

# **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2022 e 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 do resultado
- 2.9 - 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
- 5.7 – Eventos subsequentes

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 pelo Conselho de Administração em 22 de março de 2023.

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

A evolução da normalização das atividades e flexibilização das restrições antes impostas, refletiram uma melhora gradual no tempo médio de permanência dos consumidores nos shoppings, conseqüente recuperação de vendas e percepção crescente de segurança pelos consumidores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 todos os 30 shoppings de nosso portfólio estavam com 100% do funcionamento normal (em 31 de dezembro de 2021 a média do funcionamento normal foi de 85,81%).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos—Continuação

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

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.

b) Captação, renegociações e liquidações de instrumentos financeiros

Em 22 de abril de 2022 a Companhia realizou o resgate antecipado facultativo integral das debêntures em circulação da 9ª Emissão Pública de Debêntures Perpétuas, Simples, Não Conversíveis em Ações, no montante de R\$403.957. A emissão foi realizada em dezembro de 2020 no valor de R\$400.000 e o prazo de vencimento é indeterminado (perpétuo).

Em 27 de maio de 2022, a Companhia liquidou em seu respectivo vencimento, o financiamento Bradesco, o qual estava atrelado à expansão do shopping São Luís.

Em 17 de outubro de 2022, a Companhia aprovou a 10ª emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ação, no valor total de R\$ 900.000 com o Banco Itaú S.A. O prazo de vencimento é de 5 (cinco) anos, a ser quitado em sua totalidade em 14 de novembro de 2027. A taxa de remuneração da dívida não contém a incidência de atualização monetária, mas apenas juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A transação foi concluída em 14 de novembro de 2022.

Em 22 de novembro de 2022, a Companhia realizou o resgate antecipado facultativo integral da debênture de 7ª emissão, no montante de R\$ 619.161 e a liquidação das 3 séries do CRI Itaú S.A., na empresa Nattca 2006 Participações S.A., no montante de R\$ 317.686. Tais resgates implicaram o pagamento de *fees* nos valores de R\$ 3.233 e R\$ 4.909, respectivamente, registrados na rubrica de despesas financeiras.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos—Continuação

#### b) Captação, renegociações e liquidações de instrumentos financeiros--Continuação

Em 01 e 02 dezembro de 2022, a Companhia realizou os resgates antecipados facultativos integrais das debêntures de 6ª e 8ª emissão, nos montantes de R\$ 136.298 e R\$ 431.548, respectivamente.

#### c) Aquisições, alienações e outros eventos

##### Alienação Center Uberlândia

Em 20 de abril de 2022 a Companhia concluiu, após aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), a alienação de 30% de participação na empresa Center Shopping S.A. (“Center Shopping Uberlândia”), localizado na cidade de Uberlândia, Minas Gerais, para os sócios atuais pelo valor de R\$ 307.000, gerando um ganho na operação no valor de R\$ 91.729, o qual foi registrado na rubrica de outras receitas operacionais. A Companhia permanece com 21% de participação no empreendimento e se mantém como administradora e comercializadora do shopping. O investimento passou a ser avaliado pelo método de equivalência patrimonial e o efeito do desreconhecimento na linha de participação de não controladores foi de R\$352.785.

Abaixo o balanço patrimonial da empresa, a qual deixou de ser consolidado no balanço da Companhia.

	<b>Balanço patrimonial em</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ativo</b>		
Contas a receber	21.704	23.106
Outros valores a receber	7.900	6.538
Investimentos	5.278	5.278
Propriedades para investimento	970.252	967.983
<b>Total do ativo</b>	<b>1.005.134</b>	<b>1.002.905</b>
<b>Passivo</b>		
Impostos diferidos	277.780	276.924
Outros valores a pagar	9.251	9.841
	<b>287.031</b>	<b>286.765</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	164.456	160.929
Reservas de lucros	95.424	95.424
Lucros acumulados	457.691	459.548
	<b>717.571</b>	<b>715.901</b>
Participação dos não controladores	532	239
	<b>718.103</b>	<b>716.140</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.005.134</b>	<b>1.002.905</b>

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### **c) Aquisições, alienações e outros eventos -- Continuação**

##### **Incorporação entre as subsidiárias Alvear e EDRJ**

Em 29 de abril de 2022, alinhado com a estratégica de reestruturação societária, com objetivo de simplificar a estrutura da Companhia, foi incorporada a subsidiária Alvear Participações S.A pela EDRJ113 Participações Ltda, sociedades 100% detidas pela Companhia.

##### **Alienação de participação no Campinas Shopping**

Em 08 de dezembro de 2022, a Companhia concluiu a alienação da totalidade de sua participação no Campinas Shopping localizado na cidade de Campinas, estado de São Paulo, para os fundos imobiliários Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário, XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário e Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário. O valor total da alienação é de R\$ 411.400, tendo sido recebidos, pela brMalls, à vista e em dinheiro, R\$ 86.411, e o total remanescente quitado por meio de subscrição e integralização, pela Vendedora, de cotas emitidas pelos fundos Compradores. O efeito da alienação no resultado do exercício foi de R\$ 29.864 na rubrica de outras receitas operacionais.

#### **d) Combinação de negócios BR Malls e Aliansce**

Em 29 de abril de 2022, a BR Malls Participações S.A. e a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (“Aliansce Sonae”) acordaram os termos e condições de uma operação de combinação de negócios entre as duas Companhias (“Operação”), com a unificação de suas bases acionárias por meio da incorporação da BR Malls pela Dolunay Empreendimentos (“Dolunay”) seguida da incorporação da Dolunay Empreendimentos pela Aliansce Sonae. No dia 08 de junho de 2022 os acionistas da brMalls, da Aliansce Sonae e da Dolunay Empreendimentos e Participações S/A (“Holding”) aprovaram a combinação de seus negócios, em suas respectivas assembleias gerais extraordinárias. Os termos econômicos da Operação refletem a proposta recebida e oferecidos aos acionistas da brMalls: (i) um pagamento em dinheiro no valor de R\$1,25 bilhão; e (ii) um pagamento com a entrega de 326.339.911 ações de emissão da ALSO, representativas de 55,13% do capital social da companhia combinada. Em 17 de novembro de 2022 a referida transação foi aprovada pelo CADE.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### d) Combinação de negócios BR Malls e Aliansce--Continuação

Em conexão com o fato relevante divulgado em 09 de maio de 2022, na qual a Companhia informa que incorrerá em despesas para a realização e efetivação da operação de combinação de negócios, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia reconheceu gastos no montante de R\$52.169, os quais foram registrados na rubrica de outras despesas operacionais.

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

Controladas diretas	Participação - %	
	31/12/2022	31/12/2021
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")	21,00	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
Jaguaré Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Intermaris Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00	100,00
Elko SP Administração e Comercialização Ltda.	100,00	100,00
Lesbos Participações Ltda.	100,00	100,00
Trama Lab Ltda.	100,00	100,00
Fundo de Investimento em Participações M. e Inovação e Tecnologia	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	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 individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### e) Participações em sociedades e fundos de investimento--Continuação

	Participação - %	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Controladas indiretas</b>		
L5 Corporate LLC	100,00	100,00
Br Malls Administração e Comercialização 01 Ltda. ("BR Malls Administração")	100,00	100,00
VL 100 Empreendimentos e Participações S.A.	57,21	57,21
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda. ("Rai Rhodes")	100,00	100,00
Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A. ("Shopping Center Mooca")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Estação BH Parking	58,14	58,14
Sociedade em conta de participação Campinas Parking (a)	-	97,50
Sociedade em conta de participação Estação Parking	97,00	97,00
Sociedade em conta de participação Independência Parking	80,10	80,10
Sociedade em conta de participação Mooca Parking	58,20	58,20
SAS Sociedade Administradora de Centros Comerciais Ltda. ("SAS Administradora")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Tijuca Parking	97,80	97,80
EDRJ113 Participações Ltda. ("EDRJ113")	100,00	100,00
Estação BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	60,00	60,00
BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda.	100,00	100,00
Alvear Participações S.A. ("Alvear")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Uberlândia Parking (b)	-	49,22
BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda.	100,00	100,00
Sociedade em cota de participação Catuaí Maringá Parking	96,00	96,00
Sociedade em cota de participação Catuaí Londrina Parking	96,00	96,00
BR Malls Premium Outlet Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	100,00	100,00
Dokka RJ Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.	100,00	100,00
Sociedade em cota de participação São Bernardo Parking	57,90	57,90
Mídia Malls Comercializadora de Mídia ("Mídia Malls")	100,00	100,00
Sociedade em conta de participação Estação Cuiabá	70,00	70,00
Sociedade em conta de participação Vila Lobos Parking	61,51	61,51
Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	100,00	100,00
Administradora Geral de Estacionamentos S.A.	97,00	97,00
Immersive Journey Serviços empresariais Ltda.	85,00	85,00
BR Gamer Shopping Metro Santa Cruz LTDA (c)	100,00	-
BR Gamer LTDA (c)	100,00	-
BR Malls Digital LTDA (c)	100,00	-
Go Kids Car Ltda. (c)	100,00	-
Br Malls ESG Ltda. (c)	100,00	-
Administradora Geral de Estacionamento S.A. SCP (c)	73,44	-
<b>Empreendimentos em conjunto (equivalência patrimonial)</b>		
GS Shopping Center S.A. ("GS Shopping")	50,00	50,00
ASCR Administradora Shopping Center Recife Ltda. ("ASCR")	32,46	32,46
Recife Parking Ltda. ("Recife Parking")	32,46	32,46
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda. ("Recife Locadora")	32,46	32,46
Christaltur Empreendimentos e Participações S.A.	49,99	49,99
Sociedade em conta de participação Centro Oeste Parking	47,95	47,95
Espírito Santo Malls S.A.	50,00	50,00
Delivery Center Holding S.A.(d)	61,33	41,96
SCP - Parking Villagio Caxias	43,65	-
<b>Operações em conjunto (consolidação proporcional)</b>		
Sociedade em conta de participação Rio Anil Parking	48,60	48,60

(a) Em 20 de abril de 2022, a Companhia concluiu, após aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), a alienação de 30% de participação na empresa Center Shopping S.A., conforme nota explicativa 1.1c;

(b) Em 08 de dezembro de 2022, a Companhia concluiu a alienação da totalidade de sua participação no Campinas Shopping, conforme nota explicativa 1.1c;

(c) Empresas constituídas em 2022; e

(d) Operação descontinuada conforme nota explicativa 3.3.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 - %	
	31/12/2022	31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
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	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	21,00	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
Mooca 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
EDRJ113 Participações Ltda	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 individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 individuais e 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 individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022 e 2021. As principais controladas do grupo estão apresentadas no item 1.1.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, data em que 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.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### Provisões

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

#### **1.2.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas vigentes em 31 de dezembro de 2022**

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 01 de janeiro de 2022, conforme a seguir:

