

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	9
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	19
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	54
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	112
---	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	113
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	115
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	116
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	117
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	118

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	119
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	120

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	873.141
Preferenciais	0
Total	873.141
Em Tesouraria	
Ordinárias	33.500
Preferenciais	0
Total	33.500
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	15.086.754	14.911.273
1.01	Ativo Circulante	1.572.186	1.333.344
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.567	3.420
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.397.026	1.165.374
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.397.026	1.165.374
1.01.02.01.03	Títulos e valores mobiliários	1.397.026	1.165.374
1.01.03	Contas a Receber	127.486	128.417
1.01.03.01	Clientes	127.486	128.417
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.894	10.372
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.894	10.372
1.01.06.01.02	Impostos a Recuperar	9.894	10.372
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.561	5.236
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	30.652	20.525
1.01.08.03	Outros	30.652	20.525
1.01.08.03.01	Adiantamentos	13.545	11.733
1.01.08.03.02	Outros Valores a Receber	17.107	8.792
1.02	Ativo Não Circulante	13.514.568	13.577.929
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	288.474	134.603
1.02.01.04	Contas a Receber	50.510	36.393
1.02.01.04.01	Contas a Receber	50.510	36.393
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	181.746	46.302
1.02.01.09.03	Adiantamento para futuro aumento de capital	150.367	19.345
1.02.01.09.04	Débitos de controladas e coligadas	31.379	26.957
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	56.218	51.908
1.02.01.10.03	Depósito e Cauções	33.291	35.198
1.02.01.10.04	Outros Valores a Receber	6.635	0
1.02.01.10.05	Impostos a recuperar	16.292	16.710
1.02.02	Investimentos	12.997.336	13.247.307
1.02.02.01	Participações Societárias	6.696.922	6.903.710
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	6.696.922	6.903.710
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.300.414	6.343.597
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	6.300.414	6.343.597
1.02.03	Imobilizado	20.215	19.275
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.215	19.275
1.02.04	Intangível	208.543	176.744
1.02.04.01	Intangíveis	208.543	176.744
1.02.04.01.03	Intangível	208.543	176.744

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	15.086.754	14.911.273
2.01	Passivo Circulante	296.246	330.332
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	38.145	28.922
2.01.01.01	Obrigações Sociais	38.145	28.922
2.01.01.01.01	Salários e encargos sociais	38.145	28.922
2.01.02	Fornecedores	54.512	56.382
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	54.512	56.382
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.238	7.900
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.238	7.900
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições - parcelamentos	2.158	2.158
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	5.080	5.742
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	168.945	203.599
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	168.945	203.599
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	168.945	203.599
2.01.05	Outras Obrigações	22.916	27.745
2.01.05.02	Outros	22.916	27.745
2.01.05.02.04	Obrigações a Pagar por Aquisição	895	3.786
2.01.05.02.07	Receita Diferida	5.025	4.975
2.01.05.02.09	Outros Valores a pagar	16.996	18.984
2.01.06	Provisões	4.490	5.784
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.490	5.784
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1.170	2.820
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.275	1.909
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.045	1.055
2.02	Passivo Não Circulante	4.072.853	3.835.309
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.943.706	2.690.406
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.943.706	2.690.406
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	2.943.706	2.690.406
2.02.02	Outras Obrigações	58.289	46.785
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	22.081	12.757
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	22.081	12.757
2.02.02.02	Outros	36.208	34.028
2.02.02.02.03	Receita Diferida	15.329	13.621
2.02.02.02.07	Impostos e Contribuições - Parcelamento	1.769	1.769
2.02.02.02.09	Impostos e contribuições a recolher	19.110	18.638
2.02.03	Tributos Diferidos	1.059.361	1.087.241
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.059.361	1.087.241
2.02.04	Provisões	11.497	10.877
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.497	10.877
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.300	2.260
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.667	1.189
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	7.530	7.428
2.03	Patrimônio Líquido	10.717.655	10.745.632
2.03.01	Capital Social Realizado	10.406.862	10.406.862
2.03.02	Reservas de Capital	-542.638	-513.972

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-336.317	-301.297
2.03.02.07	Custos com captação de recursos	-86.099	-86.099
2.03.02.08	Reserva de capital	-120.222	-126.576
2.03.04	Reservas de Lucros	852.742	852.742
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	689	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	91.760	249.352	68.077	212.204
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-7.423	-20.949	-5.998	-23.768
3.03	Resultado Bruto	84.337	228.403	62.079	188.436
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	7.338	-168.869	-22.589	-711.604
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.048	-42.553	-15.663	-50.070
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-58.658	-141.929	-32.844	-84.715
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	468	7.828	0	0
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	468	7.828	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-84.618	-312	-394.174
3.04.05.01	Perda com valor justo de propriedades para investimento	0	-84.618	0	-382.135
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	0	0	-312	-12.039
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	79.576	92.403	26.230	-182.645
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	91.675	59.534	39.490	-523.168
3.06	Resultado Financeiro	-36.952	-86.755	-26.140	-66.392
3.06.01	Receitas Financeiras	21.188	45.478	4.296	17.094
3.06.02	Despesas Financeiras	-58.140	-132.233	-30.436	-83.486
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	54.723	-27.221	13.350	-589.560
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.426	27.910	-5.540	96.218
3.08.02	Diferido	2.426	27.910	-5.540	96.218
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	57.149	689	7.810	-493.342
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	57.149	689	7.810	-493.342
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0,00082	0	-0,58477
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	0,00082	0	-0,58477

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	57.149	689	7.810	-493.342
4.03	Resultado Abrangente do Período	57.149	689	7.810	-493.342

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	95.221	31.439
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	37.240	45.202
6.01.01.01	Lucro líquido / (prejuízo) do período	689	-493.342
6.01.01.02	Depreciação e amortização	32.324	24.088
6.01.01.03	Atualização de empréstimos e financiamentos	113.624	71.870
6.01.01.05	Ajuste do plano de opções e ações restritas	7.538	-1.768
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-27.910	-96.218
6.01.01.07	Resultado de equivalência patrimonial	-92.403	182.645
6.01.01.08	Ajuste linearização de receita e ajuste a valor presente	-7.411	-55.585
6.01.01.09	Rendimento de títulos e valores mobiliários	-894	-14.432
6.01.01.11	Ajuste a valor justo / recuperável das propriedades para investimento	84.618	382.135
6.01.01.12	Baixa de propriedade para investimento	0	3.200
6.01.01.13	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-68.210	42.403
6.01.01.14	Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	498	-2.963
6.01.01.15	Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	2.242	3.169
6.01.01.20	Outros resultados operacionais	-7.465	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	57.981	-13.763
6.01.02.01	Contas a receber	64.193	-8.555
6.01.02.02	Impostos a recuperar	896	11.927
6.01.02.03	Adiantamentos	-1.812	536
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-325	2.029
6.01.02.05	Depósitos e cauções	1.907	-1.019
6.01.02.06	Fornecedores	-1.870	16.648
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-120	-1.630
6.01.02.08	Salários e encargos sociais	7.540	-37.521
6.01.02.14	Imposto de renda e contribuição social pagos	-40	-636
6.01.02.15	Outros	-9.472	4.458
6.01.02.16	Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais	-2.916	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-167.076	-666.238
6.02.01	Compra de títulos e valores mobiliários líquidos	-230.758	-318.575
6.02.03	Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária/cotas	-143.521	-656.269
6.02.04	Aquisição de ativos imobilizado e intangível	-65.063	-53.384
6.02.06	Operações com partes relacionadas	4.902	-23.331
6.02.07	Aquisição e Construção de Propriedades para Investimentos	-44.326	-52.443
6.02.11	Dividendos Recebidos	311.690	437.764
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	70.002	634.479
6.03.01	Aumento de capital	0	1.971
6.03.02	Pagamento de Empréstimos	-197.597	-340.571
6.03.03	Obtenção de empréstimos	400.000	1.003.450
6.03.04	Pagamento de juros sobre empréstimos	-97.381	-30.371
6.03.06	Ações em tesouraria	-35.020	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.853	-320

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.420	1.015
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.567	695

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10.406.862	-513.972	852.742	0	0	10.745.632
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.406.862	-513.972	852.742	0	0	10.745.632
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-28.666	0	0	0	-28.666
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.354	0	0	0	6.354
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-35.020	0	0	0	-35.020
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	689	0	689
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	689	0	689
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.406.862	-542.638	852.742	689	0	10.717.655

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10.404.891	-510.669	1.146.621	0	0	11.040.843
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.404.891	-510.669	1.146.621	0	0	11.040.843
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.971	-3.411	0	0	0	-1.440
5.04.01	Aumentos de Capital	1.971	0	0	0	0	1.971
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-3.411	0	0	0	-3.411
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-493.342	0	-493.342
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-493.342	0	-493.342
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.406.862	-514.080	1.146.621	-493.342	0	10.546.061

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	296.725	244.284
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	275.056	228.527
7.01.02	Outras Receitas	7.828	-12.039
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	41.435	52.443
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-27.594	-24.647
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-84.379	-110.669
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-19.131	-21.741
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.848	-39.736
7.02.04	Outros	-33.400	-49.192
7.02.04.01	Insumos e serviços de terceiros para construção de ativos próprios	-33.400	-49.192
7.03	Valor Adicionado Bruto	212.346	133.615
7.04	Retenções	-32.324	-24.088
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-32.324	-24.088
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	180.022	109.527
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.263	-547.686
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.403	-182.645
7.06.02	Receitas Financeiras	45.478	17.094
7.06.03	Outros	-84.618	-382.135
7.06.03.02	Ajuste no valor justo / recuperável das propriedades para investimento	-84.618	-382.135
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	233.285	-438.159
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	233.285	-438.159
7.08.01	Pessoal	102.569	51.427
7.08.01.01	Remuneração Direta	46.375	27.147
7.08.01.02	Benefícios	6.007	5.020
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.808	2.511
7.08.01.04	Outros	46.379	16.749
7.08.01.04.01	Pró Labore	4.802	4.533
7.08.01.04.02	Contribuições Previdenciárias	12.848	8.785
7.08.01.04.03	Rescisão	593	650
7.08.01.04.04	Pessoal Shopping	1.818	5.114
7.08.01.04.05	Comissões de vendas	2.738	2.398
7.08.01.04.06	Participação nos Lucros	15.544	0
7.08.01.04.07	Opções Outorgadas	7.538	-1.768
7.08.01.04.09	Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	498	-2.963
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-2.206	-79.730
7.08.02.01	Federais	-2.920	-80.317
7.08.02.03	Municipais	714	587
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	132.233	83.486
7.08.03.01	Juros	132.233	83.486
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	689	-493.342
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	689	-493.342

