e avaliando o impacto no mercado de uma forma geral, em suas operações e a necessidade de divulgação de qualquer novo fato ou alteração relevante nas premissas utilizadas nas estimativas e julgamentos críticos da Companhia de forma a manter seus acionistas e o mercado informados de quaisquer mudanças que tragam um efeito relevante, na medida em que estejam mais claros os impactos em suas atividades e reduzidos os níveis de incerteza do atual momento.

#### d) Participações em sociedades e fundos de investimento

Controladas diretas	Participação - %	
	31/12/2020	31/12/2019
BR Malls International Finance Ltd. ("BR Malls Finance")	100,00	100,00
BR Malls Serviços Compartilhados Ltda. ("BR Malls CSC")	100,00	100,00
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. ("BR Malls Fortuna")	100,00	100,00
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. ("Crystal")	100,00	100,00
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	42,79	42,79
Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito")	100,00	100,00
Nattca 2006 Participações S.A. ("Nattca")	100,00	100,00
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SDR")	100,00	100,00
Empresa Cogeneradora de Energia Ltda. ("Emce")	100,00	100,00
Campo Grande Parking Ltda. ("Campo Grande Parking")	68,85	68,85
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio ("COFAC")	100,00	100,00
Companhia Santa Cruz	100,00	100,00
Sociedade Independência Imóveis ("SISA")	83,44	83,44
Center Shopping S.A. ("Center Shopping")	51,00	51,00
Cima Empreendimentos do Brasil S.A. ("CIMA")	100,00	100,00
CG Participações Ltda.	100,00	100,00
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	63,42	58,42
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Jaguaré Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Intermaris Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100,00	100,00
Lesbos Participações Ltda.	100,00	100,00
Trama Lab Ltda.	100,00	100,00
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	27,23	27,23
Sociedade em conta de participação Jardim Sul	97,50	97,50

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.1 Informações sobre a Companhia e seus investimentos—continuação

#### d) Participações em sociedades e fundo de investimento –Continuação

Controladas indiretas	Participação - %	
	31/12/2020	31/12/2019
L5 Corporate LLC	100,00	100,00
Br Malls Administração e Comercialização 01 Ltda. ("BR Malls Administração")	100,00	100,00
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	57,21	57,21
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda. ("Rai Rhodes")	100,00	100,00
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A. ("Shopping Center Mooca")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	58,14	58,14
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	70,77	70,77
Sociedade em conta de participação Campinas Parking	97,50	97,50
Sociedade em conta de participação Estação Parking	97,00	97,00
Sociedade em conta de participação Independência Parking	80,10	80,10
Sociedade em conta de participação Mooca Parking	58,20	58,20
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda. ("SAS Administradora")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	97,80	97,80
EDRJ113 Participações Ltda. ("EDRJ113")	100,00	100,00
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	60,00	60,00
BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda.	100,00	100,00
Alvear Participações S.A. ("Alvear")	100,00	100,00
Proeste Empresas Reunidas do Oeste do Paraná S.A. ("Proeste")	68,95	68,95
Sociedade em conta de participação Uberlândia Parking	49,22	49,22
BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda.	100,00	100,00
Sociedade em cota de participação Catuai Maringá Parking	66,50	66,50
Sociedade em cota de participação Catuai Londrina Parking	62,50	62,50
BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	100,00	100,00
Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.	100,00	100,00
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	57,90	57,90
Cascavel Holding (Cascavel)	70,00	70,00
Mídia Malls Comercializadora de Mídia ("Mídia Malls")	57,90	57,90
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá	70,00	70,00

Empreendimentos em conjunto (equivalência patrimonial)	Participação - %	
	31/12/2020	31/12/2019
GS Shopping Center S.A. ("GS Shopping")	50,00	50,00
ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda. ("ASCR")	32,46	32,46
Recife Parking Ltda. ("Recife Parking")	32,46	32,46
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda. ("Recife Locadora")	32,46	32,46
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99	49,99
Sociedade em conta de participação Centro Oeste Parking	47,95	47,95
Espírito Santo Malls S.A.	50,00	50,00

Operações em conjunto (consolidação proporcional)	Participação - %	
	31/12/2020	31/12/2019
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking	48,60	48,60
Sociedade em conta de participação Shopping Via Brasil	-	47,53
Delivery Center Holding S.A.	41,96	33,43

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.1 Informações sobre a Companhia e seus investimentos—continuação

#### e) Participações em shopping centers (registradas como propriedades para investimento)

	Participação - %			Participação - %	
	31/12/2020	31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019
Amazonas Shopping Center	34,10	34,10	Shopping Del Rey	80,00	80,00
Araguaia Shopping (i)	50,00	50,00	Shopping Estação	100,00	100,00
Campinas Shopping	100,00	100,00	Shopping Estação Cuiabá	75,00	75,00
Catuai Shopping Londrina	93,00	93,00	Shopping Iguatemi Caxias	71,00	71,00
Catuai Shopping Maringá	100,00	100,00	Shopping Independência	83,44	83,44
Center Shopping Uberlândia	51,00	51,00	Shopping Jardim Sul	60,00	60,00
Estação BH	60,00	60,00	Shopping Metrô Santa Cruz	100,00	100,00
Goiânia Shopping (ii)	49,17	49,17	Shopping Recife	31,10	31,10
Mooça Plaza Shopping	60,00	60,00	Shopping Rio Anil	50,00	50,00
NorteShopping	74,50	74,50	Shopping São Bernardo	60,00	60,00
Plaza Niterói	100,00	100,00	Shopping São Luis	15,00	15,00
Shopping ABC	1,27	1,27	Shopping Tijuca	100,00	100,00
Shopping Campo Grande	70,90	70,90	Shopping Via Brasil	-	49,00
Shopping Center Piracicaba	75,30	36,89	Shopping Vila Velha (ii)	50,00	50,00
Shopping Center Tamboré	100,00	100,00	Shopping Villa Lobos (ii)	63,42	58,42
Shopping Curitiba	49,00	49,00	Top Shopping	50,00	50,00

(i) Participação através de instrumento financeiro Debênture.

(ii) Participação através de investimento societário.

#### f) Resumo das atividades das principais investidas

Empresa	Principais atividades	Shoppings
Cima Empreendimentos do Brasil S.A.	Exploração, planejamento econômico, desenvolvimento, comercialização, administração, gerenciamento, implantação de Shopping Centers e exploração de estacionamento.	Shopping Tijuca
Alvear Participações S. A	Exploração, planejamento econômico, desenvolvimento, comercialização, administração, gerenciamento e implantação de Shopping Centers.	Catuai Londrina e Catuai Maringá
Proffito Holding Participações S.A.	Exploração, planejamento econômico, desenvolvimento, comercialização, administração, gerenciamento, implantação de Shopping Centers e exploração de estacionamento.	Shopping Tamboré

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas estão citadas abaixo. A descrição mais detalhada de cada política está apresentada nas respectivas notas.

<u>Política contábil</u>	<u>Nota</u>	<u>Política contábil</u>	<u>Nota</u>
Instrumentos financeiros	1.4	Arrendamentos	3.4
Gestão de risco financeiro	1.5	Imposto de renda e contribuição social corrente	3.6
Reconhecimento de receita	2.1	Caixa e equivalentes de caixa	4.1
Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio	2.8	Custos dos empréstimos	4.2
Propriedade para investimento	3.1	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.2
Investimento em coligadas e em Joint Venture	3.3	Plano de remuneração baseado em ações	5.3
Receita de dividendos	3.3	Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.4
Contas a receber e outros valores a receber	3.4		

#### Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, as estimativas do valor em uso dos terrenos e edificações, análise do risco de crédito para determinação da perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas no mínimo anualmente.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas tomando como base os padrões internacionais de contabilidade (“IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), implantados no Brasil através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e suas interpretações técnicas (“ICPC”) e orientações (“OCPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As mesmas também possuem como base as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09,

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas pela Administração em sua gestão.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 as demonstrações financeiras da controladora e do consolidado estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade – IFRS.

#### Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da BR Malls Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 2019. As principais controladas do grupo estão apresentadas no item 1.1.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a BR Malls obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados por completo.

Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido. O resultado do exercício e cada componente dos outros resultados abrangentes (reconhecidos diretamente no patrimônio líquido) são atribuídos aos proprietários da controladora e à participação dos não controladores. Perdas são atribuídas à participação de não controladores, mesmo que resultem em um saldo negativo.

#### Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional da Controladora e moeda de apresentação da Companhia e suas controladas. Cada controlada da Companhia determina sua própria moeda funcional, e naquelas cujas moedas funcionais são diferentes do real, as demonstrações financeiras são traduzidas para o real na data do balanço.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### Provisões

Provisões são reconhecidas quando: a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado; é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

#### **1.2.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas vigentes em 31 de dezembro de 2020**

Em geral, as adoções antecipadas de normas novas ou revisadas e interpretações, embora encorajadas pelo IASB, não estão permitidas ou não estão disponíveis nas práticas contábeis adotadas no Brasil.

A seguir estão listados os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, que estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, e foram objeto de emissão pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A Administração da Companhia avaliou as novas normas, alterações e interpretações de normas com vigência a partir de 1 de janeiro de 2020, conforme a seguir:

- CPC 00 – Estrutura Conceitual para Relatórios Financeiros: Revisão da estrutura conceitual para relatórios financeiros;
- IFRS 3/CPC 15 – Combinação de Negócios: Definição de negócio;
- IFRS9/CPC 48, IAS 39/CPC38 e IFRS 7/CPC40 (R1) – Instrumentos financeiros: Reforma da taxa de juros de referência;
- IAS 1/CPC 26 (R1) e IAS 8/CPC 23 – Apresentação das Demonstrações Contábeis: Definição de material; e
- IFRS 16/CPC 06 (R2) – Arrendamentos: Benefícios relacionados à Covid-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento.

A Administração da Companhia concluiu que as atualizações mencionadas acima não geraram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Adicionalmente, para as normas e interpretações contábeis que foram emitidas, mas que ainda não estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não as adotou antecipadamente e não espera que essas normas tenham um impacto material nas demonstrações financeiras em períodos subsequentes.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Estimativas contábeis críticas são aquelas que são tanto (a) importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados quanto que (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que têm impacto sobre questões inerentemente incertas. À medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a possível solução futura dessas incertezas, esses julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos. Citamos abaixo, as estimativas que foram consideradas de maior complexidade quando da preparação dessas demonstrações financeiras. A descrição mais detalhada de cada estimativa está apresentada nas respectivas notas.

<b>Estimativas e julgamentos contábeis críticos</b>	<b>Nota</b>
Valor justo de instrumentos financeiros	1.4
Valor justo das propriedades para investimentos	3.1
Valor recuperável de ativos intangíveis	3.2
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	3.4
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	5.2
Impostos diferidos	5.4

Na preparação das demonstrações financeiras, a Companhia adotou estimativas e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes sob certas circunstâncias.



## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.4. Instrumentos financeiros**

#### Política contábil

##### a) Reconhecimento inicial e mensuração

A Companhia determina a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando se torna parte das disposições contratuais do instrumento, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber, instrumentos financeiros cotados e não cotados e instrumentos financeiros derivativos.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, outras contas a pagar, obrigações a pagar por aquisição de shoppings centers, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso.

##### b) Mensuração subsequente

###### *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado são mantidos para negociação se forem adquiridos com objetivo de venda ou recompra a curto prazo.

Os instrumentos financeiros derivativos, incluindo os derivativos embutidos que não são intimamente relacionados ao contrato principal e que devem ser separados e, também, são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge. Os derivativos quando e se contratados não satisfazem os critérios para a contabilidade de hedge, definidos pelo CPC 48 (IFRS 9), os quais não são aplicados pela Companhia.

Os instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

A Companhia avalia como instrumentos financeiros a valor justo por meio de resultado as aplicações financeiras e instrumentos derivativos.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.4. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### b) Mensuração subsequente -- Continuação

##### *Instrumentos financeiros pelo custo amortizado*

Os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado, são mantidos pela Companhia para gerar fluxos de caixas contratuais decorrentes do valor principal e juros, quando aplicável aos ativos financeiros, menos qualquer redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. São instrumentos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo.

Os ativos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como contas a receber de clientes e outras contas a receber.

Os passivos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar.

#### c) Desreconhecimento (baixa)

##### *Ativos financeiros*

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem.
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo.

Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.4. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### *Passivos financeiros*

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### a) Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Os ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### b) Operações de instrumentos financeiros derivativos

Em razão da liquidação de dívidas com exposição a taxas de juros pré-fixadas e TR (nota 1.1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019), a Companhia liquidou em conjunto as operações de instrumentos financeiros derivativos atreladas a essas dívidas. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

#### Estimativa e julgamento contábil crítico

#### a) Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

O valor justo de instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado utilizando técnicas de avaliação. Essas técnicas podem incluir o uso de transações recentes de mercado (com isenção de interesses); referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar; análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação.

As variações no valor justo de qualquer um desses instrumentos financeiros são reconhecidas imediatamente na demonstração do resultado em "resultado financeiro líquido".

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.4. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### b) Instrumentos financeiros e patrimoniais por categoria e níveis hierárquicos

A interpretação dos dados de mercado quanto à seleção de métodos de avaliação requer considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado. Conseqüentemente, as estimativas apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado corrente. O uso de diferentes hipóteses de mercado e/ou metodologias para estimativas pode ter um efeito material nos valores de realização estimados.

Existem três tipos de níveis para classificação do valor justo referente aos instrumentos financeiros, a hierarquia que fornece prioridade para preços cotados não ajustados em mercado ativo referente a ativo ou passivo financeiro. A Companhia possui a classificação dos níveis hierárquicos conforme a seguir:

- Nível 1: Não existem instrumentos financeiros avaliados como nível 1;
- Nível 2: Títulos e valores mobiliários; e
- Nível 3: Propriedades para investimento.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.5. Gestão de risco financeiro**

#### Política Contábil

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos, através de acompanhamento e gestão financeira do caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, dívidas e demais instrumentos financeiros, disponibilizando análises e orientações para aprovação da Administração. Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa operacional e não de ganhos no mercado financeiro.

Os resultados obtidos pela aplicação dos controles internos para o gerenciamento dos riscos foram satisfatórios para os objetivos propostos.

#### Fatores de risco financeiro

##### a) Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de Shopping Centers (empreendimentos), aluguel das lojas, exploração de estacionamentos e prestação de serviços relacionada à operação dos empreendimentos.

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes (lojistas), de outros contas a receber e títulos e valores mobiliários. A política financeira da Companhia limita seu risco associado com esses instrumentos financeiros.

A concentração de risco de crédito do contas a receber é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes, uma vez que a Companhia não possui cliente (lojista) individual ou do mesmo grupo empresarial, representando mais de 5% do faturamento consolidado.

##### b) Risco de preço

As receitas dependem diretamente da capacidade da Companhia em alugar os espaços disponíveis nos empreendimentos em que participa. Condições adversas podem reduzir os níveis de locação, bem como restringir a possibilidade de aumento do preço das locações. Os fatores a seguir, dentre outros, podem afetar a geração de receitas:

- Períodos de recessão e conseqüente aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos e diminuição dos preços das locações.
- Percepção negativa dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.5. Gestão de risco financeiro—Continuação

A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios. Os contratos de locação são regidos pela Lei de Locações. Para tanto, cabe destacar que a seletividade e diversificação da carteira de clientes e o monitoramento dos saldos são procedimentos que a Companhia adota com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência.

#### c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente para cada empresa do grupo. A Companhia monitora as previsões contínuas de exigências da liquidez das empresas do grupo para assegurar que elas tenham caixa suficiente para atender às suas necessidades operacionais.

A tabela a seguir apresenta os principais instrumentos financeiros passivos por faixa de vencimento, representando em sua totalidade por passivos financeiros (fluxos de caixa não descontado), que considera a previsão de juros e encargos a incorrer até a data de liquidação do contrato.

	Em 31 de dezembro de 2020 (consolidado)					
	2021	2022	2023	2024	Acima de 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	422.098	887.281	738.106	851.017	2.477.170	5.375.672
Contas a pagar	48.267	-	-	-	-	48.267
Impostos e contribuições - parcelamentos	7.004	396	830	1.302	1.818	11.350
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings	3.786	-	-	386.449	-	390.235
	<b>481.155</b>	<b>887.677</b>	<b>738.936</b>	<b>1.238.768</b>	<b>2.478.988</b>	<b>5.825.524</b>

#### Política de investimento

A Companhia possui uma política de investimento com o objetivo de estabelecer diretrizes para gestão do caixa e minimizar riscos.

