

---

***BR Malls Participações S.A.***  
***Informações Trimestrais – ITR em 30 de setembro  
de 2020 e relatório sobre a revisão de  
informações trimestrais.***

## **BR Malls Participações S.A.**

### Informações Trimestrais – ITR

Em 30 de setembro de 2020

#### Conteúdo

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais .....	3
Informações trimestrais revisadas da Controladora e Consolidadas	
Balancos patrimoniais .....	5
Demonstrações dos resultados (controladora).....	7
Demonstrações dos resultados (consolidado).....	8
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (controladora) .....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (consolidado).....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	12
Demonstrações dos valores adicionados .....	13
Notas explicativas às informações trimestrais .....	15



## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas  
BR Malls Participações S.A.

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Malls Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.



BR Malls Participações S.A.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2020

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Patricio Marques Roche  
Contador CRC 1RJ081115/O-4

## BR Malls Participações S.A.

Balancos patrimoniais em  
30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	695	1.015	11.576	30.026
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	670.249	337.242	913.065	751.198
Contas a receber (Nota 3.3)	107.425	115.665	281.185	249.904
Tributos a recuperar (Nota 3.5)	11.972	23.352	29.518	51.048
Adiantamentos	10.485	11.021	23.993	23.715
Despesas antecipadas	5.428	7.457	10.116	10.599
Outros valores a receber (Nota 3.3)	10.037	7.152	17.988	12.425
	<b>816.291</b>	<b>502.904</b>	<b>1.287.441</b>	<b>1.128.915</b>
Ativo não circulante				
Contas a receber (Nota 3.3)	45.532	19.048	128.688	44.816
Depósitos e cauções (Nota 5.2)	34.564	33.545	69.157	67.228
Tributos a recuperar (Nota 3.5)	17.078	17.625	41.211	32.814
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 5.1)	396.165	30.964	3.667	-
Débitos de controladas e coligadas (Nota 5.1)	35.016	31.688	43.934	49.370
Outros valores a receber (Nota 3.3)	2.811	8.644	47.184	17.146
	<b>531.166</b>	<b>141.514</b>	<b>333.841</b>	<b>211.374</b>
Investimentos (Nota 3.2)	6.426.213	6.755.554	360.129	375.544
Propriedades para investimento (Nota 3.1)	6.278.776	6.611.668	16.321.340	16.830.590
Imobilizado	16.555	14.633	20.756	16.713
Intangível	154.293	126.919	154.632	127.295
	<b>12.875.837</b>	<b>13.508.774</b>	<b>16.856.857</b>	<b>17.350.142</b>
	<b>13.407.003</b>	<b>13.650.288</b>	<b>17.190.698</b>	<b>17.561.516</b>
Total do ativo	<b>14.223.294</b>	<b>14.153.192</b>	<b>18.478.139</b>	<b>18.690.431</b>

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## BR Malls Participações S.A.

Balancos patrimoniais em  
30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Passivo circulante				
Contas a pagar	51.782	35.134	53.426	27.722
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	197.800	15.843	264.573	69.543
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.5)	2.973	5.647	15.808	30.608
Salários e encargos sociais	20.227	59.068	24.178	64.808
Impostos e contribuições – parcelamentos (Nota 3.5)	2.158	2.158	6.693	6.670
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	3.238	2.962	16.823	15.292
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.4)	-	2.071	-	205.224
Receita diferida	5.026	5.464	14.198	15.102
Outros valores a pagar	19.845	18.334	33.382	32.999
	<b>303.049</b>	<b>146.681</b>	<b>429.081</b>	<b>467.968</b>
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	2.200.405	1.677.984	3.130.495	2.650.075
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	10.072	7.179	32.251	28.789
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.5)	18.551	18.139	33.060	32.031
Impostos e contribuições – parcelamentos (Nota 3.5)	1.759	10.343	3.611	14.997
Impostos diferidos (Nota 5.4)	1.110.962	1.198.600	3.403.153	3.578.373
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.4)	4.609	2.539	318.271	275.810
Receita diferida	13.652	16.707	36.844	44.995
Empréstimos de empresas ligadas (Nota 5.1)	14.174	34.177	11.038	11.051
Outros valores a pagar	-	-	5.346	-
	<b>3.374.184</b>	<b>2.965.668</b>	<b>6.974.069</b>	<b>6.636.121</b>
Total do passivo	<b>3.677.233</b>	<b>3.112.349</b>	<b>7.403.150</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	(126.684)	(121.314)	(126.684)	(121.314)
Reservas de lucros	1.146.621	1.146.621	1.146.621	1.146.621
Prejuízos acumulados	(493.342)	-	(493.342)	-
	<b>10.546.061</b>	<b>11.040.843</b>	<b>10.546.061</b>	<b>11.040.843</b>
Participação dos não controladores		-	528.928	545.499
	<b>10.546.061</b>	<b>11.040.843</b>	<b>11.074.989</b>	<b>11.586.342</b>
Total do passivo e patrimônio líquido	<b>14.223.294</b>	<b>14.153.192</b>	<b>18.478.139</b>	<b>18.690.431</b>

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## BR Malls Participações S.A.

### Demonstrações dos resultados

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019

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

	Controladora			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2020 a 30/09/2020	01/01/2019 a 30/09/2019
Receita líquida de aluguéis e serviços (Nota 2.1)	<b>68.077</b>	94.963	<b>212.204</b>	241.031
Custos de aluguéis e serviços (Nota 2.2)	<b>(5.998)</b>	(9.847)	<b>(23.768)</b>	(22.978)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<b>62.079</b>	85.116	<b>188.436</b>	218.053
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas comerciais (Nota 2.4)	<b>(15.663)</b>	(10.214)	<b>(50.070)</b>	(27.430)
Despesas administrativas (Nota 2.5)	<b>(32.844)</b>	(38.024)	<b>(84.715)</b>	(107.944)
Variação do valor justo de propriedades para investimento (Nota 3.1)	-	-	<b>(382.135)</b>	270.906
Outras receitas / (despesas) operacionais	<b>(312)</b>	62.049	<b>(12.039)</b>	63.109
Lucro / (prejuízo) antes da equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos tributos	<b>13.260</b>	98.927	<b>(340.523)</b>	416.694
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.3)	<b>26.230</b>	131.597	<b>(182.645)</b>	517.209
Resultado financeiro (Nota 2.6)				
Receitas financeiras	<b>4.296</b>	9.835	<b>17.094</b>	37.002
Despesas financeiras	<b>(30.436)</b>	(30.884)	<b>(83.486)</b>	(77.994)
Lucro / (prejuízo) antes dos tributos	<b>13.350</b>	209.475	<b>(589.560)</b>	892.911
Imposto de renda e contribuição social (Notas 2.7)				
Correntes	-	(339)	-	(339)
Diferidos	<b>(5.540)</b>	49.326	<b>96.218</b>	(53.805)
Lucro líquido / (prejuízo) do período	<b>7.810</b>	258.462	<b>(493.342)</b>	838.767
Lucro líquido / (prejuízo) por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o período (expresso em R\$ por ação)			<b>(0,58477)</b>	0,99483
Resultado básico por ação (Nota 2.8 (a))			<b>(0,58477)</b>	0,99442
Resultado diluído por ação (Nota 2.8 (b))			<b>(0,58477)</b>	0,99442

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos resultados -- Continuação

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2020 a 30/09/2020</b>	01/07/2019 a 30/09/2019	<b>01/01/2020 a 30/09/2020</b>	01/01/2019 a 30/09/2019
Receita líquida de aluguéis e serviços (Nota 2.1)	<b>198.352</b>	314.550	<b>660.843</b>	922.870
Custos de aluguéis e serviços (Nota 2.2)	<b>(19.488)</b>	(31.270)	<b>(86.837)</b>	(96.974)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<b>178.864</b>	283.280	<b>574.006</b>	825.896
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas comerciais (Nota 2.4)	<b>(32.154)</b>	(10.676)	<b>(106.520)</b>	(37.114)
Despesas administrativas (Nota 2.5)	<b>(33.945)</b>	(38.837)	<b>(87.169)</b>	(111.366)
Variação do valor justo de propriedades para investimento (Nota 3.1)	-	18.847	<b>(820.504)</b>	474.132
Outras receitas / (despesas) operacionais	<b>(451)</b>	56.164	<b>(25.330)</b>	54.982
Lucro / (prejuízo) antes da equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos tributos	<b>112.314</b>	<b>308.778</b>	<b>(465.517)</b>	1.206.530
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.2)	<b>(5.006)</b>	7.600	<b>(44.614)</b>	46.921
Resultado financeiro (Nota 2.6)				
Receitas financeiras	<b>6.119</b>	19.307	<b>29.452</b>	63.017
Despesas financeiras	<b>(74.895)</b>	(60.842)	<b>(180.381)</b>	(221.360)
	<b>(68.776)</b>	(41.535)	<b>(150.929)</b>	(158.343)
Lucro / (prejuízo) antes dos tributos	<b>38.532</b>	274.843	<b>(661.060)</b>	1.095.108
Imposto de renda e contribuição social (Notas 2.7)				
Correntes	<b>(6.943)</b>	(18.300)	<b>(27.756)</b>	(53.312)
Diferidos	<b>(18.988)</b>	14.399	<b>183.780</b>	(154.645)
	<b>(25.931)</b>	(3.901)	<b>156.024</b>	(207.957)
Lucro líquido / (prejuízo) do período	<b>12.601</b>	270.942	<b>(505.036)</b>	887.151
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	<b>7.810</b>	258.462	<b>(493.342)</b>	838.767
Participação dos acionistas não controladores	<b>4.791</b>	12.480	<b>(11.694)</b>	48.384
Lucro líquido / (prejuízo) do período	<b>12.601</b>	270.942	<b>(505.036)</b>	887.151

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.



## BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>			
	<b>01/07/2020 a</b> <b>30/09/2020</b>	01/07/2019 a 30/09/2019	<b>01/01/2020 a</b> <b>30/09/2020</b>	01/01/2019 a 30/09/2019
Lucro líquido / (prejuízo) do período	<b>7.810</b>	258.462	<b>(493.342)</b>	838.767
Total do resultado abrangente do período	<b>7.810</b>	258.462	<b>(493.342)</b>	838.767
Atribuível a Acionistas da Companhia	<b>7.810</b>	258.462	<b>(493.342)</b>	838.767

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/07/2020 a</b> <b>30/09/2020</b>	01/07/2019 a 30/09/2019	<b>01/01/2020 a</b> <b>30/09/2020</b>	01/01/2019 a 30/09/2019
Lucro líquido / (prejuízo) do período	<b>12.601</b>	270.942	<b>(505.036)</b>	887.151
Total do resultado abrangente do período	<b>12.601</b>	270.942	<b>(505.036)</b>	887.151
Atribuível a Acionistas da Companhia	<b>7.810</b>	258.462	(493.342)	838.767
Participação dos não controladores	<b>4.791</b>	12.480	(11.694)	48.384
	<b>12.601</b>	270.942	<b>(505.036)</b>	887.151

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## BR Malls Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (controladora)  
 Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019  
 (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)	-	-	-	2.927	-	-	-	2.927
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	838.767	838.767
Juros sobre capital próprio (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	(151.057)	(24.890)	(175.947)
Dividendos intercalares (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	(526.400)	(526.400)
Saldos em 30 de setembro de 2019	10.404.891	(86.099)	(303.256)	(125.114)	40.092	411.413	287.477	10.629.404
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10.404.891	(86.099)	(303.256)	(121.314)	102.412	1.044.209	-	11.040.843
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	1.971	-	-	-	-	-	-	1.971
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	1.959	(5.370)	-	-	-	(3.411)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(493.342)	(493.342)
Saldos em 30 de setembro de 2020	10.406.862	(86.099)	(301.297)	(126.684)	102.412	1.044.209	(493.342)	10.546.061

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## BR Malls Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (consolidado)  
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019  
(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)	-	-	-	2.927	-	-	-	2.927	-	2.927
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	838.767	838.767	48.384	887.151
Juros sobre capital próprio (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	(151.057)	(24.890)	(175.947)	-	(175.947)
Dividendos intercalares (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	(526.400)	(526.400)	-	(526.400)
Movimentações de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.502)	(24.502)
Saldos em 30 de setembro de 2019	10.404.891	(86.099)	(303.256)	(125.114)	40.092	411.413	287.477	10.629.404	464.639	11.094.043
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	(5.370)	-	-	-	(3.411)	-	(3.411)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-	(493.342)	(493.342)	(11.694)	(505.036)
Movimentação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.877)	(4.877)
Saldos em 30 de setembro de 2020	10.406.862	(86.099)	(301.297)	(126.684)	102.412	1.044.209	(493.342)	10.546.061	528.928	11.074.989

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## BR Malls Participações S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Fluxo de caixa operacional				
Lucro líquido / (prejuízo) do período	(493.342)	838.767	(505.036)	887.151
Ajustes				
Depreciações e amortizações (Nota 2.5)	24.088	15.635	24.088	15.707
Atualização de empréstimos e financiamentos	71.870	64.714	118.940	174.860
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping (Nota 3.4)	-	721	44.688	28.728
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(14.432)	(24.625)	(22.289)	(52.500)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(55.585)	(8.079)	(168.908)	(29.898)
Ajuste do plano de opções e ações restritas (Nota 5.3)	(1.768)	2.927	(1.768)	2.927
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	(2.963)	918	(2.963)	918
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	3.169	(567)	5.952	5.275
Ajuste a valor justo dos instrumentos derivativos	-	-	-	(2.777)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento (Nota 3.1)	382.135	(270.906)	820.504	(474.132)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 2.7)	(96.218)	53.805	(183.780)	154.645
Ganho na venda de investimento e propriedade para investimento	-	(66.923)	-	(71.817)
Baixa de Propriedades para Investimento	3.200	8.832	6.604	8.832
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.2)	182.645	(517.209)	44.614	(46.921)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	42.403	20.753	109.327	77.184
Lucro líquido ajustado	45.202	118.763	289.973	678.182
Variações no capital circulante				
Variação dos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber	(8.555)	109	(64.627)	(20.718)
Impostos a recuperar	11.927	30.162	13.133	20.938
Adiantamentos	536	555	(278)	1.349
Despesas antecipadas	2.029	(800)	483	(4.186)
Depósitos e cauções	(1.019)	(181)	(1.929)	(1.209)
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	(18.389)
Fornecedores	16.648	5.602	25.704	(5.797)
Impostos e contribuições a recolher	(1.630)	5.402	11.040	38.515
Salários e encargos sociais	(37.521)	(4.185)	(39.310)	(3.185)
Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	-	-	(959)	(2.164)
Outros	4.458	1.072	3.183	(956)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(636)	(5.173)	(27.614)	(42.932)
Fluxo de caixa gerado pelas operações	31.439	151.326	208.799	639.448
Fluxo de caixa de investimentos				
Compra (resgate) de títulos e valores mobiliários	(318.575)	50.154	(139.578)	236.426
Aquisição de ativos imobilizado e intangível	(53.384)	(48.534)	(55.469)	(49.354)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(52.443)	(55.832)	(356.258)	(313.208)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária / Cotas	(656.269)	(131.795)	(32.996)	(4.247)
Alienação de Investimentos	-	225.173	-	225.173
Alienação de Propriedade para Investimento	-	191.479	-	500.689
Operações com partes relacionadas	(23.331)	(92.924)	5.423	3.127
Dividendos recebidos	437.764	251.775	5.476	25.409
Caixa oriundo de operações de alienação e incorporação societária	-	148	-	(2.146)
Fluxo de caixa gerado / (aplicado) nas pelas atividades de investimento	(666.238)	389.644	(573.402)	621.869
Fluxo de caixa de financiamentos				
Obtenção de empréstimos (Nota 4.2)	1.003.450	600.000	1.003.450	600.000
Pagamento de juros sobre empréstimos (Nota 4.2)	(30.371)	(60.124)	(66.796)	(153.609)
Pagamento de empréstimos (Nota 4.2)	(340.571)	(253.389)	(380.144)	(679.737)
Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de shopping	-	(902)	-	(902)
Pagamento de obrigações a pagar por aquisição de shopping	-	(5.184)	(207.451)	(204.860)
Resgate de valores depositados em garantia	-	5.637	-	5.637
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	-	-	(4.877)	(12.747)
Fluxo de caixa gerado / (aplicado) pelas atividades de financiamentos	634.479	(540.633)	346.153	(1.272.889)
Fluxo de caixa	(320)	337	(18.450)	(11.572)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.015	315	30.026	23.672
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	695	652	11.576	12.100
Varição no caixa e equivalente de caixa	(320)	337	(18.450)	(11.572)

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## BR Malls Participações S.A.

### Demonstrações dos valores adicionados

Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Receitas	<b>244.284</b>	365.074	<b>977.762</b>	1.362.875
Receita de aluguéis e serviços	<b>228.527</b>	266.008	<b>704.903</b>	1.005.507
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição)	<b>(24.647)</b>	(6.174)	<b>(58.069)</b>	(5.998)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	<b>(12.039)</b>	63.109	<b>(25.330)</b>	54.982
Receitas relativas à construção de ativos próprios	<b>52.443</b>	42.131	<b>356.258</b>	308.384
Insumos adquiridos de terceiros	<b>(110.669)</b>	(93.985)	<b>(477.290)</b>	(419.071)
Insumos, e serviços de terceiros para construção de ativos próprios	<b>(49.192)</b>	(40.029)	<b>(342.544)</b>	(295.876)
Custos de serviços	<b>(21.741)</b>	(20.545)	<b>(74.553)</b>	(76.593)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<b>(39.736)</b>	(33.411)	<b>(60.193)</b>	(46.602)
Valor adicionado bruto	<b>133.615</b>	271.089	<b>500.472</b>	943.804
Retenções	<b>(24.088)</b>	(15.635)	<b>(24.088)</b>	(15.707)
Depreciações e amortizações	<b>(24.088)</b>	(15.635)	<b>(24.088)</b>	(15.707)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<b>109.527</b>	255.454	<b>476.384</b>	928.097
Valor adicionado recebido em transferência	<b>(547.686)</b>	825.117	<b>(835.666)</b>	584.070
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(182.645)</b>	517.209	<b>(44.614)</b>	46.921
Receitas financeiras	<b>17.094</b>	37.002	<b>29.452</b>	63.017
Ajuste no valor justo das propriedades para investimento	<b>(382.135)</b>	270.906	<b>(820.504)</b>	474.132
Valor adicionado total a distribuir	<b>(438.159)</b>	1.080.571	<b>(359.282)</b>	1.512.167
Distribuição do valor adicionado	<b>(438.159)</b>	1.080.571	<b>(359.282)</b>	1.512.167
Pessoal e encargos	<b>51.427</b>	84.672	<b>71.953</b>	108.096
Salários e encargos	<b>50.797</b>	58.026	<b>71.323</b>	81.450
Pró-labore	<b>4.533</b>	4.473	<b>4.533</b>	4.473
Remuneração direta	<b>27.147</b>	28.166	<b>32.109</b>	28.166
Benefícios	<b>5.020</b>	6.231	<b>5.026</b>	6.249
Contribuições previdenciárias	<b>8.785</b>	11.156	<b>8.829</b>	11.156
FGTS	<b>2.511</b>	2.311	<b>2.524</b>	2.311
Rescisão	<b>650</b>	254	<b>650</b>	254
Pessoal Shoppings	<b>5.114</b>	4.517	<b>20.615</b>	27.923
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	<b>(2.963)</b>	918	<b>(2.963)</b>	918
Comissões de vendas	<b>2.398</b>	3.770	<b>2.398</b>	3.770
Participação nos lucros	-	19.949	-	19.949
Opções e ações restritas	<b>(1.768)</b>	2.927	<b>(1.768)</b>	2.927
Impostos, taxas e contribuições	<b>(79.730)</b>	79.138	<b>(106.580)</b>	295.560
Federal	<b>(80.317)</b>	78.120	<b>(120.210)</b>	277.046
Municipal	<b>587</b>	1.018	<b>13.630</b>	18.514
Despesas financeiras	<b>83.486</b>	77.994	<b>180.381</b>	221.360
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	<b>(11.694)</b>	48.384
Juros sobre capital próprio e dividendos	-	551.290	-	551.290
Lucro retido /(prejuízo) no período	<b>(493.342)</b>	287.477	<b>(493.342)</b>	287.477

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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.....	15
1.2 - Resumo das principais políticas contábeis.....	19
1.3 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos.....	20
1.4 - Instrumentos financeiros.....	21
1.5 - Gestão de risco financeiro.....	22

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

2.1 - Receita líquida de aluguéis e serviços.....	31
2.2 - Custos de aluguéis e serviços.....	31
2.3 - Informações por segmento - resultado.....	32
2.4 - Despesas comerciais.....	36
2.5 - Despesas administrativas.....	36
2.6 - Resultado financeiro.....	37
2.7 - Reconciliação de impostos.....	38
2.8 - Resultado por ação.....	39

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

3.1 - Propriedade para investimento.....	40
3.2 - Investimentos.....	44
3.3 - Contas a receber e outros valores a receber.....	48
3.4 - Obrigações a pagar por aquisições de shoppings.....	52
3.5 - Tributos a recuperar e a recolher .....	53

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

4.1 - Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários .....	55
4.2 - Empréstimos e financiamentos.....	58
4.3 - Patrimônio líquido.....	62

#### **Seção 5 - Outras divulgações**

5.1 - Partes relacionadas.....	65
5.2 - Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais.....	67
5.3 - Planos de opção de ações e ações restritas.....	71
5.4 - Impostos diferidos.....	73
5.5 - Seguros.....	75
5.6 - Transações que não envolveram caixa.....	75
5.7 - Eventos Subsequentes.....	76

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

(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 informações trimestrais, 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 dessas informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foi autorizada pela Administração em 12 de novembro de 2020.