- Alteração ao IAS 16 / CPC 27 - Ativo Imobilizado: a alteração proíbe as entidades de deduzirem do custo de um item imobilizado quaisquer efeito de venda de itens produzidos ao trazer esse ativo para o local e condição necessários para que ele seja capaz de operar da maneira pretendida pela administração. Em vez disso, uma entidade deverá reconhecer os impactos de venda e o custo de produção, na demonstração do resultado.
- Alteração ao IAS 37 / CPC 25 - Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: as alterações especificam que, ao avaliar se um contrato é oneroso ou gerador de perdas, a entidade precisa incluir custos que se relacionam diretamente a um contrato de fornecimento de bens ou serviços, incluindo custos incrementais (por exemplo, os custos de mão de obra direta e materiais) e custos diretamente relacionados às atividades do contrato (por exemplo, depreciação de equipamentos usados para cumprir o contrato e custos de gerenciamento e supervisão do contrato). Os custos gerais e administrativos não estão diretamente relacionados a um contrato e são excluídos, a menos que sejam explicitamente cobrados da contraparte nos termos do contrato.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022**

- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:
  - (i) IFRS 9 / CPC 48 - Instrumentos Financeiros: a alteração esclarece as taxas que uma entidade deverá utilizar ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Essas taxas incluem apenas aquelas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo as taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro;
  - (ii) IFRS 1 / CPC 37– Adoção de normas internacionais de contabilidade: a alteração permite que uma subsidiária, na adoção inicial da norma contábil, mensura as diferenças cumulativas de conversão considerando os valores reportados nas demonstrações financeiras consolidadas, com base na data de transição da controladora para a IFRS, se nenhum reconhecimento foi realizado na consolidação e para os efeitos da combinação de negócios em que a controladora adquiriu a controlada; e
  - (iii) IAS 41/CP 29 - "Ativos Biológicos": exclusão da exigência sobre desconsiderar das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

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

#### **1.2.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas não vigentes em 31 de dezembro de 2022**

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2022. 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 2023:

- IFRS 17 - Contratos de seguro equivalente ao CPC 50.
- Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis"
- Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 (equivalente a Revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis);

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022

- Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis);
- Alteração ao IAS 12 - Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis).

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.

### 1.3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

<b>Estimativas e julgamentos contábeis críticos</b>	<b>Nota</b>
Valor justo de instrumentos financeiros	1.4
Valor justo/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

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **1.4. Instrumentos financeiros**

#### Política contábil

##### a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, outras contas a pagar, obrigações a pagar por aquisição, empréstimos e financiamentos.

##### 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 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, obrigações a pagar por aquisições e outras contas a pagar.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 “repasso”; 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 expirada. 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 individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### Operações de instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2022 e 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:

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

b) Instrumentos financeiros e patrimoniais por categoria e níveis hierárquicos--Continuação

- Nível 1: Títulos e valores mobiliários cotados em mercado ativo;
- Nível 2: Títulos e valores mobiliários; e
- Nível 3: Propriedades para investimento.

### **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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### 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.

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

#### c) Risco de liquidez

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

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

	Em 31 de dezembro de 2022 (consolidado)					
	2023	2024	2025	2026	Acima de 4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	850.215	995.650	632.174	683.363	548.209	3.709.611
Obrigações a pagar por aquisições	16.717	464.449	65.844	-	-	547.010
	<b>866.932</b>	<b>1.460.099</b>	<b>698.018</b>	<b>683.363</b>	<b>548.209</b>	<b>4.256.621</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### 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, títulos de renda fixa e fundos de investimento imobiliários. 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.

#### 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

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### c) Risco de aplicação em fundos

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, 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
- Vinci Shopping Centers Fundo Investimento Imobiliário (VISC11)
- Malls Brasil Fundo Investimento Imobiliário (MALL11)
- XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário (XPML11)

#### 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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### Gestão de capital--Continuação

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

	Consolidado	
	2022	2021
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	2.793.876	3.979.908
Total obrigações a pagar por aquisições (Nota 3.5)	495.205	466.143
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	(28.958)	(27.635)
Menos: títulos e valores mobiliários - circulante (Nota 4.1)	(894.094)	(1.370.210)
Dívida líquida (a)	2.366.029	3.048.206
Total do patrimônio líquido (b)	11.265.549	11.239.247
Total do capital (a) + (b)	13.631.578	14.287.453
Índice de endividamento líquido - %	17,36%	21,33%

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

#### a) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras, empréstimos, financiamentos e obrigações a pagar por aquisição atrelados aos seguintes índices que foram extraídos com base nas curvas de mercado com base no relatório Focus do Banco Central e B3: TR, IGP-DI ou CDI.

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).

#### (i) Análise de sensibilidade à variação da taxa de juros

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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### a) Análise de sensibilidade--Continuação

##### (i) Análise de sensibilidade à variação da taxa de juros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022, 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 2022, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

Passivos Financeiros	Mercado Provável (%)	Mercado possível	Mercado remoto				
	(i)	(%)	(%)				
CDI	14,18%	17,13%	20,30%				
TR	11,41%	11,68%	11,95%				
IGP-DI	4,55%	5,69%	6,82%				

(i) Em 31 de dezembro de 2022, os indexadores projetados são CDI 12,15%, TR 2,21% e IGP-DI 4,55%, conforme relatório Focus do Banco Central e B3

Operação	Indexador	Saldo contábil em 2022	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) (i)	CDI	683.718	766.790	20.768	787.558	41.536	808.326
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	CDI	(2.237.699)	(2.554.957)	(66.070)	(2.621.027)	(137.057)	(2.692.014)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	TR	(556.177)	(619.630)	(1.516)	(621.146)	(3.031)	(622.661)
Obrigações a pagar por aquisição (Nota 3.5)	IGP-DI	(79.380)	(82.992)	(903)	(83.895)	(1.806)	(84.798)
Obrigações a pagar por aquisição (Nota 3.5)	CDI	(415.825)	(466.347)	(12.631)	(478.978)	(25.262)	(491.609)
<b>Total</b>		<b>(2.605.363)</b>	<b>(2.957.136)</b>	<b>(60.352)</b>	<b>(3.017.488)</b>	<b>(125.620)</b>	<b>(3.082.756)</b>

(i) Não considera os investimentos em Fundos Imobiliários cotados em mercado ativos, pois esses fundos estão sendo sensibilizados separadamente.

##### (ii) Análise de sensibilidade dos preços das cotas de fundos de investimentos

O quadro abaixo apresenta a análise de sensibilidade no valor das cotas de fundos de investimentos com base nas cotações de mercado em 31 de dezembro de 2022, considerando a desvalorização da carteira em 25% e 50%:

Operação	Saldo contábil em 31/12/2022	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 cotados em mercado ativo (Nota 4.1)	294.138	294.138	(73.535)	220.603	(147.069)	147.069

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Os valores justos dos passivos financeiros, desconsiderando os custos com transações, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

31 de dezembro de 2022 (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 X	Capitalização	913.302	15.238	898.064	CDI + 1,30% a.a.	14/11/2027	CDI + 1,30% a.a.	915.732	
		Capitalização e expansão de								
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	shoppings centers	78.522	9.538	68.984	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	81.877	
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA (ii)	Capitalização	556.177	81.391	474.786	TR + 9,00 % a.a.	19/03/2025	TR + 9,00% a.a.	566.479	
BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Capitalização	401.811	139.805	262.006	CDI + 1,99% a.a.	30/04/2025	CDI + 1,99% a.a.	409.992	
BR Malls S.A.	CCB Itaú S.A.	Capitalização	320.745	114.549	206.196	CDI + 2,23% a.a.	31/10/2025	CDI + 2,23% a.a.	317.955	
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	523.319	124.612	398.707	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI 113,55% a.a.	532.617	
			<b>2.793.876</b>	<b>485.133</b>	<b>2.308.743</b>				<b>2.824.652</b>	

(i) Todas as dívidas são bilaterais, exceto a Debênture X, e por isso não possuem mercado secundário, ou seja, a taxa de mercado é igual a taxa contratada;

(ii) 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 individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Os valores justos dos passivos financeiros, desconsiderando os custos com transações, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

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.	601.817
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.	403.392
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.	265.145
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.	410.354
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.	91.570
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.	557.260
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.	406.811
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.	313.889
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.	599.633
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.	133.386
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.	75.542
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.	188.138
			<b>3.979.908</b>	<b>366.351</b>	<b>3.613.557</b>				<b>4.047.575</b>

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

(ii) A taxa da Debênture VIII pode variar de acordo com o prazo; e

(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 individuais e consolidadas

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 vigentes:

<b>Instituição financeira</b>	<b>Empresa</b>	<b>Financiamento</b>	<b>Tipo de garantia</b>
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.
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.
Banco Bradesco	CIMA	CRI Bradesco	Alienação fiduciária do Shopping Tijuca e de ações da empresa Cima.

A “Debênture X – Série única” captada no montante de R\$ 900.000 foi realizada sem garantia.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 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.

Diante do cenário introduzido pela pandemia do COVID-19 (conforme descrito na nota 1.1d das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021), a Companhia efetuou modificação nas relações contratuais de uma série de lojistas, concedendo redução do aluguel mínimo conforme avaliação individual, que foram reconhecidos de forma linear ao longo do período do contrato.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve efeito de redução do aluguel mínimo relevante de modo a ser considerado como modificação contratual e seu efeito diferido ao longo do período contratual. 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, dos quais R\$ 23.483 e R\$ 79.420 representam o efeito de linearização, respectivamente na controladora e no consolidado.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### 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 reconhecidas no resultado de acordo com o regime de competência.

#### 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 quando atende ao cumprimento da obrigação de performance e a transferência de controle ao cliente, conforme requerido pelo CPC 47 – Reconhecimento de Receita.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A composição da receita operacional é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aluguéis	<b>437.006</b>	353.688	<b>1.042.865</b>	863.186
Taxa de cessão de direito de uso	<b>6.321</b>	5.965	<b>16.786</b>	18.025
Estacionamento	<b>31.226</b>	26.274	<b>307.829</b>	216.627
Prestação de serviços	-	-	<b>191.008</b>	120.122
Taxa de transferência	<b>4.516</b>	1.857	<b>9.065</b>	6.448
Outros	<b>2.266</b>	2.945	<b>7.170</b>	8.903
Impostos e contribuições	<b>(47.550)</b>	(39.328)	<b>(128.876)</b>	(102.048)
Receita líquida de aluguéis e serviços	<b>433.785</b>	351.401	<b>1.445.847</b>	1.131.263

### 2.2. Custos de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custos com pessoal	<b>(2.208)</b>	(2.476)	<b>(24.483)</b>	(15.185)
Serviços contratados	<b>(8.776)</b>	(6.719)	<b>(32.274)</b>	(18.768)
Custos condominiais	<b>(11.293)</b>	(12.791)	<b>(34.062)</b>	(34.726)
Custos com fundo de promoções	<b>(2.513)</b>	(2.602)	<b>(6.852)</b>	(6.294)
Custos financeiros	<b>(608)</b>	(261)	<b>(1.255)</b>	(815)
Custos tributários	<b>(252)</b>	(277)	<b>(468)</b>	(522)
Custos comerciais	<b>(4.235)</b>	(3.223)	<b>(17.543)</b>	(6.771)
Custas legais e judiciais	<b>(2.343)</b>	(2.163)	<b>(5.041)</b>	(5.035)
Material de uso comum	<b>(1.429)</b>	(990)	<b>(6.456)</b>	(3.858)
Concessões para exploração de shopping centers (i)	-	-	<b>(19.091)</b>	(14.104)
Aluguel de imóveis	<b>(4.111)</b>	(2.852)	<b>(10.990)</b>	(8.224)
Créditos de PIS e COFINS	<b>6.837</b>	8.843	<b>14.128</b>	15.735
Demais custos	<b>(3.024)</b>	(2.666)	<b>(13.906)</b>	(9.798)
	<b>(33.955)</b>	(28.177)	<b>(158.293)</b>	(108.365)

