

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021
(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
- 1.2 - Resumo das principais políticas contábeis
- 1.3 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos
- 1.4 - Instrumentos financeiros
- 1.5 - Gestão de risco financeiro

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

- 2.1 - Receita líquida de aluguéis e serviços
- 2.2 - Custos de aluguéis e serviços
- 2.3 - Informações por segmento - resultado
- 2.4 - Despesas comerciais
- 2.5 - Despesas administrativas
- 2.6 - Resultado financeiro
- 2.7 - Reconciliação de impostos
- 2.8 - Destinação de resultado
- 2.8 - Resultado por ação

Seção 3 - Capital investido e capital de giro

- 3.1 - Propriedade para investimento
- 3.2 - Intangível
- 3.3 - Investimentos
- 3.4 - Contas a receber e outros valores a receber
- 3.5 - Obrigações a pagar por aquisições
- 3.6 - Tributos a recuperar e a recolher

Seção 4 - Posição financeira e patrimonial

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

Seção 5 - Outras divulgações

- 5.1 - Partes relacionadas
- 5.2 - Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais
- 5.3 - Planos de remuneração baseado em ações
- 5.4 - Impostos diferidos
- 5.5 - Seguros
- 5.6 - Transações que não envolveram caixa
- 5.6 - Transações que não envolveram caixa

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 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 demonstrações financeiras, têm como atividade preponderante: (i) a participação e administração de Shopping Centers, (ii) a participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista ou quotista, (iii) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, (iv) participação e administração em operação de estacionamento e (v) participação através de fundo de investimento inovação e tecnologia para prestação de serviços de comercialização de bens e serviços para shoppings centers e empresas de varejo através de soluções digitais.

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

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

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foi autorizada pela Administração em 17 de março de 2022.

a) Combinação de negócios

Em 23 de setembro 2021, a Companhia realizou a aquisição de participação societária de 100% da Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda. ("Helloo"), no montante de R\$ 145.000, sendo R\$ 50.000 pago à vista, que ajustado ao valor presente monta o valor de R\$120.464. A aquisição ocorreu através da Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda. subsidiária integral da Companhia.

A Helloo é uma empresa que possui como foco mídia *out of home* em elevadores de edifícios, bem como desenvolveu e é proprietária de uma plataforma de mídia digital *out of home* que inclui um software de gestão comercial e financeira do seu negócio, incluindo o acompanhamento dos seus monitores instalados, anúncios veiculados, contatos comerciais, indicadores de performance e plataforma de e-commerce de mídia em edifícios.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos—Continuação

b) Combinação de negócios--Continuação

A aquisição faz parte da estratégia da Companhia de expandir suas capacidades de omnicanalidade e de aumentar o conhecimento granular dos seus consumidores, contribuindo para: (i) ampliar a dominância dos shoppings da BR Malls nas áreas de influência; (ii) desenvolver novas receitas com alto potencial de crescimento; e (iii) monetizar os relacionamentos com consumidores, lojistas e anunciantes.

Com a aquisição de 100% da Helloo, a BR Malls adicionará comunicação nos edifícios residenciais e fortalecerá os pontos de contato na jornada dos consumidores, tornando os shoppings do portfólio da Companhia ainda mais presentes no dia a dia dos clientes.

Foi elaborado estudo preparado por especialista independente de acordo com o requerido no CPC 15 / IFRS 3 - Combinação de Negócios para a avaliação do valor justo dos ativos e passivos assumidos e segregação do ágio, utilizando as demonstrações contábeis da época da aquisição para a alocação do preço de compra, o qual demonstramos abaixo.

Balço patrimonial da investida na data da aquisição à valor justo:

	Saldo contábil	Ajustes a valor justo	Saldo a valor justo
<u>Ativo</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	1.259		1.259
Contas a receber	4.446		4.446
Imobilizado	7.966		7.966
Intangível – Software (i)	-	71.998	71.998
Outros créditos	425		425
<u>Passivo</u>			
Fornecedores	887		887
Passivo fiscal diferido	-	24.479	24.479
Empréstimos e financiamentos	7.790		7.790
Outras contas a pagar	1.105		1.105
Total de ativos identificáveis (líquidos)	4.314	47.519	51.833

- (i) Foi utilizado como técnica de avaliação do intangível relacionado ao software o método de renda *With and Without*. Esta metodologia é comumente utilizada para avaliar esse tipo de intangível e calcula a diferença na geração de fluxos de caixa futuros entre dois cenários, um com o software e um cenário hipotético sem este ativo.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos--Continuação

a) Combinação de negócios--Continuação

Ágio gerado na aquisição

Contraprestação transferida	50.000
Contraprestação a transferir	95.000
Ajuste a valor presente	(24.537)
Valor justo dos ativos e passivos líquidos identificáveis	<u>(51.833)</u>
Ágio gerado na aquisição	<u>68.630</u>

O ágio gerado considera os benefícios das sinergias esperadas, crescimento das receitas, aumento da quantidade de instalações e mão de obra especializada. Esses benefícios não são reconhecidos separadamente do ágio porque não atendem aos critérios de reconhecimento de ativos intangíveis identificáveis de acordo com o CPC 04 (R1) – Intangíveis. Referido ágio tem vida útil indefinida e é testado anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao seu valor recuperável, que, caso ocorram, são mensuradas comparando o saldo contábil com seu valor recuperável e reconhecidas diretamente no resultado do exercício.

Receita da adquirida desde a data da aquisição incluídos	7.709
Prejuízo da adquirida desde a data da aquisição incluídos	(24)
Receita da adquirida desde o início do exercício	24.264
Prejuízo da adquirida desde o início do exercício	(2.845)

b) Aquisições, alienações e outros eventos

Em 22 de dezembro de 2021, a Companhia concluiu a venda da totalidade de sua participação de 70% na empresa Cascavel Holding S.A., detentora de 98,5% da empresa Proeste Empresas Reunidas do Oeste Paraná S.A. pelo montante de R\$ 10.017. A primeira parcela no montante de R\$ 2.017 foi recebida na data do fechamento e a liquidação financeira do restante da alienação será paga em quatro parcelas anuais a partir da 2023, corrigidas pelo CDI.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de novembro de 2021, os acionistas representando mais de 2/3 dos votos deliberaram pela descontinuidade das atividades operacionais da Delivery Center, a ser implantada conforme proposta de plano de ação e cronograma tentativo a serem elaborados por sua administração.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos—Continuação

b) Aquisições, alienações e outros eventos--Continuação

Tendo em vista a decisão acerca da descontinuidade, e de acordo com o plano de ação mencionado, a Companhia efetuou aportes nos montantes de R\$ 6.847, R\$ 9.402 e R\$ 33.185, liberados em outubro de 2021, novembro de 2021 e dezembro de 2021 respectivamente, para viabilizar os gastos necessários com a descontinuidade já incorridos e a incorrer pela Delivery Center, conforme Nota 3.3. Em adição, a Companhia possui um saldo de passivo a descoberto de R\$ 2.985, o qual já contempla todos os passivos conhecidos e esperados até 31 de dezembro de 2021.

c) Captação, renegociações e liquidações de instrumentos financeiros

Em 22 de março de 2021, a Companhia liquidou antecipadamente, o título de dívida Debênture V – 3º série no montante de R\$ 50.090. A emissão foi realizada em julho de 2016 no valor de R\$ 50.000 e, seu vencimento original estava programado para 15 de maio de 2021.

Em 25 de março de 2021, a Companhia aprovou a 9ª emissão de Debêntures Perpétuas, no valor total de R\$ 400.000, com o Banco Itaú S.A. O prazo de vencimento é indeterminado. A taxa de remuneração da dívida, que é escalonada conforme os anos, inicia em CDI + 2,30% a.a. nos primeiros nove meses, chegando em CDI + 3,10% a.a. até o 23º mês e, após 24 meses acréscimo de 1,00% a cada 6 meses com teto de CDI + 12,00% a.a. O pagamento dos juros é semestral e a as Debêntures podem ser liquidadas após 25 de setembro de 2021.

Em 01 de setembro de 2021, a Companhia renegociou a CCB Bradesco alterando o vencimento final de abril de 2022 para pagamentos anuais a partir de abril de 2023 e vencimento final em abril de 2025, bem como a alteração da taxa de CDI + 3,10% a.a para CDI + 1,99% a.a.

No dia 26 de novembro de 2021, a Companhia adquiriu 10.000 (dez mil) debêntures de sua 8ª (oitava) emissão, valor nominal de R\$ 103.764. Em 29 de novembro as debêntures foram canceladas.

Em 02 de dezembro de 2021, também em continuidade à estratégia de renegociação das dívidas, a Companhia renegociou as condições de remuneração da Debênture de 8ª emissão. Assim, as Partes alteraram a remuneração prevista na cláusula 7.12, para que seja aplicado o percentual de 2,70%, em substituição aos atuais 2,80%, e para que seja aplicado o percentual de 2,85%, em substituição aos atuais 3,10%.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos--Continuação

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

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

Desde o início da pandemia e fechamento parcial dos shoppings da Companhia, foi estabelecida uma série de protocolos, 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 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.

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

Eventuais impactos derivados dessas análises estão refletidos nas demonstrações financeiras e nas notas explicativas.

Desde 02 de outubro de 2021 retomamos a operação de todos os 31 shoppings de nosso portfólio. A evolução da normalização das atividades e flexibilização das restrições antes impostas, refletem uma melhora gradual no tempo médio de permanência dos consumidores nos shoppings, consequente recuperação de vendas e percepção crescente de segurança pelos consumidores. A Companhia teve em média 85,81% do funcionamento normal no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (63,89% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos--Continuação

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

Seguindo todas as orientações das autoridades governamentais e nossos novos protocolos de segurança, a prioridade na retomada das atividades foi de operar com elevada higiene e controle para evitar aglomerações, de forma a garantir a integridade e segurança de todos os consumidores e funcionários.