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	19.408.947	19.165.068
1.01	Ativo Circulante	2.047.777	1.850.736
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.825	28.280
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.608.131	1.417.531
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.608.131	1.417.531
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	1.608.131	1.417.531
1.01.03	Contas a Receber	316.921	327.308
1.01.03.01	Clientes	316.921	327.308
1.01.06	Tributos a Recuperar	24.668	27.802
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	24.668	27.802
1.01.06.01.02	Impostos a Recuperar	24.668	27.802
1.01.07	Despesas Antecipadas	10.596	9.740
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	72.636	40.075
1.01.08.03	Outros	72.636	40.075
1.01.08.03.01	Adiantamentos	30.259	24.224
1.01.08.03.02	Outros valores a receber	42.377	15.851
1.02	Ativo Não Circulante	17.361.170	17.314.332
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	354.537	307.742
1.02.01.04	Contas a Receber	147.577	100.599
1.02.01.04.01	Contas a Receber	147.577	100.599
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	45.548	48.820
1.02.01.09.03	Débitos de controladas e coligadas	45.248	45.078
1.02.01.09.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	300	3.742
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	161.412	158.323
1.02.01.10.03	Depósito e Cauções	67.493	70.176
1.02.01.10.04	Impostos a Recuperar	36.940	38.815
1.02.01.10.05	Outros Valores a Receber	56.979	49.332
1.02.02	Investimentos	16.624.856	16.803.625
1.02.02.01	Participações Societárias	347.211	355.078
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	347.211	355.078
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	16.277.645	16.448.547
1.02.03	Imobilizado	38.599	25.888
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	38.599	25.888
1.02.04	Intangível	343.178	177.077
1.02.04.01	Intangíveis	343.178	177.077
1.02.04.01.02	Intangível	343.178	177.077

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	19.408.947	19.165.068
2.01	Passivo Circulante	519.350	461.696
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	40.712	31.396
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	40.712	31.396
2.01.02	Fornecedores	46.181	48.267
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	46.181	48.267
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.358	29.883
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	31.358	29.883
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições - parcelamentos	6.986	6.693
2.01.03.01.03	Impostos e contribuições a recolher	24.372	23.190
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	325.720	284.144
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	325.720	284.144
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	325.720	284.144
2.01.05	Outras Obrigações	53.680	45.994
2.01.05.02	Outros	53.680	45.994
2.01.05.02.04	Obrigações a pagar por aquisição	7.145	3.786
2.01.05.02.07	Receita diferida	15.493	14.139
2.01.05.02.09	Outros Valores a Pagar	31.042	28.069
2.01.06	Provisões	21.699	22.012
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	21.699	22.012
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1.318	3.020
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	3.077	4.009
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	17.304	14.983
2.02	Passivo Não Circulante	7.716.257	7.457.755
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.760.877	3.603.376
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.760.877	3.603.376
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	3.760.877	3.603.376
2.02.02	Outras Obrigações	564.109	425.238
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.447	11.848
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.447	11.848
2.02.02.02	Outros	551.868	413.390
2.02.02.02.03	Receita diferida	41.429	34.880
2.02.02.02.04	Obrigações a pagar por aquisição	466.158	336.327
2.02.02.02.07	Impostos e contribuições a recolher	34.074	33.216
2.02.02.02.08	Impostos e contribuições - parcelamento	3.308	3.621
2.02.02.02.09	Outros Valores a Pagar	6.899	5.346
2.02.03	Tributos Diferidos	3.358.194	3.398.631
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.358.194	3.398.631
2.02.04	Provisões	33.077	30.510
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	33.077	30.510
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2.656	2.562
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.134	1.748
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	28.287	26.200
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	11.183.134	11.245.617
2.03.01	Capital Social Realizado	10.406.862	10.406.862

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.02	Reservas de Capital	-542.638	-513.972
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-336.317	-301.297
2.03.02.07	Custos com captação de recursos	-86.099	-86.099
2.03.02.08	Reserva de capital	-120.222	-126.576
2.03.04	Reservas de Lucros	852.742	852.742
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	689	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	465.479	499.985

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	291.742	773.257	198.352	660.843
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-23.535	-72.164	-19.488	-86.837
3.03	Resultado Bruto	268.207	701.093	178.864	574.006
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-127.545	-511.836	-71.556	-1.084.137
3.04.01	Despesas com Vendas	-26.243	-93.948	-32.154	-106.520
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-63.323	-148.986	-33.945	-87.169
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	13.051	0	0
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	0	13.051	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-36.727	-264.931	-451	-845.834
3.04.05.01	Perda com valor justo de propriedades para investimento	-34.024	-264.931	0	-820.504
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	-2.703	0	-451	-25.330
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.252	-17.022	-5.006	-44.614
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	140.662	189.257	107.308	-510.131
3.06	Resultado Financeiro	-61.260	-194.521	-68.776	-150.929
3.06.01	Receitas Financeiras	27.749	61.961	6.119	29.452
3.06.02	Despesas Financeiras	-89.009	-256.482	-74.895	-180.381
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	79.402	-5.264	38.532	-661.060
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.538	295	-25.931	156.024
3.08.01	Corrente	-16.281	-40.239	-6.943	-27.756
3.08.02	Diferido	-4.257	40.534	-18.988	183.780
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	58.864	-4.969	12.601	-505.036
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	58.864	-4.969	12.601	-505.036
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	57.149	689	7.810	-493.342
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.715	-5.658	4.791	-11.694

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	58.864	-4.969	12.601	-505.036
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	58.864	-4.969	12.601	-505.036
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	57.149	689	7.810	-493.342
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.715	-5.658	4.791	-11.694

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	399.005	208.799
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	255.764	289.973
6.01.01.01	Lucro líquido / (prejuízo) do período	-4.969	-505.036
6.01.01.02	Depreciação e amortização	32.958	24.088
6.01.01.03	Atualização de empréstimos e financiamentos	178.274	118.940
6.01.01.05	Ajuste do plano de opções e ações restritas	7.538	-1.768
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-40.534	-183.780
6.01.01.07	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.022	44.614
6.01.01.08	Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	-10.513	-168.908
6.01.01.12	Rendimentos de Títulos e Valores mobiliários	-50.162	-22.289
6.01.01.14	Ajuste a valor justo / Recuperável das propriedades para investimento	264.931	820.504
6.01.01.15	Perdas esperadas em crédito de liquidação duvidosa	-183.926	109.327
6.01.01.16	Baixa de propriedade para investimento	0	6.604
6.01.01.17	Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	498	-2.963
6.01.01.18	Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	7.487	5.952
6.01.01.19	Atualização de obrigações a pagar por aquisições	50.875	44.688
6.01.01.20	Outros resultados operacionais	-13.715	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	143.241	-81.174
6.01.02.01	Contas a receber	170.265	-64.627
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	5.102	13.133
6.01.02.03	Adiantamentos	-5.772	-278
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	-855	483
6.01.02.05	Depósitos e cauções	2.683	-1.929
6.01.02.06	Fornecedores	-2.973	25.704
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	24.841	11.040
6.01.02.08	Salários e encargos sociais	7.385	-39.310
6.01.02.11	Pagamento de processos judiciais, administrativos e obrigações legais	-5.233	-959
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-23.396	-27.614
6.01.02.17	Outros	-28.806	3.183
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-369.395	-573.402
6.02.01	Compra de títulos e valores mobiliários	-139.179	-139.578
6.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária/cotas	-9.095	-32.996
6.02.05	Aquisição de ativos imobilizado e intangível	-72.913	-55.469
6.02.06	Operações com Partes Relacionadas	-9.571	5.423
6.02.07	Aquisição e Construção de Propriedades para Investimentos	-96.920	-356.258
6.02.08	Aquisição de Investimento	-50.000	0
6.02.11	Dividendos Recebidos	8.283	5.476
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-43.065	346.153
6.03.01	Aumento de Capital	0	1.971
6.03.02	Pagamento de Empréstimos	-245.982	-380.144
6.03.03	Obtenção de empréstimos	400.000	1.003.450
6.03.06	Ações em Tesouraria	-35.020	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.09	Dividendos pagos a acionistas não controladores	-28.848	-4.877
6.03.11	Pagamento de obrigações a pagar por aquisições	0	-207.451
6.03.14	Pagamento de juros sobre empréstimos	-133.215	-66.796
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-13.455	-18.450
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.280	30.026
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.825	11.576

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	10.406.862	-513.972	852.742	0	0	10.745.632	499.985	11.245.617
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.406.862	-513.972	852.742	0	0	10.745.632	499.985	11.245.617
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-28.666	0	0	0	-28.666	0	-28.666
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.354	0	0	0	6.354	0	6.354
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-35.020	0	0	0	-35.020	0	-35.020
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	689	0	689	-5.658	-4.969
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	689	0	689	-5.658	-4.969
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-28.848	-28.848
5.07	Saldos Finais	10.406.862	-542.638	852.742	689	0	10.717.655	465.479	11.183.134

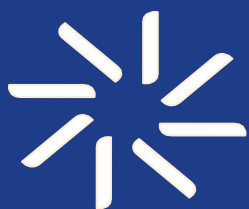
DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	10.404.891	-510.669	1.146.621	0	0	11.040.843	545.499	11.586.342
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.404.891	-510.669	1.146.621	0	0	11.040.843	545.499	11.586.342
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.971	-3.411	0	0	0	-1.440	-4.877	-6.317
5.04.01	Aumentos de Capital	1.971	0	0	0	0	1.971	0	1.971
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	-3.411	0	0	0	-3.411	0	-3.411
5.04.09	Movimentação de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-4.877	-4.877
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-493.342	0	-493.342	-11.694	-505.036
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-493.342	0	-493.342	-11.694	-505.036
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.406.862	-514.080	1.146.621	-493.342	0	10.546.061	528.928	11.074.989

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	870.334	977.762
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	838.375	704.903
7.01.02	Outras Receitas	13.051	-25.330
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	94.029	356.258
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-75.121	-58.069
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-188.187	-477.290
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-61.780	-74.553
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-40.412	-60.193
7.02.04	Outros	-85.994	-342.544
7.02.04.02	Insumos e serviços de terceiros para construção de ativos próprios	-85.994	-342.544
7.03	Valor Adicionado Bruto	682.148	500.472
7.04	Retenções	-32.958	-24.088
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-32.958	-24.088
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	649.190	476.384
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-219.992	-835.666
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-17.022	-44.614
7.06.02	Receitas Financeiras	61.961	29.452
7.06.03	Outros	-264.931	-820.504
7.06.03.02	Ajuste no valor justo das propriedades para investimento	-264.931	-820.504
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	429.198	-359.282
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	429.198	-359.282
7.08.01	Pessoal	112.862	71.953
7.08.01.01	Remuneração Direta	47.605	32.109
7.08.01.02	Benefícios	6.210	5.026
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.879	2.524
7.08.01.04	Outros	55.168	32.294
7.08.01.04.01	Pró-labore	4.802	4.533
7.08.01.04.02	Contribuições Previdenciárias	13.075	8.829
7.08.01.04.03	Rescisão	588	650
7.08.01.04.04	Pessoal Shopping	10.385	20.615
7.08.01.04.05	Comissões de vendas	2.738	2.398
7.08.01.04.06	Participação nos lucros	15.544	0
7.08.01.04.07	Opções e ações restritas	7.538	-1.768
7.08.01.04.09	Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	498	-2.963
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	64.823	-106.580
7.08.02.01	Federais	55.086	-120.210
7.08.02.03	Municipais	9.737	13.630
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	256.482	180.381
7.08.03.01	Juros	256.482	180.381
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-4.969	-505.036
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	689	-493.342
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-5.658	-11.694

Comentário do Desempenho



Índice

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
2. DESTAQUES DO 3T21
3. PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS
4. VISÃO GERAL 3T21
5. ESTUDO DE CASO: MÍDIA
6. INICIATIVAS DIGITAIS
7. DRE
8. CAPEX E ESTRUTURA DE CAPITAL
9. MERCADO DE CAPITALIS
10. ANEXOS
11. GLOSSÁRIO
12. TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

**3º TRI
2021**

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2021 – A BRMALLS Participações S.A. (B3: BRML3), anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2021.