#### **a) Aquisições e alienações**

Em 27 de janeiro de 2020, a Companhia realizou um acordo de investimento na Delivery Center no montante de R\$ 44.000, a ser aportado ao longo de 2020. Conforme o aditamento celebrado em 16 de abril de 2020, o montante de R\$ 11.000 foi aportado na assinatura e o saldo remanescente em nove parcelas mensais, iguais e sucessivas. Em 30 de setembro o saldo remanescente é de R\$11.000.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

(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 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%.

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 após 9 meses de carência e em 48 parcelas, corrigidas pela taxa Selic.

#### **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.



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

(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 informações trimestrais

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, Provisões para Perda Esperada 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 de 2020, 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.

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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

(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 informações trimestrais - continuação

No que tange à manutenção de caixa, no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 a Companhia também tomou uma série de medidas tais como: duas novas captações de R\$ 300.000 e R\$ 400.000 em 31 de março de 2020 e em 17 de abril 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 uma série de 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 provisão para créditos de liquidação duvidosa, conforme nota 3.3, (iii) análise da recuperabilidade de impostos diferidos, (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. Ao longo do trimestre, nossos shoppings sofreram restrições em seu funcionamento, que por sua vez, tiveram modificações ao longo dos meses de julho, agosto e setembro. Durante o mês de setembro, todos os shoppings do portfólio permaneceram abertos ao público, com 100% das praças de alimentação em funcionamento e percentual acima de 90% de lojas abertas. A recuperação de vendas tem acontecido de forma gradual, refletindo principalmente a ampliação dos horários de funcionamento e percepção crescente de segurança pelos consumidores. A prioridade na retomada das atividades dos shoppings foi de operar com higiene máxima e zero aglomerações, de forma a garantir a integridade e segurança de todos os consumidores e funcionários.

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.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

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

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

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como a apresentação dessas informações está de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Estas informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração financeira.

A Administração da Companhia avaliou as novas normas, alterações e interpretações de normas com vigência a partir de 1 de janeiro de 2020, conforme descritas na nota 1.2 das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Abaixo, as normas analisadas:

- CPC 00 – Estrutura Conceitual para Relatórios Financeiros;
- CPC 15 (R1) Combinação de Negócios;
- CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes; e
- CPC 26 - (R1) e IAS 8: Apresentação das Demonstrações Contábeis.

A Administração da Companhia concluiu que as atualizações não geraram impacto nas suas informações trimestrais.

As políticas e normas contábeis não sofreram modificações relevantes durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e, portanto, continuam consistentes com as descritas nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

(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 informações trimestrais. 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
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	3.3
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	5.2
Impostos diferidos	5.4

Na preparação das informações trimestrais- ITR , 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 informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

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

### **1.4. Instrumentos financeiros**

#### Estimativa e julgamento contábil crítico

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 derivativos são reconhecidas imediatamente na demonstração do resultado em "resultado financeiro líquido". A Companhia apresenta seus instrumentos derivativos pelo efeito líquido.

#### Operações de investimentos 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 30 de setembro de 2020, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

#### 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. Consequentemente, 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 informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

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

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

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos, analisa as questões que dizem respeito ao caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, gerenciamento de dívidas e gerenciamento de riscos, encaminhando os assuntos 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 consequente 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 informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

(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 30 de setembro de 2020 (consolidado)					Total
	2020	2021	2022	2023	Acima de 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	70.285	405.391	1.180.042	556.483	1.925.818	4.138.019
Contas a pagar	53.426	-	-	-	-	53.426
Impostos e contribuições - parcelamentos	91	7.116	786	1.238	2.251	11.482
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings	-	4.609	-	-	361.911	366.520
	<b>123.802</b>	<b>417.116</b>	<b>1.180.828</b>	<b>557.721</b>	<b>2.289.980</b>	<b>4.569.447</b>

#### Política de investimento

A política de investimento não sofreu qualquer modificação no último trimestre. 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 informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

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

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

#### Risco de contraparte

Conforme política financeira 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.

- (i) 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%

- (ii) 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.

#### 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 informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

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

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

#### 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:

- (i) A alocação em fundos de renda fixa;
- (ii) Os fundos de investimentos devem ser previamente aprovados pela Diretoria; e

Em 30 de setembro de 2020, os fundos de investimentos aprovados eram:

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

(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.

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	3.395.068	2.719.618
Total obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.4)	318.271	481.034
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	(11.576)	(30.026)
Menos: títulos e valores mobiliários - circulante (Nota 4.1)	(913.065)	(751.198)
Dívida líquida (a)	<u>2.788.698</u>	<u>2.419.428</u>
Total do patrimônio líquido (b)	11.074.989	11.586.342
Total do capital (a) + (b)	<u>13.863.687</u>	<u>14.005.770</u>
Índice de endividamento líquido - %	20,12%	17,27%

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

#### a) Derivativos

No período de nove meses findo em 30 de setembro 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).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2020

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

### 1.5. Gestão de risco financeiro—Continuação

#### b) Análise de sensibilidade - Continuação

- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário Possível e Cenário Remoto, respectivamente).

Em 30 de setembro 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 período, 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 30 de setembro de 2020, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

<u>Empréstimos e Financiamentos</u>	<u>Mercado Provável (%)*</u>	<u>Mercado possível (%)</u>	<u>Mercado remoto (%)</u>
CDI + taxa pré	2,94%	3,45%	3,98%
IPCA + taxa pré	8,87%	9,42%	9,96%
TR + taxa pré	5,92%	6,18%	6,45%

(\*) Em 30 de setembro de 2020, os indexadores projetados são: CDI 2%, IPCA 1,63% e TR 0%.

Operação	Saldo contábil em 30/09/2020	Cenário provável (a)	Ganho ou perda (b) - (a)	Cenário possível 25% (b)	Ganho ou perda (c) - (a)	Cenário remoto 50% (c)	
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	CDI	913.065	931.326	4.566	935.892	9.131	940.457
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	CDI	(2.467.478)	(2.539.995)	(12.573)	(2.552.568)	(25.599)	(2.565.594)
Empréstimos e Financiamentos(Nota 4.2)	IPCA	(385.433)	(419.623)	(2.107)	(421.730)	(4.214)	(423.837)
Empréstimos e Financiamentos(Nota 4.2)	TR	(542.157)	(574.240)	(1.436)	(575.676)	(2.871)	(577.111)
<b>Total</b>		<b>(2.482.003)</b>	<b>(2.602.532)</b>	<b>(11.550)</b>	<b>(2.614.082)</b>	<b>(23.553)</b>	<b>(2.626.085)</b>

No período de nove meses findo em 30 de setembro 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 informações trimestrais --Continuação  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
30 de setembro de 2020

(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 30 de setembro de 2020 está demonstrado abaixo:

30 de setembro 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 V - 1ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	94.442	3.419	91.023	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	94.442
BR Malls S.A.	Debênture V - 3ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	49.857	49.857	-	CDI + 0,10% a.a.	15/05/2021	CDI + 1,10% a.a.	49.054
BR Malls S.A.	Debênture VI - Série única	Capitalização e revitalização de shoppings centers	396.809	132.290	264.519	CDI 97,5% a.a.	29/09/2023	CDI 142,50% a.a.	369.942
BR Malls S.A.	Debênture VII - Série única	Capitalização	599.488	374	599.114	CDI 107,5% a.a.	11/03/2025	CDI 135% a.a.	548.447
BR Malls S.A.	CCB Itaú S.A.	Capitalização	306.567	-	306.567	CDI + 1,82% a.a.	31/03/2022	CDI + 1,82% a.a.	306.567
BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Capitalização	408.885	9.326	399.559	CDI + 3,10%a.a.	18/04/2022	CDI + 3,10%a.a.	408.885
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA *	Capitalização	539.754	1.143	538.611	TR + 5,90%a.a.	19/03/2025	TR + 5,90%a.a.	539.754
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	163.821	43.181	120.640	IPCA + 6,34% a.a.	07/03/2024	IPCA + 2,01%a.a.	196.805
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	68.720	10.700	58.020	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 2,99% a.a.	93.748
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	152.892	12.892	140.000	IPCA + 7,04% a.a.	07/03/2029	IPCA + 3,56% a.a.	191.984
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	611.430	-	611.430	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI 113,55% a.a.	611.430
BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	Expansão do Shopping São Luís	2.403	1.391	1.012	TR + 9,90% a.a.	28/05/2022	TR + 9,90% a.a.	2.403
			<b>3.395.068</b>	<b>264.573</b>	<b>3.130.495</b>				<b>3.413.461</b>

(\*) Os indexadores das dívidas podem oscilar de TR+5,90% a TR+9,00% de acordo com a variação da taxa Selic.

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
30 de setembro de 2020

(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 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.	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 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.	CRI Itaú BBA *	Capitalização	536.906	840	536.066	TR + 5,90%a.a.	19/03/2025	TR + 5,90%a.a.	536.906
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	73.423	6.128	67.295	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 2,82% a.a.	93.154
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
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	609.830		609.830	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI 113,55% a.a.	609.830
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
			<u>2.719.618</u>	<u>69.543</u>	<u>2.650.075</u>				<u>2.794.903</u>

(\*) Os indexadores das dívidas podem oscilar de TR+5,90% a TR+9,00% de acordo com a variação da taxa Selic.

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
30 de setembro de 2020

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

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

#### 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 Bradesco	CIMA	CRI Bradesco	Alienação fiduciária do Shopping Tijuca e de ações da empresa Cima.
Banco Itaú BBA	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Alienação Fiduciária e cessão fiduciária dos shoppings Estação e Campinas.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	25,7% da expansão do Shopping São Luís.
Simplific Pavarini	BR Malls S.A.	Debênture V	Alienação fiduciária de 36,14% do Shopping Villa Lobos, cessão fiduciária de 58,41% do Shopping Villa Lobos.
Banco Itau	BR Malls S.A.	CCB Itau	Alienação fiduciária de 71% do Shopping Villagio Caxias.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Sobejo do CRI Bradesco

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

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

### 2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços

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. Tais alterações, a luz do CPC 06 - Arrendamentos, 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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, o efeito total desta redução do aluguel mínimo foi de R\$ 70.824 e de R\$ 218.582, dos quais R\$ 55.200 e R\$ 170.362 representam o efeito de linearização, respectivamente na controladora e no consolidado e está reconhecido na linha de aluguéis no quadro abaixo.