De acordo com esta política, a Companhia realiza aplicações conservadoras, sendo permitido aplicar em Certificado de Depósito Bancário - CDB, Depósito a Prazo com Garantia Especial - DPGE, letras financeiras, operações compromissadas, títulos públicos, fundos de investimentos nacionais, fundos de renda fixa e títulos de renda fixa. A regra de alocação de recursos é pautada em três riscos independentes (risco de contraparte, risco de liquidez e risco de aplicação em fundos). A gestão do caixa da Companhia é direcionada de modo a assegurar o cumprimento dos riscos abaixo descritos.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### a) Risco de contraparte

Conforme política da Companhia as aplicações são alocadas em instituições financeiras com reconhecido rating nacional determinado pelas principais agências de classificação de risco. Adicionalmente, o total de recursos aplicados não poderão exceder determinado limite de concentração, conforme classificação interna baseada na exposição de risco das instituições financeiras.

- Os recursos da Companhia estão alocados em três fundos exclusivos (South, East e West) que por sua vez possuem aplicações diversificadas. As aplicações em uma única contraparte privada possui concentração máxima de recursos, excluindo as aplicações em fundos de investimentos e casos de reforço de garantia referente às dívidas existentes. A seguir, a matriz de classificação:

<u>Classificação</u>	<u>Montante</u>
1	No máximo 30%
2	No máximo 20%
3	No máximo 7,5%

- O rating mínimo exigido para as contrapartes em escala nacional é Aa (ou A2), ou BBB+ (ou Baa1) em escala global pelas seguintes agências de rating: Fitch, Moody's e S&P.

#### b) Risco de liquidez

As aplicações devem em seu somatório respeitar o estabelecido na tabela abaixo, exceto em casos de necessidade de reforço de garantia de dívidas existentes, de modo a garantir uma liquidez satisfatória para cumprimento das obrigações da Companhia.

<u>Prazo</u>	<u>Montante</u>
Liquidez diária	No mínimo 50% do caixa
Até 2 anos de carência	No máximo 35% do caixa
Acima de 2 anos de carência	No máximo 15% do caixa

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação**

#### c) Risco de aplicação em fundos

A aplicação financeira em fundos de investimentos reúne recursos de um conjunto de investidores (cotistas). Os títulos e valores mobiliários da Companhia em fundos devem cumprir todos as obrigações abaixo mencionadas:

- A alocação em fundos de renda fixa; e
- Os fundos de investimentos devem ser previamente aprovados pela Diretoria.

Em 31 de dezembro de 2020, os fundos de investimentos aprovados eram:

- South Renda Fixa Crédito Privado – Itaú
- Special Renda Fixa Referenciado Di – Itaú
- Itaú High Grade Renda Fixa Crédito Privado – Itaú
- Bradesco Renda Fixa Crédito Privado East – Bradesco
- Bram Renda Fixa Referenciado Di Coral – Bradesco
- West Renda Fixa Crédito Privado – XP
- BNY Mellon ARX FI Renda Fixa Referenciado Di LP - XP
- Santander Cash Blue FI RF Referenciado DI – XP



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.5. Gestão de risco financeiro—Continuação

#### Gestão de capital

Um dos principais índices para monitorar a estrutura de capital é o índice de alavancagem financeira. Esse índice corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos e obrigações a pagar por aquisições de shoppings (incluindo circulante e não circulante, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	<b>3.887.520</b>	2.719.618
Total obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	<b>340.113</b>	481.034
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	<b>(28.280)</b>	(30.026)
Menos: títulos e valores mobiliários - circulante (Nota 4.1)	<b>(1.417.531)</b>	(751.198)
Dívida líquida (a)	<b>2.781.822</b>	2.419.428
Total do patrimônio líquido (b)	<b>11.245.617</b>	11.586.342
Total do capital (a) + (b)	<b>14.027.439</b>	14.005.770
Índice de endividamento líquido - %	<b>19,83%</b>	17,27%

A gestão do capital não é realizada ao nível da controladora, mas sim ao nível consolidado.

#### a) Derivativos

No exercício de 2020, a Companhia não participou de operações com instrumentos financeiros derivativos. As operações com instrumentos financeiros derivativos foram liquidadas até 15 de abril de 2019.

#### b) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos atrelados aos seguintes índices que foram extraídos com base nas curvas de mercado da B3 S.A: TR, IPCA ou CDI, e obrigações a pagar por aquisição de shoppings.

Na elaboração da análise de sensibilidade, a Companhia e suas controladas adotaram as seguintes premissas:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que é referenciada por fonte externa independente (Cenário Provável).
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário Possível e Cenário Remoto, respectivamente).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.5. Gestão de risco financeiro—Continuação

#### b) Análise de sensibilidade - Continuação

A Companhia avalia continuamente a exposição dos instrumentos financeiros às taxas de juros, com objetivo de identificar possíveis oportunidades de mercado de forma a mitigar riscos e otimizar custos financeiros. As avaliações são realizadas internamente com base no acompanhamento de emissões de empresas com rating similares e análises em conjunto com as principais instituições financeiras e agentes de mercado.

Em 31 de dezembro de 2020, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários, e os seus respectivos impactos no resultado do exercício, estão demonstrados para o período de 360 dias.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade efetuada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2020, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

<b>Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>Mercado Provável (%) (i)</b>	<b>Mercado possível (%)</b>	<b>Mercado remoto (%)</b>
CDI + taxa pré	3,18%	3,68%	4,21%
IPCA + taxa pré	11,37%	12,54%	13,72%
TR + taxa pré	5,92%	6,18%	6,45%

(i) Em 31 de dezembro de 2020, os indexadores projetados são: CDI 2%, IPCA 4,39% e TR 0%.

<b>Operação</b>	<b>Saldo contábil em 31/12/2020</b>	<b>Cenário provável (a)</b>	<b>Ganho ou perda (b) - (a)</b>	<b>Cenário possível 25% (b)</b>	<b>Ganho ou perda (c) - (a)</b>	<b>Cenário remoto 50% (c)</b>	
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	CDI	1.417.531	1.445.882	7.088	1.452.970	14.175	1.460.057
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	CDI	(2.962.851)	(3.057.019)	(14.876)	(3.071.895)	(30.437)	(3.087.456)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	IPCA	(382.175)	(425.642)	(4.475)	(430.117)	(8.950)	(434.592)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	TR	(542.494)	(574.588)	(1.437)	(576.025)	(2.873)	(577.461)
<b>Total</b>		<b>(2.469.989)</b>	<b>(2.611.367)</b>	<b>(13.700)</b>	<b>(2.625.067)</b>	<b>(28.085)</b>	<b>(2.639.452)</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não participou de operações com instrumentos financeiros derivativos com alavancagem, arbitragem, especulação e derivativos embutidos, operações de margem de garantia e tampouco com limites para a apuração de resultados com apreciação ou desvalorização do dólar do Estados Unidos da América do Norte perante o Real Brasileiro.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2020 está demonstrado abaixo:

31 de dezembro de 2020 (Consolidado)										
Empresa	Banco/modalidade	Objetivo do financiamento	Saldo contábil	Circulante	Não circulante	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado (i)	Valor presente líquido	
BR Malls S.A.	Debênture VII - Série única	Capitalização	602.561	3.411	599.150	CDI 107,5% a.a.	11/03/2025	CDI 131,96% a.a.	565.580	
BR Malls S.A.	Debênture VIII - Série única (ii)	Capitalização	493.192	1.486	491.706	CDI + 2,30% a.a.	Perpétua	CDI + 2,30% a.a.	493.192	
BR Malls S.A.	Debênture VI - Série única	Capitalização e revitalização de shoppings centers	398.887	134.118	264.769	CDI 97,5% a.a.	29/09/2023	CDI 143,5% a.a.	377.478	
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	94.250	5.683	88.567	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	94.250	
BR Malls S.A.	Debênture V - 3ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	49.906	49.906	-	CDI + 0,10% a.a.	15/05/2021	CDI + 0,6% a.a.	49.810	
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA (i)	Capitalização	540.329	1.042	539.287	TR + 4,94% a.a.	19/03/2025	TR + 4,94% a.a.	540.329	
BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Capitalização	403.050	3.305	399.745	CDI + 3,10% a.a.	18/04/2022	CDI + 3,10% a.a.	403.050	
BR Malls S.A.	CCB Itaú S.A.	Capitalização	309.665	3.120	306.545	CDI + 2,23% a.a.	31/10/2025	CDI + 2,23% a.a.	309.665	
BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	Expansão do Shopping São Luís	2.165	1.528	637	TR + 9,90% a.a.	28/05/2022	TR + 9,90% a.a.	2.165	
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	611.340	23.441	587.899	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI 113,55% a.a.	611.340	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	158.937	40.523	118.414	IPCA + 6,34% a.a.	07/03/2024	IPCA + 2,2% a.a.	180.205	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	154.810	7.810	147.000	IPCA + 7,04% a.a.	07/03/2029	IPCA + 5,45% a.a.	174.884	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	68.428	8.771	59.657	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 3,49% a.a.	80.166	
			<b>3.887.520</b>	<b>284.144</b>	<b>3.603.376</b>				<b>3.882.114</b>	

(i) As dívidas negociadas a TR são bilaterais, não possuem mercado secundário, com isso a taxa de mercado é igual a taxa contratada;

(ii) A taxa da Debênture VIII pode variar de acordo com o prazo conforme descrito na NE 1.1;

(iii) Os indexadores das dívidas podem oscilar de TR+4,94% a TR+9,00% de acordo com a variação da taxa Selic.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 31 dezembro de 2019 está demonstrado abaixo:

31 de dezembro de 2019 (Consolidado)										
Empresa	Banco/modalidade	Objetivo do financiamento	Saldo contábil	Circulante	Não circulante	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado (i)	Valor presente líquido	
BR Malls S.A.	Debênture VII - Série única	Capitalização	608.615	9.637	598.978	CDI 107,5% a.a.	11/03/2025	CDI 118,7% a.a.	585.737	
BR Malls S.A.	Debênture VI - Série única	Capitalização e revitalização de shoppings centers	400.942	3.806	397.136	CDI 97,5% a.a.	29/09/2023	CDI 110,5% a.a.	389.081	
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	95.044	461	94.583	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	95.044	
BR Malls S.A.	Debênture V - 3ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	49.767	44	49.723	CDI + 0,10% a.a.	15/05/2021	CDI + 0,11% a.a.	49.758	
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA (i)	Capitalização	536.906	840	536.066	TR + 5,90%a.a.	19/03/2025	TR + 5,90%a.a.	536.906	
BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	Expansão do Shopping São Luís	2.556	1.057	1.499	TR + 9,90% a.a.	28/05/2022	TR + 9,90% a.a.	2.556	
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	609.830	-	609.830	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI 113,55% a.a.	609.830	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	187.110	36.439	150.671	IPCA + 6,34% a.a.	07/03/2024	IPCA + 2,45% a.a.	220.586	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	155.425	11.131	144.294	IPCA + 7,04% a.a.	07/03/2029	IPCA + 3,55% a.a.	212.251	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	73.423	6.128	67.295	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 2,82% a.a.	93.154	
			<u>2.719.618</u>	<u>69.543</u>	<u>2.650.075</u>				<u>2.794.903</u>	

(i) As dívidas negociadas a TR são bilaterais, não possuem mercado secundário, com isso a taxa de mercado é igual a taxa contratada; e  
(ii) Os indexadores das dívidas podem oscilar de TR+5,90% a TR+9,00% de acordo com a variação da taxa Selic.

### Garantias

A Companhia possui os seguintes ativos dados em garantia de seus empréstimos e financiamentos:

Instituição financeira	Empresa	Financiamento	Tipo de garantia
Banco Itaú	BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA	Alienação e cessão fiduciária dos shoppings Campo Grande, Curitiba e 65% do Del Rey.
Banco Itaú	BR Malls S.A.	CCB Itaú	Alienação fiduciária de 71% do Shopping Villaggio Caxias.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Sobejo do CRI Bradesco.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	25,7% da expansão do Shopping São Luís.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture V	Alienação fiduciária de 24,09% do Shopping Villa Lobos, cessão fiduciária de 58,41% do Shopping Villa Lobos.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture VIII	Alienação fiduciária do São Bernardo, 68% do Londrina e 67% do Maringá.
Mercado	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Alienação fiduciária e cessão fiduciária dos shoppings Estação e Campinas.
Banco Bradesco	CIMA	CRI Bradesco	Alienação fiduciária do Shopping Tijuca e de ações da empresa Cima

A "Debênture VI e VII – Série única" foram realizadas sem garantia.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços**

#### Política contábil

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes do reconhecimento de receita.

#### Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais, conforme requerido pelo CPC 06 - Arrendamentos. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis contingentes e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

#### Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de pontos, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

#### Receita com estacionamento

A receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers são demonstradas líquidas dos repasses aos Shopping Centers.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços--Continuação

#### Receita com prestação de serviços

Refere-se à (i) prestação de serviços de administração e consultoria para Shopping Centers; e (ii) prestação de serviços de comercialização de lojas e espaços de *Mall* e *Merchandising*, por meio de suas subsidiárias.

A Companhia presta serviços de administração e comercialização para Shopping Centers próprios da Companhia, auferindo mensalmente as seguintes receitas: (a) taxa paga pelos empreendedores, que é calculada através da aplicação de um percentual sobre a receita líquida do Shopping Center, deduzindo as despesas operacionais dos Shoppings Centers (excluída a taxa de administração propriamente dita) da receita operacional bruta; (b) taxas pagas pelos lojistas, que são definidas em função de um valor fixo mensal ou de um percentual que incide sobre o total das despesas do condomínio e sobre o fundo de promoção; e (c) receita de comercialização, que, em geral, corresponde a um percentual dos contratos de aluguel, de lojas, quiosques e espaços para *Merchandising*, bem como cessão de direito de uso, taxas de transferências de imóveis negociados.

As receitas de estacionamento, prestação de serviços e as demais receitas da Companhia são reconhecidas no resultado observado o regime contábil da competência no momento em que atende ao cumprimento da obrigação de performance e a transferência de controle ao cliente, conforme requerido pelo CPC 47 – Reconhecimento de Receita.

Diante do cenário introduzido pela pandemia do COVID-19, conforme mencionado na nota 1.1c, a Companhia efetuou modificação nas relações contratuais de uma série de lojistas, concedendo redução do aluguel mínimo proporcional ao período de suspensão das atividades dos shoppings, enquanto estes permaneceram fechados, sob a condição do adimplemento de todas as suas obrigações pontualmente, incluindo as taxas condominiais. Após a abertura gradativa dos shoppings, flexibilizamos as condições comerciais com a redução do aluguel mínimo conforme avaliação individual de cada lojista. A luz do CPC 06 - Arrendamentos, tais alterações representam modificações contratuais no que tange as suas contraprestações, e como tal, deve ser reconhecido de forma linear de acordo com o período remanescente do contrato. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os efeitos totais destas reduções dos aluguéis mínimos foram de R\$ 86.769 e de R\$ 271.764, dos quais R\$ 68.338 e R\$ 213.793 representam o efeito de linearização, respectivamente na controladora e no consolidado, sendo demonstrado na linha de aluguéis no quadro abaixo.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços--Continuação

A composição da receita operacional é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Aluguéis	285.964	333.447	726.025	953.984
Taxa de cessão de direito de uso	6.255	6.202	17.163	19.492
Estacionamento	20.307	39.266	149.301	276.281
Prestação de serviços	-	-	82.745	111.195
Taxa de transferência	1.875	3.168	3.497	8.701
Outros	1.174	1.679	4.417	5.447
Impostos e contribuições	(25.731)	(32.877)	(68.051)	(117.736)
Receita líquida de aluguéis e serviços	289.844	350.885	915.097	1.257.364

### 2.2. Custos de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custos com pessoal	(3.087)	(3.381)	(16.749)	(27.002)
Serviços contratados	(5.871)	(6.530)	(12.923)	(16.502)
Custos condominiais	(18.130)	(11.565)	(55.598)	(44.804)
Custos com fundo de promoções	(2.412)	(2.824)	(6.550)	(10.430)
Custos financeiros	(418)	(540)	(1.141)	(1.888)
Custos tributários	(308)	(506)	(605)	(1.299)
Custos comerciais	(3.585)	(5.414)	(10.336)	(7.537)
Custas legais e judiciais	(690)	(737)	(1.855)	(3.668)
Material de uso comum	(165)	(1.805)	(2.329)	(5.850)
Concessões para exploração de shopping centers (i)	-	-	(10.567)	(14.674)
Créditos de PIS e COFINS	8.019	7.126	14.936	14.325
Aluguel de imóveis	(1.541)	(2.462)	(2.799)	(4.743)
Demais custos	(2.092)	(1.086)	(6.291)	(7.180)
	(30.280)	(29.724)	(112.807)	(131.252)

(i) Referem-se aos Shoppings Metrô Santa Cruz e Estação BH.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.3. Informações por segmento - resultado

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para a Diretoria Executiva avaliar o desempenho operacional e tomar decisões estratégicas para a Companhia.