Mensagem da Administração

Comentário do Desempenho

O avanço do programa de vacinação no Brasil, ao longo do terceiro trimestre, trouxe ótimas perspectivas para a população brasileira e possibilitou importante recuperação de resultados para a brMalls. Tivemos mais um trimestre de melhora consistente nos indicadores financeiros e operacionais, com importantes *upsides* em relação ao 2T21, apontando para a superação de métricas de períodos pré-pandemia.

Como marco desta retomada, atingimos em setembro uma receita de aluguel mínimo superior aos níveis pré-pandemia, com destaque para aluguéis mesmas lojas (SSR) que, neste mês, chegaram a 19,8% *versus* 2019. Esse crescimento foi possível dado o cenário mais favorável de vendas que, em outubro já superou o mesmo período de 2019 e a uma maior eficiência na gestão dos custos condominiais.

Apresentamos, no 3T21, redução de 1,0 p.p. no custo de ocupação, associado a retomada das vendas em combinação com uma maior eficiência no custo de FPP e, principalmente, de condomínio, redução que deve se manter em torno de 10% abaixo dos níveis de 2019 no próximo ano.

No trimestre, o NOI atingiu R\$ 280,0 milhões, 52,4% acima do 3T20 e 1,8% abaixo do 3T19, alcançando uma excelente margem de 90,6%. Mais de 10 shoppings mostraram crescimento positivo de NOI, com destaque não só para os shoppings do Norte, Nordeste e Centro Oeste mas também para ativos maduros como Plaza Niterói e Del Rey, o que mostra a resiliência de um portfólio forte. O contexto de retomada somado a normalização dos processos internos também permitiu a recuperação de pagamentos em atraso e com isso atingimos no 3T21 inadimplência líquida de 4,8% *versus* 7,7% no 3T20.

A redução das restrições governamentais permitiu maior circulação dos consumidores, que prontamente voltaram a frequentar nossos shoppings em busca de compras, entretenimento e convivência. Destacamos também o forte relacionamento e confiança dos lojistas no portfólio da brMalls, e atingimos em setembro uma taxa de ocupação de 97,6%, superior a ocupação pré-covid (3T19).

Retomada da Operação: durante o 3T21 operamos com 100% dos ativos abertos e com horário de funcionamento a 97,9% do volume normal (em outubro, 100%). O fluxo de clientes, ainda refletindo restrições em entretenimento, cinemas e eventos, atingiu 78,6% do fluxo pré-covid e as vendas atingiram patamar de 94,5% dos níveis de 2019.

Fortalecimento dos Ativos e Estratégia Comercial: seguimos avançando com fortalecimento dos nossos ativos através de revitalizações, atração de novas âncoras, renovação do mix e fortalecimento da gastronomia. Neste relatório apresentamos o case do Shopping Del Rey, onde a mudança de *mix*, com a entrada de importantes restaurantes, trouxe incremento de aproximadamente 15% no fluxo de consumidores para o empreendimento e de 13% em vendas anuais.

Estratégia Digital: neste trimestre tivemos evoluções importantes nos pilares de *omnichannel*, programa de relacionamento (*loyalty*) e mídia digital. O engajamento de consumidores e lojistas com o programa de relacionamento tem sido cada vez maior e atingimos no 3T21 penetração de 18% de GMV identificado de forma granular (nível CPF's), atingida nos top 4 NOI que possuem o programa de relacionamento. Ampliamos a cobertura dos canais de vendas online da brMalls, que no 3T21 apresentaram crescimento de 139% no GMV *versus* 2T21.

Mídia Digital / Monetização: Neste trimestre realizamos a aquisição de 100% da Helloo Mídia, empresa especializada em comercialização de mídia em elevadores de edifícios residenciais. O investimento, além de acelerar nosso crescimento, potencializará o relacionamento com nossos consumidores nas áreas de influência e ampliará a dominância dos shoppings da brMalls. Enxergamos em mídia uma importante avenida de crescimento e de monetização da nossa estratégia digital; apresentamos neste release detalhes sobre a aquisição da Helloo e funcionamento da mídiaMALLS (subsidiária voltada para comercialização de mídia em shoppings próprios e de terceiros).

Possuímos altas expectativas para a temporada de Black Friday e Natal nos próximos meses e estamos avançando a passos largos na evolução do nosso modelo de negócios. Agradecemos a confiança dos nossos clientes, acionistas e a dedicação de todos os colaboradores da brMalls.

Ruy Kameyama, CEO

Destaques do 3T21

Comentário do Desempenho

- No 3T21 nosso **horário de funcionamento** totalizou 97,9% do horário regular. Desde outubro, os shoppings voltaram a operar com 100% do horário regular.
- Mantivemos a **taxa de ocupação** em altos patamares, em 97,2%, incremento 0,9 p.p *versus* 2T21 e de 1,7 p.p. *versus* 3T20. A evolução do indicador reflete o alto ritmo de comercialização impresso ao longo do ano o que demonstra a força do portfólio e a confiança dos lojistas nos empreendimentos.
- O indicador de **vendas totais** respondeu à redução das restrições encerrando o 3T21 em patamares próximos de 2019 e com 45,0% de crescimento *versus* 3T20. Em outubro observamos vendas totais já em níveis superiores aos de 2019.
- O **aluguel mesmas lojas (SSR)** atingiu 10,5%, chegando a 19,8% de SSR no mês de Setembro. Em junho o SSR foi de -0,1% *versus* 2019, o que mostra a rápida evolução das bases de aluguel. No trimestre apresentamos também mais eficiência nas linhas de condomínio e fundo de promoção o que permitiu um patamar de **custo de ocupação** no trimestre abaixo do praticado nos períodos anteriores do ano.
- No 3T21, a **mídiaMALLS** ampliou seu modelo de negocio, passando a atuar em uma nova vertical de mídia, a mídia residencial, através da aquisição de 100% da Helloo. A aquisição faz parte da estratégia da Companhia, contribuindo para: (i) ampliar a dominância dos shoppings da brMalls nas áreas de influência; (ii) desenvolver novas receitas com alto potencial de crescimento; (iii) monetizar os relacionamentos com consumidores, lojistas e anunciantes.
- Neste trimestre, além do aumento do **número de membros no programa de relacionamento** - alcançamos 237 mil membros ativos nos 8 shoppings em que o mesmo está implementado, crescimento de 76% *versus* 2T21 - tivemos também aumento do **GMV** capturado e do engajamento dos consumidores, que em alguns shoppings atingiram mais de 20% de penetração, o que significa que estamos identificando parcela relevante das compras realizadas no shopping no nível de CPF e produto.
- A **receita líquida** totalizou R\$ 306,6 milhões, aumento de 47,6% quando comparada ao 3T20. Com a redução das restrições e retomada das operações, foi possível observar a recuperação da receita de locação ao longo dos meses de 2021. Em maio, a receita de aluguel mínimo linearizado se igualou a de 2019 e já em setembro superou em 7,5% os valores apresentados no mesmo período de 2019.
- O **NOI** atingiu R\$ 280,0 milhões no 3T21, 52,4% acima do 3T20, e apresentou margem de 90,6%. 4,0 p.p. acima do 3T19 refletindo o aumento das receitas operacionais e da eficiência de custos da Companhia.
- O **EBITDA Ajustado** foi de R\$ 189,4 milhões, margem de 61,8%, 5,9 p.p. acima do 3T20.
- O **FFO Ajustado** totalizou R\$ 107,0 milhões, margem de 34,9%, 12,8 p.p. acima do 3T20.
- **Recompra de ações:** Com o objetivo de otimizar alocação de capital, foi aprovado em setembro/2021 programa de recompra de ações de até 42.186.434 de ações, que representam 5% do total de ações em circulação no mercado, no período de até 12 meses.

Principais Indicadores

Comentário do Desempenho

Financeiros

	3T21	3T20	%	3T19 ¹	%	9M21	9M20	%	9M19 ¹	%
Receita Líquida	306.638	207.753	47,6%	319.042	-3,9%	809.641	689.265	17,5%	912.694	-11,3%
NOI	280.004	183.718	52,4%	285.018	-1,8%	718.664	579.287	24,1%	823.240	-12,7%
margem %	90,6%	87,7%	2,9 p.p.	86,6%	4,0 p.p.	88,9%	85,2%	3,7 p.p.	87,2%	1,7 p.p.
EBITDA Ajustado	189.444	116.033	63,3%	239.336	-20,8%	500.686	371.353	34,8%	680.864	-26,5%
margem %	61,8%	55,9%	5,9 p.p.	75,0%	-13,2 p.p.	61,8%	53,9%	7,9 p.p.	74,6%	-12,8 p.p.
Lucro do Período	57.149	7.810	631,7%	*	*	690	(493.342)	-100,1%	*	*
Lucro Líquido Ajustado	94.784	37.500	152,8%	*	*	227.927	177.770	28,2%	*	*
margem %	30,9%	18,1%	12,8 p.p.	*	*	28,2%	25,8%	-2,4 p.p.	*	*
FFO Ajustado	107.019	45.948	132,9%	*	*	260.884	201.859	29,2%	*	*
margem %	34,9%	22,1%	12,8 p.p.	*	*	32,2%	29,3%	-2,9 p.p.	*	*
FFO Ajustado por ação	0,13	0,05	133,9%	*	*	0,31	0,24	27,5%	*	*

Operacionais

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
ABL Total Portfólio Core (m²) ¹	1.197.568	1.197.568	-	1.197.568	-	1.197.568	1.197.568	-	1.197.568	-
ABL Próprio Portfólio Core (m²) ¹	813.015	813.015	-	794.976	2,3%	813.015	813.015	-	794.976	2,3%
ABL Ajustada (m²) ²	1.057.941	904.076	17,0%	1.120.039	-5,5%	1.032.185	851.563	21,2%	1.289.264	-19,9%
Vendas Mesmas Lojas	37,9%	-32,6%	70,5 p.p.	2,2%	35,7 p.p.	21,9%	-34,5%	56,4 p.p.	2,8%	19,1 p.p.
Vendas Mesmas Lojas (% de 2019)	-8,4%	-32,6%	24,2 p.p.	-	-	-22,9%	-34,5%	11,6 p.p.	-	-
Vendas Totais Portfólio Core (R\$ milhões) ²	4.276	2.948	45,0%	4.524	-5,5%	10.554	7.517	40,4%	13.290	-20,6%
Vendas / m²	1.347	1.087	23,9%	1.379	-2,3%	1.136	981	15,8%	1.323	-14,1%
Aluguel Mesmas Lojas	87,7%	-40,1%	127,8 p.p.	7,6%	80,1 p.p.	71,6%	-41,3%	112,9 p.p.	7,7%	63,9 p.p.
Aluguel Mesmas Lojas (% de 2019)	10,5%	-40,1%	50,6 p.p.	-	-	-0,8%	-41,3%	40,5 p.p.	-	-
Aluguel / m²	96	70	37,4%	101	-4,8%	87	76	14,6%	98	-11,1%
NOI / m²	113	75	51,0%	120	-5,6%	97	79	23,3%	115	-15,3%
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,5%	10,5%	1,0 p.p.	10,9%	0,6 p.p.	12,8%	12,8%	0,0 p.p.	11,2%	1,6 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	7,0%	5,6%	1,4 p.p.	6,2%	0,8 p.p.	7,4%	6,4%	1,0 p.p.	6,3%	1,1 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,5%	4,8%	-0,3 p.p.	4,7%	-0,2 p.p.	5,4%	6,4%	-1,0 p.p.	4,9%	0,5 p.p.
Ocupação (média mensal)	97,2%	95,5%	1,7 p.p.	97,0%	0,2 p.p.	96,6%	96,2%	0,4 p.p.	96,9%	-0,3 p.p.
Inadimplência Líquida	4,8%	7,7%	-2,9 p.p.	0,0%	4,8 p.p.	11,9%	5,5%	6,4 p.p.	1,6%	10,3 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	14,3%	12,5%	1,8 p.p.	4,7%	9,6 p.p.	20,9%	9,4%	11,5 p.p.	6,2%	14,7 p.p.
Turnover das lojas	5,0%	6,2%	-1,2 p.p.	7,3%	-2,3 p.p.	5,0%	6,2%	-1,2 p.p.	7,3%	-2,3 p.p.