A composição da receita operacional é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Aluguéis	208.213	229.059	533.987	696.472
Taxa de cessão de direito de uso	4.871	4.679	13.460	15.260
Estacionamento	12.990	28.811	93.274	199.452
Prestação de serviços	-	-	58.402	83.474
Taxa de transferência	1.482	2.172	2.792	6.031
Outros	971	1.287	2.988	4.818
Impostos e contribuições	(16.323)	(24.977)	(44.060)	(82.637)
Receita líquida de aluguéis e serviços	212.204	241.031	660.843	922.870

### 2.2. Custos de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Custos com pessoal	(2.028)	(2.433)	(12.285)	(20.381)
Serviços contratados	(4.273)	(5.009)	(9.033)	(12.438)
Custos condominiais	(15.081)	(7.740)	(45.797)	(33.730)
Custos com fundo de promoções	(1.531)	(2.114)	(4.718)	(7.950)
Custos financeiros	(309)	(396)	(821)	(1.467)
Custos tributários	(265)	(326)	(499)	(1.047)
Custos comerciais	(2.496)	(3.568)	(6.881)	(3.404)
Custas legais e judiciais	(751)	(742)	(1.850)	(3.171)
Material de uso comum	(78)	(1.238)	(1.393)	(4.335)
Concessões para exploração de shopping centers(*)	-	-	(7.330)	(10.428)
Créditos de PIS e COFINS	4.704	2.988	9.270	9.464
Aluguel de imóveis	(1.087)	(1.730)	(2.006)	(3.163)
Demais custos	(573)	(670)	(3.494)	(4.924)
	(23.768)	(22.978)	(86.837)	(96.974)

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

(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 o principal tomador de decisões operacionais.

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:

	30 de setembro de 2020 (Consolidado)				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
<b>Receitas de Shopping por região</b>					
Aluguéis	79.383	384.305	25.705	44.594	533.987
Taxa de cessão de direito de uso	1.139	8.598	1.120	2.603	13.460
Estacionamento	11.724	70.324	1.415	9.811	93.274
Taxa de transferência	442	2.072	43	235	2.792
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	58.402
Outras	792	2.076	-	120	2.988
	<b>93.480</b>	<b>467.375</b>	<b>28.283</b>	<b>57.363</b>	<b>704.903</b>
<b>Impostos e contribuições</b>	<b>(6.371)</b>	<b>(31.852)</b>	<b>(1.928)</b>	<b>(3.909)</b>	<b>(44.060)</b>
<b>Custos de Shopping por região</b>					
Custo com pessoal	(1.405)	(9.494)	(529)	(857)	(12.285)
Serviços contratados	(1.310)	(6.173)	(305)	(1.245)	(9.033)
Custos condominiais	(6.099)	(34.511)	(788)	(4.399)	(45.797)
Custo com fundo de promoções	(997)	(2.422)	(380)	(919)	(4.718)
Custos Financeiros	(52)	(708)	(26)	(35)	(821)
Custos Tributários	(5)	(385)	-	(109)	(499)
Custos comerciais	269	(6.804)	(261)	(85)	(6.881)
Custas legais e judiciais	(95)	(1.687)	(9)	(59)	(1.850)
Materiais de uso comum	(404)	(845)	(59)	(85)	(1.393)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(7.330)	-	-	(7.330)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	9.270
Aluguel de imóveis	(471)	(1.535)	-	-	(2.006)
Demais custos	(542)	(1.721)	-	(1.231)	(3.494)
	<b>(11.111)</b>	<b>(73.615)</b>	<b>(2.357)</b>	<b>(9.024)</b>	<b>(86.837)</b>
<b>Lucro bruto de aluguéis e serviços</b>	<b>75.998</b>	<b>361.908</b>	<b>23.998</b>	<b>44.430</b>	<b>574.006</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 informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

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

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

	30 de setembro de 2019 (Consolidado)				Total
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	100.818	497.356	38.567	59.731	696.472
Taxa de cessão de direito de uso	1.897	8.314	1.371	3.678	15.260
Estacionamento	24.390	153.368	2.253	19.441	199.452
Taxa de transferência	493	4.958	332	248	6.031
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	83.474
Outras	1.275	3.037	-	506	4.818
	<u>128.873</u>	<u>667.033</u>	<u>42.523</u>	<u>83.604</u>	<u>1.005.507</u>
Impostos e contribuições	(11.550)	(59.783)	(3.811)	(7.493)	(82.637)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(2.101)	(14.620)	(626)	(3.034)	(20.381)
Diversos Serviços	(2.507)	(7.629)	(355)	(1.947)	(12.438)
Custos condominiais	(5.889)	(22.183)	(834)	(4.824)	(33.730)
Custo com fundo de promoções	(592)	(4.241)	(752)	(2.365)	(7.950)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(10.428)	-	-	(10.428)
Custas legais e judiciais	(780)	(2.134)	(27)	(230)	(3.171)
Custos Financeiros	(90)	(1.225)	(49)	(103)	(1.467)
Custos Tributários	(15)	(853)	(68)	(111)	(1.047)
Custos comerciais	(135)	(3.137)	(40)	(92)	(3.404)
Material de uso comum	(500)	(3.152)	(92)	(591)	(4.335)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	9.464
Demais custos	(1.097)	(5.975)	(382)	(633)	(8.087)
	<u>(13.706)</u>	<u>(75.577)</u>	<u>(3.225)</u>	<u>(13.930)</u>	<u>(96.974)</u>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<u>103.617</u>	<u>531.673</u>	<u>35.487</u>	<u>62.181</u>	<u>825.896</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 informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

(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.

	30 de setembro de 2020 (Consolidado)				
	A	A/B	B	B/C	Total
<b>Receitas de Shopping por classe</b>					
Aluguéis	15.361	342.941	168.960	6.725	533.987
Taxa de cessão de direito de uso	407	9.487	3.396	170	13.460
Estacionamento	2.872	57.596	32.090	716	93.274
Taxa de transferência	49	2.102	641	-	2.792
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	58.402
Outras	58	1.520	1.410	-	2.988
	<b>18.747</b>	<b>413.646</b>	<b>206.497</b>	<b>7.611</b>	<b>704.903</b>
<b>Impostos e contribuições</b>	<b>(1.278)</b>	<b>(28.190)</b>	<b>(14.073)</b>	<b>(519)</b>	<b>(44.060)</b>
<b>Custos de Shopping por classe</b>					
Custo com pessoal	(31)	(8.962)	(3.292)	-	(12.285)
Serviços contratados	(649)	(5.326)	(3.004)	(54)	(9.033)
Custos condominiais	(1.197)	(23.687)	(18.733)	(2.180)	(45.797)
Custo com fundo de promoções	(151)	(2.472)	(2.056)	(39)	(4.718)
Custos Financeiros	(23)	(441)	(355)	(2)	(821)
Custos Tributários	(72)	(332)	(95)	-	(499)
Custos comerciais	(318)	(5.390)	(1.173)	-	(6.881)
Custas legais e judiciais	(6)	(1.379)	(465)	-	(1.850)
Materiais de uso comum	(25)	(961)	(407)	-	(1.393)
Concessões para exploração de shopping centers	-	-	(7.330)	-	(7.330)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	9.270
Aluguel de imóveis	-	(1.530)	(476)	-	(2.006)
Demais custos	(167)	(1.232)	(1.999)	(96)	(3.494)
	<b>(2.639)</b>	<b>(51.712)</b>	<b>(39.385)</b>	<b>(2.371)</b>	<b>(86.837)</b>
<b>Lucro bruto de aluguéis e serviços</b>	<b>14.830</b>	<b>333.744</b>	<b>153.039</b>	<b>4.721</b>	<b>574.006</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 informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

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

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

	30 de setembro de 2019 (Consolidado)				
	A	A/B	B	B/C	Total
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	17.546	433.478	231.964	13.484	696.472
Taxa de cessão de direito de uso	348	11.198	3.558	156	15.260
Estacionamento	6.278	121.261	70.693	1.220	199.452
Taxa de transferência	135	4.253	1.643	-	6.031
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	83.474
Outras	57	3.037	1.724	-	4.818
	<u>24.364</u>	<u>573.227</u>	<u>309.582</u>	<u>14.860</u>	<u>1.005.507</u>
Impostos e contribuições	(2.184)	(51.375)	(27.746)	(1.332)	(82.637)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(100)	(15.280)	(5.001)	-	(20.381)
Diversos Serviços	(909)	(6.803)	(4.582)	(144)	(12.438)
Custos condominiais	(192)	(15.762)	(15.374)	(2.402)	(33.730)
Custo com fundo de promoções	(301)	(4.564)	(3.028)	(57)	(7.950)
Concessões para exploração de shopping centers	-	-	(10.428)	-	(10.428)
Custas legais e judiciais	(19)	(1.539)	(1.555)	(58)	(3.171)
Custos Financeiros	(13)	(825)	(628)	(1)	(1.467)
Custos Tributários	-	(505)	(542)	-	(1.047)
Custos comerciais	(204)	(2.591)	(609)	-	(3.404)
Material de uso comum	(53)	(2.557)	(1.725)	-	(4.335)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	9.464
Demais custos	(311)	(6.325)	(1.398)	(53)	(8.087)
	<u>(2.102)</u>	<u>(56.751)</u>	<u>(44.870)</u>	<u>(2.715)</u>	<u>(96.974)</u>
Lucro bruto de aluguéis e serviços.	<u>20.078</u>	<u>465.101</u>	<u>236.966</u>	<u>10.813</u>	<u>825.896</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 informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

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

### 2.4. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Provisão para crédito de liquidação duvidosa:				
Contas a Receber (i)	(24.568)	(5.748)	(57.409)	(4.772)
Aportes condominiais (ii)	(8.940)	(2.316)	(24.648)	(7.222)
Perda de recebíveis(iii)	(2.709)	(1.563)	(8.697)	(6.033)
Comissões sobre comercialização(iv)	(13.853)	(17.803)	(15.766)	(19.087)
	<b>(50.070)</b>	<b>(27.430)</b>	<b>(106.520)</b>	<b>(37.114)</b>

- (i) Referem-se aos valores de constituição e reversão por cliente, conforme nota explicativa 3.3;  
(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) Remuneração dos executivos de venda sobre novas negociações.