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.

e) Participações em sociedades e fundos de investimento

Controladas diretas	Participação - %	
	31/12/2021	31/12/2020
BR Malls International Finance Ltd. ("BR Malls Finance")	100,00	100,00
BR Malls Serviços Compartilhados Ltda. ("BR Malls CSC")	100,00	100,00
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda. ("BR Malls Fortuna")	100,00	100,00
Crystal Administradora de Shopping Centers Ltda. ("Crystal")	100,00	100,00
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	42,79	42,79
Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito")	100,00	100,00
Nattca 2006 Participações S.A. ("Nattca")	100,00	100,00
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("SDR")	100,00	100,00
Empresa Cogeneradora de Energia Ltda. ("Emce")	100,00	100,00
Campo Grande Parking Ltda. ("Campo Grande Parking")	68,85	68,85
COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio ("COFAC")	100,00	100,00
Companhia Santa Cruz	100,00	100,00
Sociedade Independência Imóveis ("SISA")	83,44	83,44
Center Shopping S.A. ("Center Shopping")	51,00	51,00
Cima Empreendimentos do Brasil S.A. ("CIMA")	100,00	100,00
CG Participações Ltda.	100,00	100,00
Villa Lobos Parking Ltda. ("Villa Lobos Parking")	63,42	63,42
Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Jaguare Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Intermaris Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100,00	100,00
Lesbos Participações Ltda.	100,00	100,00
Trama Lab Ltda.	100,00	100,00
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98,00	98,00
Sociedade em conta de participação Jardim Sul	97,50	97,50

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.1 Informações sobre a Companhia e seus investimentos—continuação

f) Participações em shopping centers (registradas como propriedades para investimento)

	Participação - %			Participação - %	
	31/12/2021	31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
Amazonas Shopping Center	34,10	34,10	Shopping Del Rey	80,00	80,00
Araguaia Shopping (i)	50,00	50,00	Shopping Estação	100,00	100,00
Campinas Shopping	100,00	100,00	Shopping Estação Cuiabá	75,00	75,00
Catuai Shopping Londrina	93,00	93,00	Shopping Iguatemi Caxias	71,00	71,00
Catuai Shopping Maringá	100,00	100,00	Shopping Independência	83,44	83,44
Center Shopping Uberlândia	51,00	51,00	Shopping Jardim Sul	60,00	60,00
Estação BH	60,00	60,00	Shopping Metrô Santa Cruz	100,00	100,00
Goiânia Shopping (ii)	49,17	49,17	Shopping Recife	31,10	31,10
Mooça Plaza Shopping	60,00	60,00	Shopping Rio Anil	50,00	50,00
NorteShopping	74,50	74,50	Shopping São Bernardo	60,00	60,00
Plaza Niterói	100,00	100,00	Shopping São Luis	15,00	15,00
Shopping ABC	1,27	1,27	Shopping Tijuca	100,00	100,00
Shopping Campo Grande	70,90	70,90	Shopping Vila Velha (ii)	50,00	50,00
Shopping Center Piracicaba	75,30	75,30	Shopping Villa Lobos (ii)	63,42	63,42
Shopping Center Tamboré	100,00	100,00	Top Shopping	50,00	50,00
Shopping Curitiba	49,00	49,00			

(i) Participação através de instrumento financeiro Debênture.

(ii) Participação através de investimento societário.

g) Resumo das atividades das principais investidas

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.2. Resumo das principais políticas contábeis

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

<u>Política contábil</u>	<u>Nota</u>	<u>Política contábil</u>	<u>Nota</u>
Instrumentos financeiros	1.4	Contas a receber e outros valores a receber	3.4
Gestão de risco financeiro	1.5	Arrendamentos	3.4
Reconhecimento de receita	2.1	Imposto de renda e contribuição social corrente	3.6
Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio	2.8	Caixa e equivalentes de caixa	4.1
Propriedade para investimento	3.1	Custos dos empréstimos	4.2
Intangível	3.2	Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	5.2
Investimento em coligadas e em Joint Venture	3.3	Plano de remuneração baseado em ações	5.3
Combinação de negócios	3.3	Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.4

Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB)), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor que, no caso de determinados ativos financeiros e propriedades para investimentos, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas no mínimo anualmente. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 1.3.

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da BR Malls Participações S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021 e 2020. As principais controladas do grupo estão apresentadas no item 1.1.

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

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

Moeda funcional e moeda de apresentação

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

Provisões

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

1.2.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas vigentes em 31 de dezembro de 2021

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

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

A Administração da Companhia avaliou as novas normas, alterações e interpretações de normas com vigência a partir de 1 de janeiro de 2021, conforme a seguir:

- Reforma da LIBOR - Fase 2: alterações ao IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40 - "Instrumentos Financeiros", ao IFRS 16/CPC 06(R2) - Arrendamentos, ao IFRS 4/CPC 11 "Contratos de Seguros
- Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento: alterações ao IFRS 16/CPC 06(R2) "Arrendamentos": prorrogação da aplicação do expediente prático de reconhecimento das reduções obtidas pela Companhia nos pagamentos dos arrendamentos diretamente no resultado do exercício e não como uma modificação de contrato, até 30 de junho de 2022.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

1.2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas não vigentes em 31 de dezembro de 2021

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2021. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Alterações aplicáveis a partir de 01 de janeiro de 2022:

- Alteração ao IAS 16 - Ativo Imobilizado;
- Alteração ao IAS 37 - Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes;
- Alteração ao IFRS 3 - Combinação de Negócios;
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020: (i) IFRS 9 - Instrumentos Financeiros, (ii) IFRS 16 - Arrendamentos e (iii) IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros;

Alterações aplicáveis a partir de 01 de janeiro de 2023:

- Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis";
- Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2;
- Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro;
- Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras do Grupo

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 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 demonstrações financeiras. A descrição mais detalhada de cada estimativa está apresentada nas respectivas notas.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos	Nota
Valor justo de instrumentos financeiros	1.4
Valor justo/recuperável das propriedades para investimentos	3.1
Valor recuperável de ativos intangíveis	3.2
Combinação de negócios	3.3
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	3.4
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	5.2
Impostos diferidos	5.4

1.4. Instrumentos financeiros

Política contábil

a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.4 Instrumentos financeiros—Continuação

b) Mensuração subsequente

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

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

A Companhia avalia como instrumentos financeiros a valor justo por meio de resultado as aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários.

Instrumentos financeiros pelo custo amortizado

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.4 Instrumentos financeiros—Continuação

c) Desreconhecimento (baixa)

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

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

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

Passivos financeiros

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

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.4. Instrumentos financeiros--Continuação

Operações de instrumentos financeiros derivativos

Em razão da liquidação de dívidas com exposição a taxas de juros pré-fixadas e TR (nota 1.1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020), a Companhia liquidou em conjunto as operações de instrumentos financeiros derivativos atreladas a essas dívidas. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

Estimativa e julgamento contábil crítico

a) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

b) Instrumentos financeiros e patrimoniais por categoria e níveis hierárquicos

A interpretação dos dados de mercado quanto à seleção de métodos de avaliação requer considerável julgamento e razoáveis estimativas para produzir o valor de realização mais adequado. 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 demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.5. Gestão de risco financeiro

Política Contábil

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

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

Fatores de risco financeiro

a) Risco de crédito

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

A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes, 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 demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

b) Risco de preço--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

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

	Em 31 de dezembro de 2021 (consolidado)					
	2022	2023	2024	2025	Acima de 4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	812.988	1.048.505	1.076.252	1.319.472	2.080.159	6.337.376
Contas a pagar	49.889	-	-	-	-	49.889
Impostos e contribuições - parcelamentos	2.019	137	144	151	156	2.607
Obrigações a pagar por aquisições	6.373	16.560	464.494	64.401	-	551.828
	871.269	1.065.202	1.540.890	1.384.024	2.080.315	6.941.700

Política de investimento

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

Política de investimento--Continuação

a) Risco de contraparte

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

- Os recursos da Companhia estão alocados em três fundos exclusivos (South, East e West) que por sua vez possuem aplicações diversificadas. As aplicações em uma única contraparte privada possuem concentração máxima de recursos. A seguir, a matriz de classificação:

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

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

b) Risco de liquidez

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

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

c) Risco de aplicação em fundos

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

c) Risco de aplicação em fundos--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021, os fundos de investimentos aprovados eram:

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

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 (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	
	2021	2020
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	3.979.908	3.887.520
Total obrigações a pagar por aquisições (Nota 3.5)	466.143	340.113
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	(27.635)	(28.280)
Menos: títulos e valores mobiliários - circulante (Nota 4.1)	(1.370.210)	(1.417.531)
Dívida líquida (a)	3.048.206	2.781.822
Total do patrimônio líquido (b)	11.239.247	11.245.617
Total do capital (a) + (b)	14.287.453	14.027.439
Índice de endividamento líquido - %	21,33%	19,83%

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

a) 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.

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários, e os seus respectivos impactos no resultado do exercício, estão demonstrados para o período de 360 dias.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade efetuada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 31 de dezembro de 2021, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

Empréstimos e Financiamentos	Mercado Provável (%)⁽ⁱ⁾	Mercado possível (%)	Mercado remoto (%)
CDI (ii)	13,33%	16,13%	19,12%
IPCA	12,09%	13,43%	14,78%
TR	7,55%	7,82%	8,09%
IGP-DI	5,49%	6,86%	8,23%

(i) Em 31 de dezembro de 2021, os indexadores projetados são: CDI 11,40%, IPCA 5,03%, TR 0,04% e IGP-DI 5,49%.

(ii) CDI que é referente à obrigações a pagar por aquisição sensibiliza 100% CDI.

Operação		Saldo contábil em 2021	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	1.370.210	1.495.585	31.343	1.526.928	62.687	1.558.272
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	CDI	(3.076.771)	(3.486.907)	(86.016)	(3.572.923)	(178.110)	(3.665.017)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	IPCA	(357.478)	(400.707)	(4.797)	(405.504)	(9.595)	(410.302)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	TR	(545.659)	(586.853)	(1.467)	(588.320)	(2.933)	(589.786)
Obrigações a pagar por aquisição (Nota 3.5)	IGP-DI	(396.004)	(417.745)	(5.435)	(423.180)	(10.870)	(428.615)
Obrigações a pagar por aquisição (Nota 3.5)	CDI	(70.139)	(78.134)	(1.998)	(80.132)	(3.998)	(82.132)
Total		(3.075.841)	(3.474.761)	(68.370)	(3.543.131)	(142.819)	(3.617.580)

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

O valor justo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2021 está demonstrado abaixo:

31 de dezembro de 2021 (Consolidado)										
Empresa	Banco/modalidade	Objetivo do financiamento	Saldo contábil	Circulante	Não circulante	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado (i)	Valor justo	
BR Malls S.A.	Debênture VII - Série única	Capitalização	612.733	13.440	599.293	CDI 107,5% a.a.	11/03/2025	CDI 113,95% a.a.	600.852	
BR Malls S.A.	Debênture VIII - Série única (ii)	Capitalização	396.560	3.392	393.168	CDI + 2,70% a.a.	Perpétua	CDI + 2,70% a.a.	396.560	
BR Malls S.A.	Debênture VI - Série única	Capitalização e revitalização de shoppings centers	269.547	137.058	132.489	CDI 97,5% a.a.	29/09/2023	CDI 110,5% a.a.	263.221	
BR Malls S.A.	Debênture IX - Série única (ii)	Capitalização	402.857	10.354	392.503	CDI + 2,55% a.a.	Perpétua	CDI + 2,55% a.a.	402.857	
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	88.401	9.590	78.811	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	88.401	
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA (iii)	Capitalização	545.020	2.081	542.939	TR + 9,00% a.a.	19/03/2025	TR + 9,00% a.a.	545.020	
BR Malls S.A.	CCB Bradesco (iv)	Capitalização	404.691	6.175	398.516	CDI + 1,99% a.a.	30/04/2025	CDI + 1,99% a.a.	404.691	
BR Malls S.A.	CCB Itaú S.A.	Capitalização	314.075	7.523	306.552	CDI + 2,23% a.a.	31/10/2025	CDI + 2,23% a.a.	314.075	
BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	Expansão do Shopping São Luís	638	638	-	TR + 9,90% a.a.	28/05/2022	TR + 9,90% a.a.	638	
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	587.906	85.475	502.431	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI 113,55% a.a.	587.906	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	130.250	56.419	73.831	IPCA + 6,34% a.a.	07/03/2024	IPCA + 6,54% a.a.	129.718	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	65.510	14.773	50.737	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 5,89% a.a.	67.652	
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	161.720	19.433	142.287	IPCA + 7,04% a.a.	07/03/2029	IPCA + 5,14% a.a.	183.816	
			3.979.908	366.351	3.613.557				3.985.407	