¹ Para análises comparativa a 2019, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19 e o resultado do Via Brasil Shopping, vendido em março/20.

² Considera apenas lojas que reportam vendas. Esse valor é utilizado para o cálculo do indicador Vendas/m².

* Conforme divulgado na Teleconferência e Apresentação do dia 05/08/2019, a partir do 3º trimestre de 2019, excluímos o Shopping Araguaia e São Luís Shopping de todos os indicadores operacionais apresentados acima, com exceção da ABL Total e ABL Próprio.

** "Portfólio Core" se refere ao portfólio da Companhia ao final do 3T21, excluindo o Shopping Araguaia e São Luís Shopping.

Visão Geral do 3T21

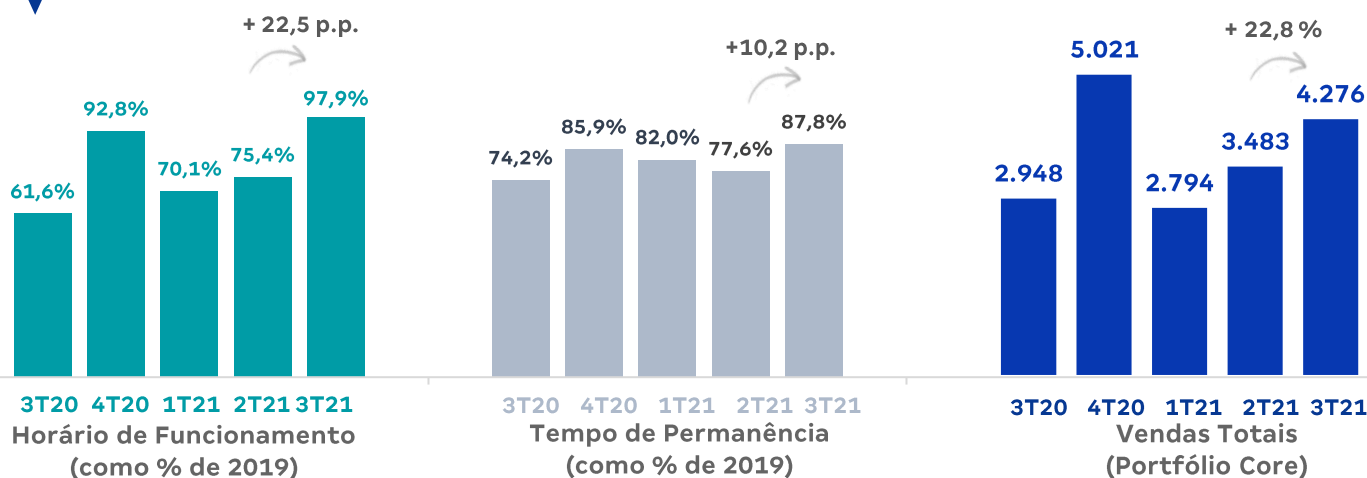
Comentário do Desempenho

No 3T21 mantivemos o ritmo acelerado de recuperação dos indicadores operacionais e financeiros como consequência das redução de restrições de funcionamento dos nossos shoppings e aumento na confiança do consumidor para retorno aos shoppings. No trimestre operamos com 97,9% do horário regular e, a partir de outubro voltamos a operar 100% do horário regular de funcionamento.

Importante destacar que no 3T21 ainda convivemos com restrições operacionais em relação ao pleno funcionamento dos nossos ativos, como limitação de capacidade das operações e limitação do números de eventos (-88% dos níveis de 2019). A partir de outubro essas limitações foram reduzidas, incentivando a retomada de vendas.

Em comparação com os números apresentados em 2019 o fluxo de clientes, ainda refletindo restrições em entretenimento, cinemas e eventos, atingiu 78,6% do fluxo pré-covid, as vendas totais atingiram 94,5% e o tempo de permanência foi de 87,8%, o que demonstra a clara tendência de recuperação.

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO, TEMPO DE PERMANÊNCIA¹ e VENDAS TOTAIS

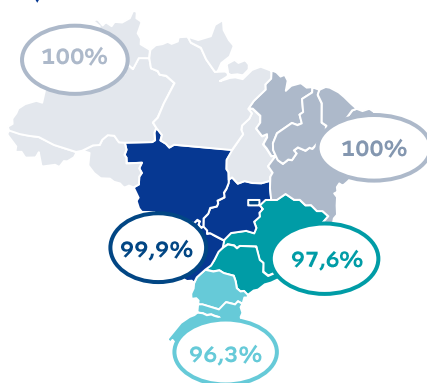


Analisando a performance por região, o Centro-Oeste e Norte tiveram destaque no SSS atingindo crescimento de, respectivamente, 11% e 9% nesse indicador.

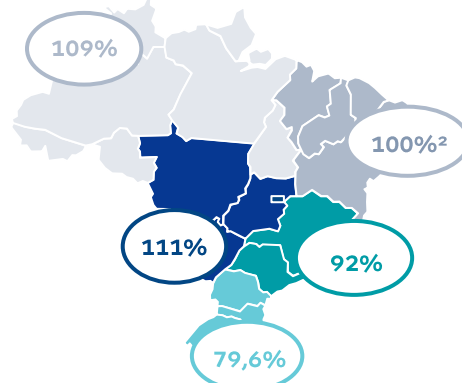
Atramos esse resultado à evolução do tempo de operação dos shoppings nestas regiões, combinado a forte taxa de ocupação (média de 98,8% em setembro), e apetite dos consumidores, o que resultou incremento de vendas de R\$ 23,5 milhões, *versus* 3T19, nos segmentos de destaque: moda, supermercado e alimentação.

Na região Norte, vale ainda ressaltar que retomada se deu antes das outras regiões, uma vez que os fechamentos ocasionados pela segunda onda da Covid-19 se deram no 1T21. Com relação ao Centro-Oeste, acreditamos que a forte presença do agronegócio na região e a rápida maturação do *Greenfield* Estação Cuiabá contribuíram para esse desempenho.

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO



SSS POR REGIÃO (como % de 2019)



Como % de 2019	SSS	Venda Total
Estação Cuiabá	21,2%	30,9%
Amazonas Shopping	9,8%	12,1%
Goiânia Shopping	6,8%	8,6%

¹ O tempo médio de permanência é calculado a partir da divisão entre o total de horas que os veículos permaneceram no estacionamento e o número de saídas do estacionamento. A análise considera 25 shoppings do portfólio, sendo eles administrados pela brMalls, e exclui o fluxo de mensalistas e credenciais.

² Para o indicador de SSS *versus* ano-2 não consideramos shoppings do Nordeste pois não são administrados e integrados pela brMalls.

*As análises consideram apenas o portfólio *core* da Companhia.

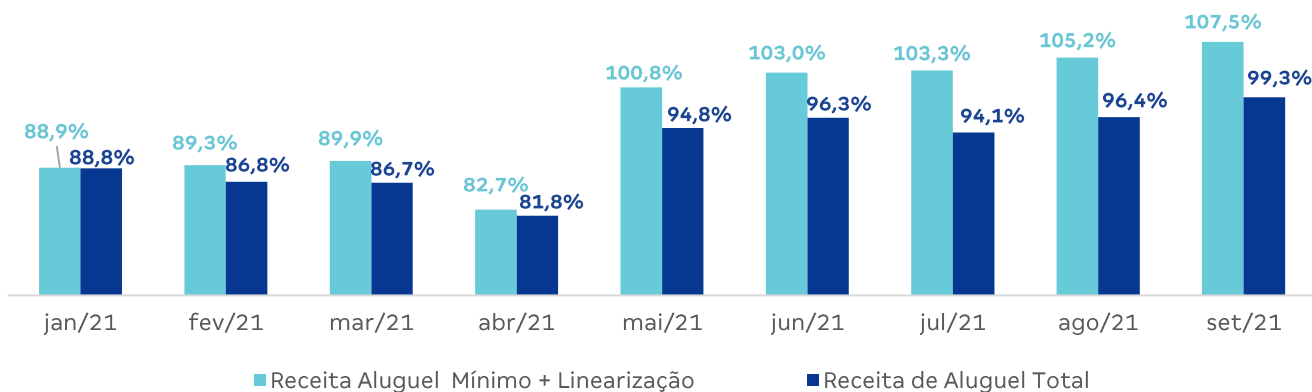
Visão Geral do 3T21:

Comentário do Desempenho

Estratégia e Resultados Comerciais

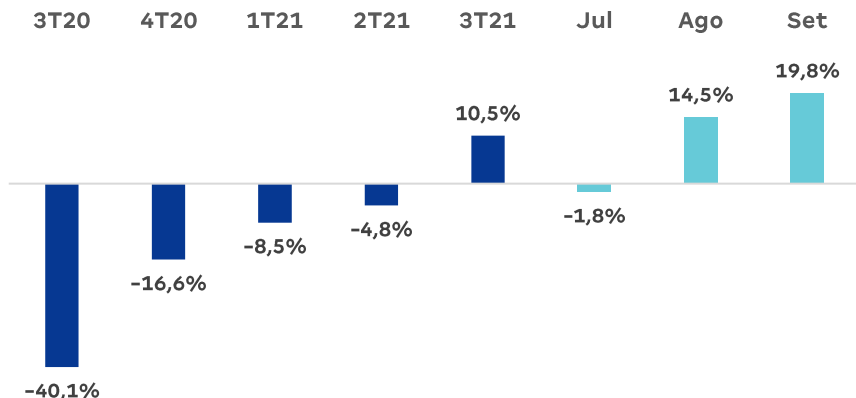
Com a redução das restrições e a retomada das operações, foi possível observar a recuperação da receita de locação ao longo dos meses de 2021. Em maio, a receita de aluguel mínimo se igualou a de 2019 e já em setembro superou em 7,5% os valores apresentados no mesmo período de 2019.

ABERTURA DA RECEITA DE LOCAÇÃO (como % de 2019)

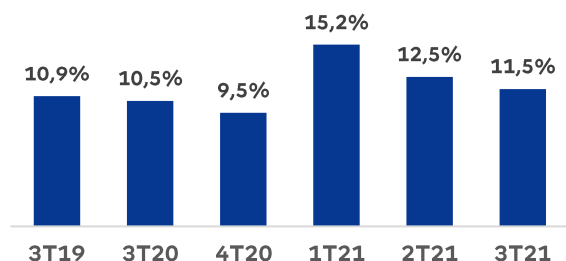


Verificamos aumento significativo na performance dos lojistas ao longo do 3T21, o que permitiu a redução de descontos concedidos e o atingimento de SSR de 10,5%, chegando a 19,8% de SSR no mês de setembro. Em paralelo, buscamos mais eficiência nas linhas de condomínio e fundo de promoção o que permitiu um patamar de custo de ocupação no trimestre abaixo do praticado nos períodos anteriores do ano.