### 2.5. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Despesas com pessoal (i)	(43.916)	(76.384)	(44.139)	(76.401)
Depreciações e amortizações	(24.088)	(15.635)	(24.088)	(15.707)
Serviços prestados(ii)	(7.781)	(8.396)	(8.775)	(9.092)
Material de uso e consumo	(81)	(156)	(98)	(198)
Reversão/(Constituições) de provisão para demandas judiciais (Nota 5.2)	(2.321)	(26)	(2.682)	(1.421)
Demais despesas administrativas (iii)	(6.528)	(7.347)	(7.387)	(8.547)
	<b>(84.715)</b>	<b>(107.944)</b>	<b>(87.169)</b>	<b>(111.366)</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) Correspondem basicamente a despesas com honorários advocatícios, auditoria externa, comunicações e assessoria em recursos humanos, informática e planejamento estratégico; e  
(iii) Referem-se basicamente a despesas com viagens,despesas legais, eventos e promoções.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

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

### 2.6. Resultado financeiro

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2020</b>	30/09/2019	<b>30/09/2020</b>	30/09/2019
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	<b>14.432</b>	24.625	<b>22.289</b>	52.500
Ganho com derivativos	-	-	-	2.795
Variações cambiais	-	7.525	<b>83</b>	92
Outros (ii)	<b>2.662</b>	4.852	<b>7.080</b>	7.630
	<b>17.094</b>	37.002	<b>29.452</b>	63.017
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos (i)	<b>(75.909)</b>	(68.660)	<b>(169.922)</b>	(209.605)
Perda com derivativos	-	-	-	(5.908)
Variações cambiais	-	(6.805)	<b>(29)</b>	(70)
Outros (iii)	<b>(7.577)</b>	(2.529)	<b>(10.430)</b>	(5.777)
	<b>(83.486)</b>	(77.994)	<b>(180.381)</b>	(221.360)
Resultado financeiro líquido	<b>(66.392)</b>	(40.992)	<b>(150.929)</b>	(158.343)

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

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

(iii) Referem-se principalmente a demais despesas financeiras, na controladora e no consolidado.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

(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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Lucro / (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(589.560)</b>	892.911	<b>(661.060)</b>	1.095.108
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>200.450</b>	(303.590)	<b>224.760</b>	(372.337)
Efeitos tributários sobre				
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(62.099)</b>	175.851	<b>(15.169)</b>	15.953
Juros sobre capital próprio creditados	-	76.500	-	76.500
Créditos fiscais não constituídos de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa (i)	<b>(32.424)</b>	(7.004)	<b>(59.958)</b>	(70.307)
Créditos fiscais constituídos / (revertidos) de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa de exercícios anteriores (ii)	<b>(9.709)</b>	4.099	<b>(14.538)</b>	100.910
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	<b>20.929</b>	42.180
Outros	-	-	-	(856)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	<b>96.218</b>	(54.144)	<b>156.024</b>	(207.957)
Corrente (iii)	-	(339)	<b>(27.756)</b>	(53.312)
Diferido	<b>96.218</b>	(53.805)	<b>183.780</b>	(154.645)
Total	<b>96.218</b>	(54.144)	<b>156.024</b>	(207.957)

(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;

(ii) Referem-se principalmente à constituição ou baixa de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas, conforme estudos de nova perspectiva de recuperabilidade.

(iii) Dos quais 100% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no período findo em 30 de setembro de 2020 (92,66% para o período findo em 30 de setembro de 2019).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos  
30 de setembro de 2020

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

### 2.8. 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 período, excluindo as ações ordinárias compradas pela Companhia e mantidas como ações em tesouraria (Nota 4.3).

	Controladora	
	30/09/2020	30/09/2019
Lucro líquido / (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(493.342)	838.767
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	843.647.378	843.124.028
Resultado básico por ação R\$	(0,58477)	0,99483

#### 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	
	30/09/2020	30/09/2019
Lucro líquido / (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(493.342)	838.767
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	843.647.378	843.124.028
Ajustes de opções de compra de ações (i)	-	352.606
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o resultado diluído por ação (ii)	843.647.378	843.476.634
Resultado diluído por ação R\$	(0,58477)	0,99442

(i) O número de ações convertidas pelas opções de ações (Stock Option) não exercidas leva em conta o preço de exercício das opções e o preço médio de mercado. Para o ano de 2020 não tivemos efeitos, visto que a totalidade das opções já foram exercidas nesse exercício.

(ii) O cálculo do lucro/ (prejuízo) por ação não leva em consideração os programas outorgados de ações restritas, 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 informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

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

#### 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, para ratificar e qualificar as premissas utilizadas nas avaliações feitas pela Administração. Para 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. 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.

Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento 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 ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado do período.



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.1. Propriedades para investimento--Continuação

Abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no período de nove meses findo em 30 de setembro 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	41.045	1.086	42.131
Ajuste para valor justo	270.906	-	270.906
Incorporações	1.415.821	-	1.415.821
Alienações/Baixas	(181.905)	-	(181.905)
Saldos em 30 de setembro de 2019	6.355.324	69.448	6.424.772
Saldos em 31 de dezembro de 2019	6.537.920	73.748	6.611.668
<b>Aquisições/adições (i)</b>	<b>49.290</b>	<b>3.153</b>	<b>52.443</b>
<b>Ajuste a valor justo (iii)</b>	<b>(382.135)</b>	-	<b>(382.135)</b>
<b>Alienações/Baixas (iv)</b>	-	<b>(3.200)</b>	<b>(3.200)</b>
Saldos em 30 de setembro de 2020	6.205.075	73.701	6.278.776

  

	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	304.088	4.296	308.384
Ajuste a valor justo	474.132	-	474.132
Alienações	(532.803)	(8.832)	(541.635)
Saldos em 30 de setembro de 2019	16.024.995	310.581	16.335.576
Saldos em 31 de dezembro de 2019	16.509.868	320.722	16.830.590
<b>Aquisições/adições (i)</b>	<b>350.514</b>	<b>5.744</b>	<b>356.258</b>
<b>Ajuste a valor justo (iii)</b>	<b>(820.504)</b>	-	<b>(820.504)</b>
<b>Alienações/Baixas (iv)</b>	<b>(38.400)</b>	<b>(6.604)</b>	<b>(45.004)</b>
Saldos em 30 de setembro de 2020	16.001.478	319.862	16.321.340

- (i) As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente a 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 em 30 de setembro de 2020, referem-se principalmente a gastos com shopping Cascavel, projeto de expansão do pátio do Norte Shopping e Rooftop do shopping Tijuca;
- (iii) Montantes a valor justo reconhecidos no resultado do período;
- (iv) Os valores de alienações/baixas referem-se a alienação do shopping Via Brasil e baixa de um projeto na região sudeste do Brasil.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.1. Propriedades para investimento—Continuação

As premissas utilizadas para avaliação do valor justo não sofreram modificações no último trimestre e, portanto, continuam consistentes com as descritas na nota 3.1 das informações trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 da Companhia, conforme apresentadas abaixo:

<b>Premissas da avaliação do valor justo</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Inflação anual na perpetuidade	<b>3,5%</b>	3,5%
Crescimento real médio	<b>4,0%</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%

Conforme mencionado na nota 1.1c, a pandemia do COVID-19 trouxe impactos na operação dos shoppings, com o fechamento parcial 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. Desde 10 de agosto de 2020 retomamos a operação de todos os 31 shoppings de nosso portfólio.

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 não foi identificada necessidade de modificação em vista do cenário de longo prazo não ter indicativo de alteração;
- (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. Assim, o crescimento médio nos próximos 10 anos, a partir dos fluxos revistos, é, percentualmente, maior (4%) do que o anterior estimado (2%).
- (iii) revisão das margens e taxas de ocupação dos ativos, de modo a restabelecer as métricas prováveis para o cenário de longo prazo.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

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

Em relação as taxas de desconto, são considerados componentes de juros de longo prazo atrelados a fatores macroeconômicos acrescidos de componente de risco para cada classe de ativos. Em 30 de setembro de 2020, as premissas utilizadas no calculo do valor justo de 30 de junho de 2020 se mantiveram as mesmas, uma vez que a Companhia não identificou nenhum evento que indicasse a necessidade de revisão no seu valor justo.

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 informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.2. Investimentos

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 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	31/12/2019	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas (i)	30/09/2020
Br Malls Finance	110.267	-	(3.170)	-	107.097
SPE Fortuna	237.666	-	(12.698)	-	224.968
BR Malls CSC	18.026	(1.688)	11.443	-	27.781
Sociedade Independência S/A	275.368	(5.851)	(8.552)	-	260.965
VL 100 Empreendimentos	69.417	-	(2.401)	-	67.016
Profitto Holding Participações S/A	1.120.155	(50.056)	37.754	-	1.107.853
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	2.798.450	(321.000)	(128.406)	-	2.349.044
Center Shopping S/A	398.703	(2.422)	(11.734)	-	384.547
Nattca2006 Participações S/A	370.984	-	(27.272)	-	343.712
Companhia Santa Cruz	503.590	(9.138)	(15.565)	-	478.887
Outros	852.928	(47.609)	(22.044)	291.068	1.074.343
Total	6.755.554	(437.764)	(182.645)	291.068	6.426.213

(i) Refere-se principalmente ao aumento de capital na CG Participações, para aquisição de participação nos Shoppings Villa Lobos e Piracicaba, conforme mencionado na nota explicativa 1.1.

	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
Profitto 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
Total	6.595.338	(372.540)	800.492	517.132	(163.880)	(620.988)	6.755.554

(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.

(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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.2. Investimentos--Continuação

Os principais saldos em 30 de setembro de 2020 e as demonstrações do resultado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

30/09/2020	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Br Malls Finance	569	106.528	10.7097	-	-	(107.097)	(107.097)
SPE Fortuna	13.745	217.058	230.803	(3.828)	(2.007)	(224.968)	(230.803)
BR Malls CSC	26.857	1.583	28.440	(659)	-	(27.781)	(28.440)
Sociedade Independência S/A	6.818	449.675	456.493	(12.611)	(131.124)	(312.758)	(456.493)
VL 100 Empreendimentos	27.454	181.042	208.496	(1.280)	(50.599)	(156.617)	(208.496)
Proffito Holding Participações S/A	35.974	1.434.352	1.470.326	(31.464)	(331.009)	(1.107.853)	(1.470.326)
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	460.245	3.351.006	3.811.251	(355.188)	(1.107.019)	(2.349.044)	(3.811.251)
Center Shopping S/A	19.915	1.040.879	1.060.794	(9.188)	(297.593)	(754.013)	(1.060.794)
Nattca2006 Participações S/A	17.310	1.067.930	1.085.240	(135.709)	(605.819)	(343.712)	(1.085.240)
Companhia Santa Cruz	34.018	656.442	690.460	(11.756)	(199.817)	(478.887)	(690.460)
Outros	107.529	1.566.201	1.673.730	(38.284)	(241.829)	(1.393.617)	(1.673.730)
<b>Total</b>	<b>750.434</b>	<b>10.072.696</b>	<b>10.823.130</b>	<b>(599.967)</b>	<b>(2.966.816)</b>	<b>(7.256.347)</b>	<b>(10.823.130)</b>