(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 a seguir:

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	31 de dezembro de 2022 (Consolidado)					Total
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte / C. Oeste	Sem alocação	
Receitas de Shopping por região						
Aluguéis	157.654	712.042	67.920	105.249	-	1.042.865
Taxa de cessão de direito de uso	1.618	10.210	1.215	3.743	-	16.786
Estacionamento	39.662	225.849	3.359	38.959	-	307.829
Taxa de transferência	497	6.399	954	1.215	-	9.065
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	191.008	191.008
Outras	1.701	4.917	83	469	-	7.170
	<b>201.132</b>	<b>959.417</b>	<b>73.531</b>	<b>149.635</b>	<b>191.008</b>	<b>1.574.723</b>
Impostos e contribuições	(18.733)	(89.357)	(6.849)	(13.937)	-	(128.876)
Custos de Shopping por região						
Custo com pessoal	(2.097)	(10.804)	(780)	(1.624)	-	(15.305)
Serviços contratados	(1.488)	(9.617)	(325)	(3.162)	-	(14.592)
Custos condominiais	(6.470)	(22.935)	(830)	(3.827)	-	(34.062)
Custo com fundo de promoções	(215)	(4.857)	(1.065)	(715)	-	(6.852)
Custos Financeiros	(126)	(1.012)	(45)	(64)	-	(1.247)
Custos Tributários	(15)	(96)	(204)	(103)	-	(418)
Custos comerciais	-	(7.834)	-	(2.744)	-	(10.578)
Custas legais e judiciais	(410)	(3.973)	(113)	(544)	-	(5.040)
Materiais de uso comum	(556)	(5.330)	(155)	(354)	-	(6.395)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(19.090)	-	-	-	(19.090)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	13.747	13.747
Aluguel de imóveis	(831)	(8.557)	-	(200)	-	(9.588)
Custos holding (i)	-	-	-	-	(37.867)	(37.867)
Demais custos	(1.469)	(7.356)	(1.255)	(926)	-	(11.006)
	<b>(13.677)</b>	<b>(101.461)</b>	<b>(4.772)</b>	<b>(14.263)</b>	<b>(24.120)</b>	<b>(158.293)</b>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<b>168.722</b>	<b>768.599</b>	<b>61.910</b>	<b>121.435</b>	<b>166.888</b>	<b>1.287.554</b>

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	31 de dezembro de 2021 (Consolidado)					Total
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Sem alocação	
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	120.122
Outras	2.065	5.634	126	1.078	-	8.903
	<u>154.470</u>	<u>791.309</u>	<u>60.257</u>	<u>107.153</u>	<u>120.122</u>	<u>1.233.311</u>
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	15.735
Aluguel de imóveis	(580)	(7.644)	-	-	-	(8.224)
Demais custos	(780)	(6.787)	(765)	(1.466)	-	(9.798)
	<u>(12.823)</u>	<u>(95.905)</u>	<u>(4.850)</u>	<u>(10.522)</u>	<u>15.735</u>	<u>(108.365)</u>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<u>127.509</u>	<u>622.892</u>	<u>49.875</u>	<u>86.765</u>	<u>135.857</u>	<u>1.022.898</u>

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 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, que divide a população brasileira em classes denominadas A, B e C.

	31 de dezembro de 2022 (Consolidado)					Total
	A	A/B	B	B/C	Sem alocação	
<b>Receitas de Shopping por classe</b>						
Aluguéis	27.798	678.944	319.201	16.922	-	1.042.865
Taxa de cessão de direito de uso	614	11.788	4.056	328	-	16.786
Estacionamento	21.602	186.990	97.776	1.461	-	307.829
Taxa de transferência	343	4.665	4.057	-	-	9.065
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	191.008	191.008
Outras	308	4.547	2.315	-	-	7.170
	<b>50.665</b>	<b>886.934</b>	<b>427.405</b>	<b>18.711</b>	<b>191.008</b>	<b>1.574.723</b>
<b>Impostos e contribuições</b>	<b>(4.719)</b>	<b>(82.606)</b>	<b>(39.808)</b>	<b>(1.743)</b>	<b>-</b>	<b>(128.876)</b>
<b>Custos de Shopping por classe</b>						
Custo com pessoal	(1.027)	(9.425)	(4.853)	-	-	(15.305)
Serviços contratados	(700)	(10.857)	(2.661)	(374)	-	(14.592)
Custos condominiais	(1.539)	(13.767)	(14.169)	(4.587)	-	(34.062)
Custo com fundo de promoções	(354)	(4.446)	(1.973)	(79)	-	(6.852)
Custos Financeiros	(27)	(765)	(452)	(3)	-	(1.247)
Custos Tributários	(35)	(295)	(88)	-	-	(418)
Custos comerciais	-	(10.549)	-	(29)	-	(10.578)
Custas legais e judiciais	(93)	(3.142)	(1.805)	-	-	(5.040)
Materiais de uso comum	(1.446)	(2.919)	(2.030)	-	-	(6.395)
Concessões para exploração de shopping centers	-	-	(19.090)	-	-	(19.090)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	13.747	13.747
Aluguel de imóveis	-	(9.083)	(505)	-	-	(9.588)
Custos holding (i)	-	-	-	-	(37.867)	(37.867)
Demais custos	(890)	(6.436)	(3.556)	(124)	-	(11.006)
	<b>(6.111)</b>	<b>(71.684)</b>	<b>(51.182)</b>	<b>(5.196)</b>	<b>(24.120)</b>	<b>(158.293)</b>
<b>Lucro bruto de aluguéis e serviços</b>	<b>39.835</b>	<b>732.644</b>	<b>336.415</b>	<b>11.772</b>	<b>166.888</b>	<b>1.287.554</b>

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	31 de dezembro de 2021 (Consolidado)					Total
	A	A/B	B	B/C	Sem alocação	
<b>Receitas de Shopping por classe</b>						
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	120.122
Outras	136	5.223	3.544	-	-	8.903
	<b>35.472</b>	<b>718.153</b>	<b>342.083</b>	<b>17.481</b>	<b>120.122</b>	<b>1.233.311</b>
<b>Impostos e contribuições</b>	<b>(3.290)</b>	<b>(65.743)</b>	<b>(31.419)</b>	<b>(1.596)</b>	<b>-</b>	<b>(102.048)</b>
<b>Custos de Shopping por classe</b>						
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	15.735
Aluguel de imóveis	-	(7.913)	(311)	-	-	(8.224)
Demais custos	(295)	(6.983)	(2.490)	(30)	-	(9.798)
	<b>(4.182)</b>	<b>(70.525)</b>	<b>(45.494)</b>	<b>(3.899)</b>	<b>15.735</b>	<b>(108.365)</b>
<b>Lucro bruto de aluguéis e serviços</b>	<b>28.000</b>	<b>581.885</b>	<b>265.170</b>	<b>11.986</b>	<b>135.857</b>	<b>1.022.898</b>

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.4. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa				
Contas a Receber (i)	11.005	(20.070)	25.963	(43.247)
Aportes condominiais (ii)	3.427	(6.932)	5.308	(19.095)
Perda de recebíveis (iii)	(11.066)	(5.194)	(33.969)	(23.879)
Comissão e encargos (iv)	(24.483)	(20.872)	(34.630)	(21.402)
Outras despesas comerciais	(165)	(193)	(5.923)	(8.406)
	<b>(21.282)</b>	<b>(53.261)</b>	<b>(43.251)</b>	<b>(116.029)</b>

- (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; e  
(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.

### 2.5. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com pessoal (i)	(96.685)	(83.992)	(108.414)	(88.242)
Despesas com remuneração variável (ii)	(111.412)	(43.429)	(111.412)	(43.429)
Depreciações e amortizações (iii)	(69.597)	(44.713)	(89.183)	(46.291)
Serviços prestados (iv)	(43.655)	(30.610)	(49.113)	(35.748)
Material de uso e consumo	(424)	(164)	(699)	(375)
Reversão/(Constituições) de provisão para demandas judiciais (Nota 5.2)	3.883	(1.235)	12.539	(4.084)
Demais despesas administrativas (v)	(11.235)	(5.887)	(16.060)	(8.201)
	<b>(329.125)</b>	<b>(210.030)</b>	<b>(362.342)</b>	<b>(226.370)</b>

- (i) Referem-se, basicamente, a salários, benefícios e outras despesas com pessoal;  
(ii) Referem-se ao plano de remuneração de ações e participação nos lucros de funcionários e administradores. O incremento da despesa no exercício de 2022 refere-se à aceleração dos programas de incentivos de longo prazo em conexão com a combinação de negócios, conforme nota 5.3 no montante de R\$ 56.176;  
(iii) Referem-se a depreciação dos ativos das sedes administrativas da Companhia e amortizações dos intangíveis, conforme mencionado na nota 3.2;  
(iv) Corresponde basicamente a despesas com honorários advocatícios, auditoria externa, licença de uso, comunicações e consultorias; e  
(v) Referem-se basicamente a despesas com viagens e hospedagens, aluguel de imóveis, eventos e promoções.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 2: Resultado do exercício, distribuição do lucro e impostos  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.6. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	129.132	68.247	161.429	82.377
Outros (i)	13.123	5.171	28.213	18.811
	142.255	73.418	189.642	101.188
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos	(372.648)	(195.423)	(525.198)	(351.788)
Ajuste ao valor justo dos instrumentos financeiros (ii)	-	-	(30.851)	-
Outros (iii)	(18.280)	(12.196)	(48.008)	(26.633)
	(390.928)	(207.619)	(604.057)	(378.421)
Resultado financeiro líquido	(248.673)	(134.201)	(414.415)	(277.233)

(i) Referem-se principalmente aos adicionais de recebimentos em atrasos, as receitas com mútuos, os juros sobre impostos a compensar e ao ganho na renegociação de dívidas; e

(ii) Conforme descrito na nota 1.1, com a venda do shopping Campinas, a Companhia passou a investir em instrumentos financeiros de fundos imobiliários, os quais não detêm influência significativa e estão sujeitos a variações de preço de mercado.

(iii) Referem-se principalmente ao PIS e COFINS sobre receitas financeiras, ao ajuste a valor presente sobre a aquisição da Hello Mídia, aos gastos com as liquidações antecipadas de dívidas, conforme nota explicativa 1.1b e atualizações das contingências na controladora e no consolidado.