SSR COMO % 2019



CUSTO DE OCUPAÇÃO



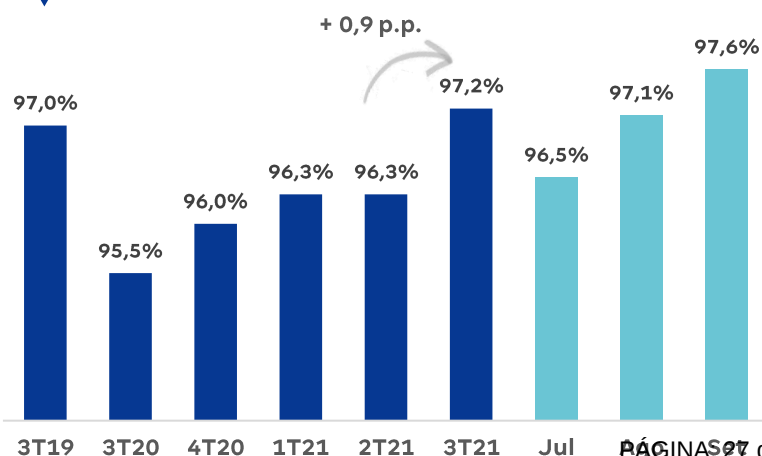
EVOLUÇÃO DE MIX E PATAMAR SÓLIDO DE OCUPAÇÃO

O resultado da evolução de 0,9 p.p. *versus* o 2T21 na taxa de ocupação reflete o alto ritmo de comercialização impresso ao longo do ano. Neste trimestre recebemos 269 propostas comerciais, atingindo o volume de 236 negócios realizados.

A ocupação do mês de setembro atingiu patamar recorde de 97,6%, superando o 3T19 em 0,6 p.p., demonstrando a força do portfólio e a confiança dos lojistas nos empreendimentos.

A solidez deste indicador proporciona a segurança necessária para darmos sequência à estratégia de rentabilização e qualificação dos nossos ativos ao longo do ano de 2022.

TAXA DE OCUPAÇÃO



Visão Geral do 3T21:

Comentário do Desempenho

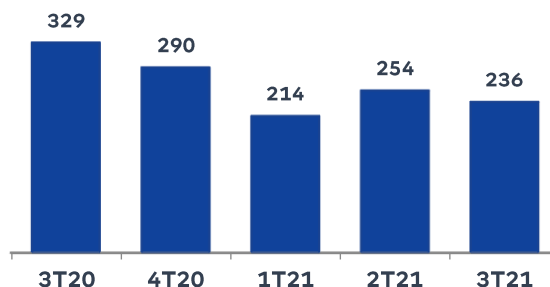
Estratégia e Resultados Comerciais

RELACIONAMENTO E QUALIFICAÇÃO DO MIX

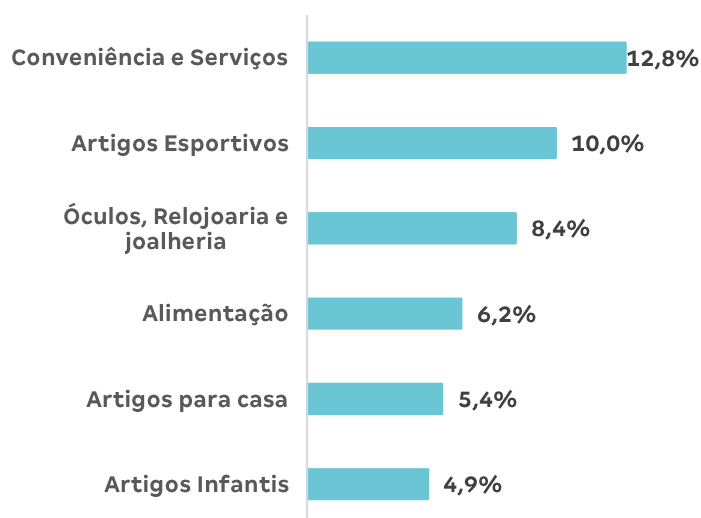
A forte atividade comercial do ano é reflexo da estratégia de relacionamento a longo prazo com as principais marcas do mercado. Atualmente 70% da ABL dos nossos empreendimentos é composta por marcas com atendimento corporativo. Neste ano, já foram negociadas 77 operações da nossa *wish list* - marcas desejadas e mapeadas na estratégia de *mix* dos nossos shoppings.

Como exemplo de relacionamento construído, o grupo Coco Bambu ao longo dos últimos anos tem explorado o portfólio brMalls, encerrando o ano de 2021 com 7 operações ativas além de novos negócios já previstos para 2022.

PROPOSTAS ASSINADAS



QUALIFICAÇÃO DO MIX – EVOLUÇÃO ABL 3T20 X 3T21



NOVOS ENTRANTES



Villagio Caxias | Tamboré

NorteShopping | Tamboré
Piracicaba

Mooca



Catuaí Maringá



Piracicaba | Independência



Vila Velha | Jardim Sul

CASE ESCALA E RELACIONAMENTO COMERCIAL: Coco Bambu

LINHA DO TEMPO DE INAUGURAÇÕES DAS LOJAS COCO BAMBU



"Hoje, o Coco Bambu considera a brMalls como seu principal parceiro comercial! Parceria construída, ao longo dos anos, por meio de um tratamento personalizado, honesto e atencioso que recebemos dos principais executivos da brMalls. Essa cordialidade no trato e no relacionamento fez com que sempre houvesse uma busca por frutos positivos para ambas as partes... um verdadeiro ganha-ganha sem existir lados opostos, o que é pouco comum num relacionamento entre shopping e lojista!"

Por tais razões, é inquestionável que a brMalls foi e continuará sendo muito importante para a construção da história e trajetória do Coco Bambu. O Coco Bambu é grato e sempre dará preferência a brMalls, buscando sempre trazer frutos positivos a mesma!"

Ronald Aguiar, Sócio-Diretor - Coco Bambu



Coco Bambu - Center Uberlândia, operação inaugurada em 2018.

Visão Geral do 3T21:

Comentário do Desempenho

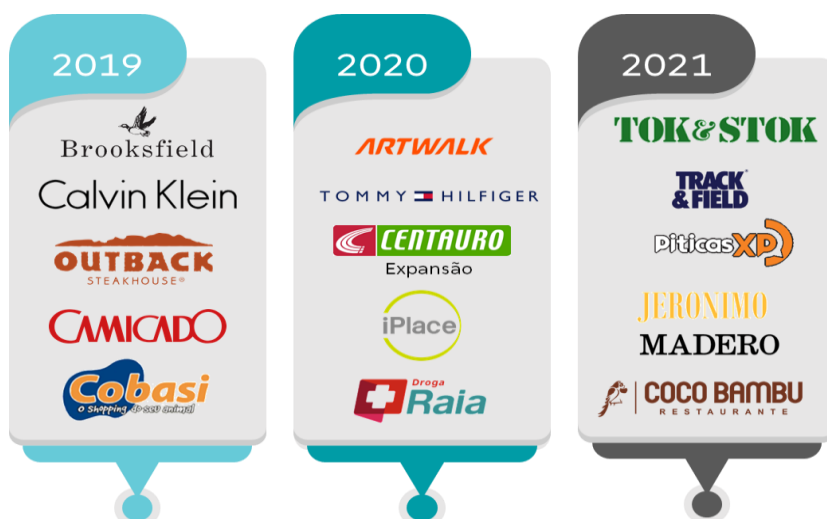
Estratégia e Resultados Comerciais

CASE SHOPPING DEL REY: FORTALECIMENTO DA GASTRONOMIA

Referência de entretenimento na região da Pampulha, o empreendimento que possui 60 mil m² de ABL completou 30 anos desde a sua inauguração e, ao longo dos último 3 anos, apresentou importante transformação na oferta de *mix*.

Com mais de 15 inaugurações de marcas de abrangência nacional, que atuam em segmentos com alto potencial de crescimento do varejo, tais como artigos para o lar, tecnologia, pet e gastronomia, os 1,4 milhão de consumidores que frequentam o shopping agora contam com um shopping mais completo e adequado as suas necessidades. Através do forte relacionamento da estrutura comercial da brMalls e, em linha com a estratégia de aumento da oferta de gastronomia para os seus consumidores, foram inauguradas três operações das marcas mais demandadas pelo seu público: Jerônimo, Madero e Coco Bambu, trazendo uma estimativa de incremento de 15% no fluxo de consumidores para o empreendimento e de R\$ 48 milhões em vendas anuais.

Com esta importante renovação em seu *mix*, o shopping hoje possui 7% da sua ABL dedicada aos restaurantes com serviços, ancorando ainda mais a sua relevância na cidade.



Madero, operação inaugurada em out/21



Jerônimo, operação inaugurada em out/21



Coco Bambu, operação inaugurada em out/21

Comentário do Desempenho

Desenvolver novas receitas com alto potencial de crescimento

O *business* de comercialização de mídia em shoppings da brMalls se iniciou em 2006. A partir de 2013, para ganhar escala e usufruir dos efeitos de rede, investimos na contratação de pessoas com experiência em veículos de comunicação, nos adequamos aos processos convencionais do mercado e, a partir de 2018, digitalizamos e padronizamos todo o portfólio da Companhia.

A estratégia ganhou relevância e originou a criação da mídiaMALLS, subsidiária voltada para comercialização de mídia em shoppings, não só proprietários mas também de parceiros. Em 2019, quando adquirimos os contratos de comercialização da LEDChannel, a mídiaMALLS passou a ter maior relevância nos indicadores de audiência e frequência.

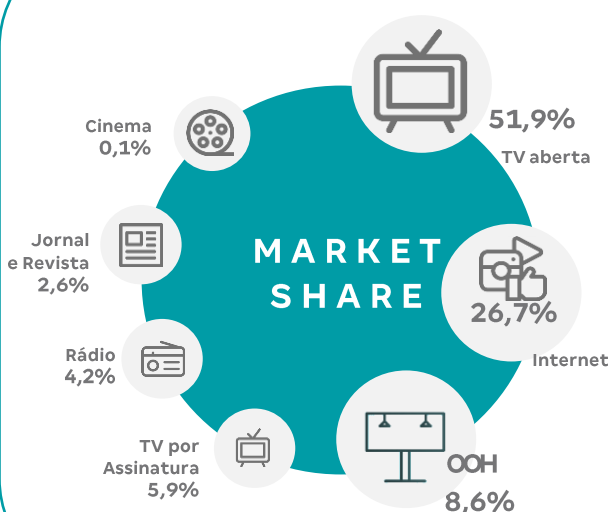
Em 2021, assinamos 10 novos contratos com shoppings parceiros, sendo 3 deles incluídos no 3T21, totalizando 71 shoppings em 15 estados em nosso portfólio. Além disso, no 3T21 adquirimos a Helloo Mídia, empresa especializada em comercialização de mídia *out of home* ("OOH") em elevadores situados em edifícios residenciais.



POTENCIAL DA RECEITA DE MÍDIA

A brMalls vem intensificando sua atuação e investimento no segmento de mídia. Atualmente a receita de mídia em shoppings brMalls é apresentada na linha de Mall&Mídia, enquanto que a receita de serviços advinda da comercialização em shoppings de terceiros é apresentada na linha Prestação de Serviços. Atualmente a receita de mídia representa 4% da receita bruta da Companhia.

Tendo em vista o crescimento da mídiaMALLS, adicionado a receita da Helloo, acreditamos que a receita de Mídia passará a ter cada vez mais relevância nas linhas de receita da Companhia, com projeção de alcance no médio prazo de 20% da receita bruta da Companhia.