30/09/2020	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas (receitas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido / (prejuízo) do período
Br Malls Finance	-	-	-	24	(3.194)	-	-	(3.170)
SPE Fortuna	6.943	(1814)	(669)	139	-	(17.297)	-	(12.698)
BR Malls CSC	13.088	-	(810)	90	111	-	(1.036)	11.443
Sociedade Independência S/A	11.155	(748)	(1.382)	(25)	1.377	(27.752)	7.126	(10.249)
VL 100 Empreendimentos	5.842	(998)	(759)	586	573	(14.512)	3.657	(5.611)
Proffito Holding Participações S/A	34.730	(3.648)	(4.653)	695	28.179	(14.752)	(2.797)	37.754
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	55.167	(5.712)	(8.107)	(16.311)	(94.716)	(74.668)	15.941	(128.406)
Center Shopping S/A	29.005	(5.923)	(6.291)	184	3.124	(56.468)	13.361	(23.008)
Nattca2006 Participações S/A	33.447	(7.428)	(4.866)	(28.787)	2.470	(35.172)	13.064	(27.272)
Companhia Santa Cruz	27.987	(7.471)	(3.147)	95	1.923	(47.251)	12.299	(15.565)
Outros	87.829	(22.323)	(10.076)	229	(38.354)	(25.737)	(9.069)	(17.501)
<b>Total</b>	<b>305.193</b>	<b>(56.065)</b>	<b>(40.760)</b>	<b>(43.081)</b>	<b>(98.507)</b>	<b>(313.609)</b>	<b>52.546</b>	<b>(194.283)</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.2. Investimentos--Continuação

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

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>Total</b>	<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	Outras receitas (despesas)	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>Total</b>	<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 informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.2. Investimentos—Continuação

#### Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	31/12/2019	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento de capital / Cotas (i)	30/09/2020
GS Shopping	209.186	(3.310)	(2.849)	-	203.027
Christaltur	84.320	-	(4.042)	-	80.278
Espírito Santo Mall	48.642	-	566	-	49.228
Outros	33.396	(2.166)	(38.309)	34.675	27.596
Total	375.544	(5.476)	(44.614)	34.675	360.129

(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 30 de setembro de 2020, a Companhia mantém reconhecida provisão no montante de R\$ 5.346 referente a esta opção na rubrica de outros valores a pagar.

	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
Total	389.463	(29.419)	141.812	(15.229)	14.247	(125.330)	375.544

(i) Refere-se ao reconhecimento do passivo descoberto que, em 2018, era apresentado na rubrica de outros valores a pagar;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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Os principais saldos em 30 de setembro de 2020 e as demonstrações do resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

30/09/2020	Ativo			Passivo				Participações de não controladores	Lucro líquido / (prejuízo) do período
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total		
GS Shopping	11.820	565.461	577.281	(5.819)	(165.408)	(406.054)	(577.281)		
Christaltur	1.856	229.379	231.235	(805)	(69.841)	(160.589)	(231.235)		
Espírito Santo Mall	34.426	164.441	198.867	(96.133)	(4.278)	(98.456)	(198.867)		
Outros	15.079	68.070	83.149	(7.094)	(47.847)	(28.208)	(83.149)		
Total	63.181	1.027.351	1.090.532	(109.851)	(287.374)	(693.307)	(1.090.532)		

  

30/09/2020	Receita líquida	Custos de alugueis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras despesas	Imposto de renda e contribuição social	Participações de não controladores	Lucro líquido / (prejuízo) do período
GS Shopping	20.866	(2.321)	(1.622)	32	-	(29.793)	7.190	(50)	(5.698)
Christaltur	8.054	(1.376)	(1.138)	20	789	(19.993)	5.558	-	(8.086)
Espírito Santo Mall	20.359	(13.267)	(4.775)	61	(25)	(3.463)	2.282	-	1.172
Outros	13.562	(7.931)	(7.381)	18	-	-	(1.533)	-	(3.265)

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

Total	62.841	(24.895)	(14.916)	131	764	(53.249)	13.497	(50)	(15.877)
-------	--------	----------	----------	-----	-----	----------	--------	------	----------

### 3.2. Investimentos—Continuação

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

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)
Total	92.645	1.017.498	1.110.143	(101.511)	(254.449)	(754.183)	(1.110.143)

2019	Receita líquida	Custos de alugueis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras receitas	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
Total	154.479	(48.174)	(21.244)	(1.579)	3.121	229.108	(47.205)	(243)	268.263

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

Em virtude da pandemia do COVID-19, a Companhia está revisitando 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:

	30/09/2020	31/12/2019
A vencer	1,6%	-
De 1 a 30 dias	3,8%	-
De 31 a 60 dias	22,8%	20,0%
De 61 a 90 dias	39,0%	35,0%
De 91 a 120 dias	51,9%	42,0%
De 121 a 150 dias	65,0%	58,0%
De 151 a 180 dias	90,5%	84,0%
Há mais de 180 dias	100,0%	100%



## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

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

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\$ 9.720 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.

#### Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Aluguéis (i)	105.131	109.898	247.058	262.440
Estacionamentos	357	2.669	8.564	24.327
Prestação de serviços	-	-	21.458	15.292
Confissão de dívida	25.113	23.708	82.148	80.762
Prestação de contas CPI* (ii)	36.348	47.371	68.034	54.208
Taxa de cessão de direito de uso (iii)	17.678	16.686	42.518	42.395
Ajuste a valor presente (iv)	(3.685)	(1.281)	(5.438)	(2.085)
Outros (v)	70.509	14.802	190.023	24.942
	<b>251.451</b>	<b>213.853</b>	<b>654.365</b>	<b>502.281</b>
Provisão para crédito de liquidação duvidosa (vi)	(98.494)	(79.140)	(244.492)	(207.561)
	<b>152.957</b>	<b>134.713</b>	<b>409.873</b>	<b>294.720</b>

  

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Circulante	107.425	115.665	281.185	249.904
Não Circulante	45.532	19.048	128.688	44.816
	<b>152.957</b>	<b>134.713</b>	<b>409.873</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 período refere-se em sua grande parte ao efeito das modificações contratuais conforme mencionado na nota 2.1; e
- (vi) Do montante total de provisão para créditos de liquidação duvidosa, aproximadamente 71% refere-se a títulos vencidos e 29% de títulos a vencer.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
A vencer (i)	179.380	143.727	461.986	318.371
Vencidos até 30 dias	3.716	2.003	13.212	9.469
Vencidos de 31 a 60 dias	1.452	1.676	3.841	4.000
Vencidos de 61 a 90 dias	910	1.362	3.847	3.640
Vencidos de 91 a 120 dias	694	1.225	2.390	3.243
Vencidos de 121 a 150 dias	542	1.241	1.903	3.009
Vencidos de 151 a 180 dias	722	1.207	3.567	2.898
Vencidos há mais de 180 dias	64.035	61.412	163.619	157.651
	<b>251.451</b>	<b>213.853</b>	<b>654.365</b>	<b>502.281</b>

(i) Do total de contas a receber a vencer, R\$68.044 (R\$ 12.338 em 31 de dezembro de 2019) e R\$ 189.258 (R\$ 24.176 em 31 de dezembro de 2019) refere-se à linearização na Controladora e no Consolidado, respectivamente.

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa foi a seguinte:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(53.091)	(239.880)
Constituição(i)	(20.753)	(77.184)
Baixas	1.768	3.514
Reversões(i)	14.579	71.186
Alienações	4.056	32.178
Incorporações	(26.207)	-
Saldos em 30 de setembro de 2019	(79.648)	(210.186)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(79.140)	(207.561)
<b>Constituição (i)</b>	<b>(42.403)</b>	<b>(109.327)</b>
<b>Baixas</b>	<b>5.293</b>	<b>13.343</b>
<b>Reversões (i)</b>	<b>17.756</b>	<b>51.258</b>
<b>Alienações (ii)</b>	<b>-</b>	<b>7.795</b>
<b>Saldos em 30 de setembro de 2020</b>	<b>(98.494)</b>	<b>(244.492)</b>

(i) São considerados os resultados de constituição e reversão por cliente. Adicionalmente, o efeito líquido de atualização dos títulos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 foi de R\$ 79 (R\$ 426 em 30 de setembro de 2019) e R\$ 660 (R\$ 1.226 em 30 de setembro de 2019), na controladora e no consolidado, respectivamente. Tais valores são contabilizados na rubrica de outros resultados financeiros, conforme nota explicativa 2.6. Inclui a provisão complementar de R\$9.720 de perdas esperadas conforme mencionado acima.

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

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

#### Outros valores a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Ativo circulante				
Aportes condominiais (i)	4.323	1.605	5.215	2.550
Empréstimo a lojistas (ii)	1.307	1.305	3.036	3.315
Torre Campo Grande (iii)	1.844	-	1.844	-
Despesas recuperáveis	1.972	1.905	2.263	1.905
Remessa a receber Shoppings vendidos	591	1.997	591	4.527
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	5.039	-
Outros	-	340	-	128
	<b>10.037</b>	<b>7.152</b>	<b>17.988</b>	<b>12.425</b>
Ativo não circulante				
Torre Campo Grande(iii)	2.811	8.644	2.811	8.644
Terreno São Bernardo (v)	-	-	8.000	8.000
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	33.871	-
Outros	-	-	2.502	502
	<b>2.811</b>	<b>8.644</b>	<b>47.184</b>	<b>17.146</b>
Total Outros Valores a Receber	<b>12.848</b>	<b>15.796</b>	<b>65.172</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\$ 29.180 (R\$ 22.213 em 31 de dezembro de 2019) na Controladora e R\$ 93.152 (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 para atualizações 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 após 9 meses de carência e em 48 parcelas. O valor será corrigido pela taxa SELIC; 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 informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.3. 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	
	30/09/2020	31/12/2019
Até um ano	655.280	646.537
Entre dois e cinco anos	1.073.271	1.226.778
Mais de 5 anos	213.553	159.391
	<b>1.942.104</b>	<b>2.032.706</b>

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

30 de setembro de 2020 - Consolidado							
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	-	4.609	4.609	-	27 de dezembro de 2035	
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	313.662	313.662	IGPDI	26 de agosto de 2024	
			<b>318.271</b>	<b>318.271</b>			

  

31 de dezembro de 2019 – Consolidado							
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.(i)	Aquisição de 30% Alvear Participações S.A detida pelos sócios	203.153	-	203.153	CDI	28 de agosto de 2020	
		<b>205.224</b>	<b>275.810</b>	<b>481.034</b>			

(i) O valor refere-se ao saldo de uma parcela remanescentes da aquisição da participação de acionista não controlador da empresa Alvear.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