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

(ii) Os indexadores podem variar conforme o prazo de liquidação das dívidas em questão conforme descrito na nota explicativa 1.1;

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

(iv) Em setembro, realizamos a renegociação da dívida, onde a taxa contratada alterou de CDI+3,10% para CDI+1,99% e o vencimento passou de 18/04/2022 para 30/04/2025 conforme descrito na nota explicativa 1.1.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

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

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

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2021 e 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 Itaú	BR Malls S.A.	CCB Itaú	Alienação fiduciária de 71% do Shopping Villagio Caxias.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Sobejo do CRI Bradesco.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	25,7% da expansão do Shopping São Luís.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture V	Alienação fiduciária de 16,06% do Shopping Villa Lobos, cessão fiduciária de 58,41% do Shopping Villa Lobos.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture VIII	Alienação fiduciária do São Bernardo, 68% do Londrina e 67% do Maringá.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture IX	Alienação Fiduciária de 77,94% do Tamboré.
Mercado	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Alienação Fiduciária e cessão fiduciária dos shoppings Estação e Campinas.
Banco Bradesco	CIMA	CRI Bradesco	Alienação fiduciária do Shopping Tijuca e de ações da empresa Cima.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços

Política contábil

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

Receita com aluguéis

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

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

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

Receita de cessão de direitos de uso

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

Receita com estacionamento

A receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços--Continuação

Receita com prestação de serviços

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

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

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

Diante do cenário introduzido pela pandemia do COVID-19, conforme mencionado na nota 1.1d, a Companhia efetuou modificação nas relações contratuais de uma série de lojistas, concedendo redução do aluguel mínimo conforme avaliação individual de cada lojista. A luz do CPC 06 - Arrendamentos, tais alterações representam modificações contratuais no que tange as suas contraprestações, e como tal, deve ser reconhecido de forma linear de acordo com o período remanescente do contrato. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o efeito total desta redução do aluguel mínimo foi de R\$ 29.658 e de R\$ 101.874 (R\$ 86.769 e de R\$ 271.764 em 31 de dezembro de 2020), dos quais R\$ 23.483 e R\$ 79.420 (R\$ 68.338 e R\$ 213.793 em 31 de dezembro de 2020) 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aluguéis	353.688	285.964	863.186	726.025
Taxa de cessão de direito de uso	5.965	6.255	18.025	17.163
Estacionamento	26.274	20.307	216.627	149.301
Prestação de serviços	-	-	120.122	82.745
Taxa de transferência	1.857	1.875	6.448	3.497
Outros	2.945	1.174	8.903	4.417
Impostos e contribuições	(39.328)	(25.731)	(102.048)	(68.051)
Receita líquida de aluguéis e serviços	351.401	289.844	1.131.263	915.097

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.2. Custos de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custos com pessoal	(2.476)	(3.087)	(15.185)	(16.749)
Serviços contratados	(6.719)	(5.871)	(18.768)	(12.923)
Custos condominiais	(12.791)	(18.130)	(34.726)	(55.598)
Custos com fundo de promoções	(2.602)	(2.412)	(6.294)	(6.550)
Custos financeiros	(261)	(418)	(815)	(1.141)
Custos tributários	(277)	(308)	(522)	(605)
Custos comerciais	(3.223)	(3.585)	(6.771)	(10.336)
Custas legais e judiciais	(2.163)	(690)	(5.035)	(1.855)
Material de uso comum	(990)	(165)	(3.858)	(2.329)
Concessões para exploração de shopping centers (i)	-	-	(14.104)	(10.567)
Aluguel de imóveis	(2.852)	(1.541)	(8.224)	(2.799)
Demais custos	(2.666)	(2.092)	(9.798)	(6.291)
Créditos de PIS e COFINS	8.843	8.019	15.735	14.936
	(28.177)	(30.280)	(108.365)	(112.807)

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

2.3. Informações por segmento - resultado

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.3. Informações por segmento – resultado – Continuação

	31 de dezembro de 2021 (Consolidado)				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	122.824	607.762	55.478	77.122	863.186
Taxa de cessão de direito de uso	1.981	10.915	1.582	3.547	18.025
Estacionamento	26.669	161.955	2.988	25.015	216.627
Taxa de transferência	931	5.043	83	391	6.448
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	120.122
Outras	2.065	5.634	126	1.078	8.903
	154.470	791.309	60.257	107.153	1.233.311
Impostos e contribuições	(14.138)	(72.512)	(5.532)	(9.866)	(102.048)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(2.128)	(10.894)	(689)	(1.474)	(15.185)
Serviços contratados	(2.446)	(12.633)	(650)	(3.039)	(18.768)
Custos condominiais	(5.494)	(24.908)	(1.085)	(3.239)	(34.726)
Custo com fundo de promoções	(372)	(4.426)	(799)	(697)	(6.294)
Custos Financeiros	(88)	(636)	(45)	(46)	(815)
Custos Tributários	(51)	(133)	(205)	(133)	(522)
Custos comerciais	-	(6.313)	(458)	-	(6.771)
Custas legais e judiciais	(289)	(4.444)	(16)	(286)	(5.035)
Materiais de uso comum	(595)	(2.983)	(138)	(142)	(3.858)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(14.104)	-	-	(14.104)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	15.735
Aluguel de imóveis	(580)	(7.644)	-	-	(8.224)
Demais custos	(780)	(6.787)	(765)	(1.466)	(9.798)
	(12.823)	(95.905)	(4.850)	(10.522)	(108.365)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	127.509	622.892	49.875	86.765	1.022.898

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.3. Informações por segmento - resultado--Continuação

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

	31 de dezembro de 2021 (Consolidado)				
	A	A/B	B	B/C	Total
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	21.373	560.128	265.332	16.353	863.186
Taxa de cessão de direito de uso	611	12.725	4.287	402	18.025
Estacionamento	13.215	136.330	66.358	724	216.627
Taxa de transferência	137	3.747	2.562	2	6.448
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	120.122
Outras	136	5.223	3.544	-	8.903
	35.472	718.153	342.083	17.481	1.233.311
Impostos e contribuições	(3.290)	(65.743)	(31.419)	(1.596)	(102.048)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(147)	(10.421)	(4.617)	-	(15.185)
Serviços contratados	(1.930)	(10.372)	(6.375)	(91)	(18.768)
Custos condominiais	(1.275)	(18.228)	(11.761)	(3.462)	(34.726)
Custo com fundo de promoções	(344)	(3.511)	(2.355)	(84)	(6.294)
Custos Financeiros	(12)	(545)	(254)	(4)	(815)
Custos Tributários	(54)	(89)	(379)	-	(522)
Custos comerciais	-	(6.543)	-	(228)	(6.771)
Custas legais e judiciais	(20)	(3.964)	(1.051)	-	(5.035)
Materiais de uso comum	(105)	(1.956)	(1.797)	-	(3.858)
Concessões para exploração de shopping centers	-	-	(14.104)	-	(14.104)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	15.735
Aluguel de imóveis	-	(7.913)	(311)	-	(8.224)
Demais custos	(295)	(6.983)	(2.490)	(30)	(9.798)
	(4.182)	(70.525)	(45.494)	(3.899)	(108.365)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	28.000	581.885	265.170	11.986	1.022.898

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.3. Informações por segmento - resultado--Continuação

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

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

2.4. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa				
Contas a Receber (i)	(20.070)	(27.419)	(43.247)	(67.196)
Aportes condominiais (ii)	(6.932)	(8.801)	(19.095)	(22.987)
Perda de recebíveis (iii)	(5.194)	(4.523)	(23.879)	(15.424)
Outras despesas comerciais (iv)	(21.065)	(19.664)	(29.808)	(26.885)
	<u>(53.261)</u>	<u>(60.407)</u>	<u>(116.029)</u>	<u>(132.492)</u>

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

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

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

(iv) Referem-se, principalmente, a despesa com pessoal, comissões e no resultado consolidado o custo de aquisição de clientes, das nossas plataformas digitais.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.5. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com pessoal (i)	(127.421)	(76.100)	(131.671)	(76.580)
Depreciações e amortizações (ii)	(44.713)	(34.423)	(46.291)	(34.424)
Serviços prestados (iii)	(30.610)	(10.653)	(35.748)	(11.955)
Material de uso e consumo	(164)	(91)	(375)	(110)
Reversão/(Constituições) de provisão para demandas judiciais (Nota 5.2)	(1.235)	(5.587)	(4.084)	(5.993)
Demais despesas administrativas (iv)	(5.887)	(8.437)	(8.201)	(9.448)
	(210.030)	(135.291)	(226.370)	(138.510)

- (i) Referem-se a salários, encargos trabalhistas, plano de remuneração de ações restritas (nota 5.3) e participação nos lucros de funcionários e administradores. O incremento da despesa no ano de 2021 refere-se a menor provisão de participação nos lucros, reversão nas despesas dos planos de remuneração de ações restritas e stock options e redução de jornada de trabalho, ocorridas no ano anterior.
- (ii) Referem-se a depreciação dos ativos das sedes administrativas da Companhia e amortizações dos intangíveis, conforme mencionado na nota 3.2;
- (iii) Correspondem basicamente a despesas com honorários advocatícios, serviços de suporte técnico de TI, auditoria externa, comunicações e consultorias; e
- (iv) Referem-se basicamente a despesas com publicações técnicas, serviço de tecnologia, despesas legais, de viagens e taxas condominiais.

2.6. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	68.247	20.312	82.377	29.767
Outros (i)	5.171	4.386	18.811	13.124
	73.418	24.698	101.188	42.891
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos (ii)	(195.423)	(100.339)	(351.788)	(237.311)
Outros (iii)	(12.196)	(8.221)	(26.633)	(14.502)
	(207.619)	(108.560)	(378.421)	(251.813)
Resultado financeiro líquido	(134.201)	(83.862)	(277.233)	(208.922)

(i) Referem-se principalmente a adicionais de recebimentos em atrasos, variações monetárias ativas, juros sobre impostos a compensar e atualização de contratos na controladora e no consolidado;

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

(iii) Referem-se principalmente PIS e Cofins sobre receita financeira, atualização de contingências na controladora e no consolidado.

2.7. Reconciliação de impostos

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro / (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	173.469	(413.818)	286.563	(482.382)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(58.979)	140.698	(97.432)	164.010
Efeitos tributários sobre				
Resultado de equivalência patrimonial	85.063	(16.055)	(13.496)	(19.422)
Juros sobre capital próprio creditados (i)	(6.526)	-	-	-
Créditos fiscais não constituídos de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa (ii)	(6.062)	-	(7.011)	(15.823)
Créditos fiscais constituídos / (revertidos) de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa de exercícios anteriores (ii)	-	(4.704)	-	(14.700)
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	43.426	32.208
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	13.496	119.939	(74.513)	146.273
Corrente (iii)	-	-	(59.174)	(42.028)
Diferido	13.496	119.939	(15.339)	188.301
Total	13.496	119.939	(74.513)	146.273

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram pagos entre subsidiárias juros sobre capital próprio no valor de R\$ 38.000;

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

(iii) Dos quais 99,09% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (100% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

2.8. Destinação do resultado

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

Política contábil

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o lucro realizado foi maior do que o dividendo mínimo obrigatório, não sendo constituído lucros a realizar no exercício.