A Administração da Companhia utiliza as informações por segmento de negócio para a tomada de decisões estratégicas. O desempenho de cada segmento é extraído dos registros contábeis da Companhia e está segregado conforme abaixo:

	31 de dezembro de 2020 (Consolidado)				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	106.183	518.381	38.130	63.331	726.025
Taxa de cessão de direito de uso	1.498	10.730	1.476	3.459	17.163
Estacionamento	18.655	113.088	2.278	15.280	149.301
Taxa de transferência	565	2.631	43	258	3.497
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	82.745
Outras	1.075	3.155	-	187	4.417
	<b>127.976</b>	<b>647.985</b>	<b>41.927</b>	<b>82.515</b>	<b>983.148</b>
Impostos e contribuições	(9.672)	(48.974)	(3.169)	(6.236)	(68.051)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(1.869)	(12.988)	(719)	(1.173)	(16.749)
Serviços contratados	(1.784)	(8.929)	(423)	(1.787)	(12.923)
Custos condominiais	(8.656)	(40.454)	(1.065)	(5.423)	(55.598)
Custo com fundo de promoções	(1.141)	(3.718)	(573)	(1.118)	(6.550)
Custos Financeiros	(73)	(984)	(38)	(46)	(1.141)
Custos Tributários	(7)	(462)	-	(136)	(605)
Custos comerciais	139	(9.416)	(726)	(333)	(10.336)
Custas legais e judiciais	(105)	(1.673)	(14)	(63)	(1.855)
Materiais de uso comum	(646)	(1.455)	(97)	(131)	(2.329)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(10.567)	-	-	(10.567)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	14.936
Aluguel de imóveis	(634)	(2.340)	-	175	(2.799)
Demais custos	(822)	(3.969)	-	(1.500)	(6.291)
	<b>(15.598)</b>	<b>(96.955)</b>	<b>(3.655)</b>	<b>(11.535)</b>	<b>(112.807)</b>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<b>102.706</b>	<b>502.056</b>	<b>35.103</b>	<b>64.744</b>	<b>802.290</b>

(i) Refere-se às receitas de administração, comercialização de shoppings e os créditos de PIS e COFINS, que não são alocadas por segmento.



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.3. Informações por segmento - resultado--Continuação

	31 de dezembro de 2019 (Consolidado)				Total
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	138.914	680.675	53.882	80.513	953.984
Taxa de cessão de direito de uso	2.401	10.785	1.757	4.549	19.492
Estacionamento	34.685	212.368	3.183	26.045	276.281
Taxa de transferência	821	7.229	332	319	8.701
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	111.195
Outras	953	3.921	-	573	5.447
	<u>177.774</u>	<u>914.978</u>	<u>59.154</u>	<u>111.999</u>	<u>1.375.100</u>
Impostos e contribuições	(16.560)	(85.233)	(5.510)	(10.433)	(117.736)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(2.883)	(19.784)	(852)	(3.483)	(27.002)
Serviços contratados	(3.081)	(10.324)	(489)	(2.608)	(16.502)
Custos condominiais	(7.452)	(29.921)	(1.189)	(6.242)	(44.804)
Custo com fundo de promoções	(624)	(5.856)	(970)	(2.980)	(10.430)
Custos Financeiros	(120)	(1.585)	(68)	(115)	(1.888)
Custos Tributários	(19)	(1.089)	(68)	(123)	(1.299)
Custos comerciais	(278)	(6.920)	(204)	(135)	(7.537)
Custas legais e judiciais	(863)	(2.458)	(46)	(301)	(3.668)
Materiais de uso comum	(709)	(4.311)	(127)	(703)	(5.850)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(14.674)	-	-	(14.674)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	14.325
Aluguel de imóveis	(661)	(4.082)	-	-	(4.743)
Demais custos	(937)	(4.873)	(465)	(905)	(7.180)
	<u>(17.627)</u>	<u>(105.877)</u>	<u>(4.478)</u>	<u>(17.595)</u>	<u>(131.252)</u>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<u>143.587</u>	<u>723.868</u>	<u>49.166</u>	<u>83.971</u>	<u>1.126.112</u>

(i) Refere-se às receitas de administração, comercialização de shoppings e os créditos de PIS e COFINS, que não são alocadas por segmento.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.3. Informações por segmento - resultado--Continuação

A Companhia organizou, conforme abaixo, o seu portfólio de shoppings conforme o Critério de Classificação Econômica Brasil, conhecido como Critério Brasil, realizado pelo IBOPE que divide a população brasileira em classes denominadas A, B, C, D e E.

	31 de dezembro de 2020 (Consolidado)				
	A	A/B	B	B/C	Total
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	20.075	469.572	225.828	10.550	726.025
Taxa de cessão de direito de uso	517	12.269	4.150	227	17.163
Estacionamento	4.546	92.768	50.937	1.050	149.301
Taxa de transferência	61	2.708	728	-	3.497
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	82.745
Outras	113	1.883	2421	-	4.417
	<b>25.312</b>	<b>579.200</b>	<b>284.064</b>	<b>11.827</b>	<b>983.148</b>
Impostos e contribuições	(1.913)	(43.775)	(21.469)	(894)	(68.051)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(41)	(12.207)	(4.501)	-	(16.749)
Serviços contratados	(862)	(7.876)	(4.128)	(57)	(12.923)
Custos condominiais	(1.362)	(27.912)	(23.467)	(2.857)	(55.598)
Custo com fundo de promoções	(210)	(3.485)	(2.801)	(54)	(6.550)
Custos Financeiros	(24)	(653)	(462)	(2)	(1.141)
Custos Tributários	(72)	(374)	(159)	-	(605)
Custos comerciais	(556)	(8.181)	(1.599)	-	(10.336)
Custas legais e judiciais	(6)	(1.269)	(590)	10	(1.855)
Materiais de uso comum	(29)	(1.567)	(733)	-	(2.329)
Concessões para exploração de shopping centers	-	-	(10.567)	-	(10.567)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	14.936
Aluguel de imóveis	-	(2.210)	(589)	-	(2.799)
Demais custos	(239)	(2.465)	(3.483)	(104)	(6.291)
	<b>(3.401)</b>	<b>(68.199)</b>	<b>(53.079)</b>	<b>(3.064)</b>	<b>(112.807)</b>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<b>19.998</b>	<b>467.226</b>	<b>209.516</b>	<b>7.869</b>	<b>802.290</b>

(i) Refere-se às receitas de administração, comercialização de shoppings e os créditos de PIS e COFINS, que não são alocadas por segmento.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.3. Informações por segmento - resultado--Continuação

	31 de dezembro de 2019 (Consolidado)				Total
	A	A/B	B	B/C	
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	23.982	600.447	311.908	17.647	953.984
Taxa de cessão de direito de uso	452	14.267	4.563	210	19.492
Estacionamento	8.966	168.791	97.001	1.523	276.281
Taxa de transferência	138	6.084	2.479	-	8.701
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	111.195
Outras	183	3.733	1.531	-	5.447
	<u>33.721</u>	<u>793.322</u>	<u>417.482</u>	<u>19.380</u>	<u>1.375.100</u>
Impostos e contribuições	(3.141)	(73.900)	(38.890)	(1.805)	(117.736)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(116)	(20.185)	(6.701)	-	(27.002)
Serviços contratados	(1.218)	(9.112)	(5.966)	(206)	(16.502)
Custos condominiais	(239)	(20.054)	(21.244)	(3.267)	(44.804)
Custo com fundo de promoções	(430)	(6.253)	(3.677)	(70)	(10.430)
Custos Financeiros	(19)	(1.069)	(798)	(2)	(1.888)
Custos Tributários	(67)	(683)	(548)	(1)	(1.299)
Custos comerciais	(189)	(6.601)	(747)	-	(7.537)
Custas legais e judiciais	(39)	(1.753)	(1.788)	(88)	(3.668)
Materiais de uso comum	(64)	(3.189)	(2.597)	-	(5.850)
Concessões para exploração de shopping centers	-	-	(14.674)	-	(14.674)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	14.325
Aluguel de imóveis	-	(4.268)	(475)	-	(4.743)
Demais custos	(414)	(5.077)	(1.591)	(98)	(7.180)
	<u>(2.795)</u>	<u>(78.244)</u>	<u>(60.806)</u>	<u>(3.732)</u>	<u>(131.252)</u>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<u>27.785</u>	<u>641.178</u>	<u>317.786</u>	<u>13.843</u>	<u>1.126.112</u>

(i) Refere-se às receitas de administração, comercialização de shoppings e os créditos de PIS e COFINS, que não são alocadas por segmento.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.4. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa:				
Contas a Receber (i)	(27.419)	(5.635)	(67.196)	(4.708)
Aportes condominiais (ii)	(8.801)	(2.395)	(22.987)	(7.499)
Perda de recebíveis (iii)	(4.523)	(2.766)	(15.424)	(9.144)
Outras despesas comerciais (iv)	(19.664)	(24.756)	(26.885)	(25.576)
	<b>(60.407)</b>	<b>(35.552)</b>	<b>(132.492)</b>	<b>(46.927)</b>

(i) Referem-se aos valores de constituição e reversão por cliente, conforme nota explicativa 3.4;

(ii) Valores pagos pelo empreendedor ao condomínio referente a inadimplência de condôminos;

(iii) Referem-se a perdão de dívidas de títulos em aberto; e

(iv) Referem-se, principalmente, ao custo com pessoal, no montante de R\$ 15.907, comissões de R\$ 3.587 e no resultado consolidado o custo de aquisição de clientes, das nossas plataformas digitais de R\$ 5.983, na visão consolidada.

### 2.5. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Despesas com pessoal (i)	(76.100)	(113.754)	(76.580)	(113.786)
Depreciações e amortizações (ii)	(34.423)	(20.852)	(34.424)	(20.925)
Serviços prestados (iii)	(10.653)	(12.034)	(11.955)	(13.121)
Material de uso e consumo	(91)	(208)	(110)	(263)
Reversão/(Constituições) de provisão para demandas judiciais (Nota 5.2)	(5.587)	(6.007)	(5.993)	(7.142)
Demais despesas administrativas (iv)	(8.437)	(9.735)	(9.448)	(11.384)
	<b>(135.291)</b>	<b>(162.590)</b>	<b>(138.510)</b>	<b>(166.621)</b>

(i) Referem-se a salários, encargos trabalhistas, plano de remuneração de ações restritas e stock options e participação nos lucros de funcionários e administradores. Além da redução de jornada de trabalho, a redução nesta linha é decorrente da participação nos lucros e plano de remuneração de ações restritas e stock options conforme mencionado na nota 5.1.

(ii) Referem-se principalmente a amortizações de direito de uso e softwares, conforme mencionado na nota 3.2.

(iii) Correspondem basicamente a despesas com honorários advocatícios, auditoria externa, comunicações e assessoria em recursos humanos, informática e planejamento estratégico; e

(iv) Referem-se basicamente a despesas com viagens, despesas legais, eventos e promoções.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.6. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	20.312	29.991	29.767	63.578
Ganho com derivativos	-	-	-	2.795
Variações cambiais	-	7.525	89	105
Outros (i)	4.386	7.151	13.035	13.974
	<b>24.698</b>	44.667	<b>42.891</b>	80.452
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos (ii)	(100.339)	(93.784)	(237.311)	(266.391)
Perda com derivativos	-	-	-	(5.908)
Variações cambiais	-	(6.805)	(57)	(91)
Outros (iii)	(8.221)	(4.749)	(14.445)	(16.736)
	<b>(108.560)</b>	(105.338)	<b>(251.813)</b>	(289.126)
Resultado financeiro líquido	<b>(83.862)</b>	(60.671)	<b>(208.922)</b>	(208.674)

(i) Referem-se principalmente PIS e Cofins sobre receita financeira, adicionais de recebimentos em atrasos e atualização de depósitos na controladora e no consolidado;

(ii) Referem-se a encargos sobre empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisições de shoppings; e

(iii) Referem-se principalmente a despesas com assessoria financeira e atualização de depósitos, na controladora e no consolidado.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.7. Reconciliação de impostos

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e da contribuição social pela alíquota efetiva está demonstrada a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro / (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(413.818)</b>	1.346.377	<b>(482.382)</b>	1.759.358
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	<b>34%</b>	34%	<b>34%</b>	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	<b>140.698</b>	(457.768)	<b>164.010</b>	(598.182)
Efeitos tributários sobre				
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(16.055)</b>	272.167	<b>(19.422)</b>	48.216
Juros sobre capital próprio creditados		75.514		78.761
Créditos fiscais não constituídos de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa (i)		-	<b>(15.823)</b>	(49.575)
Créditos fiscais constituídos / (revertidos) de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa de exercícios anteriores (ii)	<b>(4.704)</b>	10.115	<b>(14.700)</b>	95.450
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido		-	<b>32.208</b>	49.580
Outros		-		(832)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	<b>119.939</b>	(99.972)	<b>146.273</b>	(376.582)
Corrente (iii)	-	-	<b>(42.028)</b>	(68.930)
Diferido	<b>119.939</b>	(99.972)	<b>188.301</b>	(307.652)
Total	<b>119.939</b>	(99.972)	<b>146.273</b>	(376.582)

(i) Refere-se ao ativo diferido não contabilizado de imposto de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias, prejuízos fiscais e bases negativas do exercício, em virtude da ausência de expectativa de recuperabilidade; e

(ii) Em 2020, referem-se principalmente à reversão de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas na subsidiária integral EDRJ Participações, em virtude da ausência de perspectiva de recuperabilidade. Enquanto em 2019, referem-se principalmente à constituição de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas na subsidiária Integral CIMA Empreendimentos do Brasil S.A., em virtude da nova perspectiva de recuperabilidade.

(iii) Dos quais 100% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (95,90% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.8. Destinação do resultado

#### Política contábil

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor.

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não ocorreu deliberação de juros sobre capital próprio e dividendos, uma vez que a Companhia apresentou prejuízo no exercício. Os dividendos do exercício de 2019 foram calculados conforme demonstração a seguir:

	<b>Controladora</b>
	<b>2019</b>
Prejuízo / Lucro líquido do exercício (a)	1.246.405
Absorção prejuízo acumulado	-
Base para constituição de reservas	1.246.405
Constituição de reserva legal – 5%	(62.320)
Base de cálculo dos dividendos	1.184.085
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%, antes da constituição de reserva de lucros a realizar (b)	296.021
Lucros a realizar	
Propriedades para investimento	400.771
Equivalência patrimonial	800.492
Dividendos recebidos de subsidiárias	(372.540)
Imposto de renda e contribuição social diferida	(107.586)
Ganho com valor justo nas operações com derivativos	-
Lucro não realizado (c)	721.137
Lucro realizado no exercício	462.948
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (d)	296.021
Constituição de reserva de lucros a realizar (b)-(d)	-
Total de dividendos (e)	296.021
Dividendos pagos referente ao mínimo obrigatório	296.021
Dividendos pagos excedente ao mínimo obrigatório	400.379
Total de dividendos pagos antecipadamente no exercício *(f)	696.400
Dividendos a pagar referente ao exercício* (g)	-
Dividendos mínimos obrigatórios a pagar (e)-(f)-(g)	-
Saldo de dividendos a pagar	-
Número de ações (menos ações em tesouraria)	843.124.028
Dividendos por ação R\$	-

(\*) O pagamento de juros sobre capital próprio, líquido de imposto, conforme nota explicativa 4.3.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.9. Resultado por ação

#### a) Básico

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria (Nota 4.3).

	Controladora	
	2020	2019
Lucro líquido / (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(293.879)	1.246.405
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	843.626.269	813.177.153
Resultado básico por ação R\$	<u>(0,34835)</u>	<u>1,53276</u>

#### b) Diluído

O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A Companhia tem apenas uma categoria de ações ordinárias potenciais diluídas: São consideradas as opções de compra de ações, para as quais é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	Controladora	
	2020	2019
Lucro líquido / (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(293.879)	1.246.405
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	843.626.269	813.177.153
Ajustes plano de remuneração baseado em ações (i)	46.923	342.857
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o resultado diluído por ação (ii)	843.673.192	813.520.010
Resultado diluído por ação R\$	<u>(0,34833)</u>	<u>1,53211</u>

(i) Para o ano de 2020 o efeito refere-se às novas outorgas de ações restritas e *matching* conforme nota 5.3;

(ii) O cálculo do lucro/ (prejuízo) por ação não leva em consideração os programas outorgados de ações restritas atreladas às condições de performance, uma vez que, segundo o CPC 41 – Resultado por ação, as ações emissíveis sob condição somente são incluídas a partir da data em que todas as condições necessárias estejam satisfeitas. A quantidade total outorgada destes programas está divulgada na nota 5.3.



## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.1. Propriedades para investimento**

#### Política contábil

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição. Em caso de construção da propriedade para investimento, considera-se ainda como custo os juros capitalizados dos empréstimos, a mão de obra utilizada, o material adquirido e/ou qualquer custo diretamente atribuído para tornar essa propriedade para investimento operacional. Os juros capitalizados referem-se a empréstimos tomados pela Companhia para ativos em processo de expansão ou construção.

O valor contábil inclui o custo de reposição se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção (*greenfields* e expansões), que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

As propriedades para investimento em construção (*greenfields* e expansões) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação, quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo ou quando ocorrer qualquer fator que indique a necessidade de provisão de perdas.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e não refletem os benefícios futuros relacionados derivados desses dispêndios futuros.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no momento da baixa.

Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.1. Propriedades para investimento--Continuação**

#### Estimativa e julgamento contábil crítico

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento é realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado, e calculado semestralmente. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseia-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas. A Companhia tem como prática contratar periodicamente, para alguns shoppings, avaliadores independentes que tenham qualificação profissional relevante e reconhecida, com objetivo de ratificar e qualificar as premissas utilizadas nas avaliações feitas pela Administração. As propriedades para investimento em construção (*greenfields* e expansões) são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Os ativos com compromisso de venda firmado entre as partes, a Companhia se utiliza dos valores negociados como metodologia para ajuste a valor justo de suas propriedades para investimento por entender que nessas circunstâncias, esse preço de venda representa a melhor estimativa de valor justo.

Adicionalmente, a Companhia possui um processo de monitoramento trimestral de eventos que indiquem se as estimativas a valor justo devam ser revistas, tais como, inauguração de projetos *greenfields*, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação em shoppings, variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia revisa as suas estimativas refletindo eventuais variações no resultado do exercício.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.1. Propriedades para investimento--Continuação

Abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

	Controladora		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	4.809.457	68.362	4.877.819
Aquisições/adições	93.776	5.386	99.162
Ajuste para valor justo	400.771	-	400.771
Incorporações	1.415.821	-	1.415.821
Alienações/Baixas	(181.905)	-	(181.905)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	6.537.920	73.748	6.611.668
Saldos em 31 de dezembro de 2019	6.537.920	73.748	6.611.668
<b>Aquisições/adições (i)</b>	<b>67.941</b>	<b>3.825</b>	<b>71.766</b>
<b>Ajuste para valor justo / recuperável (iii)</b>	<b>(336.637)</b>	<b>-</b>	<b>(336.637)</b>
<b>Alienações/Baixas (iv)</b>	<b>-</b>	<b>(3.200)</b>	<b>(3.200)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	6.269.224	74.373	6.343.597

	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	15.779.578	315.117	16.094.695
Aquisições/adições	404.409	14.437	418.846
Ajuste a valor justo	858.639	-	858.639
Alienações	(532.758)	(8.832)	(541.590)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	16.509.868	320.722	16.830.590
Saldos em 31 de dezembro de 2019	16.509.868	320.722	16.830.590
<b>Aquisições/adições (i)</b>	<b>380.134</b>	<b>6.804</b>	<b>386.938</b>
<b>Ajuste a valor justo / recuperável (iii)</b>	<b>(622.628)</b>	<b>(101.349)</b>	<b>(723.977)</b>
<b>Alienações/Baixas (iv)</b>	<b>(38.400)</b>	<b>(6.604)</b>	<b>(45.004)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	16.228.974	219.573	16.448.547

(i) As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente as aquisições de 38,4% do shopping Piracicaba e 5% do shopping Villa Lobos (nota 1.1), projetos de retrofit, melhorias e revitalizações dos shoppings;

(ii) Os projetos em andamento referem-se principalmente a gastos com shopping Cascavel, projeto de expansão do pátio do Norte Shopping e rooftop do shopping Tijuca;

(iii) Valor justo e provisão por redução no valor recuperável reconhecidos no resultado do exercício;

(iv) Os valores de alienações/baixas referem-se a alienação do shopping Via Brasil e baixa de um projeto localizado na região sudeste do Brasil.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.1. Propriedades para investimento--Continuação

A Companhia efetuou um estudo interno e detalhado de suas propriedades, com o objetivo de agrupar e classifica-las de acordo com alguns indicadores de performance e análise de mercado, tais como: receitas operacionais líquidas, vendas por m<sup>2</sup>, potencial de consumo e preferências do consumidor e dos lojistas. Como resultado deste estudo, as propriedades foram classificadas em 4 classes (“tiers”), que podem ser assim resumidos:

- Classe 1 e 2 – Shoppings dominantes com alto potencial de geração de caixa, com melhores indicadores financeiros e operacionais, alinhados a estratégia da Companhia; e
- Classe 3 e 4 – Shoppings que possuem indicadores financeiros e operacionais condizentes com cenários mais competitivos, e menor potencial de consumo.

Anualmente, a Companhia faz a atualização do estudo de classes conforme descrito acima, que pode ocasionar variações entre os ativos, dependendo da performance, estudos de mercado e fatores externos que possam influenciar nas classificações.

As premissas utilizadas para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades em 31 de dezembro de 2020 e 2019, datas em que a Companhia realizou avaliações detalhadas dessas premissas, são apresentadas na tabela abaixo:

<b>Premissas da avaliação do valor justo</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Inflação anual na perpetuidade	<b>3,25%</b>	3,5%
Crescimento real médio	<b>1,6%</b>	2,0%
Crescimento real na perpetuidade	<b>1,5%</b>	1,5%
CAPEX - manutenção/receita bruta	<b>4,5%</b>	4,5%
Número de anos considerando o fluxo de caixa	<b>10 anos</b>	10 anos
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 1 e 2)	<b>7,6%</b>	7,6%
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 3 e 4)	<b>9,5%</b>	9,5%

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.1. Propriedades para investimento--Continuação**

Conforme mencionado na nota 1.1c, a pandemia do COVID-19 trouxe impactos na operação dos shoppings, com períodos de interrupções e restrições nas atividades dos shoppings a partir de meados de março. Durante o período em que se encontraram fechados, o desempenho operacional dos shoppings foram afetados de forma significativa. Próximo ao final de abril, foi iniciado o processo de reabertura, respeitando os decretos municipais de cada região, onde os shoppings começaram a retomar as suas operações de forma gradativa, com restrições de horário e fluxo de clientes, além de seguir todas as recomendações das autoridades de saúde através de protocolo rígido de sanitização dos empreendimentos.

Devido ao período de fechamento e das condições de reabertura, os efeitos resultaram na redução de performance operacional dos shoppings. Com isso, a Companhia, revisitou as premissas utilizadas no valor justo, nas quais consistiram em:

- (i) projeções de inflação, que na perpetuidade foi identificada a necessidade de modificação uma vez que as projeções macroeconômicas foram ajustadas considerando o cenário atual;
- (ii) revisão do crescimento real durante os 10 anos de fluxo de caixa. Com o impacto da pandemia, os fluxos de caixa de curto prazo sofreram redução em relação às projeções anteriores. Foi calculada a taxa de crescimento anual real entre 2019 (ano pré-pandemia) e 2030 (último ano do fluxo projetado), atingindo 1,6%; e
- (iii) revisão das margens e taxas de ocupação dos ativos, de modo a restabelecer as métricas prováveis para o cenário de longo prazo.

Adicionalmente, por conta dos impactos oriundos da pandemia, a Companhia revisitou a viabilidade de seus projetos em andamento contabilizados pelo método de custo e identificou a necessidade de ajustar a seu valor recuperável

A Companhia segue avaliando os efeitos da pandemia em suas operações e seu processo de monitoramento de eventos que indiquem se as estimativas a valor justo devam ser revistas.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.2. Intangível**

#### Política contábil

Os ativos intangíveis são representados por softwares em uso e/ou desenvolvimento, onde são mensurados e apresentados por seu custo histórico menos amortização acumulada e provisão para *impairment* (quando aplicável).

No custo do ativo intangível, são considerados como custos da transação os investimentos que estejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou desenvolvimento. Os gastos com pesquisas são reconhecidos como despesas, quando incorridos.

No caso de ativo intangível gerado internamente, o custo inclui todos os gastos diretamente atribuíveis, necessários à criação, produção e preparação do ativo para ser capaz de funcionar da forma pretendida pela administração. O reconhecimento contábil se restringe à soma dos gastos incorridos a partir da data em que o ativo intangível atende aos critérios de reconhecimento, demonstrando viabilidade tecnológica e econômica. Considera-se ainda como custo a mão de obra utilizada, o material adquirido e/ou qualquer custo diretamente atribuído para tornar ativo disponível para uso na operação da Companhia.

Os encargos de amortização são calculados com base no método linear, ao longo da vida útil estimada dos ativos disponíveis para uso, em sua maioria a taxa praticada é de 20% ao ano conforme previsto na legislação. As estimativas de vida útil e valor de recuperação dos bens integrantes do intangível são revisadas anualmente através de teste de recuperabilidade.

Os ativos intangíveis são baixados quando vendidos ou quando deixam de ser permanentemente utilizados e não se espera nenhum benefício econômico futuro de sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no momento da baixa.

Em linha com a aceleração digital e juntamente com o avanço do parque tecnológico da Cia, a brMalls vem realizando investimentos relevantes no desenvolvimento interno de novas tecnologias, transformando os shoppings em uma plataforma omnichannel, agregando valor aos nossos ativos, ampliando a conectividade com os consumidores e atuando como facilitadores para os nossos lojistas.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.2. Intangível—Continuação

Abaixo, a movimentação do intangível no exercício de 2020 e 2019:

#### Controladora

	31/12/2020			31/12/2019		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	209.251	(105.604)	103.647	187.033	(71.839)	115.194
Sistemas em desenvolvimento	73.097	-	73.097	11.725	-	11.725
	<b>282.348</b>	<b>(105.604)</b>	<b>176.744</b>	<b>198.758</b>	<b>(71.839)</b>	<b>126.919</b>

	31/12/2019	Adições(i)	Transf.(iii)	Amortização	31/12/2020
	Direito de uso e softwares	59.209	22.218	55.985	(33.766)
Sistemas em desenvolvimento (ii)	67.710	61.373	(55.985)	-	73.098
	126.919	83.591	-	(33.766)	176.744

	31/12/2018	Adições	Transf.(iii)	Amortização	31/12/2019
	Direito de uso e softwares	79.489	-	-	(20.280)
Sistemas em desenvolvimento (ii)	-	67.710	-	-	67.710
	79.489	67.710	-	(20.280)	126.919

(i) As aquisições realizadas referem-se, basicamente a licenças e desenvolvimento de softwares;

(ii) Os sistemas em desenvolvimento, referem-se principalmente aos gastos com projetos de implantação de sistemas de tecnologia da informação a fim de promover maior eficiência operacional e de controles internos apoiando a gestão. E, também, aos investimentos em projetos de inovação tecnológica devido a estratégia de transformação digital da Companhia.

(iii) Os valores de transferência se referem a conclusão dos projetos de implantação de sistemas de tecnologia da informação.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.2. Intangível—Continuação

#### Consolidado

	31/12/2020			31/12/2019		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	212.615	(108.635)	103.980	190.383	(74.813)	115.570
Sistemas em desenvolvimento	73.097	-	73.097	11.725	-	11.725
	<b>285.712</b>	<b>(108.635)</b>	<b>177.077</b>	<b>202.108</b>	<b>(74.813)</b>	<b>127.295</b>

	31/12/2019	Adições(i)	Transf.(iii)	Amortização	31/12/2020
	Direito de uso e softwares	59.390	22.232	55.985	(33.823)
Sistemas em desenvolvimento (ii)	67.905	61.373	(55.985)	-	73.293
	127.295	83.605	-	(33.823)	177.077

	31/12/2018	Adições	Transf.(iii)	Amortização	31/12/2019
	Direito de uso e softwares	79.778	-	-	(20.388)
Sistemas em desenvolvimento (ii)	-	67.905	-	-	67.905
	79.778	67.905	-	(20.388)	127.295

(i) As aquisições realizadas referem-se, basicamente a licenças e desenvolvimento de softwares;

(ii) Os sistemas em desenvolvimento, referem-se principalmente aos gastos com projetos de implantação de sistemas de tecnologia da informação a fim de promover maior eficiência operacional e de controles internos apoiando a gestão. E, também, aos investimentos em projetos de inovação tecnológica devido a estratégia de transformação digital da Companhia.

(iii) Os valores de transferência se referem a conclusão dos projetos de implantação de sistemas de tecnologia da informação.

#### Teste de recuperabilidade

Conforme exigido pela norma contábil, a Companhia realiza anualmente teste de recuperabilidade para os ativos intangíveis, com o objetivo de verificar que os ativos intangíveis em desenvolvimento não estão registrados por valores superiores aos seus valores recuperáveis.

Para determinação do valor recuperável a Companhia utilizou projeções de fluxo de caixa, antes do imposto de renda e da contribuição social, baseadas em orçamentos financeiros aprovados pela Administração.

As receitas foram projetadas considerando um aumento na atratividade dos shoppings e de vendas dos nossos lojistas. Portanto, a brMalls como sócia e administradora dos shoppings se beneficia com o plano de implementação das iniciativas digitais. Os custos e os investimentos foram projetados conforme a projeção de implementação das iniciativas digitais em cada unidade.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou testes de recuperabilidade e concluiu que não há fatores que indiquem a necessidade de provisão de perdas por *impairment*, dado que o valor recuperável excedeu o valor contábil.



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos

#### Política contábil

Os investimentos em geral nas demonstrações financeiras individuais e os investimentos em coligadas e *joint ventures* nas demonstrações financeiras consolidadas, são reconhecidos com base no método da equivalência patrimonial.

Coligada é uma entidade sobre a qual a Companhia exerça influência significativa. Influência significativa é o poder de participar nas decisões sobre políticas operacionais da investida, não sendo, no entanto, controle ou controle conjunto sobre essas políticas.

*Joint venture* é um negócio em conjunto segundo o qual as partes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos líquidos do negócio. Controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na coligada ou *joint venture* é reconhecido no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária. O ágio relacionado é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na coligada ou *joint venture* (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações da coligada ou *joint venture*. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da coligada ou da *joint venture*, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia com operações em conjunto, são eliminados de acordo com a respectiva participação societária.

A participação societária na coligada ou empreendimentos em conjunto será demonstrada na demonstração do resultado como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da coligada ou empreendimentos em conjunto.

As demonstrações financeiras da coligada e *joint venture* são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que a Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos—Continuação

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua coligada ou empreendimentos em conjunto. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na coligada ou *joint venture* sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada ou *joint venture* e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a coligada ou controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da coligada ou *joint venture*, no momento da perda de influência ou controle conjunto, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação serão reconhecidos no resultado.

A receita de dividendos é reconhecida quando o direito de receber o pagamento é estabelecido.

A Companhia possui investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas, todas localizadas no Brasil, com exceção da controlada BR Malls Finance e da controlada indireta L5 Corporate, localizadas nas Ilhas Cayman e nos Estados Unidos da América do Norte, respectivamente.

#### Controladora

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	31/12/2019	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas (i)	31/12/2020
Br Malls Finance	110.267	-	(4.128)	-	106.139
SPE Fortuna	237.666	-	(2.961)	-	234.705
BR Malls CSC	18.026	(12.936)	14.614	120	19.824
Sociedade Independência S/A	275.368	(7.698)	963	-	268.633
VL 100 Empreendimentos	69.417	-	(3.101)	-	66.316
Proffito Holding Participações S/A	1.120.155	(83.006)	114.170	-	1.151.319
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	2.798.450	(321.000)	(109.754)	318.911	2.686.607
Center Shopping S/A	398.703	(5.750)	(25.295)	-	367.658
Nattca2006 Participações S/A	370.984	(2.129)	(39.821)	80.661	409.695
Companhia Santa Cruz	503.590	(12.340)	11.501	-	502.751
Outros	852.928	(61.630)	(3.408)	302.173	1.090.063
	<b>6.755.554</b>	<b>(506.489)</b>	<b>(47.220)</b>	<b>701.865</b>	<b>6.903.710</b>

(i) Na linha outros, o montante de R\$258.000 refere-se ao aumento de capital na CG Participações, para aquisição de participação nos Shoppings Villa Lobos e Piracicaba, conforme mencionado na nota explicativa 1.1.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos—Continuação

	31/12/2018	Dividendos e Juros sobre capital próprio	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas	Alienação(i)	Incorporação(ii)	31/12/2019
Br Malls Finance	189.792	-	9.379	(88.904)	-	-	110.267
SPE Fortuna	230.500	(17.320)	24.486	-	-	-	237.666
BR Malls CSC	28.314	(26.800)	16.362	150	-	-	18.026
Sociedade Independência S/A	254.451	(17.983)	38.900	-	-	-	275.368
SPE Sfida	38.946	-	109	4.318	(43.373)	-	-
VL 100 Empreendimentos	63.649	-	5.768	-	-	-	69.417
Proffito Holding Participações S/A	947.945	(214.876)	244.040	143.046	-	-	1.120.155
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	2.310.878	-	347.558	140.014	-	-	2.798.450
Center Shopping S/A	361.448	(14.154)	51.409	-	-	-	398.703
Nattca2006 Participações S/A	387.547	-	(61.996)	35.717	-	-	361.268
Fashion Mall S/A	572.832	-	12.652	-	-	(585.484)	-
Companhia Santa Cruz	453.061	(23.820)	74.349	-	-	-	503.590
Outros	755.975	(57.587)	37.476	282.791	(120.507)	(35.504)	862.644
	<b>6.595.338</b>	<b>(372.540)</b>	<b>800.492</b>	<b>517.132</b>	<b>(163.880)</b>	<b>(620.988)</b>	<b>6.755.554</b>