### 3.5. Tributos a recuperar e a recolher

#### 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	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente (i)	672	6.902	819	10.034
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (ii)	13.780	11.941	43.148	33.780
Imposto de renda retido na fonte (IRRF) (iii)	9.715	12.093	12.563	25.942
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS)	4.869	4.869	9.939	9.665
Outros (iv)	14	5.530	4.260	13.189
Total de impostos e contribuições a recuperar	29.050	41.335	70.729	92.610
IRPJ e CSLL a recolher	-	-	(7.611)	(22.198)
PIS e COFINS (v)	(20.655)	(22.051)	(37.476)	(43.019)
Impostos retidos	(869)	(2.093)	(3.781)	(6.170)
Total de impostos e contribuições a recolher	(21.524)	(24.144)	(48.868)	(71.387)
Total líquido ativo	7.526	17.191	21.861	21.223
Ativo circulante	11.972	23.352	29.518	51.048
Ativo não circulante	17.078	17.625	41.211	32.814
Passivo circulante	(2.973)	(5.647)	(15.808)	(30.608)
Passivo não circulante	(18.551)	(18.139)	(33.060)	(32.031)

- (i) Refere-se à antecipação de IRPJ e CSLL efetivamente paga durante o período 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 período corrente. Estes valores, conforme legislação vigente, poderão ser deduzidos das despesas de imposto de renda devido no período 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 créditos tributários no valor de R\$ 4.260 decorrentes de retenções indevida 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 período e depósitos judiciais, no qual o montante de R\$ 32.542 são referentes a depósitos judiciais, sendo R\$ 14.282 da subsidiária Cima Empreendimentos do Brasil S/A e R\$ 18.260 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 informações trimestrais--Continuação  
Seção 3: Capital investido e capital de giro  
30 de setembro de 2020

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

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

#### Impostos e contribuições - parcelamento

	Consolidado	
	30/09/2020	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	2.511	5.193
Outros	1.100	1.140
Não circulante	3.611	14.997
Total	10.304	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. O saldo remanescente de R\$ 5.576 foi compensado com Prejuízo Fiscal e Base Negativa da Controladora BR Malls Participações por meio de requisição do contribuinte apresentada em 2018;e

(ii) Em dezembro de 2014, a entidade Ecisa Engenharia 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 informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

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

#### Valores classificados como caixa e equivalentes de caixa no consolidado

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	11.299	29.787
Depósito a prazo fixo no exterior	277	239
Caixa e equivalentes de caixa	11.576	30.026

#### Títulos e valores mobiliários:

##### Controladora

Aplicação	Taxa	Contraparte	Tipo	30/09/2020	31/12/2019
	93,41% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	223.366	183.532
	85,19% CDI	Banco Bradesco	Fundo	271.446	84.457
	104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	5.663	5.587
	84,22% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	124	123
	80,76% CDI	XP Investimento(*)	Fundo	169.650	63.543
				670.249	337.242

(\*) Fundo composto por 0,19% em LFT e 99,81% em compromissada com lastro em tesouro.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

(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	30/09/2020	31/12/2019
Renda Fixa	93,41% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	294.476	348.916
	85,19% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	383.357	274.347
	100,10% CDI	Banco Bradesco	CDB	3.451	3.029
	104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	5.662	5.586
	101,20% CDI	Banco Santander	CDB	-	5.159
	96,89% CDI	Banco Itaú Unibanco (*)	Compromissada	53.975	48.027
	10,00% CDI	Banco Bradesco	Compromissada	-	720
	84,22% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	2.396	1.841
	80,76% CDI	XP Investimento(**)	Fundo	169.651	63.543
	93,08% CDI	Outros	Fundo	97	30
				<b>913.065</b>	<b>751.198</b>

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

(\*\*) Fundo composto por 0,19% em LFT e 99,81% em letras financeiras de título privado.

- (i) A aplicação administrada pelo Banco Itaú BBA refere-se basicamente a fundo de investimento DI exclusivo, 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	30/09/2020	31/12/2019
Operações compromissadas - títulos privados	16.121	1.005
Títulos públicos pós fixados (*)	210.673	103.302
Letras financeiras	67.554	182.264
Fundo de Investimento Itau Special DI (**)	-	31.179
Fundo de Investimento Itau HIGH GRADE (***)	-	31.185
Saldo em Tesouraria	59	5
Despesas de auditoria e taxa de administração	69	(24)
	<b>294.476</b>	<b>348.916</b>

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

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

(\*\*\*) 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 informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

(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 FI RF exclusivo, 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>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Título públicos pós-fixados	<b>201.751</b>	15.699
Letras financeiras	<b>166.995</b>	110.056
Fundo Coral (*)	-	148.619
Saldo em Tesouraria	<b>14.641</b>	2
Despesas de auditoria e taxa de administração	<b>(30)</b>	(29)
	<b>383.357</b>	274.347

(\*) Em 31 de dezembro 2019, 59,72% referem-se a títulos públicos e 40,28% em títulos privados (LF/CDB).

As aplicações financeiras seguem a política de investimentos conforme nota 1.5, possuem alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a uma alteração relevante no valor justo caso seja requerido resgate antecipado.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a taxa de remuneração média dos títulos e valores mobiliários foi de 87,78% do CDI (100,48% do CDI no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

### 4.2. Empréstimos e Financiamentos

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
Adições (ii)	1.003.450	-	1.003.450	1.003.450	-	1.003.450
Juros incorridos no período	42.752	29.118	71.870	60.712	58.228	118.940
Pagamentos	(328.054)	(42.888)	(370.942)	(344.415)	(102.525)	(446.940)
<b>Saldo final no país em 30 de setembro de 2020</b>	<b>1.257.609</b>	<b>1.140.596</b>	<b>2.398.205</b>	<b>1.869.039</b>	<b>1.526.029</b>	<b>3.395.068</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 e CCB Bradesco conforme nota explicativa 1.1. A 5ª emissão de notas promissórias foi liquidada em 26 de junho de 2020.

As tabelas a seguir demonstram a posição entre circulante e não circulante dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	30 de setembro de 2020					
	Controladora			Consolidado		
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Circulante	11.860	185.940	197.800	11.860	252.713	264.573
Não circulante	1.245.749	954.656	2.200.405	1.857.179	1.273.316	3.130.495
	<b>1.257.609</b>	<b>1.140.596</b>	<b>2.398.205</b>	<b>1.869.039</b>	<b>1.526.029</b>	<b>3.395.068</b>
	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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

### 4.2. Empréstimos e Financiamentos—Continuação

30 de setembro de 2020 (Consolidado)							
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	3 a 4 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	195.266	926.366	239.377	128.251	978.218	2.467.478	2.388.767
IPCA	66.773	61.790	72.530	56.907	127.433	385.433	482.537
TR	2.534	1.012	-	353.413	185.198	542.157	542.157
Financiamentos (R\$)	264.573	989.168	311.907	538.571	1.290.849	3.395.068	3.413.461

  

31 de dezembro de 2019 (Consolidado)							
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	3 a 4 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	13.948	212.521	226.309	244.694	1.066.726	1.764.198	1.729.450
IPCA	53.698	57.386	66.163	75.999	162.712	415.958	525.991
TR	1.897	1.058	441	80.395	455.671	539.462	539.462
Financiamentos (R\$)	69.543	270.965	292.913	401.088	1.685.109	2.719.618	2.794.903

Os custos de transação são capitalizados sobre custos da dívida, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 20. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, foram incorridos aproximadamente R\$ 8.636 de custos de transação (R\$ 9.841 em 31 de dezembro de 2019), encerrando o referido período com R\$ 53.561 de custos de transação a amortizar (R\$ 58.824 em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia possui alguns *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 da variação do valor justo 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 30 de setembro de 2020, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 3,28 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (ii) Dívida líquida (Empréstimos e financiamentos 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 da variação do valor justo 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 30 de setembro de 2020, o índice financeiro de alavancagem foi de 5,33 vezes. Devido ao cenário introduzido pela pandemia do COVID-19, o índice ficou acima do previsto contratualmente.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

### 4.2. Empréstimos e Financiamentos—Continuação

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
$\leq 3,8$ e $\geq 1,75$	BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª e 3ª Séries	144.299	4%
	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	385.433	12%
			<b>529.732</b>	<b>16%</b>
$\leq 4,0$ e $\geq 1,5$	BR Malls S.A.	Debênture VI – Série única.	396.809	12%
	BR Malls S.A.	Debêntures VII – Série única.	599.488	18%
			<b>996.297</b>	<b>30%</b>
		Dívidas com <i>covenants</i> financeiros	<b>1.526.029</b>	<b>46%</b>
		<b>Dívida Total</b>	<b>3.395.068</b>	

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

### 4.2. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

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 informações trimestrais.

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 o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 e 2019.

	Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019
<b>Lucro líquido / (prejuízo) do período</b>	<b>(505.036)</b>	887.151
Imposto de renda e contribuição social	(156.024)	207.957
Resultado financeiro líquido	150.929	158.343
<b>EBIT</b>	<b>(510.131)</b>	1.253.451
Depreciações e amortizações	24.088	15.708
<b>EBITDA</b>	<b>(486.043)</b>	1.269.159
Varição do valor justo das Propriedades para Investimento	820.504	(474.132)
Remuneração com as debêntures do shopping Araguaia (i)	1.849	5.858
Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido do imposto	18.156	(23.734)
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>354.466</b>	777.151

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

### 4.3. Patrimônio líquido

#### Capital social

Em 30 de setembro 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 no período de nove meses findo em 30 de setembro 2020 e no exercício findo em 31 de dezembro de 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	<u>872.728.028</u>	<u>10.404.891</u>
<b>12/03/2020 (i)</b>	<b>413.305</b>	<b>1.971</b>
<b>Total em 30 de setembro de 2020</b>	<b><u>873.141.333</u></b>	<b><u>10.406.862</u></b>

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

### 4.3. Patrimônio líquido--Continuação

A composição acionária do capital social da Companhia está demonstrada abaixo:

	30/09/2020		31/12/2019	
	Quantidade de ações	Capital social (%)	Quantidade de ações	Capital social (%)
Demais acionistas	699.999.348	80,1	676.516.576	77,5
Squadra	52.387.423	6,0	-	-
VELT Partners Investimentos Ltda.	44.556.656	5,1	-	-
Atmos Capital Gestão de Recursos Ltda.	44.145.470	5,1	44.145.470	5,1
Ações em Tesouraria	29.412.649	3,4	29.604.000	3,4
Conselho de Administração	11.300	0,0	3.000	0,0
Diretoria	2.628.487	0,3	2.541.009	0,3
Dynamo (i)	-	-	64.953.034	7,4
Blackrock* (i)	-	-	54.964.939	6,3
Total	873.141.333	100,0	872.728.028	100,0

\*Acionista com sede no exterior.