Os dividendos foram calculados conforme demonstração a seguir:

	<u>Controladora</u>
	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	186.965
(-) Constituição de reserva legal – 5%	(9.348)
Base de cálculo dos dividendos	<u>177.617</u>
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	44.404
	<u>828.273.884</u>
Número de ações (menos ações em tesouraria)	<u>828.273.884</u>
Dividendos por ação R\$	0,05361

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Continuação
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos
31 de dezembro de 2021

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

2.9. Resultado por ação

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

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.

	Controladora	
	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido / (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	186.965	(293.879)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	842.130.477	843.626.269
Resultado básico por ação R\$	<u>0,22201</u>	<u>(0,34835)</u>
Ajuste plano de remuneração baseado em ações (i)	1.427.618	46.923
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o resultado diluído por ação (ii)	843.558.095	843.673.192
Resultado diluído por ação R\$	<u>0,22164</u>	<u>(0,34833)</u>

(i) O efeito refere-se às ações restritas e matching conforme nota 5.3;

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

31 de dezembro de 2021

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

3.1. Propriedades para investimento

Política contábil

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

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

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

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

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

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.1. Propriedades para investimento – Continuação

Estimativa e julgamento contábil crítico

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.1. Propriedades para investimento--Continuação

Abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	6.537.920	73.748	6.611.668
Aquisições/adições	67.941	3.825	71.766
Ajuste a valor justo	(336.637)	-	(336.637)
Alienações/Baixas	-	(3.200)	(3.200)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	6.269.224	74.373	6.343.597
Aquisições/adições (i)	70.521	7.316	77.837
Ajuste a valor justo (iii)	(5.589)	-	(5.589)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.334.156	81.689	6.415.845

	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	16.509.868	320.722	16.830.590
Aquisições/adições	380.134	6.804	386.938
Ajuste a valor justo/recuperável (iii)	(622.628)	(101.349)	(723.977)
Alienações	(38.400)	(6.604)	(45.004)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	16.228.974	219.573	16.448.547
Aquisições/adições (i)	163.646	43.706	207.352
Ajuste a valor justo/recuperável (iii)	(2.934)	(70.123)	(73.057)
Alienação (iv)	-	(28.019)	(28.019)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	16.389.686	165.137	16.554.823

- (i) As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente a projetos de retrofit, benfeitorias e revitalização dos shoppings;
- (ii) Os projetos em andamento referem-se principalmente a gastos com projeto de *redevelopment* no shopping Tamboré, *rooftop* do shopping Tijuca e projeto de expansão do pátio do Norte Shopping;
- (iii) Valor justo e provisão por redução no valor recuperável reconhecidos no resultado do exercício; e
- (iv) Refere-se à alienação do Cascavel conforme mencionado na nota explicativa 1.1

A Companhia efetuou um estudo interno e detalhado de suas propriedades, com o objetivo de agrupar e classificá-las de acordo com alguns indicadores de performance e análise de mercado, tais como: receitas operacionais líquidas, vendas por m², potencial de consumo e preferências do consumidor e dos lojistas. Como resultado deste estudo, as propriedades foram classificadas em 4 classes ("tiers"), que podem ser assim resumidos:

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.1. Propriedades para investimento--Continuação

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

As premissas utilizadas para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades em 31 de dezembro de 2021 e 2020, datas em que a Companhia realizou avaliações detalhadas dessas premissas, são apresentadas na tabela abaixo:

Premissas da avaliação do valor justo	31/12/2021	31/12/2020
Inflação anual na perpetuidade	3,00%	3,25%
Crescimento real médio	1,85%	1,64%
Crescimento real na perpetuidade	1,50%	1,50%
CAPEX - manutenção/receita bruta	4,50%	4,50%
Número de anos considerando o fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 1 e 2)	8,10%	7,60%
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 3 e 4)	10,18%	9,48%

Conforme mencionado na nota 1.1d, a pandemia do COVID-19 trouxe impactos na operação dos shoppings, com períodos de interrupções e restrições nas atividades. Com isso, as premissas utilizadas na avaliação do valor justo dos ativos foram revisitadas entretanto, a Companhia não identificou modificações relevantes, no cenário pós pandemia, na geração de caixa dos shoppings.

A Companhia revisou as premissas utilizadas no cálculo do valor justo dos ativos, nas quais consistiram em:

- (i) revisão das projeções de inflação anual na perpetuidade considerando as expectativas macroeconômicas;
- (ii) revisão do crescimento real durante os 10 anos de fluxo de caixa; e
- (iii) revisão das margens e taxas de ocupação dos ativos, de modo a restabelecer as métricas prováveis para o cenário de longo prazo.

Adicionalmente, o cálculo da taxa de desconto contempla os componentes de juros atrelados a fatores macroeconômicos acrescidos de componente de risco para cada grupo de ativos. As taxas de desconto são revisadas periodicamente e visam refletir a realidade atual de cada grupo de shoppings. A Companhia aumentou em 0,50 pontos percentuais as taxas de desconto para os ativos das Classes 1 e 2 e 0,70 pontos percentuais para os ativos das Classes 3 e 4, devido basicamente as mudanças da taxa de juros ocorridas no exercício, assim como a abertura da curva de juros de longo prazo.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.2. Intangível

Política contábil

Direito de uso e softwares

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

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

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

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.2. Intangível--Continuação

Política contábil--Continuação

Ágio por expectativa de rentabilidade futura

O ágio derivado da expectativa de rentabilidade futura (goodwill) oriundo de uma combinação de negócios é reconhecido como ativo intangível, conforme CPC 04.

Inicialmente, os ágios apurados em aquisições de investimentos são mensurados como o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável.

Abaixo, a movimentação do intangível em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Controladora

	31/12/2021			31/12/2020		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	320.124	(149.199)	170.925	209.250	(105.604)	103.646
Sistemas em desenvolvimento	33.418	-	33.418	73.098	-	73.098
	353.542	(149.199)	204.343	282.348	(105.604)	176.744

	31/12/2020	Adições(i)	Transf.(iii)	Amortização	31/12/2021
Direito de uso e softwares	103.646	39.904	70.970	(43.595)	170.925
Sistemas em desenvolvimento (ii)	73.098	31.290	(70.970)	-	33.418
	176.744	71.194	-	(43.595)	204.343

	31/12/2019	Adições	Transf.(iii)	Amortização	31/12/2020
Direito de uso e softwares	59.209	22.218	55.985	(33.766)	103.646
Sistemas em desenvolvimento (ii)	67.710	61.373	(55.985)	-	73.098
	126.919	83.591	-	(33.766)	176.744

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

(ii) Os sistemas em desenvolvimento, referem-se principalmente aos gastos com projetos de inovação tecnológica devido a estratégia de transformação digital da Companhia; e

(iii) Os valores de transferência se referem a conclusão dos projetos de implantação de sistemas de tecnologia da informação, principalmente o sistema integrado Oracle Cloud e inovação tecnológica.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.2. Intangível--Continuação

Consolidado

	31/12/2021			31/12/2020		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	323.264	(152.794)	170.470	212.419	(108.635)	103.784
Sistemas em desenvolvimento	33.613	-	33.613	73.293	-	73.293
Direitos Contratuais	6.055	(488)	5.567	-	-	-
Software adquirido em combinação de negócios	71.998	-	71.998	-	-	-
Ágio em aquisição de participação societária	68.630	-	68.630	-	-	-
	503.560	(153.282)	350.278	285.712	(108.635)	177.077

	31/12/2020	Adições	Combinação de negócios (iv)	Transf.(ii)	Amortização	31/12/2021
Direito de uso e softwares	103.784	39.875	-	70.970	(44.159)	170.470
Sistemas em desenvolvimento (i)	73.293	31.290	-	(70.970)	-	33.613
Direitos Contratuais (iii)	-	6.055	-	-	(488)	5.567
Software adquirido em combinação de negócios	-	-	71.998	-	-	71.998
Ágio em aquisição de participação societária (iv)	-	-	68.630	-	-	68.630
	177.077	77.220	140.628	-	(44.647)	350.278

	31/12/2019	Adições	Transf.(iii)	Amortização	31/12/2020
Direito de uso e softwares	59.390	22.232	55.985	(33.823)	103.784
Sistemas em desenvolvimento (i)	67.905	61.373	(55.985)	-	73.293
	127.295	83.605	-	(33.823)	177.077

(i) Os sistemas em desenvolvimento, referem-se principalmente aos gastos com projetos de inovação tecnológica devido a estratégia de transformação digital da Companhia;

(ii) Os valores de transferência se referem a conclusão dos projetos de implantação de sistemas de tecnologia da informação e inovação tecnológica.

(iii) Aquisição de direito sobre os contratos referente as operações de mídia em conjunto com os respectivos equipamentos para viabilizar a veiculação dos materiais publicitários; e

(iv) Aquisição da Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda conforme nota explicativa 1.1. O ágio calculado de R\$ 93.167 é apresentado acima líquido do efeito do ajuste a valor presente sobre as contraprestações a serem transferidas no valor de (R\$ 24.537).

Teste de recuperabilidade – Intangível gerado internamente

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

31 de dezembro de 2021

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

3.2. Intangível--Continuação

As receitas foram projetadas considerando como premissas: (i) aumento na atratividade e recorrência de vendas nos shoppings, e (ii) receitas oriundas diretamente dos produtos digitais como mídias e vendas, seja pelo canal digital ou por nossos assistentes de compras. Portanto, a Companhia como sócia e administradora dos shoppings se beneficia com o plano de implementação das iniciativas digitais. Os custos foram projetados de acordo com a relação proporcional a estimativa de receita, considerando os gastos fixos e variáveis e os investimentos foram projetados conforme a expectativa de implementação das iniciativas digitais em cada unidade. Foi utilizado o método de fluxo de caixa descontado para um período de 10 anos, com premissas de fontes observáveis, inclusive com alguns resultados já verificados em usos iniciais. A taxa de desconto foi utilizada em termos reais em valores maiores dos utilizados no cálculo do valor justo das propriedades para investimento por ser um investimento ainda em fase de maturação no qual o componente de risco é superior aos utilizados em projeções usuais do negócio.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou testes de recuperabilidade e concluiu que não há fatores que indiquem a necessidade de provisão de perdas por *impairment*, dado que o valor recuperável excedeu o valor contábil.

3.3. Investimentos

Política contábil

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.3. Investimentos – Continuação

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

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

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

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

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

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

A 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.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.3. Investimentos – Continuação

Combinação de Negócios

As combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição o qual envolve os seguintes procedimentos: (i) identificação do adquirente; (ii) determinação da data de aquisição; (iii) reconhecimento e mensuração dos ativos identificáveis adquiridos, dos passivos assumidos e das participações societárias de não controladores na adquirida; e (iv) reconhecimento e mensuração do ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill) ou do ganho proveniente de compra vantajosa.

O adquirente deve mensurar os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos pelos respectivos valores justos da data da aquisição.