(i) Refere-se à movimentação das alienações, conforme descrita na nota 1.1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019; e

(ii) O montante refere-se à incorporação das controladas diretas Fashion Mall e Classic, incluindo os seus respectivos investimentos, conforme descrito na nota 1.1 das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Os principais saldos e as demonstrações do resultado do exercício em 31 de dezembro de 2020 e 2019 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

31/12/2020	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Br Malls Finance	551	105.588	106.139	-	-	(106.139)	(106.139)
SPE Fortuna	14.747	222.207	236.954	(1.832)	(417)	(234.705)	(236.954)
BR Malls CSC	20.149	1.628	21.777	(1.953)	-	(19.824)	(21.777)
Sociedade Independência S/A	8.629	453.688	462.317	(4.717)	(135.653)	(321.947)	(462.317)
VL 100 Empreendimentos	29.531	175.739	205.270	(1.200)	(49.089)	(154.981)	(205.270)
Proffito Holding Participações S/A	34.647	1.486.035	1.520.682	(12.462)	(356.901)	(1.151.319)	(1.520.682)
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	479.480	3.347.334	3.826.814	(50.163)	(1.090.044)	(2.686.607)	(3.826.814)
Center Shopping S/A	24.214	988.108	1.012.322	(10.467)	(280.957)	(720.898)	(1.012.322)
Nattca2006 Participações S/A	26.181	1.051.220	1.077.401	(61.004)	(606.702)	(409.695)	(1.077.401)
Companhia Santa Cruz	43.282	682.780	726.062	(12.885)	(210.426)	(502.751)	(726.062)
Outros	119.424	1.555.698	1.675.122	(33.257)	(232.330)	(1.409.535)	(1.675.122)
	<b>800.835</b>	<b>10.070.025</b>	<b>10.870.860</b>	<b>(189.940)</b>	<b>(2.962.519)</b>	<b>(7.718.401)</b>	<b>(10.870.860)</b>

31/12/2020	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas (receitas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício
Br Malls Finance	-	-	-	6	(4.134)	-	-	(4.128)
SPE Fortuna	10.726	(2.124)	(1.529)	177	-	(11.636)	1.425	(2.961)
BR Malls CSC	16.958	-	(886)	140	156	-	(1.754)	14.614
Sociedade Independência S/A	15.125	(1.176)	(2.105)	(18)	2.258	(15.155)	2.225	1.154
VL 100 Empreendimentos	7.638	(1.207)	(1.141)	722	973	(19.129)	4.898	(7.246)
Proffito Holding Participações S/A	47.116	(5.285)	(4.793)	951	46.422	59.961	(30.202)	114.170
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	75.059	(6.891)	(12.793)	(20.126)	(97.927)	(51.114)	4.038	(109.754)
Center Shopping S/A	38.705	(7.439)	(7.566)	98	4.985	(107.643)	29.262	(49.598)
Nattca2006 Participações S/A	43.417	(10.307)	(4.920)	(44.531)	5.402	(50.185)	21.303	(39.821)
Companhia Santa Cruz	37.803	(10.210)	(3.324)	155	3.120	(17.240)	1.197	11.501
Outros	129.780	(29.210)	(11.068)	686	(54.798)	(27.061)	(1.504)	6.825
	<b>422.327</b>	<b>(73.849)</b>	<b>(50.125)</b>	<b>(61.740)</b>	<b>(93.543)</b>	<b>(239.202)</b>	<b>30.888</b>	<b>(65.244)</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos--Continuação

31/12/2019	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Br Malls Finance	545	109.722	110.267	-	-	(110.267)	(110.267)
SPE Fortuna	11.201	232.640	243.841	(4.171)	(2.004)	(237.666)	(243.841)
BR Malls CSC	16.890	1.470	18.360	(334)	-	(18.026)	(18.360)
Sociedade Independência S/A	8.610	471.663	480.273	(11.067)	(139.187)	(330.019)	(480.273)
SPE Sfida	7.802	64.726	72.528	(10.549)	(7.146)	(54.833)	(72.528)
VL 100 Empreendimentos	27.997	191.252	219.249	(1.262)	(55.759)	(162.228)	(219.249)
Proffito Holding Participações S/A	50.531	1.718.249	1.768.780	(14.267)	(331.103)	(1.423.410)	(1.768.780)
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	432.768	3.489.317	3.922.085	(13.964)	(1.109.671)	(2.798.450)	(3.922.085)
Center Shopping S/A	16.300	1.083.535	1.099.835	(4.306)	(313.759)	(781.770)	(1.099.835)
Nattca2006 Participações S/A	12.863	1.056.575	1.069.438	(49.779)	(658.391)	(361.268)	(1.069.438)
Companhia Santa Cruz	35.140	690.208	725.348	(7.084)	(214.674)	(503.590)	(725.348)
Outros	126.494	1.323.772	1.450.266	(34.607)	(236.868)	(1.178.791)	(1.450.266)
	<b>747.141</b>	<b>10.433.129</b>	<b>11.180.270</b>	<b>(151.390)</b>	<b>(3.068.562)</b>	<b>(7.960.318)</b>	<b>(11.180.270)</b>

2019	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas (receitas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido ((prejuízo) do exercício)
Br Malls Finance	-	-	-	(779)	10.158	-	-	9.379
SPE Fortuna	16.237	(2.889)	216	261	-	10.706	(45)	24.486
BR Malls CSC	22.001	(455)	(924)	507	203	(2.343)	(2.627)	16.362
Sociedade Independência S/A	21.080	(1.992)	75	165	5.471	38.275	(16.454)	46.620
SPE Sfida	574	(403)	20	16	197	-	(266)	138
VL 100 Empreendimentos	9.854	(1.159)	(30)	1.330	2.258	4.969	(3.742)	13.480
Proffito Holding Participações S/A	57.858	(7.906)	(2.276)	(2.221)	115.288	128.008	(44.711)	244.040
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	88.913	(8.153)	(2.435)	(37.508)	330.754	(53.742)	29.729	347.558
Center Shopping S/A	55.790	(8.839)	(2.849)	662	11.011	82.318	(37.291)	100.802
Nattca2006 Participações S/A	63.118	(8.988)	485	(45.679)	7.162	(114.407)	36.313	(61.996)
Fashion Mall S/A	40.064	(4.373)	(3.610)	(22.871)	6.631	(806)	(2.383)	12.652
Companhia Santa Cruz	47.242	(13.553)	(1.067)	378	(1.932)	73.594	(30.313)	74.349
Outros	213.513	(41.668)	(2.145)	(5.247)	7.745	(18.212)	(40.580)	113.406
	<b>636.244</b>	<b>(100.378)</b>	<b>(14.540)</b>	<b>(110.986)</b>	<b>494.946</b>	<b>148.360</b>	<b>(112.370)</b>	<b>941.276</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos—Continuação

#### Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	31/12/2019	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento de capital / Cotas (i)	31/12/2020
GS Shopping	209.186	(5.674)	4.232	-	<b>207.744</b>
Christaltur	84.320	-	(5.462)	-	<b>78.858</b>
Espírito Santo Mall	48.642	-	(880)	-	<b>47.762</b>
Outros (ii)	33.396	(3.343)	(55.014)	45.675	<b>20.714</b>
	<b>375.544</b>	<b>(9.017)</b>	<b>(57.124)</b>	<b>45.675</b>	<b>355.078</b>

(i) Em 20 de janeiro de 2020, foi assinado contrato de opção de venda de ações da subsidiária indireta Delivery Center Holding S.A, concedendo a opção, a determinados acionistas do bloco fundador, de vender parte das ações de sua titularidade à Companhia. O preço base contempla um valor mínimo garantido e um limite, atrelado a performance operacional durante os exercícios de 2020 e 2021. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia mantém reconhecida provisão no montante de R\$ 5.346 referente a esta opção na rubrica de outros valores a pagar;

(ii) O resultado de equivalência refere-se em sua maior parte a movimentação na subsidiária indireta Delivery Center Holding S.A.

	31/12/2018	Dividendos e juros sobre capital próprio	Resultado de equivalência patrimonial	Reconhecimento passivo descoberto (i)	Aumento de capital / Cotas	Alienação (ii)	31/12/2019
GS Shopping	182.445	(13.504)	40.245	-	-	-	209.186
Christaltur	80.086	(4.500)	8.734	-	-	-	84.320
Espírito Santo Mall	-	(1.050)	64.921	(15.229)	-	-	48.642
B. Sete.	75.834	(8.113)	18.871	-	-	(86.592)	-
Macaé SPE	43.385	-	(4.803)	-	-	(38.582)	-
Outros	7.713	(2.252)	13.844	-	14.247	(156)	33.396
	<b>389.463</b>	<b>(29.419)</b>	<b>141.812</b>	<b>(15.229)</b>	<b>14.247</b>	<b>(125.330)</b>	<b>375.544</b>

(i) Refere-se ao reconhecimento do passivo descoberto que, em 2018, era apresentado na rubrica de outros valores a pagar;

(ii) O montante refere-se à incorporação das controladas diretas Fashion Mall e Classic, incluindo os seus respectivos investimentos, conforme descrito na nota 1.1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Os principais saldos e as demonstrações do resultado do exercício em 31 de dezembro de 2020 e 2019 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

31/12/2020	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	12.319	574.850	<b>587.169</b>	(2.065)	(169.576)	(415.528)	<b>(587.169)</b>
Christaltur	5.011	221.753	<b>226.764</b>	(1.461)	(67.555)	(157.748)	<b>(226.764)</b>
Espírito Santo Mall	38.381	155.143	<b>193.524</b>	(94.083)	(3.920)	(95.521)	<b>(193.524)</b>
Outros	9.186	81.770	<b>90.956</b>	(4.428)	(73.763)	(12.765)	<b>(90.956)</b>
	<b>64.897</b>	<b>1.033.516</b>	<b>1.098.413</b>	<b>(102.037)</b>	<b>(314.814)</b>	<b>(681.562)</b>	<b>(1.098.413)</b>

31/12/2020	Receita líquida	Custos de alugueis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Participações de não controladores	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício
GS Shopping	29.432	(3.262)	(2.168)	96	-	(17.697)	2.153	(88)	<b>8.466</b>
Christaltur	10.529	(1.664)	(1.911)	34	1.341	(26.748)	7.494	-	<b>(10.925)</b>
Espírito Santo Mall	29.570	(17.760)	(5.846)	(83)	(25)	(4.093)	(3.525)	-	<b>(1.762)</b>
Outros	20.882	(10.025)	(4.150)	(39)	-	-	(2.402)	-	<b>4.266</b>
	<b>90.413</b>	<b>(32.711)</b>	<b>(14.075)</b>	<b>8</b>	<b>1.316</b>	<b>(48.538)</b>	<b>3.720</b>	<b>(88)</b>	<b>45</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos—Continuação

31/12/2019	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	12.017	587.582	599.599	(7.369)	(173.858)	(418.372)	(599.599)
Christalturn	2.007	243.004	245.011	(323)	(76.015)	(168.673)	(245.011)
Espírito Santo Mall	37.558	148.469	186.027	(84.165)	(4.576)	(97.286)	(186.027)
Outros	41.063	38.443	79.506	(9.654)	-	(69.852)	(79.506)
	<u>92.645</u>	<u>1.017.498</u>	<u>1.110.143</u>	<u>(101.511)</u>	<u>(254.449)</u>	<u>(754.183)</u>	<u>(1.110.143)</u>

2019	Receita líquida	Custos de alugueis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Participações de não controladores	Lucro líquido /(prejuízo) do exercício
GS Shopping	41.461	(5.342)	(185)	437	-	76.302	(31.994)	(190)	80.489
Christalturn	13.696	(1.598)	(99)	79	3.111	6.644	(4.362)	-	17.471
Espírito Santo Mall	38.254	(24.566)	264	542	10	103.807	11.530	-	129.841
B. Sete.	16.531	(2.846)	-	130	-	54.306	(20.463)	-	47.658
Macaé SPE	9.468	(2.830)	(316)	(3.010)	-	(14.965)	2.100	(53)	(9.606)
Outros	35.069	(10.992)	(20.908)	243	-	3.014	(4.016)	-	2.410
	<u>154.479</u>	<u>(48.174)</u>	<u>(21.244)</u>	<u>(1.579)</u>	<u>3.121</u>	<u>229.108</u>	<u>(47.205)</u>	<u>(243)</u>	<u>268.263</u>

### 3.4. Contas a receber e outros valores a receber

#### Política contábil

As contas a receber incluem os alugueis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso (CDU) dos lojistas dos Shoppings Centers. São demonstrados pelos valores históricos, já deduzidos das respectivas perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (*impairment*). A Administração da Companhia considera a referida provisão como suficiente para cobrir perdas esperadas.

O valor presente do contas a receber de longo prazo é calculado com base na taxa efetiva de juros de cessão de direito de uso. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Conforme as alterações introduzidas pelo CPC 48, que define que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito, além de mencionar que existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. A Companhia classificou todos os lojistas conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber do lojista é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.4. Contas a receber e outros valores a receber--Continuação

Em virtude da pandemia do COVID-19, a Companhia tem revisado a sua matriz de provisão de perdas esperadas a cada data de reporte. Conforme requerido pelo CPC 48, a entidade deve avaliar se o risco de crédito destes instrumentos financeiros sofreu alguma alteração, sobretudo com relação ao seu risco de inadimplência. Com isso, a Companhia, com base nas informações mais recentes de inadimplência e de risco de crédito, alterou os seus percentuais em todas as faixas da matriz, incluindo um percentual sobre lojistas adimplentes que possuem saldos a vencer. Segue abaixo a tabela:

	31/12/2020	31/12/2019
A vencer	1,8%	-
De 1 a 30 dias	4,1%	-
De 31 a 60 dias	24,8%	20,0%
De 61 a 90 dias	42,5%	35,0%
De 91 a 120 dias	56,5%	42,0%
De 121 a 150 dias	70,7%	58,0%
De 151 a 180 dias	98,5%	84,0%
Há mais de 180 dias	100%	100%

A Companhia revisará a matriz de previsão de perda, no mínimo a cada exercício

Cabe ressaltar que os percentuais acima são aplicados por lojista, com base no título vencido mais antigo. Portanto, com base neste título mais antigo é verificado a faixa de provisão do cliente e aplicado o percentual para todo o seu saldo e contas a receber, inclusive os títulos a vencer.

Adicionalmente, ainda em razão dos efeitos da pandemia, a Companhia, com base na avaliação na capacidade de pagamento e comportamento da inadimplência dos seus lojistas, efetuou provisão complementar de R\$ 8.890 de perdas esperadas, em adição aos valores obtidos pelos percentuais acima.

A Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação adicional a respeito do tema, e uma possível alteração relevante no cenário de inadimplência pode gerar outras alterações nos níveis de perdas esperadas.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.4. Contas a receber e outros valores a receber--Continuação

#### Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aluguéis (i)	125.479	111.891	301.967	274.533
Estacionamentos	553	676	9.732	12.234
Prestação de serviços	-	-	16.229	15.292
Confissão de dívida	25.042	23.708	79.477	80.762
Prestação de contas CPI* (ii)	43.814	47.371	76.876	54.208
Taxa de cessão de direito de uso (iii)	16.012	16.686	33.132	42.395
Ajuste a valor presente (iv)	(2.649)	(1.281)	(4.740)	(2.085)
Outros (v)	56.502	14.802	165.365	24.942
	<b>264.753</b>	<b>213.853</b>	<b>678.038</b>	<b>502.281</b>
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (vi)	(99.943)	(79.140)	(250.131)	(207.561)
	<b>164.810</b>	<b>134.713</b>	<b>427.907</b>	<b>294.720</b>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante	128.417	115.665	327.308	249.904
Não Circulante	36.393	19.048	100.599	44.816
	<b>164.810</b>	<b>134.713</b>	<b>427.907</b>	<b>294.720</b>

- (i) Representa o contas a receber de lojistas de aluguel mínimo e aluguel percentual;  
(ii) Representa os valores a serem repassados pelos shoppings aos empreendedores;  
(iii) Representa o contas a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso das lojas e outros espaços nos Shoppings;  
(iv) O ajuste a valor presente do contas a receber foi calculado conforme o fluxo de caixa de recebimento, baseado no IGP-DI;  
(v) Refere-se principalmente ao efeito da linearização de aluguel. A variação do exercício refere-se em sua grande parte ao efeito das modificações contratuais conforme mencionado na nota 2.1; e  
(vi) Do montante total de perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa, aproximadamente 68% refere-se a títulos vencidos e 32% de títulos a vencer.

\* CPI – Condomínio Pró-Indiviso (Condomínio Empreendedor).