(i) Acionistas com percentual abaixo do limite de 5% em 30 de setembro de 2020

No quadro acima está sendo demonstrada a quantidade de ações somente dos acionistas que atingiram 5% ou mais de participação em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

#### Custo com captação de recursos

Os custos de transações incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de ações, totalizam em 30 de setembro 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:

	Classes das ações (milhares)			Preço de aquisição (R\$)			Valor do Mercado		
	30/09/2020	Adições	Baixas(*)	31/12/2019	Médio	Mínimo	Máximo	30/09/2020	31/12/2019
Ordinárias	29.412.649	-	(191.351)	29.604.000	10,2378	9,0253	11,6622	246.478	534.648
Total	29.412.649	-	(191.351)	29.604.000				246.478	534.648

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2020

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

### 4.3. Patrimônio líquido--Continuação

#### Reserva de capital

Em 30 de setembro de 2020, o saldo devedor da reserva de capital era de R\$126.684 (R\$121.314 devedor em 31 de dezembro de 2019). A seguir a composição da referida reserva:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Opções outorgadas reconhecidas (i)	237.117	242.487
Transações de capital com acionistas não controladores(ii)	(363.801)	(363.801)
	<u>(126.684)</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

A seguir a composição da reserva de lucros:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Reserva Legal	102.412	102.412
Retenção de lucros (i)	1.044.209	1.044.209
Reserva de lucros	<u>1.146.621</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 informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

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

### **5.1. Partes relacionadas**

As operações realizadas com partes relacionadas referem-se, principalmente, a transferências 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 30 de setembro de 2020, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido devedor de R\$20.842 (R\$2.489 credor em 31 de dezembro de 2019).

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

##### Controladora

Em 30 de setembro de 2020, a Companhia possui AFACs no valor total de R\$ 396.165 (R\$ 30.964 em 31 de dezembro de 2019) com as suas controladas. Desse montante R\$ 207.451 referem-se a AFACs efetuados para a Cima Empreendimentos do Brasil S.A., sua controlada integral, com o objetivo de liquidar a obrigação por aquisição das ações da Alvear Participações Ltda, conforme mencionado na nota explicativa 1.1.

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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$ 9.236 (R\$ 13.861 em 30 de setembro de 2019), foi eliminada na apresentação do consolidado.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

(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, a qual inclui os conselheiros e diretores, referente a benefícios de curto prazo (incluindo encargos sociais), totalizaram R\$ 11.432 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020 (R\$ 10.864 em 30 de setembro de 2019) sem a participação nos lucros e resultados dos administradores, que não foi provisionada devido ao não atingimento das métricas de performance da Companhia em 30 de setembro 2020 (R\$ 7.016 em 30 de setembro de 2019).

O pessoal-chave da administração, exceto os conselheiros, e os funcionários eleitos possuem planos de opções de ações e ações restritas (Performance Shares). No período de nove meses findo em 30 de setembro 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\$ 4.731, incluindo a provisão dos encargos (Em 30 de setembro de 2019 o efeito líquido foi negativo no montante de R\$ 2.927).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

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

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

A Companhia e suas investidas estão expostas a processos judiciais de natureza fiscal, trabalhista e cível. As possibilidades de perdas com os processos judiciais são classificadas como "prováveis", "possíveis" ou "remotas" conforme o risco das mesmas se materializarem em perdas para a Companhia e suas investidas. 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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Tributários	2.251	59	2.746	548
Trabalhistas e previdenciários (i)	2.416	2.675	4.578	4.779
Cíveis (ii)	8.643	7.407	41.750	38.754
Total	13.310	10.141	49.074	44.081
Circulante	3.238	2.962	16.823	15.292
Não circulante	10.072	7.179	32.251	28.789

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

(ii) Na controladora, refere-se em sua maior parte ao processo de multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$ 6.482 (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\$ 18.710 (R\$18.404 em 31 de dezembro de 2019).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

(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>8</b>	<b>193</b>	<b>647</b>	<b>848</b>
<b>Constituição (i)</b>	<b>2.184</b>	<b>148</b>	<b>961</b>	<b>3.293</b>
<b>Reversão</b>	<b>-</b>	<b>(600)</b>	<b>(372)</b>	<b>(972)</b>
<b>Saldos em 30 de setembro de 2020</b>	<b>2.251</b>	<b>2.416</b>	<b>8.643</b>	<b>13.310</b>

(i) Constituição tributária refere-se principalmente ao processo de ITBI do Villagio Caxias.

	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 (i)	-	(14)	(815)	(829)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	548	4.779	38.754	44.081
<b>Atualização</b>	<b>16</b>	<b>412</b>	<b>2.842</b>	<b>3.270</b>
<b>Pagamentos</b>	<b>-</b>	<b>(113)</b>	<b>(846)</b>	<b>(959)</b>
<b>Constituição</b>	<b>2.184</b>	<b>724</b>	<b>4.139</b>	<b>7.047</b>
<b>Reversão</b>	<b>(2)</b>	<b>(1.224)</b>	<b>(3.139)</b>	<b>(4.365)</b>
<b>Saldos em 30 de setembro de 2020</b>	<b>2.746</b>	<b>4.578</b>	<b>41.750</b>	<b>49.074</b>

(i) 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	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Tributários(*)	31.431	30.486	53.399	51.635
Trabalhistas e previdenciários	823	823	2.044	2.038
Cíveis	2.310	2.236	13.697	13.543
Em garantia	-	-	17	12
	<b>34.564</b>	<b>33.545</b>	<b>69.157</b>	<b>67.228</b>

(\*) 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 3.5, no montante de R\$ 33.060 (R\$ 32.325 em 31 de dezembro de 2019).

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

(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\$ 256.015 em 30 de setembro 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\$ 34.090 (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\$ 29.142 (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\$ 4.763 (R\$ 8.346 em 31 de dezembro de 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\$ 7.064 (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\$ 32.255, 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 informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

(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\$ 6.150 (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\$ 41.018 (R\$ 40.546 em 31 de dezembro de 2019).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

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

### 5.3. Planos de opção de ações e ações restritas

#### a) Plano de opções

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço de mercado destes. A Companhia com base em técnicas de avaliação Black-Scholes estimou 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.

	10º Programa	11º Programa	Total
Opções não exercidas até 31 de dezembro de 2019	193.705	219.600	413.305
<b>Opções exercidas</b>	<b>(193.705)</b>	<b>(219.600)</b>	<b>(413.305)</b>
<b>Opções não exercidas até 30 de setembro de 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Programas	10º Programa	11º Programa
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
<b>Provisão no resultado do período (i)</b>	<b>-</b>	<b>17</b>

	30/09/2020	30/09/2019
<b>Total de Provisão no resultado do período (i)</b>	<b>17</b>	<b>728</b>

(\*) Valores originais, nas datas dos programas de outorga das opções.

(\*\*) Valor atualizado, após bonificação de ações e pagamento de dividendos.

(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 ações restritas e não são previstas novas outorgas.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

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

### 5.3. Planos de opção de ações e ações restritas--Continuação

#### b) Ações restritas ("Performance shares")

Devido as características do plano e conforme determinado no CPC 10, o valor justo 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.

	1º Programa	2º Programa	3º Programa	Total
Ações restritas não exercidas até 31 de dezembro de 2019	1.143.465	1.552.457	1.276.466	3.972.388
Ações restritas canceladas	(84.562)	(187.766)	(129.115)	(401.443)
Ações restritas exercidas(*)	-	(260.522)	-	(260.522)
Ações restritas com performances não atingidas	(381.155)	(85.649)	-	(466.804)
<b>Ações restritas não exercidas até 30 de setembro de 2020</b>	<b>677.748</b>	<b>1.018.520</b>	<b>1.147.351</b>	<b>2.843.619</b>

Programas	1º Programa	2º Programa	3º Programa
Data da outorga das ações	10/07/2017	25/06/2018	11/07/2019
Preço na data da outorga em R\$ (**)	12,09	9,35	14,93
Valor justo na data da outorga (**)	18.425	14.157	19.058
Volatilidade do preço da ação em 30 de setembro de 2020	62,88%	62,88%	62,88%
Probabilidade de atingimento do fator de Performance em 30 de setembro de 2020	8,63%	46,33%	36,48%
<b>(Reversão)/Provisão no resultado do período (i)</b>	<b>75</b>	<b>(2.142)</b>	<b>282</b>

	30/09/2020	30/09/2019
<b>Total de (Reversão)/Provisão resultado do período (i)</b>	<b>(1.785)</b>	<b>2.199</b>

(\*) 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

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

(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 informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

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

### 5.4. Impostos diferidos

#### Composição

Os saldos de diferidos apresentam-se como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Prejuízos fiscais (i)	<b>309.141</b>	310.384	<b>357.446</b>	342.705
Bases negativas de contribuição social (i)	<b>111.290</b>	120.280	<b>128.680</b>	131.915
Diferenças temporárias				
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	<b>4.135</b>	3.574	<b>15.818</b>	15.021
Linearização	-	-	-	1.335
Provisão para crédito de liquidação duvidosa e aportes condominiais	<b>41.136</b>	37.290	<b>66.456</b>	65.208
Demais diferenças temporárias	<b>1.253</b>	435	<b>1.534</b>	573
Total dos créditos diferidos	<b>466.955</b>	471.963	<b>569.934</b>	556.757
Propriedade para investimento	<b>(1.551.356)</b>	(1.666.631)	<b>(3.914.034)</b>	(4.119.833)
Linearização	<b>(20.834)</b>	(876)	<b>(42.288)</b>	-
Instrumentos financeiros	<b>(5.727)</b>	(3.056)	<b>(16.765)</b>	(15.297)
Total dos débitos diferidos	<b>(1.577.917)</b>	(1.670.563)	<b>(3.973.087)</b>	(4.135.130)
Total líquido	<b>(1.110.962)</b>	(1.198.600)	<b>(3.403.153)</b>	(3.578.373)
Passivo não circulante	<b>(1.110.962)</b>	(1.198.600)	<b>(3.403.153)</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, Espírito Santo Mall 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 30 de setembro de 2020 corresponde a R\$ 159.257 (R\$ 95.798 em 31 de dezembro de 2019).

Em 30 de setembro de 2020, foi atualizado o estudo de recuperabilidade considerando os impactos da pandemia sobre os fluxos projetados e não foi identificadas alterações nos valores de ativos fiscais diferidos.

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 informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

(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>30/09/2020</u>
2021	-
2022	8.954
2023	14.902
2024	21.066
De 2025 a 2029	<u>525.012</u>
	<u>569.934</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 informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

(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 30 de setembro 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</b>		<b>Alienação (ii)</b>
	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>30/09/2019</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
		<b>148</b>	<b>-</b>		<b>2.146</b>

(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;

(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 informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2020

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

### **5.7. Eventos subsequentes**

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.

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.