### 2.7. Reconciliação de impostos

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	576.772	173.469	581.012	286.563
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	(196.102)	(58.979)	(197.544)	(97.431)
Efeitos tributários sobre				
Resultado de equivalência patrimonial	236.047	85.063	40.693	(13.496)
Juros sobre capital próprio creditados (i)	(3.434)	(6.526)	-	-
Diferenças permanentes (ii)	(40.363)	-	(48.957)	-
Créditos fiscais não constituídos de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa (iii)	-	(6.062)	(17.392)	(7.011)
Créditos fiscais constituídos / (revertidos) de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa de exercícios anteriores (iv)	-	-	170.427	-
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	100.246	43.425
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(3.852)	13.496	47.473	(74.513)
Corrente (v)	(2.148)	-	(156.480)	(59.174)
Diferido	(1.704)	13.496	203.952	(15.339)
Total	(3.852)	13.496	47.472	(74.513)

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram pagos pelas subsidiárias juros sobre capital próprio no valor de R\$ 10.000;

(ii) Nesta linha temos principalmente a tributação sobre o ganho de capital na alienação de participação no investimento da Center Shopping S.A., lei do bem e perdão de dívida;

(iii) No consolidado refere-se ao ativo diferido não contabilizado de imposto de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias, prejuízos fiscais e bases negativas do período, em virtude da ausência de expectativa de recuperabilidade;

(iv) No Consolidado R\$ 154.117 refere-se à constituição de créditos fiscais decorrentes da incorporação da subsidiária integral Alvear Participações S.A. pela EDRJ113 Participações, e R\$16.310 se referem ao aproveitamento de parcela de ágio amortizado que é avaliado como ativo contingente e, portanto, não foi constituído imposto ativo diferido; e

(v) Dos quais 55% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (99,09% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 2.8. Destinação do resultado

#### Política contábil

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o lucro realizado foi maior do que o dividendo mínimo obrigatório, não sendo constituído reserva de lucros a realizar.

Os dividendos foram calculados conforme demonstração a seguir:

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	<b>572.920</b>	186.965
(-) Constituição de reserva legal – 5%	<b>(28.646)</b>	(9.348)
Base de cálculo dos dividendos	<b>544.274</b>	177.617
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	<b>136.069</b>	44.404
Número de ações (menos ações em tesouraria)	<b>828.273.884</b>	828.273.884
Dividendos por ação R\$	<b>0,16428</b>	0,05361

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

31 de dezembro de 2022 e 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	572.920	186.965
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	823.873.402	842.130.477
<b>Resultado básico por ação R\$</b>	<b>0,69540</b>	<b>0,22201</b>
Ajuste plano de remuneração baseado em ações (i)	1.855.857	1.427.618
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o resultado diluído por ação (ii)	825.729.259	843.558.095
<b>Resultado diluído por ação R\$</b>	<b>0,69384</b>	<b>0,22164</b>

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

(ii) O cálculo do lucro 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 individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 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 individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 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.

Abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	<b>Controladora</b>		
	<b>Em operação</b>	<b>Projetos em andamento (ii)</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	6.276.363	67.234	6.343.597
Aquisições/adições (i)	74.413	3.424	77.837
Ajuste a valor justo (iii)	(5.589)	-	(5.589)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.345.187	70.658	6.415.845
<b>Aquisições/adições (i)</b>	<b>76.913</b>	<b>3.629</b>	<b>80.542</b>
<b>Ajuste a valor justo/recuperável (iii)</b>	<b>65.205</b>	<b>(17.804)</b>	<b>47.401</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>6.487.305</b>	<b>56.483</b>	<b>6.543.788</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.1. Propriedades para investimento – Continuação

	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	16.236.113	212.434	16.448.547
Aquisições/adições (i)	167.538	39.814	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	16.400.717	154.106	16.554.823
<b>Aquisições/adições (i)</b>	<b>200.981</b>	<b>55.020</b>	<b>256.001</b>
<b>Ajuste a valor justo/recuperável (iii)</b>	<b>(38.499)</b>	<b>(17.804)</b>	<b>(56.303)</b>
<b>Alienações/baixas (iv)</b>	<b>(1.341.762)</b>	<b>(16.675)</b>	<b>(1.358.437)</b>
<b>Transferência (v)</b>	<b>78.679</b>	<b>(78.679)</b>	<b>-</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>15.300.116</b>	<b>95.968</b>	<b>15.396.084</b>

(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 *rooftop* do shopping Tijuca, e o projeto de expansão do Norte Shopping;

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

(iv) As alienações ocorridas no exercício, competem à venda societária da Center Shopping S.A., que gerou um efeito de alienação de 100% do shopping, uma vez que tal entidade era consolidada, à venda do shopping Campinas e à baixa de um projeto em São Paulo, registrados na rubrica de outras receitas e despesas operacionais;

(v) Inauguração do projeto *redevelopment*, no shopping Tamboré.

#### Classificação dos ativos

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 m<sup>2</sup>, potencial de consumo e preferências do consumidor e dos lojistas. Como resultado deste estudo, as propriedades foram classificadas em 4 classes (“tiers”), que podem ser assim resumidos:

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

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.1. Propriedades para investimento--Continuação

#### Classificação dos ativos dos ativos--Continuação

As premissas utilizadas para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessas propriedades em 31 de dezembro de 2022 e 2021, datas em que a Companhia realizou avaliações detalhadas dessas premissas, são apresentadas na tabela abaixo:

<b>Premissas da avaliação do valor justo</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Inflação anual na perpetuidade	<b>3,43%</b>	3,00%
Crescimento real médio	<b>1,74%</b>	1,85%
Crescimento real na perpetuidade	<b>1,50%</b>	1,50%
CAPEX - manutenção/receita bruta	<b>4,50%</b>	4,50%
Número de anos considerando o fluxo de caixa	<b>10 anos</b>	10 anos
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 1 e 2)	<b>8,85%</b>	8,10%
Taxa de desconto real - shoppings (Classe 3 e 4)	<b>10,93%</b>	10,18%

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.

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 0,75 pontos percentuais as taxas de desconto para todos os ativos, devido às 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 individuais e consolidadas

Seção 3 - Capital investido e capital de giro

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 3.2. Intangível

#### Política contábil

#### 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 individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.2. Intangível--Continuação

#### Política contábil--Continuação

#### Ativos de direito de uso (Arrendamentos)

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer amortização acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são amortizados linearmente, pelo período do prazo do arrendamento, enquanto os passivos de arrendamento são reconhecidos no grupo de "Outros valores a pagar".

Em determinados casos, se a titularidade do ativo arrendado for transferida para a Companhia ao final do prazo do arrendamento ou se o custo representar o exercício de uma opção de compra, a amortização é calculada utilizando a vida útil estimada do ativo.

#### 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 2022 e 2021:

#### Controladora

	31/12/2022			31/12/2021		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	388.112	(217.395)	170.717	320.124	(149.199)	170.925
Sistemas em desenvolvimento	24.442	-	24.442	33.418	-	33.418
	<b>412.554</b>	<b>(217.395)</b>	<b>195.159</b>	<b>353.542</b>	<b>(149.199)</b>	<b>204.343</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.2. Intangível--Continuação

	31/12/2021	Adições	Transf. (iii)	Amortização	31/12/2022
Direito de uso e softwares (i)	170.925	42.010	25.978	(68.196)	170.717
Sistemas em desenvolvimento (ii)	33.418	17.002	(25.978)	-	24.442
	<b>204.343</b>	<b>59.012</b>	<b>-</b>	<b>(68.196)</b>	<b>195.159</b>

  

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

- (i) Consiste, basicamente, em licenças, contrato de direito de uso e contratos do sistema Oracle Cloud e projetos inovação tecnológica que já foram finalizados;
- (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) Em 2022, os valores de transferência se referem em sua maioria a conclusão dos projetos inovação tecnológica. Em 2021, referem-se em sua maioria a implantação do Oracle Cloud.

### Consolidado

	31/12/2022			31/12/2021		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	391.655	(220.867)	170.788	323.264	(152.794)	170.470
Sistemas em desenvolvimento	24.442	-	24.442	33.613	-	33.613
Direitos contratuais	6.055	(1.997)	4.058	6.055	(488)	5.567
Software adquirido em combinação de negócios	71.998	(12.414)	59.584	71.998	-	71.998
Ágio em aquisição de participação societária	68.630	-	68.630	68.630	-	68.630
	<b>562.780</b>	<b>(235.278)</b>	<b>327.502</b>	<b>503.560</b>	<b>(153.282)</b>	<b>350.278</b>

	31/12/2021	Adições	Transf. (ii)	Amortização	31/12/2022
Direito de uso e softwares (i)	170.470	42.413	25.978	(68.073)	170.788
Sistemas em desenvolvimento (ii)	33.613	16.807	(25.978)	-	24.442
Direitos contratuais (iii)	5.567	-	-	(1.509)	4.058
Software adquirido em combinação de negócios (iv)	71.998	-	-	(12.414)	59.584
Ágio em aquisição de participação societária (v)	68.630	-	-	-	68.630
	<b>350.278</b>	<b>59.220</b>	<b>-</b>	<b>(81.996)</b>	<b>327.502</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.2. Intangível--Continuação

#### Consolidado--Continuação

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

- (i) Consiste, basicamente, em licenças, contratos de direito de uso e o contrato do sistema Oracle Cloud;
- (ii) Os sistemas em desenvolvimento, referem-se principalmente ao desenvolvimento de projetos de inovação tecnológica devido a estratégia de transformação digital da Companhia;
- (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 em conexão com a combinação de negócios da Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda;
- (iv) Refere-se ao software adquirido na combinação de negócios da Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda, registrado a valor justo, sendo utilizado como técnica de avaliação o método de renda *With and Without*. Esta metodologia calcula a diferença na geração de fluxos de caixa futuros entre dois cenários, um com o software e um cenário hipotético sem este ativo;
- (v) Aquisição da Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda; e
- (vi) Em 2022, os valores de transferência se referem em sua maioria a conclusão de projetos inovação tecnológica. Em 2021, referem-se em sua maioria a implantação do Oracle Cloud.

#### Teste de recuperabilidade

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

Os ágios não possuem vida útil determinável e, por este motivo, não são amortizados. A Companhia avalia o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment* ou quando há eventuais indicativos que possam representar necessidade de ajustes no valor de recuperação desses ativos.

Para determinação do valor recuperável dos ativos gerados internamente 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 individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.2. Intangível--Continuação**

#### Teste de recuperabilidade – Intangível gerado internamente--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 2022, 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 individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.3. Investimentos – Continuação**

#### Política contábil--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.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.3. Investimentos – Continuação**

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.

#### 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 individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos – Continuação

#### Controladora

As participações bem como as modalidades de controle societário que sofreram modificação durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 estão mencionadas na nota 1.1.