Em cada combinação de negócios, o adquirente deve mensurar, na data da aquisição, os componentes da participação de não controladores na adquirida que representem nessa data efetivamente instrumentos patrimoniais e confirmam a seus detentores uma participação proporcional nos ativos líquidos da adquirida em caso de sua liquidação pelo valor justo ou pela participação proporcional atual conferida pelos instrumentos patrimoniais nos montantes reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

O adquirente deve reconhecer o ágio por expectativa de rentabilidade futura (goodwill), na data da aquisição, mensurado pelo montante excedente da soma dos itens (i) e (ii) subtraído do valor líquido dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos:

- (i) da contraprestação transferida em troca do controle da adquirida, mensurada a valor justo;
- (ii) do montante de quaisquer participações de não controladores na adquirida;

No caso de combinação de negócios realizada em estágios, o valor justo, na data da aquisição, da participação do adquirente na adquirida imediatamente antes da combinação.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.3. Investimentos – Continuação

Controladora

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	31/12/2020	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas	31/12/2021
SPE Fortuna	234.705	-	5.791	-	240.496
Sociedade Independência S/A	268.633	(8.491)	9.613	3.446	273.201
Proffito Holding Participações S/A	1.151.319	(69.186)	112.521	84.714	1.279.368
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	2.686.607	(155.791)	42.634	-	2.573.450
Center Shopping S/A	367.658	(15.127)	12.579	-	365.110
Nattca2006 Participações S/A	409.695	(1.230)	(3.065)	74.607	480.007
Companhia Santa Cruz	502.751	(13.806)	12.266	-	501.211
Cuiabá Plaza Participações Ltda	476.800	(45.837)	27.471	830	459.264
CG Participações Ltda	293.300	(11.290)	14.250	-	296.260
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	203.382	(19.052)	16.802	1.700	202.832
Outros	308.860	(49.492)	(676)	8.961	267.653
	6.903.710	(389.302)	250.186	174.258	6.938.852

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.3. Investimentos--Continuação

Os principais saldos e as demonstrações do resultado do exercício em 31 de dezembro de 2021 e 2020 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

31/12/2021	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
SPE Fortuna	26.193	215.053	241.246	452	299	240.495	241.246
Sociedade Independência S/A	11.907	452.976	464.883	1.001	136.459	327.423	464.883
Proffito Holding Participações S/A	12.299	1.640.103	1.652.402	4.549	368.484	1.279.369	1.652.402
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	38.887	3.643.198	3.682.085	108.580	1.000.056	2.573.449	3.682.085
Center Shopping S/A	20.053	982.286	1.002.339	4.419	282.018	715.902	1.002.339
Nattca2006 Participações S/A	40.377	1.047.877	1.088.254	93.436	514.809	480.009	1.088.254
Companhia Santa Cruz	44.909	678.559	723.468	4.061	218.196	501.211	723.468
Cuiabá Plaza Participações Ltda	19.880	456.407	476.287	5.094	11.928	459.265	476.287
CG Participações Ltda	6.507	317.176	323.683	1.430	25.994	296.259	323.683
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.689	243.279	248.968	1.865	44.271	202.832	248.968
Outros	88.208	584.439	672.647	19.234	190.943	462.470	672.647
	314.909	10.261.353	10.576.262	244.121	2.793.457	7.538.684	10.576.262

31/12/2021	Receita líquida	Custos de alugueis e serviços	Receitas (despesas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício
SPE Fortuna	16.320	(2.640)	348	(229)	-	(7.537)	(472)	5.790
Sociedade Independência S/A	19.016	(1.492)	(3.617)	(334)	3.549	(4.030)	(1.570)	11.522
Proffito Holding Participações S/A	49.267	(3.832)	(5.969)	316	83.174	(3.865)	(6.569)	112.522
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	85.119	(4.431)	(18.879)	(32.246)	(13.596)	30.149	(3.483)	42.633
Center Shopping S/A	45.619	(6.955)	(550)	60	6.204	(18.717)	(996)	24.665
Nattca2006 Participações S/A	49.316	(6.730)	(3.654)	(64.198)	10.366	5.133	6.703	(3.064)
Companhia Santa Cruz	39.717	(11.162)	(7.451)	331	5.000	(15.617)	1.447	12.265
Cuiabá Plaza Participações Ltda	30.325	171	(3.358)	662	4.376	(2.541)	(2.163)	27.472
CG Participações Ltda	20.738	(3.117)	(3.292)	24	697	6.314	(7.112)	14.252
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.621	(2.156)	(1.746)	160	2.168	10.676	(6.922)	16.801
Outros	134.187	(24.952)	(6.144)	1.661	(59.164)	12.431	(20.617)	37.402
	504.245	(67.296)	(54.312)	(93.793)	42.774	12.396	(41.754)	302.260

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.3. Investimentos—Continuação

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

Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	31/12/2020	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento de capital / Cotas	Obrigação com coligada (i)	31/12/2021
GS Shopping	207.744	(10.500)	16.045	-	-	213.289
Christaltur	78.858	-	6.236	-	-	85.094
Espírito Santo Mall	47.762	-	2.431	-	-	50.193
Delivery Center	9.628	-	(69.367)	56.754	2.985	-
Outros	11.086	(4.892)	4.960	(227)	-	10.927
	355.078	(15.392)	(39.695)	56.527	2.985	359.503

(i) Montante alocado em outros valores a pagar

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

(i) Em 20 de janeiro de 2020, foi assinado contrato de opção de venda de ações da subsidiária indireta Delivery Center Holding S.A, concedendo a opção, a determinados acionistas do bloco fundador, de vender parte das ações de sua titularidade à Companhia. O preço base contempla um valor mínimo garantido e um limite, atrelado a performance operacional durante os exercícios de 2020 e 2021. Em 31 de dezembro de 2021, devido à descontinuidade da Delivery Center a Companhia não possui a obrigação referente a esta opção na rubrica de outros valores a pagar. (Em 31 de dezembro de 2020 o montante reconhecido foi de R\$ 5.346;

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.3. Investimento--Continuação

31/12/2021	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Total
GS Shopping	13.465	587.913	601.378	2.070	172.730	426.578	601.378
Christaltur	11.440	230.623	242.063	1.416	70.425	170.222	242.063
Espírito Santo Mall	41.583	149.735	191.318	5.885	85.047	100.386	191.318
Delivery Center	8.218	172.519	180.737	19.830	237.911	(77.004)	180.737
Outros	4.068	44.169	48.237	2.760	-	45.477	48.237
	78.774	1.184.959	1.263.733	31.961	566.113	665.659	1.263.733

31/12/2021	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício
GS Shopping	32.460	(3.290)	(1.019)	75	3.595	6.874	(6.603)	32.092
Christaltur	11.030	(1.584)	(2.535)	176	2.348	7.202	(4.162)	12.475
Espírito Santo Mall	37.225	(30.363)	(1.933)	35	3.546	(948)	(2.701)	4.861
Delivery Center	284	(2.266)	(14.389)	11.428	(66.783)	(94)	-	(71.820)
Outros	27.082	(8.641)	-	8	-	(17)	(3.152)	15.280
	108.081	(46.144)	(19.876)	11.722	(57.294)	13.017	(16.618)	(7.112)

31/12/2020	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	12.319	574.850	587.169	2.065	169.576	415.528	587.169
Christaltur	5.011	221.753	226.764	1.461	67.555	157.748	226.764
Espírito Santo Mall	38.381	155.143	193.524	94.083	3.920	95.521	193.524
Delivery Center	4.687	81.299	85.986	2.012	73.763	10.211	85.986
Outros	4.499	471	4.970	2.416	-	2.554	4.970
	64.897	1.033.516	1.098.413	102.037	314.814	681.562	(1.098.413)

31/12/2020	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Participações de não controladores	Lucro líquido / (prejuízo) do exercício
GS Shopping	29.432	(3.262)	(2.168)	96	-	(17.697)	2.153	(88)	8.466
Christaltur	10.529	(1.664)	(1.911)	34	1.341	(26.748)	7.494	-	(10.925)
Espírito Santo Mall	29.570	(17.760)	(5.846)	(83)	(25)	(4.093)	(3.525)	-	(1.762)
Delivery Center	214	(2.161)	(4.149)	(44)	(27.395)	-	-	-	(33.535)
Outros	20.668	(7.864)	(1)	5	-	-	(2.402)	-	10.406
	90.413	(32.711)	(14.075)	8	(26.079)	(48.538)	3.720	(88)	(27.350)

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.4. Contas a receber e outros valores a receber

Política contábil

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

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

Conforme requerido pelo CPC 48, deverá ser considerado na avaliação do risco de crédito a expectativa de perdas esperadas de ativos financeiros. Dessa forma, a Companhia, com base nas informações do histórico de perdas dos recebíveis e na avaliação de dados que possam afetar a inadimplência futura dos lojistas, revisitou os seus percentuais em todas as faixas da matriz. Segue abaixo a tabela:

	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	1%	1,8%
De 1 a 30 dias	4,1%	4,1%
De 31 a 60 dias	24,4%	24,8%
De 61 a 90 dias	39,5%	42,5%
De 91 a 120 dias	50%	56,5%
De 121 a 150 dias	62,9%	70,7%
De 151 a 180 dias	88,2%	98,5%
Há mais de 180 dias	100%	100%

Em virtude da pandemia do COVID-19, 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. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia refletiu em seu critério de provisão circunstâncias pontuais trazidas pela pandemia, onde foi necessário um julgamento mais criterioso sobre os títulos emitidos durante o período mais crítico da pandemia, atribuindo um grau de risco maior para esses títulos, considerando entre outras variáveis, as negociações firmadas com seus clientes.

Cabe ressaltar, entretanto que, desconsiderando efeito pontual da classificação de risco acima, os percentuais da tabela 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.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	147.276	133.402	360.199	324.329
Vencidos até 30 dias	5.138	4.361	15.503	10.881
Vencidos de 31 a 60 dias	3.296	3.785	11.613	9.236
Vencidos de 61 a 90 dias	2.981	1.645	8.914	4.612
Vencidos de 91 a 120 dias	2.850	1.092	8.058	4.030
Vencidos de 121 a 150 dias	2.337	997	7.271	3.142
Vencidos de 151 a 180 dias	3.112	715	7.759	2.610
Vencidos há mais de 180 dias	78.403	62.254	200.452	154.726
	245.393	208.251	619.769	513.566
Linearização	41.528	56.502	123.654	164.472
	286.921	264.753	743.423	678.038

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(79.140)	(207.561)
Constituição(i)	(57.874)	(156.955)
Baixas	6.698	19.854
Reversões(i)	30.373	86.736
Alienações	-	7.795
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(99.943)	(250.131)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(99.943)	(250.131)
Constituição (i)	(72.162)	(215.165)
Baixas	1.114	5.208
Reversões (i)	52.111	171.651
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(118.880)	(288.437)

(i) São considerados os resultados de constituição e reversão por cliente. Adicionalmente, o efeito líquido de atualização dos títulos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$19 credor (R\$82 devedor em 31 de dezembro de 2020) e R\$267 devedor (R\$3.023 devedor em 31 de dezembro de 2020), na controladora e no consolidado, respectivamente. Tais valores são reconhecidos em outros resultados financeiros, conforme nota explicativa 2.6. Inclui a movimentação da provisão complementar de perdas esperadas conforme mencionado acima.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