O crescimento da mídiaMALLS é diretamente impulsionado pelo mercado endereçável de mídia publicitária. De acordo com dados da Kantar Ibope Mídia, em 2019 a mídia publicitária movimentou R\$ 54,3 bilhões no Brasil, com grande concentração nos veículos de mídia massiva que cada vez mais vem perdendo *market share* para veículos de mídias segmentadas.

A mídia em shopping center é classificada pela Kantar Ibope como Estabelecimentos Comerciais e faz parte do meio OOH, que vem, cada vez mais, se profissionalizando e ganhando *share*.

Com relação ao segmento de edifícios, que também é classificado como meio OOH, estima-se que existam mais de 320 mil elevadores no Brasil, dos quais apenas aproximadamente 25 mil possuem telas dos *players* dominantes.

Comentário do Desempenho

Mídia

Desenvolver novas receitas com alto potencial de crescimento

MODELO DE NEGÓCIOS mídiaMALLS

Hoje a estrutura da mídiaMALLS conta com 52 colaboradores, todos dedicados a relacionamento e comercialização de mídia OOH, distribuídos em cinco praças centrais localizadas em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba e Recife, além da penetração em praças menores. Acreditamos que nossa estrutura e time são diferenciais importantes para alavancagem de receita desse negócios.

DIFERENCIAIS

One Stop Shop

Centralização da compra de mídia para agência e anunciantes que antes falavam com 70 shoppings diretamente.

Cobertura Nacional do Inventário

Somos o maior veículo OOH especializado em shoppings do país unificando sistema e processos de diversas redes shoppings.

Maior Estrutura de Vendas do Segmento

Equipe de vendas de 35 pessoas em mais de 15 estados e estrutura dedicada ao relacionamento com agências em SP, RJ, BH, Curitiba e Recife.

mídiaMALLS em números

- + de **70 milhões** de pessoas impactadas
- + de **70 shoppings no Brasil**
- + de **3 milhões** inserções por dia
- + de **106 milhões** inserções por mês
- + de **1,5 km** de LEDs instalados
- + de **700 itens** de inventário digital
- + de **1.200 faces** digitais

Na vertical de shopping center, a mídiaMALLS atua na comercialização de 3 tipos de mídia: i) Digital (*banners* e *totens*); ii) Experiência (*stands* para contato com consumidor e ativações nos shoppings) e; iii) Estática (adesivos e *banners* impressos).

Para shoppings de terceiros, é comercializada apenas a categoria Digital: a mídiaMALLS instala os equipamentos para veiculação de mídia, arcando com o investimento inicial e, como contrapartida recebe uma taxa de comercialização sobre a mídia veiculada no ativo.

JORNADA DO CONSUMIDOR

Ao adicionar comunicação nos edifícios residenciais, conseguiremos estar presentes em toda a jornada do consumidor, desde sua residência até o momento da conversão, unindo a conveniência da mensagem do anunciante à experiência do consumidor nos nossos shoppings.



AQUISIÇÃO DA HELLOO

No 3T21, a brMalls ampliou seu modelo de negócio, passando a atuar em uma nova vertical de mídia, a mídia residencial, através da aquisição de 100% da Helloo. A Helloo é uma empresa de mídia digital OOH focada em edifícios residenciais que, através de telas instaladas nos elevadores, consegue impactar os consumidores dos shoppings no início de sua jornada, além de aumentar escala através de maior audiência e frequência para os anunciantes. Os painéis veiculam conteúdos e anúncios dinâmicos que permitem comunicação entre o gestor do edifício e os residentes além de possibilitarem a veiculação de mídia de anunciantes e interação com seu mercado-alvo.

helloo,



+4.300
telas
instaladas



+2.000
condomínios
residenciais



+800 mil
pessoas
atingidas
por dia



20
cidades
brasileiras



Tecnologia
própria

OBJETIVOS

A aquisição, que amplia a atuação da brMalls em mais uma vertical de mídia OOH, faz parte da estratégia da Companhia, gerando ainda mais valor para lojistas, consumidores e anunciantes e contribuindo para:

1. Ampliar a dominância dos shoppings da brMalls nas áreas de influência

Ao adicionar comunicação nos edifícios residenciais, fortaleceremos os pontos de contato na jornada dos consumidores tornando os shoppings da brMalls ainda mais presentes no dia a dia dos nossos clientes.

2. Desenvolver novas receitas com alto potencial de crescimento



3. Monetizar os relacionamentos com consumidores, lojistas e anunciantes

Através dos nossos programas de relacionamento estamos desenvolvendo conhecimento granular dos consumidores (jornadas e transações).

Uma das principais formas de monetização da nossa estratégia digital será por meio de mídia, dado que os anunciantes (externos e lojistas) buscam cada vez mais conhecimento sobre o público impactado pelas suas campanhas, bem como procuram veículos de mídia capazes de conectá-los de forma direcionada a essas pessoas nos momentos e locais ideais.

Iniciativas Digitais:

Comentário do Desempenho

Evolução do nosso modelo de negócios

No 3T21 evoluímos em nossa estratégia que está baseada em conhecer cada vez mais os nossos clientes (consumidores, lojistas e anunciantes) para aumentarmos a proposta de valor para cada um deles e por consequência adicionar valor ao nosso negócio.

Com o objetivo de entender com maior granularidade as transações que acontecem em nossos ativos lançamos, em agosto de 2020, nosso programa de relacionamento e, em paralelo, temos enriquecido soluções através de canais de venda (e-shopping e o Assistente de Compras) e de entrega (soluções de *delivery*).

CAPTURA DE DADOS

PROGRAMA DE RELACIONAMENTO

No final do 3T21 alcançamos 237 mil membros ativos em nosso programa de relacionamento nos 8 shoppings em que o mesmo está implementado, crescimento de 76% *versus* 2T21. A expectativa é atingir 450 mil membros ativos nesses mesmos shoppings até o final deste ano.

Até o fechamento do 3T21, capturamos, nos 8 shoppings, informações de aproximadamente 1,7 milhão de transações, que somaram R\$ 330 milhões em compras realizadas no período. O *spending* médio durante o período foi de R\$ 1.374 por membro.

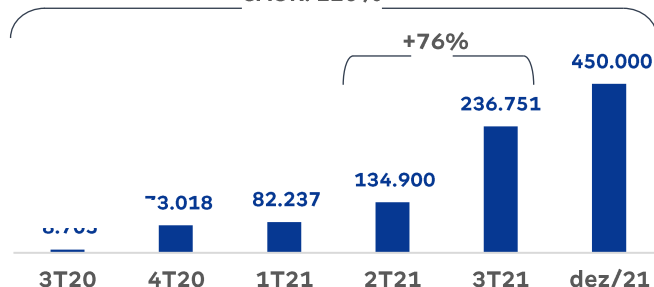
No terceiro trimestre, além do aumento do número de membros, mantivemos a curva acelerada do *Gross Merchending Volume* - GMV capturado e do engajamento no programa. Como resultado, a penetração das vendas sobre as vendas totais dos shoppings vem ganhando relevância ao longo dos meses, independentemente de datas sazonais, atingindo em setembro média de 16% das vendas mapeadas e 18% nos top 4 NOI que possuem o programa. Nosso planejamento prevê que em dezembro chegaremos a 30,0% das vendas mapeadas dos shoppings que possuem o programa.

O programa tem como objetivo o aumento da frequência, recorrência e ticket médio do consumidor e a criação de uma base de dados enriquecida com informações de consumo e características demográficas. A partir do maior conhecimento do cliente poderemos atender melhor suas necessidades, aumentando o LTV² e ticket médio das compras, potencializando as vendas dos varejistas e anunciantes.

MEMBROS ATIVOS¹ DO PROGRAMA

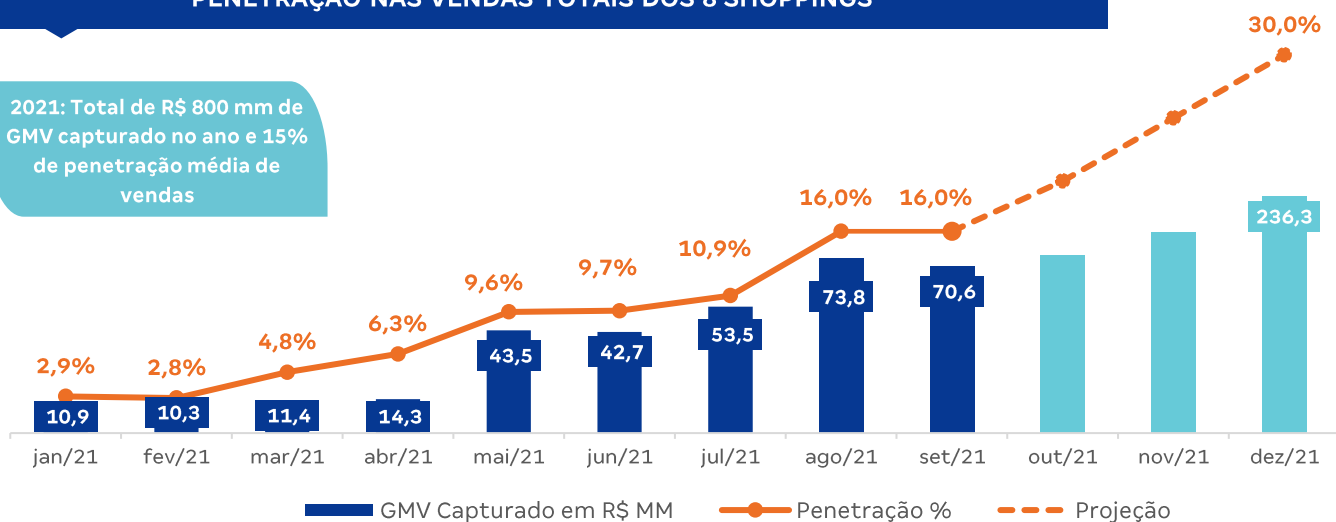
Em apenas 8 shoppings da Companhia

CAGR: 120%



PENETRAÇÃO NAS VENDAS TOTAIS DOS 8 SHOPPINGS

2021: Total de R\$ 800 mm de GMV capturado no ano e 15% de penetração média de vendas



¹ Membros ativos são membros engajados que enviaram suas informações de consumo e que pertencem a alguma categoria do programa.

² LTV (Life Time Value) é o valor de cada cliente - quanto um cliente compra produtos ou serviços ao longo do tempo de relacionamento com os shoppings da brMalls.

Iniciativas Digitais:

Comentário do Desempenho

Evolução do nosso modelo de negócios

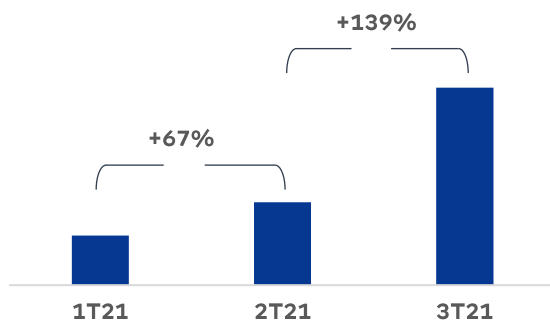
OMINICANALIDADE

Os canais de venda *online* da brMalls (e-Shopping e Assistente de Compras), vêm apresentando crescimento consistente no decorrer dos meses, ganhando assim maior tração nos shoppings em que estão presentes e aumentando a força do ecossistema de varejo. Ao compararmos o 3T21 com o 2T21, observamos crescimentos de 139% no GMV, de 74% no volume de pedidos e de 37% no ticket médio. Estas evoluções são devidas não só ao crescimento e desdobramento do canal de Assistente de Compras, como também ao aumento de oferta do e-Shopping com a evolução da curva de estoques integrados dos lojistas e impulsionamento do nosso Programa de Relacionamento de forma perene, independente das datas sazonais do varejo.