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

Participação	31/12/2021	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas	Alienação	31/12/2022	
SPE Fortuna	100,00%	240.496	-	(21.065)	-	219.431	
Sociedade Independência S/A	83,44%	273.201	(19.931)	8.876	-	262.146	
Proffito Holding Participações S/A	100%	1.279.368	(80.882)	54.253	50.510	1.303.249	
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	100,00%	2.573.450	(226.233)	428.446	24.681	2.800.344	
Center Shopping S/A	21,00%	365.110	(12.516)	13.401	1.799	152.524	
Nattca2006 Participações S/A	100%	480.007	-	(70.848)	352.400	761.559	
Companhia Santa Cruz	100,00%	501.211	(11.692)	(21.294)	8.162	476.387	
Cuiabá Plaza Participações Ltda	100,00%	459.264	(39.622)	111.136	1.585	532.363	
CG Participações Ltda	100,00%	296.260	(20.539)	31.796	1.722	309.239	
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	202.832	(18.123)	53.685	634	239.028	
Outros	100,00%	267.653	(126.762)	105.871	15.590	262.352	
		<b>6.938.852</b>	<b>(556.300)</b>	<b>694.257</b>	<b>457.083</b>	<b>(215.270)</b>	<b>7.318.622</b>

	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
	<b>6.903.710</b>	<b>(389.302)</b>	<b>250.186</b>	<b>174.258</b>	<b>6.938.852</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos--Continuação

#### Controladora--Continuação

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações do resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

31/12/2022	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
SPE Fortuna	39.323	180.798	220.121	424	266	219.431	220.121
Sociedade Independência S/A	9.512	436.548	446.060	1.115	130.772	314.173	446.060
Proffito Holding Participações S/A	25.903	1.592.215	1.618.118	3.145	311.725	1.303.248	1.618.118
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	66.477	3.748.074	3.814.551	145.072	869.135	2.800.344	3.814.551
Center Shopping S/A	22.517	986.960	1.009.477	5.135	278.037	726.305	1.009.477
Nattca2006 Participações S/A	336.051	642.586	978.637	71.822	145.256	761.559	978.637
Companhia Santa Cruz	47.989	612.309	660.298	4.849	179.062	476.387	660.298
Cuiabá Plaza Participações Ltda	20.877	572.451	593.328	4.347	56.618	532.363	593.328
CG Participações Ltda	5.171	338.444	343.615	1.778	32.598	309.239	343.615
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.214	303.482	306.696	2.266	65.402	239.028	306.696
Outros	91.884	659.092	750.976	19.545	295.344	436.087	750.976
	<b>668.918</b>	<b>10.072.959</b>	<b>10.741.877</b>	<b>259.498</b>	<b>2.364.215</b>	<b>8.118.164</b>	<b>10.741.877</b>

  

31/12/2022	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	16.975	(4.217)	726	2.568	-	(35.854)	(1.263)	(21.065)
Sociedade Independência S/A	23.795	(2.266)	(823)	183	5.511	(17.739)	1.977	10.638
Proffito Holding Participações S/A	68.089	(3.893)	1.494	1.989	100.251	(153.999)	40.321	54.252
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	99.036	(2.966)	7.815	(76.542)	481.008	(110.368)	30.463	428.446
Center Shopping S/A	67.292	(9.695)	2.115	1.252	10.858	(16.224)	(8.017)	47.581
Nattca2006 Participações S/A	56.082	(8.182)	(2.286)	(83.800)	17.043	(93.075)	43.370	(70.848)
Companhia Santa Cruz	51.315	(16.001)	726	272	5.941	(87.027)	23.480	(21.294)
Cuiabá Plaza Participações Ltda	37.915	(429)	12	1.341	8.049	113.268	(49.020)	111.136
CG Participações Ltda	27.271	(3.329)	232	587	1.974	16.773	(11.712)	31.796
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.955	(2.821)	(1.304)	493	3.639	55.988	(23.265)	53.685
Outros	159.173	(37.027)	(32.523)	7.915	17.766	29.669	(28.833)	116.140
	<b>627.898</b>	<b>(90.826)</b>	<b>(23.816)</b>	<b>(143.742)</b>	<b>652.040</b>	<b>(298.588)</b>	<b>17.501</b>	<b>740.467</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos--Continuação

#### Controladora--Continuação

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
	<b>314.909</b>	<b>10.261.353</b>	<b>10.576.262</b>	<b>244.121</b>	<b>2.793.457</b>	<b>7.538.684</b>	<b>10.576.262</b>

31/12/2021	Receita líquida <sup>4</sup>	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
	2.							
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
	<b>504.245</b>	<b>(67.296)</b>	<b>(54.312)</b>	<b>(93.793)</b>	<b>42.774</b>	<b>12.396</b>	<b>(41.754)</b>	<b>302.260</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos--Continuação

#### Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	% de participação	31/12/2021	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento de capital / Cotas	31/12/2022
GS Shopping	50,00%	223.558	(18.554)	50.827	-	255.831
Christaltur	49,99%	85.094	(2.699)	13.241	4.537	100.173
Espírito Santo Mall	50,00%	50.193	-	37.795	-	87.988
Center Shopping S/A (I)	21,00%	-	(4.099)	7.606	149.018	152.525
Outros	-	658	(9.447)	10.217	-	1.428
		<b>359.503</b>	<b>(34.799)</b>	<b>119.686</b>	<b>153.555</b>	<b>597.945</b>

(i) Conforme descrito na nota 1.1c, a Companhia passou a deter 21,0% de participação no Center Shopping Uberlândia. Desta forma passa a ser um empreendimento em conjunto, reconhecido pelo método da equivalência patrimonial.

	31/12/2020	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento de capital / Cotas	Obrigação com coligada (i)	31/12/2021
GS Shopping	218.013	(10.500)	16.045	-	-	223.558
Christaltur	78.858	-	6.236	-	-	85.094
Espírito Santo Mall	47.762	-	2.431	-	-	50.193
Outros	10.445	(4.892)	(64.407)	56.527	2.985	658
	<b>355.078</b>	<b>(15.392)</b>	<b>(39.695)</b>	<b>56.527</b>	<b>2.985</b>	<b>359.503</b>

(i) Em 19 de novembro de 2021, os acionistas representando mais de 2/3 dos votos deliberaram pela descontinuidade das atividades operacionais da Delivery Center. Durante o exercício de 2022, os demais acionistas se retiraram da sociedade, ocasionando o aumento na participação de 41,96% para 61,33%, sem aquisição de controle.

	Ativo			Passivo			
	31/12/2022	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido
GS Shopping	12.184	708.365	720.549	2.187	206.700	511.662	720.549
Christaltur	8.178	269.753	277.931	1.107	76.437	200.387	277.931
Espírito Santo Mall	38.481	237.791	276.272	8.173	92.123	175.976	276.272
Center Shopping S/A	22.517	986.965	1.009.482	5.135	278.037	726.310	1.009.482
Outros	6.227	526	6.753	2.739	13	4.001	6.753
	<b>87.587</b>	<b>2.203.400</b>	<b>2.290.987</b>	<b>19.341</b>	<b>653.310</b>	<b>1.618.336</b>	<b>2.290.987</b>

31/12/2022	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 do exercício
	GS Shopping	43.563	(4.116)	(73)	623	5.797	93.240	(37.380)
Christaltur	14.320	(2.285)	1.122	382	3.408	17.782	(8.241)	26.488
Espírito Santo Mall	50.774	(34.887)	1.015	1.370	7.911	81.878	(32.471)	75.590
Center Shopping S/A	67.292	(9.695)	2.114	1.252	10.858	(16.222)	(8.018)	47.581
Outros	43.805	(9.485)	2	21	-	(5)	(5.135)	29.203
	<b>219.754</b>	<b>(60.468)</b>	<b>4.180</b>	<b>3.648</b>	<b>27.974</b>	<b>176.673</b>	<b>(91.245)</b>	<b>280.516</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.3. Investimentos--Continuação

#### Consolidado--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
	<b>78.774</b>	<b>1.184.959</b>	<b>1.263.733</b>	<b>31.961</b>	<b>566.113</b>	<b>665.659</b>	<b>1.263.733</b>

  

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
	<b>108.081</b>	<b>(46.144)</b>	<b>(19.876)</b>	<b>11.722</b>	<b>(57.294)</b>	<b>13.017</b>	<b>(16.618)</b>	<b>(7.112)</b>

### 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:

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	1%	1%
De 1 a 30 dias	3,9%	4,1%
De 31 a 60 dias	23,4%	24,4%
De 61 a 90 dias	38%	39,5%
De 91 a 120 dias	48%	50%
De 121 a 150 dias	60,4%	62,9%
De 151 a 180 dias	84,7%	88,2%
Há mais de 180 dias	100%	100%

Em virtude da pandemia do COVID-19, a Companhia refletiu em seu critério de provisão circunstâncias pontuais, onde foi necessário um julgamento mais minucioso 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.

#### Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis (i)	145.900	153.961	292.983	348.785
Linearização de aluguéis	25.536	41.528	63.742	123.654
Estacionamentos	1.875	3.468	27.034	25.429
Prestação de serviços	-	-	43.004	40.279
Negociações e confissões	41.174	38.039	109.602	118.271
Prestação de contas CPI (ii)	36.704	38.789	83.002	54.569
Taxa de cessão de direito de uso (iii)	14.058	13.369	35.665	37.125
Ajuste a valor presente (iv)	(2.627)	(2.233)	(5.211)	(4.689)
	<b>262.620</b>	<b>286.921</b>	<b>649.821</b>	<b>743.423</b>
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	(105.338)	(118.880)	(232.268)	(288.437)
	<b>157.282</b>	<b>168.041</b>	<b>417.553</b>	<b>454.986</b>

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante	<b>125.028</b>	132.899	<b>330.395</b>	351.481
Não Circulante	<b>32.254</b>	35.142	<b>87.158</b>	103.505
	<b>157.282</b>	168.041	<b>417.553</b>	454.986

- (i) Representa as contas a receber de lojistas de aluguel mínimo e aluguel percentual;  
(ii) Representa os valores a serem repassados pelos shoppings aos empreendedores;  
(iii) Representa as contas a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso das lojas e outros espaços nos Shoppings; e  
(iv) O ajuste a valor presente do contas a receber foi calculado conforme o fluxo de caixa de recebimento, baseado no IGP-DI.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	<b>153.215</b>	147.276	<b>385.785</b>	360.199
Vencidos até 30 dias	<b>3.862</b>	5.138	<b>10.844</b>	15.503
Vencidos de 31 a 60 dias	<b>2.217</b>	3.296	<b>5.685</b>	11.613
Vencidos de 61 a 90 dias	<b>1.450</b>	2.981	<b>4.255</b>	8.914
Vencidos de 91 a 120 dias	<b>1.481</b>	2.850	<b>3.957</b>	8.058
Vencidos de 121 a 150 dias	<b>1.679</b>	2.337	<b>3.860</b>	7.271
Vencidos de 151 a 180 dias	<b>1.537</b>	3.112	<b>3.779</b>	7.759
Vencidos há mais de 180 dias	<b>71.643</b>	78.403	<b>167.914</b>	200.452
	<b>237.084</b>	245.393	<b>586.079</b>	619.769
Linearização	<b>25.536</b>	41.528	<b>63.742</b>	123.654
	<b>262.620</b>	286.921	<b>649.821</b>	743.423

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

	Controladora	Consolidado
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)
Constituição (i)	(47.271)	(130.655)
Baixas	3.369	8.864
Reversões (i)	57.444	153.487
Alienações (ii)	-	24.473
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(105.338)	(232.268)

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 3 - Capital investido e capital de giro

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

- (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 2022 foi de R\$832 devedor (R\$19 credor em 31 de dezembro de 2021) e R\$3.131 devedor (R\$3.023 devedor em 31 de dezembro de 2021), na controladora e no consolidado, respectivamente. Tais valores são reconhecidos em outros resultados financeiros, conforme nota explicativa 2.6.
- (ii) Refere-se ao efeito da alienação da empresa Center Shopping S.A. e do Shopping Campinas S.A, conforme descrito na nota explicativa 1.1c.