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

Outros valores a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante				
Aportes condominiais (i)	10.256	3.633	14.648	6.817
Empréstimo a lojistas (ii)	1.387	1.301	2.422	2.985
Torre Campo Grande (iii)	7.296	1.341	7.296	1.341
Despesas recuperáveis	2.012	1.926	2.613	2.226
Remessa a receber Shoppings vendidos	-	591	-	591
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	7.061	1.891
Arbitragem Shopping Tijuca (v)	-	-	3.125	-
Empréstimos e adiantamentos a condomínios (vi)	283	-	2.263	-
Outros	-	-	222	-
	21.234	8.792	39.650	15.851
Ativo não circulante				
Torre Campo Grande (iii)	15	-	15	-
Terreno São Bernardo (vii)	-	-	9.970	8.000
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	31.532	37.203
Empréstimos e adiantamentos a condomínios (vi)	979	-	7.142	-
Alienação Cascavel (viii)	-	-	8.000	-
Outros	-	-	927	4.129
	994	-	57.586	49.332
Total Outros Valores a Receber	22.228	8.792	97.236	65.183

- (i) Representa os valores de aportes condominiais no montante líquido de provisão e baixas para perda no valor de R\$ 37.016 (R\$ 30.084 em 31 de dezembro de 2020) na Controladora e R\$ 110.752 (R\$91.657 em 31 de dezembro de 2020) no Consolidado;
- (ii) Refere-se a contratos específicos de mútuo celebrados com lojistas. O índice utilizado para atualizações em sua maioria é pelo CDI;
- (iii) Alienação total do terreno localizado em Campo Grande-MS para construção de duas torres comerciais ao lado do shopping. O montante corresponde a 13,30% do preço de venda da área privativa comercializada e será recebido em sua totalidade até 30 de novembro de 2024. 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 e será recebido em sua totalidade até 30 setembro de 2025. O valor é corrigido pelo CDI;
- (v) Refere-se ao ressarcimento de processo de arbitragem com antigo proprietário, decorrente da paralisação de parte da operação do Shopping Tijuca para realização de obras e será recebido em sua totalidade até 31 de março de 2022.
- (vi) Refere-se a concessão de empréstimos e adiantamentos a determinados condomínios de shopping centers da companhia, os quais são em sua maioria remunerados com base na variação do CDI com previsão de liquidação total em 36 parcelas com início em julho de 2022.
- (vii) Alienação de parte de um terreno localizado em São Bernardo-SP. O montante corresponde ao valor mínimo garantido a ser pago pela venda que decorre do transcurso de prazo máximo de lançamento do empreendimento previsto para o local. O saldo é atualizado pelo IPC (índice de preços ao consumidor).
- (viii) Alienação total da participação societária na empresa Cascavel Holding S.A que será atualizado pelo CDI e recebido em quatro parcelas anuais a partir de 2023.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

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

Arrendamentos (aluguéis)

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

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Até um ano	765.499	669.703
Entre dois e cinco anos	1.258.074	1.128.879
Mais de 5 anos	188.041	169.996
	2.211.614	1.968.578

3.5. Obrigações a pagar por aquisições

31 de dezembro de 2021						
Empresa	Descrição	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	396.004	396.004	IGPDI	26 de agosto de 2024
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda (Nota 1.1) (i)	Aquisição de 100% da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	6.374	63.765	70.139	CDI	31 de dezembro de 2024
		6.374	459.769	466.143		

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

(i) Obrigações a pagar referente à aquisição da Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda conforme nota explicativa 1.1 dos quais R\$ 30.256 não possui atualização monetária e estão condicionados ao atingimento de determinadas métricas conforme definido em contrato (*earn out*).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.6. Tributos a recuperar e a recolher

Política contábil

Imposto de renda e contribuição social - correntes

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

Impostos a recuperar e a recolher

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente (i)	-	672	5.989	819
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (ii)	11.068	10.660	32.680	40.177
Imposto de renda retido na fonte (IRRF) (iii)	13.299	10.881	19.463	11.421
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS) (iv)	2.930	4.869	6.567	9.938
Outros (v)	-	-	6.360	4.262
Total de impostos e contribuições a recuperar	27.297	27.082	71.059	66.617
IRPJ e CSLL a recolher	-	-	(12.770)	(10.765)
PIS e COFINS (vi)	(25.690)	(20.588)	(50.040)	(38.779)
Impostos retidos (vii)	(3.976)	(3.792)	(10.583)	(6.862)
Total de impostos e contribuições a recolher	(29.666)	(24.380)	(73.393)	(56.406)
Total líquido passivo / ativo	(2.369)	2.702	(2.334)	10.211
Ativo circulante	20.951	10.372	45.159	27.802
Ativo não circulante	6.346	16.710	25.900	38.815
Passivo circulante	(10.201)	(5.742)	(38.685)	(23.190)
Passivo não circulante	(19.465)	(18.638)	(34.708)	(33.216)

- (i) Refere-se à antecipação de IRPJ e CSLL efetivamente paga durante o exercício pelas empresas de lucro real;
- (ii) Saldo negativo de IRPJ e CSLL que vem sendo utilizado mediante PERD/COMP para compensação dos demais tributos federais. Este saldo é oriundo principalmente da retenção de imposto de renda sobre aplicações financeiras de exercícios anteriores;
- (iii) Corresponde basicamente ao imposto de renda retido na fonte sobre aplicações financeiras no exercício corrente. Estes valores, conforme legislação vigente, poderão ser deduzidos da provisão do imposto de renda do exercício corrente ou compensados com tributos federais no ano calendário subsequente, a título de saldo negativo;
- (iv) Representa os créditos referentes a insumos de PIS e COFINS em conformidade com a decisão proferida pelo STJ sobre o tema, bem como o Parecer Normativo 5/2018 da Receita Federal.
- (v) Nessa linha destacamos os créditos tributários decorrentes de retenções de ISS sobre as receitas das entidades BR Malls Administração e Comercialização Ltda, BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda que foram objetos de pedidos de repetição de indébito na esfera judicial; e
- (vi) Corresponde à PIS e COFINS a recolher do período e a valores questionados judicialmente relativos a COFINS sobre locação e a não cumulatividade de PIS e COFINS instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03 no qual o montante de R\$ 34.688 está depositado, sendo R\$ 15.223 da subsidiária Cima Empreendimentos do Brasil S/A e R\$ 19.465 da Controladora.
- (vii) Refere-se a tributos retidos incidentes sobre pagamentos a fornecedores.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
31 de dezembro de 2021

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

3.6. Tributos a recuperar e a recolher--Continuação

Impostos e contribuições - parcelamento

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
PERT (i)	-	5.576
PERT INSS (ii)	1.674	-
Outros (iii)	125	1.117
Circulante	1.799	6.693
Outros	619	3.621
Não circulante	619	3.621
Total	2.418	10.314

(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 parcial à vista do montante de R\$ 454 da dívida incluída no programa. Foi solicitada a compensação do saldo remanescente de R\$ 5.576 com Prejuízo Fiscal e Base Negativa da Controladora BR Malls Participações por meio de requisição do contribuinte apresentada em 2018, o qual foi consolidado e liquidado em 2021.

(ii) Em outubro de 2021 a controladora aderiu a transação tributária prevista no edital 11/2021 referente a parcelamento de INSS sobre participação nos lucros e resultados realizado com entrada mais 7 parcelas, restando do pagamento 3 parcelas.

(iii) Em 31 de dezembro de 2021 refere-se a parcelamento ordinário em 60 prestações de débitos de COFINS. Restam 58 parcelas para quitação.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

31 de dezembro de 2021

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

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

Política contábil

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

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	27.432	28.025
Depósito a prazo fixo no exterior	203	255
	27.635	28.280

Títulos e valores mobiliários

Controladora

Aplicação renda fixa:

Taxa	Contraparte	Tipo	31/12/2021	31/12/2020
105,28% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	239.330	352.365
109,76% CDI	Banco Bradesco	Fundo	484.341	511.849
104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	-	5.690
107,29% CDI	XP Investimento (*)	Fundo	411.379	295.470
			1.135.050	1.165.374

(*) Fundo composto por 35% em LFT e 65% em tesouro.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

31 de dezembro de 2021

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

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

Títulos e valores mobiliários--Continuação

Consolidado

Aplicação renda fixa:

Taxa	Contraparte	Tipo	31/12/2021	31/12/2020
105,28% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	388.141	435.711
109,76% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	485.140	624.190
100,10% CDI	Banco Bradesco	CDB	5.557	3.412
104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	-	5.690
19,99% CDI	Banco Santander	CDB	97	137
98,18% CDI	Banco Itaú Unibanco (*)	Compromissada	78.705	51.147
94,27% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	1.165	1.749
107,29% CDI	XP Investimento (**)	Fundo	411.379	295.470
121,00% CDI	Outros	Fundo	26	25
			1.370.210	1.417.531

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

(**) Fundo composto por 35% em LFT e 65% em tesouro.

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

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

Aplicação - consolidado	31/12/2021	31/12/2020
Operações compromissadas - títulos privados	-	17.827
Títulos públicos pós fixados (i)	356.222	297.153
Letras financeiras	31.869	120.680
Saldo em Tesouraria	50	51
	388.141	435.711

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

31 de dezembro de 2021

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

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

Títulos e valores mobiliários – Continuação

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

<u>Aplicação – consolidado</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Título públicos pós-fixados	301.016	470.267
Letras financeiras	153.716	143.884
Fundo Coral (i)	10.552	10.037
CDB	16.613	-
DPGE	3.233	-
Saldo em Tesouraria	10	2
	485.140	624.190

(i) Em 31 de dezembro de 2021, 60,05% referem-se a títulos públicos e 39,95% a títulos privados (LF/CDB).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a taxa de remuneração média dos títulos e valores mobiliários foi de 107,03% do CDI (89,41% do CDI, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

4.2. Empréstimos e financiamentos

Política contábil

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
31 de dezembro de 2021

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

4.2. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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 2020	539.461	1.154.366	1.693.827	1.149.292	1.570.326	2.719.618
Adições	1.003.450	500.000	1.503.450	1.003.450	500.000	1.503.450
Juros incorridos no exercício	58.682	28.597	87.279	79.898	73.339	153.237
Pagamentos	(346.384)	(44.167)	(390.551)	(366.091)	(122.694)	(488.785)
Saldo final em 31 de dezembro de 2020	1.255.209	1.638.796	2.894.005	1.866.549	2.020.971	3.887.520
Adições (i)	-	400.000	400.000	-	400.000	400.000
Juros incorridos no exercício	85.109	110.314	195.423	117.225	174.883	292.108
Custo de transação incorridos no exercício	-	(10.628)	(10.628)	-	(10.748)	(10.748)
Pagamentos	(76.128)	(368.385)	(444.513)	(131.678)	(457.294)	(588.972)
Saldo final no país em 31 de dezembro de 2021	1.264.190	1.770.097	3.034.287	1.852.096	2.127.812	3.979.908

(i) Refere-se a captação da Debênture IX conforme nota explicativa 1.1.

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo de custos de transação a amortizar é de R\$58.803 (R\$60.463 em 31 de dezembro de 2020).