O vencimento dos saldos originais de contas a receber encontra-se demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
A vencer (i)	189.904	143.727	488.801	318.371
Vencidos até 30 dias	4.361	2.003	10.881	9.469
Vencidos de 31 a 60 dias	3.785	1.676	9.236	4.000
Vencidos de 61 a 90 dias	1.645	1.362	4.612	3.640
Vencidos de 91 a 120 dias	1.092	1.225	4.030	3.243
Vencidos de 121 a 150 dias	997	1.241	3.142	3.009
Vencidos de 151 a 180 dias	715	1.207	2.610	2.898
Vencidos há mais de 180 dias	62.254	61.412	154.726	157.651
	<b>264.753</b>	<b>213.853</b>	<b>678.038</b>	<b>502.281</b>

- (i) Do total de contas a receber a vencer, R\$56.502 (R\$ 12.338 em 31 de dezembro de 2019) e R\$ 164.473 (R\$ 24.176 em 31 de dezembro de 2019) refere-se à linearização na Controladora e no Consolidado, respectivamente.



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.4. Contas a receber e outros valores a receber--Continuação

A movimentação da perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa foi a seguinte:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(53.091)	(239.880)
Constituição(i)	(28.602)	(99.603)
Baixas	2.242	6.828
Reversões(i)	22.462	92.916
Alienações	4.056	32.178
Incorporações	(26.207)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(79.140)	(207.561)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(79.140)	(207.561)
<b>Constituição (i)</b>	<b>(57.874)</b>	<b>(156.955)</b>
<b>Baixas</b>	<b>6.698</b>	<b>19.854</b>
<b>Reversões (i)</b>	<b>30.373</b>	<b>86.736</b>
<b>Alienações (ii)</b>	<b>-</b>	<b>7.795</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>(99.943)</b>	<b>(250.131)</b>

(i) São considerados os resultados de constituição e reversão por cliente. Adicionalmente, o efeito líquido de atualização dos títulos totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 R\$82 (R\$ 505 em 31 de dezembro de 2019) e R\$3.023 (R\$ 1.979 em 31 de dezembro de 2019), na controladora e no consolidado, respectivamente. Tais valores são reconhecidos em outros resultados financeiros, conforme nota explicativa 2.6. Inclui a provisão complementar de R\$8.890 de perdas esperadas conforme mencionado acima; e

(ii) Refere-se a alienação descrita na nota explicativa 1.1.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.4. Contas a receber e outros valores a receber--Continuação

#### Outros valores a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante				
Aportes condominiais (i)	3.633	1.605	6.817	2.550
Empréstimo a lojistas (ii)	1.301	1.305	2.985	3.315
Torre Campo Grande (iii)	1.341	-	1.341	-
Despesas recuperáveis	1.926	1.905	2.226	1.905
Remessa a receber Shoppings vendidos	591	1.997	591	4.527
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	1.891	-
Outros	-	340	-	128
	<b>8.792</b>	<b>7.152</b>	<b>15.851</b>	<b>12.425</b>
Ativo não circulante				
Torre Campo Grande	-	8.644	-	8.644
Terreno São Bernardo (v)	-	-	8.000	8.000
Alienação Shopping Via Brasil	-	-	37.203	-
Outros	-	-	4.129	502
	-	8.644	49.332	17.146
Total Outros Valores a Receber	<b>8.792</b>	<b>15.796</b>	<b>65.183</b>	<b>29.571</b>

- (i) Representa os valores de aportes condominiais no montante líquido de provisão e baixas para perda no valor de R\$ 30.084 (R\$ 22.213 em 31 de dezembro de 2019) na Controladora e R\$ 91.657 (R\$69.903 em 31 de dezembro de 2019) no Consolidado;
- (ii) Refere-se a contratos de mútuo celebrados com alguns lojistas pontuais. O índice utilizado de atualização é determinado em contrato;
- (iii) Alienação total do terreno localizado em Campo Grande-MS para construção de uma torre comercial ao lado do shopping. O montante corresponde ao valor mínimo garantido e será recebido em sua totalidade até 30 de setembro de 2025. O saldo é atualizado pelo INCC (índice nacional de custo de construção);
- (iv) Alienação total do Shopping Via Brasil no montante de R\$38.400, que será pago em até 18 meses de carência e em 48 parcelas. O valor é corrigido pelo CDI; e
- (v) Alienação de parte de um terreno localizado em São Bernardo-SP, destinado a construção de uma torre. O montante corresponde ao valor mínimo garantido a ser pago pela venda, condicionada ao registro do memorial de incorporação da torre que será edificada no local.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.4. Contas a receber e outros valores a receber--Continuação

#### Arrendamentos (aluguéis)

Os arrendamentos nos quais uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos da arrendadora) são debitados à demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento.

A tabela abaixo demonstra os valores nominais dos pagamentos mínimos de arrendamentos não canceláveis, nos quais a Companhia é arrendadora:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Até um ano	669.703	646.537
Entre dois e cinco anos	1.128.879	1.226.778
Mais de 5 anos	169.996	159.391
	<u>1.968.578</u>	<u>2.032.706</u>

### 3.5. Obrigações a pagar por aquisições de shoppings

31 de dezembro de 2020						
Empresa	Objetivo do financiamento	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
BR Malls Participações S.A.	Debênture da Maia Borba S.A.(“3° emissão”) Shopping Araguaia	3.786	-	3.786	-	27 de dezembro de 2035
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	336.327	336.327	IGPDI	26 de agosto de 2024
		<u>3.786</u>	<u>336.327</u>	<u>340.113</u>		

31 de dezembro de 2019						
Empresa	Objetivo do financiamento	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
BR Malls Participações S.A.	Debênture da Maia Borba S.A.(“3° emissão”) Shopping Araguaia	2.071	2.539	4.610	-	27 de dezembro de 2035
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	273.271	273.271	IGPDI	26 de agosto de 2024
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 30% Alvear Participações S.A detida pelos sócios	203.153	-	203.153	CDI	28 de agosto de 2020
		<u>205.224</u>	<u>275.810</u>	<u>481.034</u>		

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.6. Tributos a recuperar e a recolher

#### Política contábil

##### Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e contribuição social correntes são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual, exceto para certas controladas e controladas em conjunto, cujos impostos são calculados e recolhidos com base no lucro presumido, trimestralmente calculados com base no regime de caixa ou competência.

##### Impostos a recuperar e a recolher

A tabela abaixo demonstra o saldo dos impostos a recuperar e a recolher.

Conforme o CPC 32 - Tributos sobre o lucro, os impostos sobre o lucro são apresentados pelo efeito líquido por empresa.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente (i)	672	6.902	819	10.034
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (ii)	10.660	11.941	40.177	33.780
Imposto de renda retido na fonte (IRRF) (iii)	10.881	12.093	11.421	25.942
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS)	4.869	4.869	9.938	9.665
Outros (iv)	-	5.530	4.262	13.189
Total de impostos e contribuições a recuperar	27.082	41.335	66.617	92.610
IRPJ e CSLL a recolher	-	-	(10.765)	(22.198)
PIS e COFINS (v)	(20.588)	(22.051)	(38.779)	(43.019)
Impostos retidos	(3.792)	(2.093)	(6.862)	(6.170)
Total de impostos e contribuições a recolher	(24.380)	(24.144)	(56.406)	(71.387)
Total líquido ativo	2.702	17.191	10.211	21.223
Ativo circulante	10.372	23.352	27.802	51.048
Ativo não circulante	16.710	17.625	38.815	32.814
Passivo circulante	(5.742)	(5.647)	(23.190)	(30.608)
Passivo não circulante	(18.638)	(18.139)	(33.216)	(32.031)

(i) Refere-se à antecipação de IRPJ e CSLL efetivamente paga durante o exercício pelas empresas de lucro real;

(ii) Saldo negativo de IRPJ e CSLL que vem sendo utilizado mediante PERD/COMP para compensação dos demais tributos federais. Este saldo é oriundo principalmente da retenção de imposto de renda sobre juros sobre capital próprio e imposto de renda sobre títulos e valores mobiliários, recolhidos em exercícios anteriores;

(iii) Corresponde basicamente ao IRRF sobre títulos e valores mobiliários retidos no exercício corrente. Estes valores, conforme legislação vigente, poderão ser deduzidos das despesas de imposto de renda do exercício corrente ou compensados com demais tributos federais no ano calendário subsequente, a título de saldo negativo;

(iv) Em setembro de 2013, as entidades Nattca2006 Participações S.A. e Fashion Mall S.A. (incorporada pela BR Malls) constituíram ativo fiscal nos valores de R\$ 2.800 e R\$ 5.500, respectivamente decorrentes de ganho obtido na inclusão de débitos de IPTU no programa de parcelamento promovido pela lei nº 5.546/2012 e decretos nº 36.776/2013 e 36.777/2013. Em junho de 2020, após o julgamento desfavorável em ação rescisória ajuizada pelo Fisco Municipal, nos termos do CPC 25, as expectativas de perda foram alteradas pelos assessores jurídicos, justificando excepcionalmente a reversão desses valores anteriormente constituídos na Fashion Mall. Dessa forma, permanecem nessa linha somente os créditos tributários decorrentes de retenções de ISS sobre as receitas das entidades BR Malls Administração e Comercialização Ltda, BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda que foram objetos de pedidos de restituição na esfera administrativa; e

(v) Corresponde a provisão do imposto sobre receitas do exercício e valores questionados judicialmente, no qual o montante de R\$ 33.215 estão depositados, sendo R\$ 14.577 da subsidiária Cima Empreendimentos do Brasil S/A e R\$ 18.638 da Controladora, esses valores são decorrentes de processos judiciais sobre questionamentos de incidência de COFINS sobre locação e da não cumulatividade de PIS/COFINS instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.6. Tributos a recuperar e a recolher--Continuação

#### Impostos e contribuições - parcelamento

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
PERT (i)	5.576	5.576
IPTU	1.117	1.094
Circulante	6.693	6.670
Imposto de renda (ii)	-	737
Contribuição social (ii)	-	270
COFINS (ii)	-	7.657
IPTU	2.521	5.193
Outros	1.100	1.140
Não circulante	3.621	14.997
Total	10.314	21.667

(i) Em agosto de 2017, quatorze empresas do grupo aderiram ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), instituído pela MP nº 783 de 31 de maio de 2017, por meio da modalidade do pagamento à vista de parte no montante de R\$ 454 da dívida incluída no programa. Foi solicitada a compensação do saldo remanescente de R\$ 5.576 com Prejuízo Fiscal e Base Negativa da Controladora BR Malls Participações por meio de requisição do contribuinte apresentada em 2018, a qual encontra-se em consolidação; e

(ii) Em dezembro de 2014, a entidade Ecisa Engenharia (incorporada pela BR Malls) aderiu à opção de pagamento à vista com utilização de 70% de Prejuízo Fiscal e/ou Base Negativa conforme possibilidade prevista na Medida Provisória nº 651/14 e regulamentada pela Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15/2014. Com a adesão, a entidade pagou R\$ 3.700 à vista, e R\$ 8.600 compensado com uso de Base Negativa. O requerimento de quitação foi atendido, com isso o parcelamento foi encerrado em 2020.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 4: Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

#### Política contábil

A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

Os títulos e valores mobiliários correspondem a operações mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha em CDB's e operações de renda fixa em fundos exclusivos, com lastro em debêntures, bem como em títulos de dívida pública emitidos pelo Governo Federal Brasileiro. As aplicações financeiras seguem a política de investimentos descrita na nota 1.5, estas operações são remuneradas com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, sendo conversíveis em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a uma alteração relevante no valor justo caso seja requerido resgate antecipado.

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

#### Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia possui os seguintes valores classificados como caixa e equivalentes de caixa, com vencimentos inferiores a 90 dias, conforme descrito abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	28.025	29.787
Depósito a prazo fixo no exterior	255	239
	<b>28.280</b>	<b>30.026</b>

#### Títulos e valores mobiliários

##### Controladora

Aplicação	Taxa	Contraparte	Tipo	31/12/2020	31/12/2019
	95,78% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	352.365	183.532
	89,41% CDI	Banco Bradesco	Fundo	511.849	84.457
	104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	5.690	5.587
	99,99% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	-	123
	83,73% CDI	XP Investimento (*)	Fundo	295.470	63.543
				<b>1.165.374</b>	<b>337.242</b>

(\*) Fundo composto por 21% em LFT e 79% em tesouro.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários--Continuação

#### Consolidado

Aplicação	Taxa	Contraparte	Tipo	31/12/2020	31/12/2019
Renda Fixa	95,78% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	435.711	348.916
	89,41% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	624.190	274.347
	100,10% CDI	Banco Bradesco	CDB	3.412	3.029
	104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	5.690	5.586
	101,20% CDI	Banco Santander	CDB	137	5.159
	97,93% CDI	Banco Itaú Unibanco (*)	Compromissada	51.147	48.027
	99,99% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	1.749	1.841
	83,73% CDI	XP Investimento (**)	Fundo	295.470	63.543
	195,00% CDI	Outros	Fundo	25	750
				<b>1.417.531</b>	<b>751.198</b>

(\*) Composto por 100% em CDBs compromissadas aplicado diariamente, com liquidez diária; e

(\*\*) Fundo composto por 21% em LFT e 79% em tesouro.

- (i) A aplicação administrada pelo Banco Itaú BBA refere-se basicamente a fundo de investimento exclusivo atrelado ao CDI (Certificado de Depósitos Interbancários), que aplica em títulos públicos federais e certificados de depósito bancário de instituições financeiras brasileiras de primeira linha e letras financeiras de bancos de primeira linha.

A composição da carteira do fundo encontra-se a seguir:

Aplicação - consolidado	31/12/2020	31/12/2019
Operações compromissadas - títulos privados	17.827	1.005
Títulos públicos pós fixados (*)	297.153	103.278
Letras financeiras	120.680	182.264
Fundo de Investimento Itau Special DI (ii)	-	31.179
Fundo de Investimento Itau HIGH GRADE (iii)	-	31.185
Saldo em Tesouraria	51	5
	<b>435.711</b>	<b>348.916</b>

(i) O montante refere-se a letras financeiras (Tesouro SELIC (LFT));

(ii) Em 31 de dezembro de 2019, 57,44% referem-se a títulos públicos e 42,56% em títulos privados (LF/CDB); e

(iii) Em 31 de dezembro de 2019, 14,36% referem-se a títulos públicos e 85,64% em títulos privados (LF/CDB).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários--Continuação

- (ii) A aplicação administrada pelo Banco Bradesco (Bradesco Asset Management) refere-se, basicamente, a fundo de investimento exclusivo FI RF (Fundo de Investimento de Renda Fixa), que aplica em títulos públicos federais e certificados de depósito bancário de instituições financeiras brasileiras de primeira linha e letras financeiras de bancos de primeira linha.

A demonstração da carteira do fundo encontra-se a seguir:

<b>Aplicação – consolidado</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Título públicos pós-fixados	<b>470.267</b>	15.670
Letras financeiras	<b>143.884</b>	110.056
Fundo Coral (i)	<b>10.037</b>	148.619
Saldo em Tesouraria	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>624.190</b>	<b>274.347</b>

(i) Em 31 de dezembro 2020, 58,96% referem-se a títulos públicos e 41,04% em títulos privados (LF/CDB).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a taxa de remuneração média dos títulos e valores mobiliários foi de 89,41% do CDI (100,48% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 4: Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.2. Empréstimos e financiamentos

#### Política contábil

Os custos de empréstimos e financiamentos compreendem aos juros contratados que são reconhecidos como despesa financeira e os custos de transação são capitalizados sobre os custos da dívida, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 20.

Adicionalmente, apenas os custos de empréstimos diretamente relacionados com a aquisição ou construção de propriedades para investimento, que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído, são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo.