#### Outros valores a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante				
Aportes condominiais (i)	7.982	10.256	8.039	14.648
Empréstimo a lojistas (ii)	1.510	1.387	1.856	2.422
Torre Campo Grande (iii)	2.836	7.296	2.836	7.296
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	9.946	7.061
Arbitragem Shopping Tijuca (v)	-	-	-	3.125
Empréstimos e adiantamentos a condomínios (vi)	342	283	3.244	2.263
Alienação em Cascavel (viii)	-	-	2.253	-
Outros	1.795	2.012	3.149	2.835
	<b>14.465</b>	<b>21.234</b>	<b>31.323</b>	<b>39.650</b>
Ativo não circulante				
Torre Campo Grande (iii)	5	15	5	15
Terreno São Bernardo (vii)	-	-	14.354	9.970
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	23.237	31.532
Empréstimos e adiantamentos a condomínios (vi)	762	979	2.887	7.142
Alienação Cascavel (viii)	-	-	6.760	8.000
Outros	-	-	508	927
	<b>767</b>	<b>994</b>	<b>47.751</b>	<b>57.586</b>
Total Outros Valores a Receber	<b>15.232</b>	<b>22.228</b>	<b>79.074</b>	<b>97.236</b>

- (i) Representa os valores de aportes condominiais no montante líquido de provisão e baixas para perda no valor de R\$ 33.589 (R\$ 37.016 em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 91.673 (R\$ 110.752 em 31 de dezembro de 2021) 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 com previsão de liquidação em 42 parcelas, que serão recebidas 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 foi 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. O montante é corrigido pelo CDI e será recebido em quatro parcelas anuais a partir de 2023.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Até um ano	790.673	765.499
Entre dois e cinco anos	1.514.626	1.258.074
Mais de 5 anos	178.693	188.041
	<b>2.483.992</b>	<b>2.211.614</b>

### 3.5. Obrigações a pagar por aquisições

31 de dezembro de 2022						
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)	-	415.825	415.825	IGPDI	26 de agosto de 2024
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda. (i)	Aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	16.579	62.801	79.380	CDI	31 de dezembro de 2024
		<b>16.579</b>	<b>478.626</b>	<b>495.205</b>		

  

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. (i)	Aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	6.374	63.765	70.139	CDI	31 de dezembro de 2024
		<b>6.374</b>	<b>459.769</b>	<b>466.143</b>		

(i) Obrigações a pagar referente à aquisição da Hello Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda, dos quais R\$ 26.637 não possuem 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 individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente (i)	<b>33.209</b>	-	<b>42.991</b>	5.989
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (ii)	<b>13.800</b>	11.068	<b>36.576</b>	32.680
Imposto de renda retido na fonte (IRRF) (iii)	<b>22.006</b>	13.299	<b>32.021</b>	19.463
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS) (iv)	<b>67</b>	2.930	<b>1.334</b>	6.567
Outros (v)	-	-	<b>6.040</b>	6.360
Total de impostos e contribuições a recuperar	<b>69.082</b>	27.297	<b>118.962</b>	71.059
IRPJ e CSLL a recolher (vi)	-	-	<b>(77.502)</b>	(12.770)
PIS e COFINS (vii)	<b>(27.101)</b>	(25.690)	<b>(53.543)</b>	(50.040)
Impostos retidos (viii)	<b>(2.335)</b>	(3.976)	<b>(12.319)</b>	(10.583)
Outros	-	(2.139)	-	(2.418)
Total de impostos e contribuições a recolher	<b>(29.436)</b>	(31.805)	<b>(143.364)</b>	(75.811)
Total líquido passivo / ativo	<b>39.646</b>	(4.508)	<b>(24.402)</b>	(4.752)
Ativo circulante	<b>62.327</b>	20.951	<b>100.578</b>	45.159
Ativo não circulante	<b>6.755</b>	6.346	<b>18.384</b>	25.900
Passivo circulante	<b>(7.781)</b>	(11.732)	<b>(105.343)</b>	(40.484)
Passivo não circulante	<b>(21.655)</b>	(20.073)	<b>(38.021)</b>	(35.327)

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 3 - Capital investido e capital de giro  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3.6. Tributos a recuperar e a recolher**

#### Impostos a recuperar e a recolher--Continuação

- (i) Refere-se à antecipação de IRPJ e CSLL efetivamente paga durante o exercício pelas empresas de lucro real. Em 2022 refere-se principalmente a antecipação incidente sobre o ganho de capital com a alienação de participação na empresa Center Uberlândia S.A;
- (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;
- (vi) Refere-se principalmente aos tributos apurados sobre o ganho com a alienação do shopping Campinas na empresa Nattca 2006 Participações S.A.;
- (vii) Corresponde à PIS e COFINS a recolher 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\$ 38.893 está depositado (R\$ 34.688 em 31 de dezembro de 2021), sendo R\$ 17.108 da subsidiária Cima Empreendimentos do Brasil S/A (R\$ 15.223 em 31 de dezembro de 2021), e R\$ 21.875 da Controladora (R\$ 19.465 em 31 de dezembro de 2021); e
- (viii) Refere-se principalmente aos tributos apurados sobre o ganho com a alienação do shopping Campinas na empresa Nattca 2006, além das provisões de IRPJ e CSLL das demais empresas.

### **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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 4 - Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	28.797	27.432
Depósito a prazo fixo no exterior	161	203
	<b>28.958</b>	<b>27.635</b>

#### Títulos e valores mobiliários

##### Controladora

##### Aplicação renda fixa

Taxa	Contraparte	Tipo	31/12/2022	31/12/2021
100,64% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	322.316	239.330
103,76% CDI	Banco Bradesco	Fundo	91.329	484.341
101,96% CDI	XP Investimento (i)	Fundo	47.599	411.379
			<b>461.244</b>	<b>1.135.050</b>

(i) Fundo composto por 76% em crédito privado e 24% em tesouro.

##### Consolidado

##### Aplicação renda fixa

Taxa	Contraparte	Tipo	31/12/2022	31/12/2021
100,64% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	500.878	388.141
103,76% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	92.215	485.140
100,10% CDI	Banco Bradesco	CDB	2.360	5.557
98,15% CDI	Banco Itaú Unibanco (a)	Compromissada	39.291	78.705
101,96% CDI	XP Investimento (b)	Fundo	47.598	411.379
-	Vinci Shopping Centers (c)	Fundo imobiliário	164.769	-
-	XP Malls (c)	Fundo imobiliário	76.522	-
-	Malls Brasil (c)	Fundo imobiliário	52.847	-
-	Outros	Fundos	1.376	1.288
			<b>977.856</b>	<b>1.370.210</b>
Ativo Circulante			894.094	1.370.210
Ativo não circulante			83.762	-

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

(b) Fundo composto por 76% em crédito privado e 24% em tesouro; e

(c) Cotas de fundos como parte do pagamento da alienação do Shopping Campinas. Sua mensuração é feita considerando o valor de quotas em mercado organizado. Reconhecemos como ativo não circulante as cotas que estarão disponíveis para negociação somente em 2024.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 4 - Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 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

- (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:

<u>Aplicação - consolidado</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Operações compromissadas - títulos privados	899	-
Títulos públicos pós fixados (i)	463.066	356.222
Letras financeiras	36.863	31.869
Saldo em Tesouraria	50	50
	<u>500.878</u>	<u>388.141</u>

(i) O montante refere-se, basicamente, a 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.

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

<u>Aplicação - consolidado</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Título públicos pós-fixados	14.506	301.016
Letras financeiras	77.699	153.716
Fundo Coral	-	10.552
CDB	-	16.613
DPGE	-	3.233
Saldo em Tesouraria	10	10
	<u>92.215</u>	<u>485.140</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de remuneração média dos títulos e valores mobiliários foi de 100,99% do CDI (107,03% do CDI em 31 de dezembro de 2021).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 4 - Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.2. Empréstimos e financiamentos

#### Política contábil

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram reconhecidos aproximadamente R\$ 32.637 de custos de transação (R\$12.455 em 31 de dezembro de 2021), encerrando o referido exercício com R\$ 26.167 de custos de transação a amortizar (R\$ 58.803 em 31 de dezembro de 2021).

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
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	99.686	184.795	117.225	164.135	281.360
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
Adições (ii)	-	900.000	900.000	-	900.000	900.000
Juros incorridos no exercício	162.235	210.419	372.654	238.740	261.098	499.838
Pagamentos	(143.081)	(1.888.693)	(2.031.774)	(284.173)	(2.297.087)	(2.581.260)
Ganho (Perda) na renegociação das dívidas	(4.610)	-	(4.610)	(4.610)	-	(4.610)
Saldo final no país em 31 de dezembro de 2022	1.278.734	991.823	2.270.557	1.802.053	991.823	2.793.876

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

(ii) Refere-se a captação da Debênture X conforme nota explicativa 1.1.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 4 - Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.2. Empréstimos e financiamentos--Continuação

As tabelas a seguir demonstram a posição entre circulante e não circulante dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

		31 de dezembro de 2022					
		Controladora			Consolidado		
		Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Circulante		335.746	24.775	360.521	460.360	24.773	485.133
Não circulante		942.988	967.048	1.910.036	1.341.693	967.050	2.308.743
		<b>1.278.734</b>	<b>991.823</b>	<b>2.270.557</b>	<b>1.802.053</b>	<b>991.823</b>	<b>2.793.876</b>

  

		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
		<b>1.264.190</b>	<b>1.770.097</b>	<b>3.034.287</b>	<b>1.852.096</b>	<b>2.127.812</b>	<b>3.979.908</b>

  

		31 de dezembro de 2022 (Consolidado)							
		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
Vencimento em	CDI	403.742	367.597	390.596	585.136	458.848	31.780	2.237.699	2.258.173
	TR	81.391	378.547	96.239	-	-	-	556.177	566.479
	Financiamentos	<b>485.133</b>	<b>746.144</b>	<b>486.835</b>	<b>585.136</b>	<b>458.848</b>	<b>31.780</b>	<b>2.793.876</b>	<b>2.824.652</b>

  

		31 de dezembro de 2021 (Consolidado)							
		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
Vencimento em	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	81540	367.861	93.538	-	-	545.658	545.658
	Financiamentos	<b>366.351</b>	<b>541.289</b>	<b>788.042</b>	<b>1.120.652</b>	<b>267.842</b>	<b>895.732</b>	<b>3.979.908</b>	<b>3.985.407</b>