As tabelas a seguir demonstram a posição entre circulante e não circulante dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	31 de dezembro de 2021					
	Controladora			Consolidado		
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Circulante	16.184	173.835	190.019	101.659	264.692	366.351
Não circulante	1.248.006	1.596.262	2.844.268	1.750.437	1.863.120	3.613.557
	1.264.190	1.770.097	3.034.287	1.852.096	2.127.812	3.979.908
	31 de dezembro de 2020					
	Controladora			Consolidado		
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Circulante	8.995	194.604	203.599	32.436	251.708	284.144
Não circulante	1.246.214	1.444.192	2.690.406	1.834.113	1.769.263	3.603.376
	1.255.209	1.638.796	2.894.005	1.866.549	2.020.971	3.887.520

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

31 de dezembro de 2021

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

4.2. Empréstimos e financiamentos--Continuação

31 de dezembro de 2021 (Consolidado)								
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	3 a 4 anos	4 a 5 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	273.007	378.133	369.527	990.117	238.961	827.025	3.076.770	3.058.563
IPCA	90.625	81.616	50.654	36.997	28.881	68.707	357.480	381.186
TR	2.719	81.540	367.861	93.538	-	-	545.658	545.658
Financiamentos (R\$)	366.351	541.289	788.042	1.120.652	267.842	895.732	3.979.908	3.985.407

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

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

As cláusulas contratuais de *covenants* financeiros são:

- (i) Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado sobre as Propriedades para investimento, dividido pelas despesas financeiras líquidas relativas aos quatro últimos trimestres somados, deve ser igual ou superior a 1,75 vezes. Em 31 de dezembro de 2021, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 2,57 vezes. Portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (ii) Dívida líquida (Empréstimos e financiamentos, exceto dívidas perpétuas (sem prazo de vencimento determinado), menos caixa e equivalentes de caixa), dividido pelo Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado sobre as Propriedades para investimento, sendo o Ebitda ajustado do trimestre anualizado (multiplicado por 4), deve ser igual ou inferior a 3,8 vezes. Em 31 de dezembro de 2021, o índice financeiro de alavancagem foi de 2,39 vezes. Portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
31 de dezembro de 2021

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

4.2. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

Índice	Empresa	Banco / modalidade	Saldo Contábil	% sobre a dívida total
≤ 3,8 e ≥ 1,75	BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	88.401	2,22%
	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	357.480	8,98%
			445.881	11,20%
≤ 4,0 e ≥ 1,5	BR Malls S.A.	Debênture VI – Série única.	269.547	6,77%
	BR Malls S.A.	Debêntures VII – Série única.	612.733	15,40%
			882.280	22,17%
		Dívidas com <i>covenants</i> financeiros	1.328.161	33,37%
		Dívida Total	3.979.908	

4.3. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital subscrito da Companhia é de R\$10.406.862, dividido em 873.141.333 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Conforme descrito no artigo 6º do seu Estatuto Social, a Companhia possui capital autorizado de 1.123.200.000 ações ordinárias, nominativas.

Custo com captação de recursos

Os custos de transações incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de ações, totalizam em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 86.099 (86.099 em 31 de dezembro de 2020) e estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

Ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 15 de setembro de 2021, em conformidade com a Instrução CVM nº 567/15, foi aprovado o programa de recompra de ações de emissão da própria Companhia, a ser realizada pela Companhia ou por meio de sua subsidiária integral, Proffito Holding Participações S.A, de até 42.186.434 ações ordinárias, correspondendo na data, a 5,0% do total de ações em circulação no mercado.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
31 de dezembro de 2021

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

4.3. Patrimônio líquido--Continuação

Ações em tesouraria--Continuação

O prazo máximo para aquisição das referidas ações é de 12 meses contados a partir de 16 de setembro de 2021. As ações adquiridas são registradas como ações em tesouraria no patrimônio líquido.

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

	Classes das ações (milhares)			Preço de aquisição (R\$)			Valor do Mercado	
	31/12/2021	Adições	31/12/2020	Médio	Mínimo	Máximo	31/12/2021	31/12/2020
Ordinárias	44.867.449	15.454.800	29.412.649	9,5562	7,9125	11,6622	372.849	291.185
Total	44.867.449	15.454.800	29.412.649				372.849	291.185

Reserva de capital

A seguir a composição da reserva de capital:

	31/12/2021	31/12/2020
Opções outorgadas reconhecidas (i)	248.154	237.225
Transações de capital com acionistas não controladores(ii)	(363.801)	(363.801)
	(115.647)	(126.576)

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

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

Reserva de lucros

Conforme estabelecido pelo artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, o saldo das reservas de lucros, exceto as para contingências, de incentivos fiscais e de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o capital social, no montante de R\$10.406.862 em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020. Atingindo esse limite, a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

É constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
31 de dezembro de 2021

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

4.3. Patrimônio líquido—Continuação

Reserva de lucros--Continuação

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor. No exercício de 2021, os dividendos mínimos obrigatórios realizados e provisionados totalizaram o montante de R\$ 44.404.

No exercício de 2021, a Companhia constituiu o montante de R\$ 142.561 distribuídos entre reserva legal e reserva de retenção de lucros. (Em 31 de dezembro de 2020, uma vez que a Companhia apresentou prejuízo no exercício, absorveu dessa reserva o montante de R\$ 293.879).

A seguir a composição da reserva de lucros:

	31/12/2021	31/12/2020
Reserva legal	111.760	102.412
Retenção de lucros (i)	883.543	750.330
Reserva de lucros	<u>995.303</u>	<u>852.742</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 a ser aprovado em Assembleia.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.1. Partes relacionadas

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido devedor de R\$ 31.819 (R\$14.200 devedor em 31 de dezembro de 2020).

Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC

Controladora

Em 31 de dezembro de 2021, os AFAC's totalizavam R\$ 87.881 (R\$19.345 em 31 de dezembro de 2020) com as suas controladas.

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

Receitas/custos dos serviços de administração e comercialização de Shoppings

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$ 14.534 (R\$ 12.519 em 31 de dezembro de 2020), foi eliminada na apresentação do consolidado.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.1. Partes relacionadas--Continuação

Remuneração do pessoal-chave da administração

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

	2021	2020
Benefícios de curto prazo	(12.561)	(11.857)
Benefícios rescisórios	(37)	(1.248)
Participação nos lucros e resultados	(8.715)	(4.540)
	<u>(21.313)</u>	<u>(17.645)</u>

O pessoal-chave da administração, exceto os conselheiros, e os funcionários eleitos possuem planos de ações restritas. O efeito líquido devedor no resultado foi de R\$ 7.699, incluindo a provisão dos encargos (em 31 de dezembro de 2020 o efeito líquido credor no montante de R\$ 3.964).

5.2. Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais

Política contábil

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Tributários (i)	3.581	5.080	4.099	5.582
Trabalhistas e previdenciários (ii)	3.293	3.098	5.989	5.757
Cíveis (iii)	9.353	8.483	46.789	41.183
Total	16.227	16.661	56.877	52.522
Circulante	3.500	5.784	22.121	22.012
Não circulante	12.727	10.877	34.756	30.510

(i) Refere-se principalmente ao processo de IPTU do Fashion Mall, no montante de R\$ 3.147;

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

(iii) Na controladora, refere-se em sua maior parte ao processo de multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$ 6.801 (R\$6.512 em 31 de dezembro de 2020). No consolidado, somado ao efeito da Companhia, referem-se principalmente à empresa CIMA, explicado em sua maioria por ações cíveis referentes às promessas de compra e venda registradas nas matrículas de imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$ 22.404 (R\$18.814 em 31 de dezembro de 2020), além de processos por inadimplemento contratual perante fornecedores da obra da construção do Shopping Tijuca, cuja responsabilidade da Companhia decorreu dos termos do compra e venda da empresa CIMA, nos montantes de R\$ 5.301 (R\$ 4.426 em 31 de dezembro de 2020), e de R\$ 2.913 (R\$ 2.536 em 31 de dezembro de 2020) e promoção de concertos dos defeitos decorrentes da construção do empreendimento "Parque Palos Verdes", no montante de R\$ 1.647 (R\$ 1.579 em 31 de dezembro de 2020).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

(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 2019	59	2.675	7.407	10.141
Atualização	16	251	796	1.063
Pagamentos	-	-	(130)	(130)
Constituição (i)	5.005	842	1.211	7.058
Reversão	-	(670)	(801)	(1.471)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.080	3.098	8.483	16.661
Atualização	398	883	718	1.999
Constituição	2	997	1.052	2.051
Pagamentos (iii)	(1.899)	(937)	(832)	(3.668)
Reversão	-	(748)	(68)	(816)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	3.581	3.293	9.353	16.227

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	548	4.779	38.754	44.081
Atualização	31	534	3.700	4.265
Pagamentos	-	(113)	(1.704)	(1.817)
Constituição (i)	5.005	1.863	4.280	11.148
Reversão	(2)	(1.306)	(3.847)	(5.155)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.582	5.757	41.183	52.522
Atualização	420	1.668	4.420	6.508
Constituição (ii)	2	1.013	6.131	7.146
Pagamentos (iii)	(1.905)	(938)	(3.269)	(6.112)
Reversão	-	(1.511)	(1.551)	(3.062)
Alienações (iv)	-	-	(125)	(125)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.099	5.989	46.789	56.877

- (i) Constituições tributárias se referem principalmente aos processos de mandado de segurança - ITBI do Villagio Caxias, no montante de R\$1.875 e IPTU da Fashion Mall, no montante de R\$2.820;
- (ii) No consolidado, houve complemento de constituição de R\$ 2.585 em ação de desfazimento contratual com devolução de valores pagos acumulados com perdas e danos, ajuizada contra a Cima Empreendimentos do Brasil, em razão de decisão desfavorável em sede de recurso;
- (iii) Na controladora, o pagamento da contingência tributária se refere ao processo de mandado de segurança - ITBI do Villagio Caxias, com suas devidas atualizações. No consolidado, os principais impactos das contingências cíveis estão no acordo feito na Cima Empreendimentos do Brasil, no valor de R\$ 693, atrelado a uma divergência frente ao contrato pactuado, e na ação renovatória, ocorrido na Cia Santa Cruz, no valor de R\$ 1.147;
- (iv) Alienação da Cascavel Holding, conforme nota explicativa 1.1.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Tributários (i)	32.578	31.991	56.572	54.208
Trabalhistas e previdenciários	100	853	1.286	2.089
Cíveis	2.015	2.354	11.210	13.867
Em garantia	-	-	12	12
	34.693	35.198	69.080	70.176

(i) Referem-se principalmente aos depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulatividade instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03, conforme nota explicativa 3.6, no montante de R\$ 34.689 (R\$ 33.215 em 31 de dezembro de 2020).

As contingências classificadas como perdas possíveis, de acordo com os assessores legais da Companhia, totalizam o montante de R\$ 333.814 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 271.558 em 31 de dezembro de 2020), sendo as principais demonstradas abaixo:

Tributárias

- 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\$ 34.953 (R\$34.171 em 31 de dezembro de 2020);
- 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\$ 30.005 (R\$29.224 em 31 de dezembro de 2020);
- 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\$ 5.409 (R\$4.898 em 31 de dezembro de 2020).
- 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 setembro 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\$ 7.256 (R\$ 7.085 em 31 de dezembro de 2020); e

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

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

Tributárias--Continuação

- 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\$ 32.801, considerando a participação de 27,96% da BR Malls no Condomínio Amazonas Shopping à época (R\$ 32.307 em 31 de dezembro de 2020) 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.