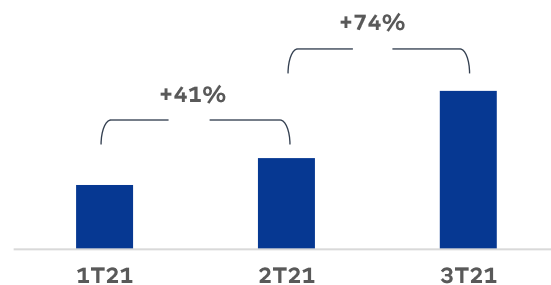
Buscando aumentar nossa proposta de valor em todos os ativos brMalls, no 3T21 tivemos mais 9 implementações do canal de Assistente de Compras (Catuaí Maringá, Norteshopping, Curitiba, Estação Curitiba, Del Rey, Estação BH, Uberlândia, Campo Grande e Estação Cuiabá), totalizando 18 shoppings com o canal. Até ao final do ano, todos os 26 shoppings administrados da Companhia estarão com o canal implementado.

Além do GMV e ticket médio, outros indicadores têm chamado à atenção no canal de Assistente de Compras. A taxa de conversão, que no 2T21 era de 27%, atingiu 31% no 3T21. Com relação à recorrência de compras, em junho, 12% dos clientes haviam realizado compras mais de 1 vez no mês e, em setembro, o percentual aumentou para 14%. Além disso, tivemos um aumento de 130% da base de clientes do 3T21 *versus* 2T21. Esses indicadores mostram que, mesmo com o crescimento do canal e novas inaugurações (crescimento de 111% no número de atendimentos do 3T21 *versus* 2T21), os padrões de atendimento continuam elevados.

GMV¹ - Assistente + e-Shop



PEDIDOS² - Assistente + e-Shop



¹ GMV: Gross Merchandise Volume – vendas totais em produto;

² Pedidos: Número total de compras realizadas pelos clientes;

DRE

Comentário do Desempenho

Receita Líquida

A receita líquida no 3T21 totalizou R\$ 306,6 milhões, aumento de 47,6% quando comparada ao 3T20. Destaque para a recuperação em Aluguel Mínimo, em função da redução nos descontos concedidos ao longo da pandemia e em Mall & Mídia e Estacionamento, refletindo a flexibilização das restrições de horário.

Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil)	3T21	3T20	%	3T19 ¹	%	9M21	9M20	%	9M19 ¹	%
Aluguel Mínimo	193.289	146.686	31,8%	185.524	4,2%	528.150	476.381	10,9%	548.125	-3,6%
Mall & Mídia	32.847	16.751	96,1%	39.362	-16,6%	87.734	60.616	44,7%	103.402	-15,2%
Aluguel Percentual	10.335	7.411	39,4%	15.098	-31,6%	25.857	23.984	7,8%	43.240	-40,2%
Aluguéis	236.471	170.848	38,4%	239.984	-1,5%	641.741	560.981	14,4%	694.767	-7,6%

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)	3T21	3T20	%	3T19 ¹	%	9M21	9M20	%	9M19 ¹	%
Aluguéis	236.471	170.848	38,4%	239.984	-1,5%	641.741	560.981	14,4%	694.767	-7,6%
Estacionamento	63.084	31.966	97,3%	69.217	-8,9%	143.004	99.111	44,3%	202.078	-29,2%
Prestação de Serviços	24.419	13.265	84,1%	28.169	-13,3%	69.282	54.729	26,6%	74.920	-7,5%
Taxa de Cessão	4.977	4.472	11,3%	4.952	0,5%	13.681	14.116	-3,1%	15.964	-14,3%
Taxa de Transferência	1.287	1.025	25,6%	3.415	-62,3%	3.863	2.829	36,6%	6.081	-36,5%
Outras	3.149	1.131	178,4%	2.394	31,5%	5.775	3.189	81,1%	4.954	16,6%
Receita Bruta	333.387	222.707	49,7%	348.131	-4,2%	877.346	734.955	19,4%	998.764	-12,2%
(-)Impostos e Contribuições	(26.749)	(14.954)	78,9%	(29.089)	-8,0%	(67.705)	(45.690)	48,2%	(86.071)	-21,3%
Receita Líquida	306.638	207.753	47,6%	319.042	-3,9%	809.641	689.265	17,5%	912.693	-11,3%

ALUGUÉIS

Com a redução das restrições e retomada das operações, foi possível observar a recuperação da receita de locação ao longo dos meses de 2021. Como mencionamos anteriormente neste relatório em maio deste ano a receita de aluguel mínimo se igualou a de 2019 e em setembro já supera em 7,5% os valores apresentados no mesmo período de 2019. Com isso, a receita total de aluguéis ex linearização apresentou neste trimestre crescimento de 0,7% *versus* 3T19.

No 3T21, a Companhia reduziu o nível de descontos de aluguel mínimo, concedendo um montante total de R\$ 7,3 milhões. Em conformidade com as normas CPC06 e IFRS 16, tal redução gera alteração nos fluxos contratuais e devem ser reconhecidos de forma linear pelo respectivo prazo remanescente, para aqueles contratos em que o aluguel mínimo possui um valor fixo contratado.

Dessa forma, somada as causas recorrentes de linearização tivemos também as geradas em função dos descontos concedidos no período, totalizando o valor positivo de R\$ 4,2 milhões de linearização de aluguel no trimestre.

Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil)	3T21	3T20	%	3T19 ¹	%	9M21	9M20	%	9M19 ¹	%
Aluguéis	232.247	126.053	84,2%	230.703	0,7%	621.178	388.152	60,0%	670.250	-7,3%
Linearização aluguel	4.224	44.795	-90,6%	9.281	-54,5%	20.563	172.829	-88,1%	24.517	-16,1%
Receita Total de Aluguéis	236.471	170.848	38,4%	239.984	-1,5%	641.741	560.981	14,4%	694.767	-7,6%

¹ Para análises comparativa a 2019, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19 e o resultado do Via Brasil Shopping, vendido em março/20.

DRE**Comentário do Desempenho****Custos**

Neste trimestre, os custos da Companhia totalizaram R\$ 27,3 milhões, redução de 18,8% comparado ao 3T19. Esse resultado reflete os esforços da Companhia em reduzir custos e aumentar a eficiência, conforme detalhado abaixo:

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Custos com Pessoal	(3.751)	(3.875)	-3,2%	(6.782)	-44,7%	(11.151)	(13.124)	-15,0%	(22.139)	-49,6%
Diversos Serviços	(4.692)	(3.347)	40,2%	(4.534)	3,5%	(12.287)	(9.660)	27,2%	(13.570)	-9,5%
Custos Condominiais	(7.501)	(6.703)	11,9%	(10.081)	-25,6%	(25.794)	(46.582)	-44,6%	(35.289)	-26,9%
Custos com Fundo de Promoções	(1.279)	(2.276)	-43,8%	(2.568)	-50,2%	(4.375)	(4.846)	-9,7%	(8.595)	-49,1%
Demais Custos	(10.089)	(7.169)	40,7%	(11.795)	-14,5%	(31.655)	(22.010)	43,8%	(31.932)	-0,9%
Custos	(27.312)	(23.370)	16,9%	(35.760)	-23,6%	(85.262)	(96.222)	-11,4%	(111.525)	-23,5%
Custos Ex Vendas ¹	(27.312)	(23.370)	16,9%	(33.644)	-18,8%	(85.262)	(96.222)	-11,4%	(96.278)	-11,4%

CUSTOS CONDOMINIAIS

- A redução *versus* o 3T19 se deu pela maior eficiência na gestão das despesas de condomínio, resultado da otimização dos processos e da renegociação de contratos com fornecedores e prestadores de serviços.

CUSTOS COM FUNDO DE PROMOÇÕES

- Redução *versus* 3T20 em função da redução de aportes por parte da Companhia para o Fundo de Promoção, como forma de manter o custo de ocupação saudável para o lojista e de utilizar os custos de forma mais eficiente - mesmo com a flexibilização dos horários de funcionamento e eventos importantes do varejo.

DEMAIS CUSTOS

- Aumento *versus* 3T20 em função da redução dos pagamentos de concessões para exploração de shopping no ano de 2020, devido ao impacto na performance dos shoppings que possuem esse modelo de exploração, e à revisão de contratos com fornecedores durante esse período - de 2020.

NOI

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Receita Bruta	333.387	222.707	49,7%	358.084	-6,9%	877.346	734.955	19,4%	1.058.839	-17,1%
(-) Prestação de Serviços	(24.419)	(13.265)	84,1%	(28.843)	-15,3%	(69.282)	(54.729)	26,6%	(80.766)	-14,2%
(+) Custos ²	(26.962)	(22.679)	18,9%	(35.760)	-24,6%	(82.002)	(92.783)	-11,6%	(111.525)	-26,5%
(+) Debêntures do Araguaia	1.509	156	867,4%	1.915	-21,2%	3.776	1.849	104,2%	5.858	-35,5%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.511)	(3.201)	9,7%	(3.295)	6,6%	(11.174)	(10.005)	11,7%	(10.396)	7,5%
NOI	280.004	183.718	52,4%	292.101	-4,1%	718.664	579.287	24,1%	862.010	-16,6%
Margem %	90,6%	87,7%	2,9 p.p.	88,7%	1,9 p.p.	88,9%	85,2%	3,7 p.p.	88,1%	0,8 p.p.
NOI Ex Vendas ¹	280.004	183.718	52,4%	285.018	-1,8%	718.664	579.287	24,1%	823.240	-12,7%
Margem %	90,6%	87,7%	2,9 p.p.	86,6%	4,0 p.p.	88,9%	85,2%	3,7 p.p.	87,2%	1,7 p.p.

¹ Para análises comparativa a 2019, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19 e o resultado do Via Brasil Shopping, vendido em março/20.

² Não considera custos relacionados à MídiaMalls.

Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas

Registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$ 78,4 milhões no 3T21. As principais variações estão descritas a seguir:

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Despesas com Vendas	(27.294)	(33.633)	-18,8%	(10.678)	127,1%	(97.276)	(110.212)	-11,7%	(37.180)	161,6%
Despesas Gerais & Administrativas	(51.096)	(25.515)	100,3%	(33.649)	51,8%	(116.093)	(63.155)	83,8%	(95.735)	21,3%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(78.390)	(59.148)	32,5%	(44.327)	76,8%	(213.369)	(173.367)	23,1%	(132.915)	60,5%

DESPESAS COM VENDAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 27,3 milhões no trimestre, redução de R\$ 6,3 milhões quando comparado ao 3T20 e aumento de R\$ 16,6 milhões comparado com o 3T19, consequência, principalmente, do aumento da PDD em função da pandemia. As despesas com comissões sobre comercialização reduziram em -4,4% comparado com o mesmo período do ano anterior e -16,3% comparado a 2019. Essa redução ocorreu devido a eficiência e reestruturação do time comercial local.