A Companhia possui uma das cláusulas contratuais de Covenants, que determina níveis máximos de endividamento e alavancagem com base nas informações financeiras anuais consolidadas.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 4 - Posição financeira e patrimonial

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **4.2. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

As cláusulas contratuais exigem a manutenção do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo:

- (a) Relação entre a Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 1,7 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (b.1) Relação entre o índice obtido pela divisão do caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 4,7 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (b.2) O índice obtido pela divisão do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado, por pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 vezes. Em 31 de dezembro de 2022, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 5,4 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 4 - Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 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
≥ 1,5, ≥ 1,3 e ≤ 3,5	BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	78.522	2,81%
	BR Malls S.A.	Debênture X – 1ª série	913.302	32,69%
		Dívidas com <i>covenants</i> financeiros	991.824	35,50%
		Dívida Total	2.793.876	

### 4.3. Patrimônio líquido

#### Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital subscrito da Companhia é de R\$10.406.862 dividido em 828.273.884 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (873.141.333 em 31 de dezembro de 2021). Conforme descrito no artigo 6º do seu Estatuto Social, a Companhia possui capital autorizado de 1.123.200.000 ações ordinárias e 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 2022 e 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$86.099 e estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

#### Ações em tesouraria

Em 04 de fevereiro de 2022, a Companhia efetuou o cancelamento das ações mantidas em tesouraria no total de 44.867.449 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de emissão da Companhia. Na transação não houve redução do capital social, sendo o montante de R\$ 429.009 totalmente absorvido pelas Reservas de Lucros mantidas pela Companhia.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 4 - Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.3. Patrimônio líquido--Continuação

#### Ações em tesouraria--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022, em conformidade com programa de recompra de ações de emissão da própria Companhia aprovado em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada no dia 15 de setembro de 2021, a Companhia adquiriu e mantém em tesouraria a quantidade total de 8.744.800 ações ordinárias pelo valor total de R\$67.375.

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

Classes das ações	Classes das ações (milhares)				Preço de aquisição (R\$)			Valor do Mercado	
	31/12/2022	Adições	Baixas	31/12/2021	Médio	Mínimo	Máximo	31/12/2022	31/12/2021
Ordinárias (i)	8.744.800	8.744.800	(44.867.449)	44.867.449	7,7046	7,5863	7,7980	72.582	372.849
<b>Total</b>	<b>8.744.800</b>	<b>8.744.800</b>	<b>(44.867.449)</b>	<b>44.867.449</b>				<b>72.582</b>	<b>372.849</b>

(i) Em 06 de janeiro de 2023, como resultado da operação de Combinação de Negócios entre a brMalls Participações S.A. e a Aliansce Sonae S.A., encerrou-se a negociação das ações de emissão da brMalls sob o código BRML3, conforme nota explicativa 1.1d.

#### Reserva de capital

A seguir a composição da reserva de capital:

	31/12/2022	31/12/2021
Opções outorgadas reconhecidas (i)	233.201	248.154
Transações de capital com acionistas não controladores(ii)	(363.801)	(363.801)
	<u>(130.600)</u>	<u>(115.647)</u>

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

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

#### Reserva de lucros e reserva legal

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.

A reserva legal 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 individuais e consolidadas  
Seção 4 - Posição financeira e patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4.3. Patrimônio líquido—Continuação

#### Reserva de lucros e reserva legal--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 2022, os dividendos mínimos obrigatórios provisionados totalizaram o montante de R\$ 136.069 (R\$ 44.404 em 31 de dezembro de 2021).

A seguir a composição da reserva de lucros:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Reserva legal	140.406	111.760
Retenção de lucros (i)	862.739	883.543
Reserva de lucros	<u>1.003.145</u>	<u>995.303</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.

### 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 2022, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido devedor de R\$ 25.956 (R\$31.819 devedor em 31 de dezembro de 2021).

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

##### Controladora

Em 31 de dezembro de 2022, os AFAC's totalizavam R\$ 64.740 (R\$87.881 em 31 de dezembro de 2021) com as suas controladas.

Como histórico nos últimos anos, tais adiantamentos possuem 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.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Seção 5 - Outras divulgações  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5.1. Partes relacionadas--Continuação

#### 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 2022, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$ 15.730 (R\$ 14.534 em 31 de dezembro de 2021), foi eliminada na apresentação do consolidado.

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.

#### Remuneração do pessoal-chave da administração

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Benefícios de curto prazo	(13.077)	(12.561)
Remuneração baseada em ações	(45.173)	(8.344)
Benefícios rescisórios	(59)	(37)
Participação nos lucros e resultados	(10.796)	(8.715)
	<u>(69.105)</u>	<u>(29.657)</u>

O pessoal-chave da administração, exceto os conselheiros, e os funcionários eleitos possuem planos de incentivo de longo prazo. O processo de combinação de negócios entre brMalls Participações S.A e Aliance Sonae S.A. ocasionou a aceleração automática dos planos de incentivo de longo prazo da Companhia, aplicado o fator de performance de 100% no caso do Plano de Performance Shares, conforme nota explicativa 5.3. Desta forma, o efeito líquido devedor no resultado foi de R\$76.877, incluindo a provisão dos encargos (em 31 de dezembro de 2021 o efeito líquido devedor no montante de R\$ 13.105).

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### Política contábil

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributários	2	3.581	747	4.099
Trabalhistas e previdenciários (i)	2.800	3.293	5.021	5.989
Cíveis (ii)	10.711	9.353	35.754	46.789
Total	13.513	16.227	41.522	56.877
Circulante	2.518	3.500	20.458	22.121
Não circulante	10.995	12.727	21.064	34.756

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

(ii) Refere-se, basicamente, à:

a) Multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$ 7.643 (R\$6.801 em 31 de dezembro de 2021);

b) Promessas de compra e venda registradas nas matrículas de imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$ 12.056 (R\$22.404 em 31 de dezembro de 2021);

c) 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\$ 502 (R\$ 5.301 em 31 de dezembro de 2021), e de R\$ 3.071 (R\$ 2.913 em 31 de dezembro de 2021) e;

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 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 2020	5.080	3.098	8.483	16.661
Atualização	398	883	718	1.999
Constituição	2	997	1.052	2.051
Pagamentos (i)	(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
<b>Atualização</b>	<b>164</b>	<b>577</b>	<b>1.416</b>	<b>2.157</b>
<b>Constituição</b>	<b>117</b>	<b>372</b>	<b>1.153</b>	<b>1.642</b>
<b>Pagamentos (i)</b>	<b>(467)</b>	<b>(192)</b>	<b>(329)</b>	<b>(988)</b>
<b>Reversão</b>	<b>(3.393)</b>	<b>(1.250)</b>	<b>(882)</b>	<b>(5.525)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>2</b>	<b>2.800</b>	<b>10.711</b>	<b>13.513</b>

  

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.582	5.757	41.183	52.522
Atualização	420	1.668	4.420	6.508
Constituição	2	1.013	6.131	7.146
Pagamentos (i)	(1.905)	(938)	(3.269)	(6.112)
Reversão	-	(1.511)	(1.551)	(3.062)
Alienações	-	-	(125)	(125)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	4.099	5.989	46.789	56.877
<b>Atualização</b>	<b>203</b>	<b>1.113</b>	<b>4.233</b>	<b>5.549</b>
<b>Constituição (ii)</b>	<b>834</b>	<b>381</b>	<b>6.262</b>	<b>7.477</b>
<b>Pagamentos (i)</b>	<b>(467)</b>	<b>(267)</b>	<b>(5.290)</b>	<b>(6.024)</b>
<b>Reversão (iii)</b>	<b>(3.922)</b>	<b>(1.644)</b>	<b>(14.450)</b>	<b>(20.016)</b>
<b>Alienações (iv)</b>	<b>-</b>	<b>(551)</b>	<b>(1.790)</b>	<b>(2.341)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>747</b>	<b>5.021</b>	<b>35.754</b>	<b>41.522</b>

- (i) Pagamento do valor incontroverso de R\$ 2.951, em 2022, em ação de cobrança de dívida decorrente de prestações de serviços especializadas, na obra do "Shopping Tijuca";
- (ii) a) Complemento de constituição em razão de liquidação de condenação por meio de assistente técnico, de R\$ 2.095, terceirizado pela Companhia, em ação de indenização na qual o autor pleiteia a devolução indenização pela fruição e desgaste ocorridos no período em que seus bens ficaram na posse do shopping indevidamente; b) Constituição cível em razão de discussão sobre débito remanescente relacionados a honorários de sucumbência em ação de execução de título extrajudicial, em R\$ 742; e c) Constituição Cível de R\$ 1.058 referente a ação de despejo por inadimplência e indenização e; d) Constituição Cível de R\$ 591 referente a embargos de execução da dívida;
- (iii) a) Em razão de decisão favorável em segunda instância em ação ajuizada pelo Nosso Bazar Ltda. contra a CIMA, houve a reversão parcial, no valor de R\$ 10.463, onde se discute o pagamento de danos morais e materiais relacionadas a antigas promessas de compra e venda e; b) Referência a reversão de contingência tributária envolvendo o IPTU da Fashion Mall (shopping já alienado), no montante de R\$ 3.325.
- (iv) Referem-se aos efeitos da alienação societária da empresa Center Shopping S.A. e Shopping Campinas, conforme nota explicativa 1.1.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributários (i)	36.604	32.578	62.737	56.572
Trabalhistas e previdenciários	78	100	1.390	1.286
Cíveis	1.169	2.015	6.122	11.210
Em garantia	18	-	18	12
	<b>37.869</b>	<b>34.693</b>	<b>70.267</b>	<b>69.080</b>

(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\$ 38.984 (R\$34.689 em 31 de dezembro de 2021).

As contingências classificadas como perdas possíveis, de acordo com os assessores legais da Companhia, totalizam o montante de R\$350.763 em 31 de dezembro de 2022 (R\$333.814 em 31 de dezembro de 2021), 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\$ 36.985 (R\$34.953 em 31 de dezembro de 2021);
- 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\$ 32.038 (R\$30.005 em 31 de dezembro de 2021);
- 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\$ 1.708 (R\$5.409 em 31 de dezembro de 2021).
- 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\$ 7.775 (R\$ 7.256 em 31 de dezembro de 2020); e

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 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\$ 34.912, considerando a participação de 27,96% da BR Malls no Condomínio Amazonas Shopping à época (R\$ 32.801 em 31 de dezembro de 2021) 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.
  
- f) Auto de infração lavrado em 30 de novembro de 2022, contra EDRJ113 Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano-calendário de 2017, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente. O valor estimado da causa é de R\$ 42.429 em 31 de dezembro de 2022.