As movimentações dos saldos de curto e longo prazo dos financiamentos são apresentadas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Empréstimos e financiamentos no país						
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2019	110.929	679.092	790.021	1.655.708	1.123.375	2.779.083
Adições	-	600.000	600.000	-	600.000	600.000
Juros incorridos no exercício	27.201	62.473	89.674	105.756	106.211	211.967
Pagamentos	(137.737)	(187.199)	(324.936)	(612.172)	(259.260)	(871.432)
Incorporações (i)	539.068	-	539.068	-	-	-
Saldo final em 31 de dezembro de 2019	539.461	1.154.366	1.693.827	1.149.292	1.570.326	2.719.618
<b>Adições (ii)</b>	<b>1.003.450</b>	<b>500.000</b>	<b>1.503.450</b>	<b>1.003.450</b>	<b>500.000</b>	<b>1.503.450</b>
<b>Juros incorridos no exercício</b>	<b>58.682</b>	<b>28.597</b>	<b>87.279</b>	<b>79.898</b>	<b>73.339</b>	<b>153.237</b>
<b>Pagamentos</b>	<b>(346.384)</b>	<b>(44.167)</b>	<b>(390.551)</b>	<b>(366.091)</b>	<b>(122.694)</b>	<b>(488.785)</b>
<b>Saldo final no país em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>1.255.209</b>	<b>1.638.796</b>	<b>2.894.005</b>	<b>1.866.549</b>	<b>2.020.971</b>	<b>3.887.520</b>

- (i) Refere-se as incorporações descrita na nota explicativa 1.1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019;  
(ii) Refere-se a captação da 5ª emissão de notas promissórias, CCB Itaú, CCB Bradesco e Debênture VIII conforme nota explicativa 1.1. A 5ª emissão de notas promissórias foi liquidada em 26 de junho de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram incorridos aproximadamente R\$ 11.260 de custos de transação (R\$ 9.841 em 31 de dezembro de 2019), encerrando o referido exercício com R\$ 60.463 de custos de transação a amortizar (R\$ 58.824 em 31 de dezembro de 2019).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 4: Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.2. Empréstimos e Financiamentos—Continuação

As tabelas a seguir demonstram a posição entre circulante e não circulante dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro 2020 e 2019:

		31 de dezembro de 2020					
		Controladora			Consolidado		
		Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Circulante		8.995	194.604	203.599	32.436	251.708	284.144
Não circulante		1.246.214	1.444.192	2.690.406	1.834.113	1.769.263	3.603.376
		1.255.209	1.638.796	2.894.005	1.866.549	2.020.971	3.887.520

		31 de dezembro de 2019					
		Controladora			Consolidado		
		Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Circulante		1.896	13.947	15.843	1.896	67.647	69.543
Não circulante		537.565	1.140.419	1.677.984	1.147.396	1.502.679	2.650.075
		539.461	1.154.366	1.693.827	1.149.292	1.570.326	2.719.618

		31 de dezembro de 2020 (Consolidado)						
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	3 a 4 anos	4 a 5 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	224.470	626.868	347.693	236.896	856.870	670.054	2.962.851	2.904.365
IPCA	57.104	68.197	79.807	48.524	35.415	93.128	382.175	435.255
TR	2.570	637	80.932	365.426	92.929	-	542.494	542.494
Financiamentos (R\$)	284.144	695.702	508.432	650.846	985.214	763.182	3.887.520	3.882.114

		31 de dezembro de 2019 (Consolidado)						
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	3 a 4 anos	4 a 5 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	13.948	212.521	226.309	244.694	133.855	932.871	1.764.198	1.729.450
IPCA	53.698	57.386	66.163	75.999	45.665	117.047	415.958	525.991
TR	1.897	1.058	441	80.395	363.279	92.392	539.462	539.462
Financiamentos (R\$)	69.543	270.965	292.913	401.088	542.799	1.142.310	2.719.618	2.794.903

A Companhia possui *covenants* financeiros atrelados a índices de endividamento e alavancagem, com base no EBTIDA ajustado, despesas financeiras líquidas e dívida líquida.

As cláusulas contratuais de *covenants* financeiros são:

- (i) Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado sobre as Propriedades para investimento, dividido pelas despesas financeiras líquidas relativas aos quatro últimos trimestres somados, deve ser igual ou superior a 1,75 vezes. Em 31 de dezembro de 2020, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 2,56 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 4: Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.2. Empréstimos e Financiamentos—Continuação

- (ii) Dívida líquida (Empréstimos e financiamentos, exceto dívidas perpetuas (sem prazo de vencimento determinado), menos caixa e equivalentes de caixa), dividido pelo Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado sobre as Propriedades para investimento, sendo o Ebitda ajustado do trimestre anualizado (multiplicado por 4), deve ser igual ou inferior a 3,8 vezes. Em 31 de dezembro de 2020, o índice financeiro de alavancagem foi de 3,23 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.

Cabe ressaltar que, o descumprimento de dois trimestres consecutivos dos *covenants* financeiros não gera vencimento antecipado das dívidas. Para que ocorra o vencimento antecipado, é necessário que os índices apurados conforme as métricas pré-estabelecidas acima, estejam em desacordo:

- Por mais de dois trimestres consecutivos, ou seja, a partir do terceiro; ou
- Por mais de três períodos de desenquadramento não consecutivos ao longo da vigência do contrato (a partir do quarto), onde o referido período se inicia no trimestre quando observada a não conformidade com as métricas e se encerra no período em que volte a se reenquadrar.

Abaixo, os instrumentos financeiros que possuem *covenants* financeiros:

Índice	Empresa	Banco / modalidade	Saldo Contábil	% sobre a dívida total
≤ 3,8 e ≥ 1,75	BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª e 3ª Séries	144.156	4%
	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	382.175	10%
			<b>526.331</b>	<b>14%</b>
≤ 4,0 e ≥ 1,5	BR Malls S.A.	Debênture VI – Série única.	398.887	10%
	BR Malls S.A.	Debêntures VII – Série única.	602.561	15%
			<b>1.001.448</b>	<b>25%</b>
		Dívidas com <i>covenants</i> financeiros	<b>1.527.779</b>	<b>39%</b>
		Dívida Total	<b>3.887.520</b>	

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 4: Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.3. Patrimônio líquido

#### Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital subscrito da Companhia é de R\$10.406.862 (R\$10.404.891 em 31 de dezembro de 2019) dividido em 873.141.333 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (872.728.028 em 31 de dezembro de 2019). Conforme descrito no artigo 6º do seu Estatuto Social, a Companhia possui capital autorizado de 1.123.200.000 ações ordinárias, nominativas.

Os aumentos de capital ocorridos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, dentro do limite de capital autorizado, foram:

<u>Data</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital Social</u>
Total em 31 de dezembro de 2018	871.866.078	10.399.934
13/03/2019 (i)	861.950	4.957
Total em 31 de dezembro de 2019	872.728.028	10.404.891
<b>12/03/2020 (i)</b>	<b>413.305</b>	<b>1.971</b>
<b>Total em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>873.141.333</b>	<b>10.406.862</b>

(i) Aumento de capital mediante exercício do plano de opção.

#### Custo com captação de recursos

Os custos de transações incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de ações, totalizam em 31 de dezembro de 2020 o montante de R\$ 86.099 (86.099 em 31 de dezembro de 2019) e estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

#### Ações em tesouraria

A seguir, a posição das ações mantidas em tesouraria pela Companhia:

	<u>Classes das ações (milhares)</u>			<u>Preço de aquisição (R\$)</u>			<u>Valor do Mercado</u>		
	<u>31/12/2020</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas (i)</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>Médio</u>	<u>Mínimo</u>	<u>Máximo</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ordinárias	29.412.649	-	(191.351)	29.604.000	10,2378	9,0253	11,6622	291.185	534.648
<b>Total</b>	<b>29.412.649</b>	<b>-</b>	<b>(191.351)</b>	<b>29.604.000</b>				<b>291.185</b>	<b>534.648</b>

(i) Refere-se a realização do programa de ações restritas ao custo médio (nota 5.3).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 4: Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.3. Patrimônio líquido--Continuação

#### Reserva de capital

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo devedor da reserva de capital era de R\$126.576 (R\$121.314 devedor em 31 de dezembro de 2019). A seguir a composição da referida reserva:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Opções outorgadas reconhecidas (i)	237.225	242.487
Transações de capital com acionistas não controladores(ii)	(363.801)	(363.801)
	<u>(126.576)</u>	<u>(121.314)</u>

(i) Reconhecimento de opções de ações e ações restritas (nota 5.3).

(ii) Refere-se ao efeito da transação de opção de venda com acionistas não controladores.

#### Reserva de lucros

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social, no montante de R\$10.406.862 em 31 de dezembro de 2020 (R\$10.404.891 em 31 de dezembro de 2019). Atingindo esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Em 31 de dezembro de 2020, uma vez que a Companhia apresentou prejuízo no exercício, absorveu dessa reserva o montante de R\$ 293.879. (No exercício de 2019, a Companhia constituiu o montante de R\$544.059 distribuídos entre reserva legal e reserva de retenção de lucros.

A seguir a composição da reserva de lucros:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Reserva legal	102.412	102.412
Retenção de lucros (i)	750.330	1.044.209
Reserva de lucros	<u>852.742</u>	<u>1.146.621</u>

(i) A retenção é realizada nos termos do artigo 196 da Lei das S.A., com base no orçamento de capital divulgado pela administração da Companhia e aprovado em Assembleia.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **5.1. Partes relacionadas**

As operações realizadas com partes relacionadas referem-se, principalmente, a transferência de valores da Companhia entre controladora e demais empresas ligadas de forma a cobrir eventuais despesas correntes da operação. Os saldos com partes relacionadas não são atualizados monetariamente ou acrescidos de juros e não possuem prazo de vencimento definido.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido devedor de R\$14.200 (R\$2.489 credor em 31 de dezembro de 2019).

#### Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC

##### Controladora

Em 31 de dezembro de 2020, os AFACs totalizavam R\$ 19.345 (R\$ 30.964 em 31 de dezembro de 2019) com as suas controladas.

Como histórico nos últimos anos, tais adiantamentos têm caráter permanente e não são remunerados ou sofrem atualização monetária. A Companhia tem a intenção de integralizar os adiantamentos em até 365 dias a partir da efetiva realização.

#### Receitas/custos dos serviços de administração e comercialização de Shoppings

A BR Malls Administração, BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda prestam serviços de administração, planejamento, gerenciamento, comercialização, implantação e operação de shopping Centers e empreendimentos comerciais de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, assim como coordena a aquisição e locação de imóveis para exploração comercial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$ 12.519 (R\$ 18.778 em 31 de dezembro de 2019), foi eliminada na apresentação do consolidado.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.1. Partes relacionadas--Continuação

#### Remuneração do pessoal-chave da administração

A remuneração do pessoal-chave da administração incluindo os encargos sociais, a qual contempla os conselheiros e diretores, está composta a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Benefícios de curto prazo	(11.857)	(12.472)
Benefícios rescisórios	(1.248)	-
Participação nos lucros e resultados	(4.540)	(12.336)
	<u>(17.645)</u>	<u>(24.808)</u>

O pessoal-chave da administração, exceto os conselheiros, e os funcionários eleitos possuem planos de opções de ações e ações restritas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, todas as opções foram exercidas referente ao plano de opções e foi reconhecida uma reversão no que tange aos programas de ações restritas devido à queda da probabilidade de atingimento do fator de performance (Nota 5.3). O efeito líquido positivo no resultado foi de R\$ 3.964, incluindo a provisão dos encargos. (Em 31 de dezembro 2019 o efeito líquido foi negativo no montante de R\$ 10.314).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.2. Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais

#### Política contábil

A Companhia e suas investidas estão expostas a processos judiciais de natureza fiscal, trabalhista e cível. As possibilidades de perda com os processos judiciais são classificadas como "prováveis", "possíveis" ou "remotas" conforme o risco das mesmas se materializarem em perda para a Companhia e suas investidas. As provisões são constituídas para todos os processos judiciais que na avaliação da Administração da Companhia, que se baseia na posição de consultores jurídicos externos e internos são consideradas como possibilidade de perda provável, ou seja, aos quais é provável que haja uma saída de recursos para liquidar a obrigação. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Os processos judiciais considerados com possibilidade de perda provável estão demonstrados abaixo:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Tributários (i)	<b>5.080</b>	59	<b>5.582</b>	548
Trabalhistas e previdenciários (ii)	<b>3.098</b>	2.675	<b>5.757</b>	4.779
Cíveis (iii)	<b>8.483</b>	7.407	<b>41.183</b>	38.754
Total	<b>16.661</b>	10.141	<b>52.522</b>	44.081
Circulante	<b>5.784</b>	2.962	<b>22.012</b>	15.292
Não circulante	<b>10.877</b>	7.179	<b>30.510</b>	28.789

(i) Refere-se principalmente aos processos de mandado de segurança - ITBI do Villagio Caxias, no montante de R\$1.875 e IPTU da Fashion Mall, no montante de R\$2.820;

(ii) Processos judiciais relacionados a discussão de encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes da prestação de serviços; e

(iii) Na controladora, refere-se em sua maior parte ao processo de multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$ 6.512 (R\$6.337 em 31 de dezembro de 2019). No consolidado, somado ao efeito anterior, referem-se principalmente à empresa CIMA, explicado em sua maioria por ações cíveis referentes às promessas de compra e venda registradas nas matrículas dos imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$ 18.814 (R\$18.404 em 31 de dezembro de 2019).



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 5: Outras divulgações  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.2. Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais-- Continuação

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	515	2.432	1.933	4.880
Atualização	24	342	202	568
Pagamentos	-	-	(1.314)	(1.314)
Constituição	-	697	9.137	9.834
Reversão	(480)	(796)	(2.551)	(3.827)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	59	2.675	7.407	10.141
<b>Atualização</b>	<b>16</b>	<b>251</b>	<b>796</b>	<b>1.063</b>
<b>Pagamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(130)</b>	<b>(130)</b>
<b>Constituição (i)</b>	<b>5.005</b>	<b>842</b>	<b>1.211</b>	<b>7.058</b>
<b>Reversão</b>	<b>-</b>	<b>(670)</b>	<b>(801)</b>	<b>(1.471)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>5.080</b>	<b>3.098</b>	<b>8.483</b>	<b>16.661</b>

(i) Constituições tributárias referem-se principalmente aos processos de mandado de segurança - ITBI do Villagio Caxias, no montante de R\$1.875 e IPTU da Fashion Mall, no montante de R\$2.820;

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	829	5.451	28.566	34.846
Atualização	33	1.854	4.663	6.550
Pagamentos	(5)	(6)	(3.617)	(3.628)
Constituição	200	1.034	15.913	17.147
Reversão	(509)	(3.540)	(5.956)	(10.005)
Alienações (ii)	-	(14)	(815)	(829)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	548	4.779	38.754	44.081
<b>Atualização</b>	<b>31</b>	<b>534</b>	<b>3.700</b>	<b>4.265</b>
<b>Pagamentos</b>	<b>-</b>	<b>(113)</b>	<b>(1.704)</b>	<b>(1.817)</b>
<b>Constituição</b>	<b>5.005</b>	<b>1.863</b>	<b>4.280</b>	<b>11.148</b>
<b>Reversão</b>	<b>(2)</b>	<b>(1.306)</b>	<b>(3.847)</b>	<b>(5.155)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>5.582</b>	<b>5.757</b>	<b>41.183</b>	<b>52.522</b>

(ii) Os valores de alienações referem-se à venda de participação societária na empresa SFIDA detentora do Shopping Sete Lagoas, e as alienações imobiliárias nas empresas : Alvear detentora do Shopping Londrina Norte, Proffito detentora do Shopping Capim Dourado e BR Malls detentora do Shopping Ilha Plaza

Os depósitos judiciais são demonstrados conforme a natureza das suas respectivas causas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Tributários (i)	31.991	30.486	54.208	51.635
Trabalhistas e previdenciários	853	823	2.089	2.038
Cíveis	2.354	2.236	13.867	13.543
Em garantia	-	-	12	12
	<b>35.198</b>	<b>33.545</b>	<b>70.176</b>	<b>67.228</b>

(i) Refere-se principalmente a depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulatividade instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03, conforme nota explicativa 3.6, no montante de R\$ 33.215 (R\$ 32.325 em 31 de dezembro de 2019).

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **5.2. Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais-- Continuação**

As contingências classificadas como perdas possíveis, de acordo com os assessores legais da Companhia, totalizam o montante de R\$ 271.558 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 226.297 em 31 de dezembro de 2019), sendo as principais demonstradas abaixo:

#### Tributárias

- a) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao segundo, terceiro e quarto trimestres do ano-calendário de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade do ágio de incorporação reversa das empresas Lycia e Dylpar. O valor estimado da causa é de R\$34.171 (R\$33.728 em 31 de dezembro de 2019);
- b) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL relativos ano-calendário de 2010, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de (i) suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente e (ii) exclusões das bases de cálculo dos tributos mencionados. O valor estimado da causa é de R\$29.224 (R\$28.780 em 31 de dezembro de 2019);
- c) Execução fiscal em trâmite no Estado do Rio de Janeiro, referente à cobrança de IPTU e outros débitos municipais. O valor estimado da causa é de R\$4.898 (R\$4.651 em 31 de dezembro de 2019). No decorrer de 2020 houve o encerramento dos processos no Maranhão e Espírito Santo, apresentados em 2019;
- d) Exigência de multa de 50%, prevista na alínea 'b', do artigo 12, da Lei nº 4.357/64, sobre os lucros distribuídos pela Ecisa Engenharia Ltda. para a BR Malls Participações S.A., em março e novembro de 2011, tendo em vista que, em tal período, a empresa possuía débitos não garantidos perante a União. O valor estimado da causa é de R\$7.085 (R\$ 6.969 em 31 de dezembro de 2019); e
- e) Auto de infração lavrado para exigir PIS/COFINS sobre as receitas de aluguel e IRPJ e CSLL no ano calendário de 1999 e 2002 sobre o suposto lucro obtido pelo Condomínio Amazonas Shopping. O valor estimado de causa é de R\$ 32.307, considerando a participação de 27,96% da BR Malls no Condomínio Amazonas Shopping à época (R\$ 30.888 em 31 de dezembro de 2019) e o referido processo se refere a fato gerador anterior aquisição da participação no empreendimento pela BR Malls Participações S.A., portanto em caso de perda deverá ser atribuído aos antigos proprietários de acordo com o contrato de venda celebrado.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **5.2. Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais - Continuação**

#### Trabalhistas

- a) Auto de infração lavrado para a cobrança de contribuições previdenciárias incidentes sobre os valores pagos pela BR Malls Participações S.A. aos seus empregados, nos meses de fevereiro, março e abril de 2011, a título de participação nos lucros e resultados do ano de 2010, em suposto desacordo com a Lei nº 10.101/00. O valor estimado da causa é de R\$ 6.161 (R\$ 6.100 em 31 de dezembro de 2019).