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\$ 46.065 (R\$ 42.087 em 31 de dezembro de 2020).
- b) Em novembro de 2021, a Companhia recebeu notificação de pedido de instauração de procedimento arbitral apresentado por 51 Participações – EIRELI, que versa sobre questões decorrentes da sua condição de acionista da Delivery Center Holding S.A.. Com base no valor estimado pelos requerentes, o valor da causa é de R\$ 8.585, considerando a responsabilidade equivalente a 61,32% da BR Malls Participações S.A. no procedimento arbitral.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.3. Planos de remuneração baseado em ações

Plano de remuneração em ações

A Companhia possui 3 (três) Planos de Incentivo de Longo Prazo, sendo eles o Plano de Performance Shares, o Plano de Matching Shares e o Plano de Ações Restritas ("Planos de ILP"), destinados aos seus Participantes, sendo eles administradores e empregados selecionados da BR Malls. A despesa é reconhecida proporcionalmente pelo período compreendido entre a data da outorga e a efetiva transferência do direito sobre as ações. A provisão dos encargos sociais é atualizada mensalmente de acordo com o valor de fechamento da ação da Companhia.

Conforme determinado no CPC 10, devido às características específicas de cada plano, a Companhia esclarece que adotou a seguinte metodologia para o cálculo do valor justo, senão vejamos: (i) o Plano de *Performance Shares* foi calculado na data da outorga, considerando o valor da ação da BR Malls naquela data. Para a melhor estimativa do cálculo da probabilidade de atingimento do fator de performance, a Companhia adotou o modelo de precificação utilizando a simulação de Monte Carlo; (ii) o Plano de *Matching Shares* e Plano de Ações Restritas, foram calculados na data da outorga respectiva, considerando o valor da ação da BR Malls naquela data, descontado-se a expectativa de dividendos futuros.

a) Plano de *Performance Shares* e Plano de *Matching Shares*

O Plano de *Performance Shares* e o Plano de *Matching Shares* vigoram em conjunto e são administrados de forma integrada pelo Conselho de Administração, ou seja, somente serão elegíveis ao Plano de *Matching Shares*, os participantes do Plano de *Performance Shares*. O valor de outorga de cada Participante será estabelecido no âmbito de programa decorrente do Plano de *Performance Shares*, observados os termos e limites previstos no referido Plano de *Performance Shares*. Para as outorgas efetuadas no ano de 2020, o percentual de ações a serem destinadas ao Plano de *Performance Shares* foi de 70%, sendo os demais 30% destinados, opcionalmente, ao Plano de *Matching Shares*.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.3. Planos de remuneração baseado em ações--Continuação

a) Plano de *Performance* e *Matching Shares*--Continuação

Em 28 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração a alteração do Planos de ILP, passando o mesmo a abranger até 11.500.000 (onze milhões e quinhentas mil) de ações ordinárias de emissão da Companhia, a ser dividido em programas de incentivo em ações, os quais serão emitidos por determinação do Conselho de Administração, que poderão abranger o máximo de 2.300.000 (dois milhões e trezentas mil) de ações anualmente, exceto, para os anos de 2020 e 2021, conforme aprovado pelo Conselho de Administração em 18 de dezembro de 2020.

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de julho de 2021 foi aprovado o 6º Plano de *Performance Shares* de até 2.265.194 (dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, cento e noventa e quatro) ações, por meio do qual foram outorgadas 1.857.762 (um milhão, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e sessenta e duas) ações e o 2º programa do Plano de *Matching Shares* de até 679.558 (seiscentos e setenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e oito) ações, por meio do qual foram outorgados 671.024 (seiscentos e setenta e um mil e vinte e quatro) ações.

A Companhia concedeu aos participantes, o direito de adquirir ações de emissão da Companhia e, para aqueles que realizaram a opção e para cada ação adquirida pelo Participante, e que mantiveram em sua propriedade durante o período de 3 (três) anos, a Companhia atribuirá e transferirá, sem custo, uma ação ordinária de sua emissão.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de dezembro de 2021 foi aprovado o 7º Plano de *Performance Shares* de até 700.000 (setecentas mil) ações, por meio da qual foram outorgadas 700.000 (setecentas mil) ações. O 7º Programa, conforme proposta da Administração na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 17 de dezembro de 2020, é um Programa Extraordinário, com o objetivo de reter talentos fundamentais para a execução da nova estratégia da Companhia, não sendo facultada a opcionalidade de destinar parte de sua remuneração de longo prazo ao Plano de *Matching Shares*.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.3. Planos de remuneração baseado em ações--Continuação

b) Plano de *Performance* e *Matching Shares*--Continuação

Abaixo informações detalhadas dos programas outorgados de *Performance Shares*:

Programas	1º Programa (ii)	2º Programa (ii)	3º Programa (ii)	4º Programa (iii)	5º Programa (iii)	6º Programa (iii)	7º Programa (iii)
Ações outorgadas	1.524.620	1.552.457	1.276.466	1.726.086	400.000	1.857.762	700.000
Data da outorga das ações	10/07/2017	25/06/2018	11/07/2019	18/12/2020	18/12/2020	01/07/2021	01/12/2021
Preço na data da outorga em R\$ (i)	12,09	9,35	14,93	10,39	10,39	9,92	8,65
Valor justo na data da outorga (i)	18.433	14.515	19.058	17.934	4.156	18.429	6.055
Volatilidade do preço da ação em 31 de dezembro de 2021	34,73%	34,73%	34,73%	34,73%	34,73%	45,96%	44,60%
Probabilidade de atingimento do fator de Performance em 31 de dezembro de 2021	2,80%	39,95%	38,17%	76,20%	76,20%	70,15%	68,20%

(i) Valores originais calculados no momento das outorgas, atualizados com bonificações, desdobramentos e pagamento de dividendo quando previsto no Plano de Performance Share.

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

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

c) Plano de Ações Restritas

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de dezembro de 2020 foi aprovada a emissão do Plano de Ações Restritas ("Ações Restritas"), de até 671.024 (seiscentos e setenta e um mil e vinte e quatro) ações.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.3. Planos de remuneração baseado em ações – Continuação

Movimentação dos planos de remuneração em ações

	Ações não exercidas até 31/12/2020	Ações com performance não atingidas	Ações outorgadas	Ações não exercidas até 31/12/2021	Provisão / reversão no resultado do exercício (i)		Saldo contábil	
					31/12/2021	31/12/2020 (ii)	31/12/2021	31/12/2020
Performance shares	4.975.633	(965.229)	2.557.762	6.562.238	(7.386)	(1.800)	13.367	5.982
1° Programa	677.748	(338.874)	-	338.874	860	(27)	109	969
2° Programa	1.018.520	(339.507)	-	679.013	(14)	(2.267)	2.128	2.114
3° Programa	1.147.351	(286.848)	-	860.503	(499)	343	3.248	2.749
4° Programa	1.726.086	-	-	1.726.086	(4.230)	124	4.352	123
5° Programa	400.000	-	-	400.000	(1.104)	27	1.131	27
6° Programa	-	-	1.857.762	1.857.762	(2.286)	-	2.286	-
7° Programa	-	-	700.000	700.000	(113)	-	113	-
Matching shares	552.322	-	407.427	959.749	(2.402)	61	2.464	61
1° Programa	552.322	-	-	552.322	(1.746)	61	1.808	61
2° Programa	-	-	407.427	407.427	(656)	-	656	-
Ações restritas	671.024	-	-	671.024	(1.727)	62	1.789	62
	6.198.979	(965.229)	2.965.189	8.193.011	(11.515)	(1.677)	17.620	6.105

(i) Do efeito de reconhecimento no resultado, na rubrica de despesas com pessoal, R\$ 204 impactou o passivo circulante, por prever liquidação monetária e R\$ 11.311 no patrimônio líquido, por prever liquidação em ações. Adicionalmente devido à mudança na forma de liquidação de parte das ações outorgadas houve reclassificação de R\$382 do patrimônio líquido para o passivo circulante.

(ii) Em 2020 houve também a provisão de R\$ 17 referente ao *stock options*.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.4. Impostos diferidos

Política contábil

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

Composição

Os saldos apresentam-se como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízos fiscais (i)	347.814	337.918	403.939	386.011
Bases negativas de contribuição social (i)	125.213	121.650	145.418	138.964
Diferenças temporárias				
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	7.907	5.275	20.881	17.142
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa e aportes condominiais	48.312	42.711	81.356	72.948
Demais diferenças temporárias	1.055	901	2.266	1.295
Total dos créditos diferidos	530.301	508.455	653.860	616.360
Propriedade para investimento	(1.587.855)	(1.571.145)	(4.034.165)	(3.961.732)
Mais valia reconhecida em combinação de negócios	-	-	(24.479)	-
Linearização	(9.973)	(15.250)	(20.732)	(32.256)
Custo de captação	(4.599)	(9.301)	(11.885)	(21.003)
Total dos débitos diferidos	(1.602.427)	(1.595.696)	(4.091.261)	(4.014.991)
Total líquido	(1.072.126)	(1.087.241)	(3.437.401)	(3.398.631)
Passivo não circulante	(1.072.126)	(1.087.241)	(3.437.401)	(3.398.631)

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

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizado, em 31 de dezembro de 2021, R\$ 180.921 (R\$ 140.123 em 31 de dezembro de 2020) correspondem a créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa não registrados por falta de perspectiva de lucro tributável futuro.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

5.4. Impostos diferidos -Continuação

Período realizável estimado

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

<u>Exercício</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2021</u>
2022	8.902
2023	11.089
2024	14.157
2025	15.464
De 2026 a 2030	<u>604.248</u>
	<u>653.860</u>

A expectativa de realização acima considerou a projeção de lucros tributáveis para os próximos 10 anos e a redução de 30% do passivo fiscal diferido em caso de alienação pelo valor justo das propriedades para investimento.

5.5. Seguros

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

<u>Ramos</u>	<u>Importâncias seguradas</u>
Riscos operacionais (i)	994.066
D&O	125.000
Lucros cessantes	120.530
Responsabilidade civil	42.000

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

Seção 5: Outra divulgações

31 de dezembro de 2021

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

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.

	<u>Controladora (i)</u>	<u>Consolidado (ii)</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa		
Operacional	7.465	(47.905)
Investimentos	(7.465)	125.716
Financiamentos	-	(78.092)
	<u>-</u>	<u>(281)</u>

(i) Na controladora e no consolidado refere-se ao efeito não caixa reconhecido no resultado do exercício, do incremento de receita da alienação total do terreno localizado em Campo Grande-MS (nota 3.4 – Outros Valores a Receber);

(ii) No consolidado refere-se ao acordo firmado com o antigo proprietário do Shopping Tijuca (nota 3.4 – Outros Valores a Receber) e, aos efeitos não caixa da aquisição da Helloo Mídia, de acordo com o impacto de cada linha do seu balanço patrimonial em relação a cada grupo da demonstração do fluxo de caixa e ao efeito não caixa de desconsolidação da alienação da Cascavel Holding 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 descritos na nota 1.1).

5.7. Eventos subsequentes

Em 02 de fevereiro de 2022, a Companhia na forma do Artigo 30, §1º, “b”, da Lei nº 6.404/76, do Artigo 2º da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 44/21 e da Instrução CVM nº 567/15, em Reunião do Conselho de Administração aprovou o cancelamento das ações mantidas em sua tesouraria nesta data, no montante total de 44.867.449 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia, sem redução do capital social.

Em 02 de março de 2022, a companhia efetuou a venda de 30,0% da sua participação no Center Shopping Uberlândia, localizado na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, para os sócios atuais pelo valor de R\$ 307 milhões, a ser pago à vista. O valor representa um cap rate 2022 de 6,7%.