#### Cíveis

- a) 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. Em 11 de julho de 2022 a Companhia, a 51 Participações – EIRELI e os demais acionistas da Delivery Center Holding S.A celebraram o Instrumento Particular de Transação com o objetivo de prevenir novos litígios e encerrar todas as demandas existentes, direta ou indiretamente, relativas à Delivery Center. Deste modo, a partir desta data, a Companhia deixou de ter responsabilidade sobre este procedimento arbitral.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 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, descontando-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 individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### a) Plano de *Performance Shares* e Plano de *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 opção de destinar parte de sua remuneração de longo prazo ao Plano de *Matching Shares*.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de abril de 2022 foi aprovado o 8º Plano de Performance Shares de até 2.236.607 (dois milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e sete) ações, por meio do qual foram outorgadas 1.784.770 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e setenta) ações e o 3º programa do Plano de Matching Shares de até 670.982 (seiscentos e setenta mil, novecentos e oitenta e duas) ações, por meio do qual foram outorgados 487.625 (quatrocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e vinte e cinco) 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.

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

Programas	1º Programa (ii)	2º Programa (ii)	3º Programa (ii)	4º Programa (ii)	5º Programa (ii)	6º Programa (ii)	7º Programa (ii)	8º Programa (iii)
Ações originalmente outorgadas	1.524.620	1.552.457	1.276.466	1.726.086	400.000	1.857.762	700.000	1.784.770
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	13/04/2022
Preço na data da outorga em R\$ (i)	12,09	9,35	14,93	10,39	10,39	9,92	8,65	8,78
Valor justo na data da outorga (i)	18.433	14.515	19.058	17.934	4.156	18.429	6.055	15.670
Volatilidade do preço da ação em 31 de dezembro de 2022	32,11%	32,11%	32,11%	32,11%	32,11%	34,62%	37,42%	37,24%

(i) Valores originais calculados no momento das outorgas.

(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.

#### a) 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 individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

#### Aceleração automática dos planos em processo de combinação de negócios

O processo de combinação de negócios entre brMalls Participações S.A e Aliansce Sonae S.A, nos termos do Protocolo e Justificação de Incorporação celebrado em 29 de abril de 2022, ensejou a aceleração automática do Plano de Performance Shares, Plano de Matching Shares e Plano de Ações Restritas da Companhia, aplicado o fator de performance de 100% no caso do Plano de Performance Shares. O recebimento das respectivas ações pelos Participantes estava condicionado à satisfação total das condições precedentes previstas no Protocolo e Justificação.

Em 19 de dezembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia ratificou o cumprimento das condições suspensivas da combinação de negócios com a Aliansce Sonae, conforme nota explicativa 1.1d. Desta forma, foi concedido aos Participantes a possibilidade de receber o montante que fazem jus nos termos dos contratos celebrados no âmbito dos Planos de Incentivos de Longo Prazo em ações ou em liquidação monetária, fator este que motivou a reclassificação de parte dos valores que constavam em patrimônio líquido (anteriormente sem possibilidade de recebimento em dinheiro) para o passivo circulante, na rubrica de salários e encargos sociais.

A respectiva aceleração dos planos de ILP resultou em uma despesa adicional no resultado da Companhia para exercício findo em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 56.176, lançado à rubrica de despesas gerais e administrativas.

#### Movimentação dos planos de remuneração em ações

	Ações não exercidas até 31/12/2021	Ações com performance não atingidas	Ações canceladas	Ações outorgadas	Ações não exercidas até 31/12/2022	Provisão / reversão no resultado do exercício (i)		Saldo contábil	
						31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Performance shares</b>	6.562.238	(784.886)	(698.600)	1.784.770	6.863.522	43.939	7.386	57.303	13.367
1º Programa	338.874	(338.874)	-	-	-	(109)	(860)	-	109
2º Programa	679.013	(251.553)	(122.054)	-	305.406	422	14	2.549	2.128
3º Programa	860.503	(194.459)	(125.347)	-	540.697	1.266	499	4.514	3.248
4º Programa	1.726.086	-	(238.021)	-	1.488.065	8.071	4.230	12.421	4.352
5º Programa	400.000	-	-	-	400.000	2.214	1.104	3.345	1.131
6º Programa	1.857.762	-	(173.267)	-	1.684.495	11.777	2.286	14.063	2.286
7º Programa	700.000	-	-	-	700.000	5.741	113	5.854	113
8º Programa	-	-	(39.911)	1.784.770	1.744.859	14.557	-	14.557	-
<b>Matching shares</b>	959.749	(4.157)	(123.596)	487.625	1.319.621	12.719	2.402	15.186	2.464
1º Programa	552.322	-	(89.637)	-	462.685	3.516	1.746	5.324	1.808
2º Programa	407.427	(4.157)	(23.981)	-	379.289	3.705	656	4.361	656
3º Programa	-	-	(9.978)	487.625	477.647	5.498	-	5.501	-
<b>Ações restritas</b>	671.024	-	-	-	671.024	3.822	1.727	5.611	1.789
	8.193.011	(789.043)	(822.196)	2.272.395	8.854.167	60.480	11.515	78.100	17.620

(i) Do efeito de reconhecimento no resultado, cerca de (R\$14.953) impactou o patrimônio líquido por prever liquidação em ações referente ao total de 244.234 ações e R\$75.433 impactou o passivo circulante por prever liquidação monetária equivalente à 8.609.933 ações. Devido à aceleração dos planos de remuneração descritos a seguir, o montante R\$32.036 foi realocado do patrimônio líquido para a rubrica de salários e encargos, no passivo circulante.

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízos fiscais (i)	<b>348.404</b>	347.814	<b>435.550</b>	403.939
Bases negativas de contribuição social (i)	<b>125.425</b>	125.213	<b>156.798</b>	145.418
Diferenças temporárias				
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	<b>4.895</b>	7.907	<b>12.297</b>	20.881
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa e aportes condominiais	<b>43.586</b>	48.312	<b>68.413</b>	81.356
Remuneração baseada em ações	<b>26.089</b>	-	<b>26.089</b>	-
Demais diferenças temporárias	<b>11.901</b>	1.055	<b>13.217</b>	2.266
Total dos créditos diferidos	<b>560.300</b>	530.301	<b>712.364</b>	653.860
Propriedade para investimento	<b>(1.629.636)</b>	(1.587.855)	<b>(3.634.830)</b>	(4.034.165)
Mais valia reconhecida em combinação de negócios (ii)	-	-	<b>(20.259)</b>	(24.479)
Linearização	<b>(4.478)</b>	(9.973)	<b>(9.136)</b>	(20.732)
Custo de captação	-	(4.599)	<b>(3.059)</b>	(11.885)
Total dos débitos diferidos	<b>(1.634.114)</b>	(1.602.427)	<b>(3.667.284)</b>	(4.091.261)
Total líquido	<b>(1.073.814)</b>	(1.072.126)	<b>(2.954.920)</b>	(3.437.401)
Passivo não circulante	<b>(1.073.814)</b>	(1.072.126)	<b>(2.954.920)</b>	(3.437.401)

(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 EDRJ113 Participações, Nattca, Cima, SPE Fortuna, Cuiabá e à controladora BR Malls Participações S.A.

(ii) Em decorrência da combinação de negócios resultante da aquisição da empresa Helloo, foi reconhecido o imposto passivo diferido sobre o valor justo dos seus ativos líquidos que deram origem à mais valia.

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizado, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 78.396 (R\$180.921 em 31 de dezembro de 2021) 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 individuais e consolidadas  
Seção 5 - Outras divulgações  
31 de dezembro de 2022 e 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:

<b>Exercício</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2022	8.789	8.902
2023	12.824	11.089
2024	20.107	14.157
2025	30.557	15.464
De 2026 a 2030	640.087	604.248
	<b>712.364</b>	<b>653.860</b>

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 2022, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

<b>Ramos</b>	<b>Importâncias seguradas</b>
Riscos operacionais e lucros cessantes (i)	1.114.596
Responsabilidade civil de diretores e administradores - D&O	125.000
Responsabilidade civil	42.000

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

## BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Fluxo de caixa (i)</b>				
Operacional	<b>19.672</b>	7.465	<b>(132.274)</b>	(47.905)
Investimentos	<b>(19.672)</b>	(7.465)	<b>484.074</b>	125.716
Financiamentos	-	-	<b>(352.783)</b>	(78.092)
	<b>-</b>	-	<b>(983)</b>	(281)

(i) Na Controladora, refere-se a contratos de direito de uso e baixas de projetos (conforme descritos na nota 3.2). No Consolidado, refere-se ao efeito de desconsolidação da Center Shopping S/A e do Shopping Campinas e, (conforme nota 1.1c), além de contratos de direito de uso e baixas de projetos (conforme descritos na nota 3.2). O impacto da desconsolidação das alienações foi de (R\$135.271), R\$487.071 e (R\$352.783) nos fluxos de caixa Operacional, de Investimentos e de Financiamentos, respectivamente.

### 5.7. Eventos subsequentes

#### Combinação de negócios BR Malls e Aliansce

Em 6 de janeiro de 2023, a Companhia concluiu o processo de combinação de negócios com a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., nos termos do acordo descrito na nota explicativa 1.1. Nesta mesma data, encerrou-se a negociação das ações de emissão da brMalls na B3 sob o código BRML3, sendo considerados como acionistas brMalls, para os fins da Operação, os titulares de ações da brMalls no fechamento do pregão na data em questão. A Quantidade Final de Ações (conforme termo definido no Protocolo e Justificação é de 0,398551577675763 ação ordinária de emissão da Aliansce Sonae para cada ação ordinária de emissão da brMalls.

Com a consumação da Operação, também se tornou eficaz, nesta data: (i) a nova redação do Estatuto Social da Aliansce Sonae, aprovada nas Assembleias Gerais Extraordinárias da Aliansce Sonae realizadas em 8 de junho de 2022 e 26 de dezembro de 2022; (ii) a eleição dos novos membros conselho de administração da Aliansce Sonae, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária da Aliansce Sonae realizada em 26 de dezembro de 2022, para um mandato unificado de 1 (um) ano, até a Assembleia Geral Ordinária de 2024; e (iii) a eleição dos novos diretores da Aliansce Sonae, nos termos da Reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de dezembro de 2022, para um mandato unificado de 3 (três) anos, até a Assembleia Geral Ordinária de 2026. Em decorrência da eficácia da sua eleição, os conselheiros e diretores firmarão os respectivos termos de posse, nos quais ratificarão que preenchem os requisitos de elegibilidade aplicáveis nos termos da Lei nº 6.404/76 e/ou da Resolução CVM nº 80/22.

## **BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Seção 5 - Outras divulgações

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### **5.7. Eventos subsequentes--Continuação**

#### Combinação de negócios BR Malls e Aliansce--Continuação

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de janeiro de 2023, a Companhia aprovou o pedido de conversão de registro da Companhia, de emissor Categoria "A" para emissor Categoria "B" junto à Comissão de Valores Mobiliários. O registro foi deferido no dia 02 de fevereiro de 2023, e em razão da conversão de categoria, a Companhia estará autorizada a negociar os valores mobiliários de sua emissão no mercado de valores mobiliários, exceto (i) ações e certificados de depósito de ações; ou (ii) valores mobiliários que confirmam ao titular o direito de adquirir ações e certificados de depósito de ações, nos termos da Resolução CVM nº 80/2022.