#### Cíveis

- a) Em 20 de fevereiro de 2012, a Incorporadora Shopping Center Capim Dourado foi citada em Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Tocantins, com o objetivo de comprovar suposto danos ao erário em razão do preço pago pelo terreno, onde hoje, está construído o Shopping Capim Dourado, ter sido inferior ao que seria o valor de mercado. O valor de causa estimado é de R\$ 42.087 (R\$ 40.546 em 31 de dezembro de 2019).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 5: Outras divulgações  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.3. Planos de remuneração baseado em ações

#### Plano de opções

O plano de opção de compra de ações concedeu aos participantes a possibilidade de adquirir ações da Companhia na forma e condições descritas no plano. O valor justo das opções outorgadas foi calculado com base em técnicas de avaliação Black-Scholes estimando os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão. A Companhia revisa periodicamente a quantidade de instrumentos patrimoniais que se espera conceder uma vez que a quantidade esperada de instrumentos financeiros que será concedido é diferente da estimativa inicial.

O plano de opção de ações foi aprovado pela Companhia em 9 de fevereiro de 2007 e o último programa outorgado em 8 de janeiro de 2016. Adicionalmente, totalidade dos lotes foram exercidos até 31 de dezembro de 2020.

<b>Programas</b>	<b>10º Programa</b>	<b>11º Programa</b>
Data da outorga das opções	15/12/2014	08/01/2016
Preço de exercício em R\$(*)	4,77	4,77
Preço de mercado em R\$ (**)	14,62	11,41
Valor justo das opções em R\$ (**)	3,02	2,05
Volatilidade do preço da ação (**)	36,87%	40,69%
Taxa de retorno livre de risco (**)	6,22%	7,15%
Valor justo na data da outorga (**)	16.630	819

(\*) Valor atualizado, após bonificação de ações e pagamento de dividendos; e  
(\*\*) Valores originais, nas datas das outorgas dos programas de opções.

	<b>Opções não exercidas até 31/12/2019</b>	<b>Opções exercidas</b>	<b>Opções não exercidas até 31/12/2020</b>	<b>Provisão no resultado do exercício (i)</b>
10º Programa	193.705	(193.705)	-	-
11º Programa	219.600	(219.600)	-	17
	<b>413.305</b>	<b>(413.305)</b>	-	<b>17</b>

(i) Resultado reconhecido na rubrica de despesas com pessoal em contrapartida no patrimônio líquido.

O plano de opções de ações foi substituído pelo plano de remuneração em ações detalhado a seguir e não são previstas novas outorgas.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.3. Planos de remuneração baseado em ações--Continuação

#### Plano de remuneração em ações

A Companhia aprovou planos de remuneração baseado em ações para administradores e empregados selecionados. A despesa é reconhecida proporcionalmente pelo período da data da outorga até a efetiva transferência do direito das ações e a provisão dos encargos sociais é atualizada mensalmente de acordo com o valor de fechamento da ação da Companhia.

Conforme determinado no CPC 10, devido as características específicas de cada plano, o valor justo do plano de *performance shares* foi calculado na data da outorga, considerando o valor da ação da BR Malls naquela data. Para a melhor estimativa do cálculo da probabilidade de atingimento do fator de performance a Companhia adotou o modelo de precificação utilizando a simulação de Monte Carlo. Adicionalmente, para os planos de *matching shares* e ações restritas, o valor justo foi calculado na data da outorga, considerando o valor da ação da BR Malls naquela data descontado da expectativa de dividendos futuros.

#### a) Performance e Matching shares

Em assembleia geral extraordinária realizada em 28 de abril de 2017, foi aprovado o plano de incentivo de remuneração de longo prazo baseado em ações da Companhia, com a finalidade de permitir que empregados e administradores recebam ações de emissão da Companhia. Os objetivos do plano são (i) atrair, reter e motivar empregados e executivos altamente qualificados e (ii) alinhar os interesses de longo prazo entre acionistas, administradores e empregados, estimulando a obtenção de resultados sustentáveis e compartilhando a criação de valor, bem como os riscos inerentes ao negócio e ao mercado de capitais.

Em 28 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração a alteração do plano de incentivo de remuneração de longo prazo, passando o mesmo a abranger até 11.500.000 (onze milhões e quinhentas mil) de ações ordinárias de emissão da Companhia, e será dividido em programas de incentivo em ações, os quais serão emitidos por determinação do Conselho de Administração, que poderão abranger no máximo de 2.300.000 (dois milhões e trezentas mil) de ações anualmente, exceto, para os anos de 2020 e 2021, conforme aprovado pelo Conselho de Administração em 18 de dezembro de 2020.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 17 de dezembro de 2020 foi aprovado o plano de Matching Shares de até 690.000 (seiscentos e noventa mil) ações, onde foram outorgadas 552.322 (quinhentos e cinquenta e dois mil, trezentos e vinte e duas) ações. A Companhia ofereceu aos participantes, o direito de adquirir ações de emissão da Companhia e, para aqueles participantes que exercerem esse direito e respeitarem o prazo de carência e lock-up de três anos, durante o qual deverá manter tais ações, e todas as demais regras, cláusulas e condições aplicáveis, a Companhia concederá igual quantidade de ações adquiridas, após tal período.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.3. Planos de remuneração baseado em ações —Continuação

O plano de *performance shares* e o de *matching* vigorarão em conjunto e serão administrados de forma integrada pelo Conselho de Administração, ou seja, somente serão elegíveis ao plano de *matching*, os participantes do plano de *performance shares*. O valor de outorga de cada Participante será o valor originário previsto para o *performance shares*, sendo estabelecido no âmbito do programa. Para as outorgas efetuadas no ano de 2020, o percentual a ser destinado ao Plano de Performance Shares foi de 70% e 30% a ser destinado, opcionalmente, ao plano de *matching*.

Abaixo informações detalhadas dos programas outorgados de performance shares:

Programas	1º Programa (ii)	2º Programa (ii)	3º Programa (ii)	4º Programa (iii)	5º Programa (iii)
Ações outorgadas	1.524.620	1.552.457	1.276.466	1.726.086	405.928
Data da outorga das ações	10/07/2017	25/06/2018	11/07/2019	18/12/2020	18/12/2020
Preço na data da outorga em R\$ (i)	12,09	9,35	14,93	10,39	10,39
Valor justo na data da outorga (i)	18.433	14.515	19.058	17.934	4.218
Volatilidade do preço da ação em 31 de dezembro de 2020	68,49%	68,49%	68,49%	68,49%	68,49%
Probabilidade de atingimento do fator de Performance em 31 de dezembro de 2020	7,60%	43,33%	33,45%	63,40%	63,40%

(i) Valores originais calculados no momento das outorgas, não atualizados com bonificações, desdobramentos ou pagamento de dividendos.

(ii) O número base de ações de cada programa se tornará disponível em um período de até 5 (cinco) anos, dividido em 4 (quatro) lotes, podendo o primeiro ser exercido apenas após 24 meses. Cada lote é formado por 25% (vinte e cinco por cento) do número base de ações do participante, entretanto, a quantidade de ações efetivamente concedidas ao participante em cada data de vesting corresponderá ao número base de ações do participante liberado multiplicado por um fator de performance estabelecido pela Companhia.

(iii) Deve ser respeitado o prazo de carência e *lock-up* de três anos, composto por 1 (um) lote, além de todas as demais regras, cláusulas e condições aplicáveis.

#### b) Ações restritas

Em assembleia geral extraordinária realizada em 17 de dezembro de 2020 foi aprovada a emissão do plano de ações restritas (“Ações restritas”), de até 671.024 (seiscentos e setenta e um mil e vinte e quatro) ações.

O plano de ações restritas será outorgado em casos excepcionais somente para atração de novos talentos que tem habilidades críticas e específicas para o sucesso da Companhia e a execução da estratégia digital e de omnicanalidade. A concessão de ações de emissão da Companhia será gratuita, somente serão atribuídas e transferidas aos participantes ao final do prazo de quatro anos a contar da data de celebração do respectivo contrato de outorga.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Seção 5: Outras divulgações  
31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.3. Planos de remuneração baseado em ações —Continuação

#### Movimentação dos planos de remuneração em ações

	Ações não exercidas até 31/12/2019	Ações canceladas	Ações exercidas(i)	Ações com performance não atingidas	Ações outorgadas	Ações não exercidas até 31/12/2020	Reversão/Provisão no resultado do exercício (ii)
<b>Performance shares</b>	<b>3.972.388</b>	<b>(401.443)</b>	<b>(260.522)</b>	<b>(466.804)</b>	<b>2.132.014</b>	<b>4.975.633</b>	<b>(1.800)</b>
1º Programa	1.143.465	(84.562)	-	(381.155)	-	677.748	(27)
2º Programa	1.552.457	(187.766)	(260.522)	(85.649)	-	1.018.520	(2.267)
3º Programa	1.276.466	(129.115)	-	-	-	1.147.351	343
4º Programa	-	-	-	-	1.726.086	1.726.086	124
5º Programa	-	-	-	-	405.928	405.928	27
<b>Matching shares</b>	-	-	-	-	<b>552.322</b>	<b>552.322</b>	<b>61</b>
<b>Ações restritas</b>	-	-	-	-	<b>671.024</b>	<b>671.024</b>	<b>62</b>
	<b>3.972.388</b>	<b>(401.443)</b>	<b>(260.522)</b>	<b>(466.804)</b>	<b>3.355.360</b>	<b>6.198.979</b>	<b>(1.677)</b>

(i) Refere-se as ações exercidas mediante o atingimento de 75% de performance, sendo utilizadas 191.351 ações em tesouraria e 70.959 referentes ao pagamento dos encargos trabalhistas; e

(ii) Resultado reconhecido na rubrica de despesas com pessoal em contrapartida ao patrimônio líquido.

	Ações não exercidas até 31/12/2018	Ações canceladas	Ações outorgadas	Ações não exercidas até 31/12/2019	Reversão/Provisão no resultado do exercício (i)
<b>Performance shares</b>	<b>3.077.077</b>	<b>(381.155)</b>	<b>1.276.466</b>	<b>3.972.388</b>	<b>5.950</b>
1º Programa	1.524.620	(381.155)	-	1.143.465	(1.480)
2º Programa	1.552.457	-	-	1.552.457	5.024
3º Programa	-	-	1.276.466	1.276.466	2.406
	<b>3.077.077</b>	<b>(381.155)</b>	<b>1.276.466</b>	<b>3.972.388</b>	<b>5.950</b>

(i) Resultado reconhecido na rubrica de despesas com pessoal em contrapartida ao patrimônio líquido.

Os instrumentos de plano de opções e ações restritas são classificados como instrumento de patrimônio.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.4. Impostos diferidos

#### Política contábil

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas, usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

#### Composição

Os saldos apresentam-se como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Prejuízos fiscais (i)	<b>337.918</b>	310.384	<b>386.011</b>	342.705
Bases negativas de contribuição social (i)	<b>121.650</b>	120.280	<b>138.964</b>	131.915
Diferenças temporárias				
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	<b>5.275</b>	3.574	<b>17.142</b>	15.021
Linearização	-	-	-	1.335
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa e aportes condominiais	<b>42.711</b>	37.290	<b>72.948</b>	65.208
Demais diferenças temporárias	<b>901</b>	435	<b>1.295</b>	573
Total dos créditos diferidos	<b>508.455</b>	471.963	<b>616.360</b>	556.757
Propriedade para investimento	<b>(1.571.145)</b>	(1.666.631)	<b>(3.961.732)</b>	(4.119.833)
Linearização	<b>(15.250)</b>	(876)	<b>(32.256)</b>	-
Instrumentos financeiros	<b>(9.301)</b>	(3.056)	<b>(21.003)</b>	(15.297)
Total dos débitos diferidos	<b>(1.595.696)</b>	(1.670.563)	<b>(4.014.991)</b>	(4.135.130)
Total líquido	<b>(1.087.241)</b>	(1.198.600)	<b>(3.398.631)</b>	(3.578.373)
Passivo não circulante	<b>(1.087.241)</b>	(1.198.600)	<b>(3.398.631)</b>	(3.578.373)

(i) O imposto de renda e contribuição social diferidos correspondentes a prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social, acima demonstrado, referem-se às subsidiárias Alvear, Nattca, Cima, SPE Fortuna, Cuiaba e à controladora BR Malls Participações S.A.

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizados, há ativo fiscal diferido sobre prejuízos e base negativa não registrados por falta de perspectiva de lucro tributável futuro. O montante não contabilizado em 31 de dezembro de 2020 corresponde a R\$ 140.123 (R\$ 95.798 em 31 de dezembro de 2019).

Como a base tributável do imposto de renda e contribuição social levam em consideração o lucro líquido ajustado pelas regras da legislação tributária, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o lucro tributável. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.4. Impostos diferidos -- continuação

#### Período realizável estimado

Os valores dos créditos tributários diferidos líquidos da não realização do ativo fiscal diferido, apresentam as seguintes expectativas de realização:

<u>Exercício</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
2021	849
2022	6.205
2023	9.041
2024	12.432
De 2025 a 2029	<u>587.833</u>
	<u><u>616.360</u></u>

Os valores acima se referem ao imposto de renda e contribuição social diferidos, recuperáveis conforme a projeção de lucros tributáveis dos próximos 10 anos ou com base na redução de 30% da base tributária em caso de alienação pelo valor justo das propriedades para investimento.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.5. Seguros

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. As coberturas foram contratadas pelos montantes a seguir indicados, considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

<b>Ramos</b>	<b>Importâncias seguradas</b>
Riscos nomeados - cobertura básica (i)	<b>738.782</b>
D&O	<b>125.000</b>
Lucros cessantes	<b>121.985</b>
Responsabilidade civil	<b>42.000</b>

(i) Incêndio, desmoronamento, explosão, danos elétricos, lucros cessantes e outros.

### 5.6. Transações que não envolveram caixa

As transações de investimento e financiamento que não envolveram o uso de caixa ou equivalentes de caixa foram excluídas da demonstração dos fluxos de caixa.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>Incorporação(i)</b>	<b>Alienação(ii)</b>	<b>Alienação (ii)</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Fluxo de caixa (i)</b>				
Operacional	-	255.355	9.574	(78.804)
Investimentos	-	(794.274)	(9.574)	69.196
Financiamentos	-	539.067	-	11.754
	-	148	-	2.146

(i) Incorporação: Refere-se ao efeito das empresas incorporadas, de acordo com o impacto de cada linha do seu balanço patrimonial em relação a cada grupo da demonstração do fluxo de caixa; e

(ii) Alienação: Refere-se ao efeito não caixa de desconsolidação das alienações e de acordo com o impacto de cada linha do seu balanço patrimonial em relação a cada grupo da demonstração do fluxo de caixa (conforme descrita na nota 1.1);

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **5.7. Eventos subsequentes**

Seguindo a orientação das autoridades públicas no âmbito das medidas de prevenção da COVID-19, foram implementados protocolos rígidos relativos à sanitização dos referidos empreendimentos, em adição às recomendações das autoridades de saúde com o objetivo de preservar e priorizar a saúde e o bem-estar tanto de nossos clientes e lojistas, como de colaboradores e parceiros. Em 11 de março de 2021, a Companhia possui 11 shoppings abertos, equivalentes à 42,7% da ABL total e 37,5% da ABL própria da Companhia e 42,6% do NOI *core* em 2019, os quais ainda possuem restrições no horário de funcionamento. Desta forma, segue abaixo os shoppings do portfólio que encontram-se fechados e suas respectivas datas de fechamento. Os mesmos mantêm os serviços de delivery e operações essenciais permitidas:

- Center Shopping Uberlândia (MG) em 20 de fevereiro de 2021
- Catuaí Londrina (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Catuaí Shopping Maringá (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Shopping Curitiba (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Shopping Estação (PR) em 27 de fevereiro de 2021
- Shopping Villagio Caxias (RS) em 27 de fevereiro de 2021
- Goiânia Shopping (GO) em 01 de março de 2021
- Shopping Araguaia (GO) em 01 de março de 2021
- Campinas Shopping (SP) em 03 de março de 2021
- Mooca Plaza Shopping (SP) em 06 de março de 2021
- São Bernardo Plaza Shopping (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping ABC (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Jardim Sul (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Metrô Santa Cruz (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Piracicaba (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Tamboré (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Villa-Lobos (SP) em 06 de março de 2021
- Shopping Estação BH (MG) em 06 de março de 2021
- Shopping Del Rey (MG) em 06 de março de 2021
- Independência Shopping (MG) em 08 de março de 2021