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
PCLD (PDD) e Perdão de Dívida	(18.685)	(27.807)	-32,8%	(4.022)	364,6%	(78.450)	(94.444)	-16,9%	(18.061)	334,4%
Comissões sobre Comercialização	(5.568)	(5.826)	-4,4%	(6.656)	-16,3%	(15.285)	(15.768)	-3,1%	(19.119)	-20,1%
Outras Despesas Comerciais	(3.041)	-	-	-	-	(3.541)	-	-	-	-
Despesas com Vendas	(27.294)	(33.633)	-18,8%	(10.678)	155,6%	(97.276)	(110.212)	-11,7%	(37.180)	161,6%

PCLD (PDD) E PERDÃO DE DÍVIDA

- Com a retomada do horário de funcionamento, vendas e a normalização dos processos internos, atingimos no 3T21 inadimplência líquida de 4,8% versus 7,7% no 3T20. A diminuição dos índices de inadimplência líquida gerou recuperação importante no período, mantendo a PDD líquida em níveis inferiores aos registrados no trimestre anterior – as despesas com PDD totalizaram R\$ 18,7 milhões no trimestre, redução de 32,8% versus 3T20.
- Importante ressaltar que a Companhia adota, desde 2018, o critério de classificar os títulos em aberto (vencidos e a vencer) de acordo com o vencimento mais antigo, individualmente por lojista, o que gera antecipações de provisão.

% Provisão	3T21
A vencer	1,0%
De 1 a 30 dias	4,1%
De 31 a 60 dias	24,4%
De 61 a 90 dias	39,2%
De 91 a 120 dias	50,0%
De 121 a 150 dias	62,9%
De 151 a 180 dias	88,2%
Mais de 180 dias	100,0%

DRE**Comentário do Desempenho****DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

As despesas gerais e administrativas do terceiro trimestre totalizaram R\$ 51,1 milhões . Abaixo, destacamos os principais impactos nessa linha:

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Despesas Administrativas	(35.162)	(19.591)	79,5%	(26.229)	34,1%	(79.618)	(48.871)	62,9%	(72.563)	9,7%
Despesa com Salários, encargos e benefícios	(24.222)	(19.591)	23,6%	(18.253)	32,7%	(64.074)	(48.871)	31,1%	(52.615)	21,8%
Participação nos lucros (PLR)	(10.940)	-	-	(7.976)	37,2%	(15.544)	-	-	(19.948)	-22,1%
Despesa de Remuneração Baseada em Ações	(4.678)	124	-3871,8%	(630)	642,4%	(8.037)	4.731	-269,9%	(3.844)	109,1%
Serviços Contratados	(6.396)	(2.102)	204,3%	(3.415)	87,3%	(20.464)	(8.822)	132,0%	(9.141)	123,9%
Outras Despesas	(4.860)	(3.946)	23,2%	(3.375)	44,0%	(7.974)	(10.193)	-21,8%	(10.187)	-21,7%
Despesas Gerais & Administrativas	(51.096)	(25.515)	100,3%	(33.649)	51,8%	(116.093)	(63.155)	83,8%	(95.735)	21,3%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

- Aumento do quadro de funcionários para a área de transformação digital.
- Diante da melhor expectativa nas operações nos shoppings, tivemos o provisionamento de PLR no trimestre.

DESPESA DE REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

- O provisionamento é explicado pelo aumento do fator de performance dos planos de incentivos de longo prazo.

SERVIÇOS CONTRATADOS

- Aumento em função das despesas relacionadas ao novo sistema ERP, Oracle Cloud e outros serviços contratados.

OUTRAS DESPESAS

- Aumento do valor se deve pela constituição pontual de contingências no valor de R\$ 2,5 milhões.

DRE

Comentário do Desempenho

EBITDA

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Receita Líquida	306.638	207.753	47,6%	328.995	-6,8%	809.641	689.265	17,5%	972.768	-16,8%
(+) Custos e Despesas	(117.937)	(90.966)	29,6%	(85.305)	38,3%	(331.588)	(293.678)	12,9%	(260.150)	27,5%
(+) Depreciação e Amortização	12.235	8.448	44,8%	5.218	134,5%	32.957	24.089	36,8%	15.710	109,8%
(+) Outros Resultados Operacionais	(36.730)	(453)	8008,2%	75.006	-149,0%	(262.279)	(872.457)	-69,9%	560.776	-146,8%
(+) Equivalência Patrimonial	(10.295)	(8.905)	15,6%	(695)	1381,3%	(27.209)	(40.225)	-32,4%	(4.853)	460,7%
EBITDA	153.911	115.877	32,8%	323.219	-52,4%	221.522	(493.006)	-144,9%	1.284.251	-82,8%
(+) Debêntures do Araguaia	1.509	156	867,4%	1.915	-21,2%	3.776	1.849	104,2%	5.858	-35,5%
(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	34.024	-	-	(77.784)	-143,7%	275.388	862.510	-68,1%	(565.510)	-148,7%
EBITDA Ajustado	189.444	116.033	63,3%	247.350	-23,4%	500.686	371.353	34,8%	724.599	-30,9%
Margem %	61,8%	55,9%	5,9 p.p.	75,2%	-13,4 p.p.	61,8%	53,9%	7,9 p.p.	74,5%	-12,7 p.p.
EBITDA Ajustado Ex Vendas ¹	189.444	116.033	63,3%	239.336	-20,8%	500.686	371.353	34,8%	680.864	-26,5%
Margem %	61,8%	55,9%	5,9 p.p.	75,0%	-13,2 p.p.	61,8%	53,9%	7,9 p.p.	74,6%	-12,8 p.p.

OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS

- A variação de outros resultados operacionais se deve pela revisão da viabilidade dos projetos em andamento da Companhia.

EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

- A linha de equivalência patrimonial refere-se integralmente à operação da Delivery Center.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro registrou despesa líquida de R\$ 61,2 milhões, redução de 11,1%, quando comparado ao 3T20. A variação está associada, principalmente, ao crescimento das receitas de aplicações financeiras. A posição de caixa da Companhia apresentou aumento de 378,0%, em função das captações financeiras no valor total de R\$ 900,00 milhões, com o objetivo de ter maior liquidez e segurança em um cenário de pandemia. Além disso, tivemos maior rentabilidade média do caixa no período.

As despesas financeiras apresentaram crescimento de 18,7% quando comparado ao mesmo período de 2020, consequência das recentes elevações na taxa Selic visto que, 77,9% da exposição das dívidas da Companhia é atrelada ao CDI.

Receitas	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Aplicações Financeiras	25.787	5.395	378,0%	16.849	53,0%	50.292	22.425	124,3%	52.702	-4,6%
Outros	2.086	781	167,1%	3.019	-30,9%	12.137	7.319	65,8%	8.587	41,3%
Total	27.873	6.176	351,3%	19.868	40,3%	62.429	29.744	109,9%	64.177	-2,7%

Despesas	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Empréstimos e Financiamentos	(81.697)	(68.426)	19,4%	(59.418)	37,5%	(239.327)	(169.937)	40,8%	(211.098)	13,4%
Outros	(7.354)	(6.591)	11,6%	(2.027)	262,8%	(17.307)	(10.678)	62,1%	(6.283)	175,0%
Total	(89.051)	(75.017)	18,7%	(61.456)	44,9%	(256.634)	(180.615)	42,1%	(223.358)	14,9%

Resultado Financeiro	(61.178)	(68.841)	-11,1%	(41.588)	47,1%	(194.205)	(150.871)	28,7%	(159.181)	22,0%
-----------------------------	-----------------	-----------------	---------------	-----------------	--------------	------------------	------------------	--------------	------------------	--------------

¹ Para análises comparativa a 2019, excluimos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19 e o resultado do Via Brasil Shopping, vendido em março/20.

DRE**Comentário do Desempenho** **Impostos**

Neste trimestre, os impostos totalizaram R\$ 21,9 milhões. As principais variações foram decorrentes dos seguintes fatores:

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Receita Bruta	333.387	222.707	49,7%	358.084	-6,9%	877.346	734.955	19,4%	1.058.839	-17,1%
Abertura Impostos										
Provisão para IR/ CSLL	(17.440)	(7.440)	134,4%	(19.637)	-11,2%	(42.869)	(29.361)	46,0%	(58.060)	-26,2%
Imposto Diferido	(4.475)	(18.541)	-75,9%	14.194	-131,5%	42.935	192.316	-77,7%	(164.056)	-126,2%
Imposto Total	(21.915)	(25.981)	-15,6%	(5.443)	302,6%	66	162.955	-100,0%	(222.116)	-100,0%

PROVISÃO PARA IR/CSLL

As provisões para IR/CSLL estão maiores em relação ao mesmo período do ano anterior devido ao crescimento de receita, em função da flexibilização das restrições de funcionamento dos shoppings no 3T21.

IMPOSTO DIFERIDO

No 3T21, a variação de R\$ 14,1 milhões se refere principalmente ao passivo diferido sobre o ajuste de linearização de aluguéis decorrente da redução dos descontos concedidos no 3T20. No 3T19, o imposto diferido foi impactado positivamente em aproximadamente R\$ 21 milhões, devido a reversão de passivo diferido nas alienações realizadas desoneradas por conta da distribuição de juros sobre capital próprio.

 Lucro Líquido e FFO

	3T21	3T20	%	3T19	%	9M21	9M20	%	9M19	%
Lucro Líquido	57.149	7.810	631,7%	258.462	-77,9%	690	(493.342)	-100,1%	838.767	-99,9%
(+) Swap a Mercado (MTM)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.777)	-
(+) Imposto Não Caixa ¹	14.329	29.690	-51,7%	6.150	133,0%	(15.202)	(163.662)	-90,7%	222.638	-106,8%
(-) Participação de Minoritários (PPI)	(10.718)	-	-	-	-	(32.949)	(27.736)	18,8%	13.669	-341,0%
(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	34.024	-	-	(77.784)	-143,7%	275.388	862.510	-68,1%	(565.510)	-148,7%
Lucro Líquido Ajustado	94.784	37.500	152,8%	186.828	-49,3%	227.927	177.770	28,2%	506.787	-55,0%
Margem %	30,9%	18,1%	12,8 p.p.	56,8%	-25,9 p.p.	28,2%	25,8%	2,4 p.p.	52,1%	-23,9 p.p.
(+) Depreciação e Amortização	12.235	8.448	44,8%	5.218	134,5%	32.957	24.089	36,8%	15.710	109,8%
FFO (LL + D&A)	69.384	16.258	326,8%	263.680	-73,7%	33.647	(469.253)	-107,2%	854.477	-96,1%
FFO Ajustado	107.019	45.948	132,9%	192.046	-44,3%	260.884	201.859	29,2%	522.497	-50,1%
Margem %	34,9%	22,1%	12,8 p.p.	58,4%	-23,5 p.p.	32,2%	29,3%	2,9 p.p.	53,7%	-21,5 p.p.
AFFO por ação	0,13	0,05	133,9%	0,23	-44,0%	0,31	0,24	29,5%	0,62	-50,0%

¹ O imposto não caixa refere-se a, principalmente ao passivo diferido sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimento..

Capex e Estrutura de Capital

Comentário do Desempenho

Capex

No 3T21, reforçando a estratégia de fortalecimento e aumento da atratividade dos shoppings para consumidores e lojistas, a brMalls continuou a direcionar seus esforços para as entregas dos projetos de *retrofit* nos shoppings. Além disso, deu continuidade as obras de dois novos projetos, a expansão do Shopping Tijuca e o *redevelopment* do Shopping Tamboré – cada projeto contempla 6 mil m². Adicionalmente, destinamos recursos ao aprimoramento de nossas iniciativas digitais.

CAPEX Total (R\$ mil)	Investimento 3T21	Investimento 3T20	Peso 3T21 (%)
Desenvolvimento ¹	22.939	9.977	39,5%
Revitalizações, TI, transformação digital e outros	35.151	26.547	60,5%
Total	58.090	36.524	100%

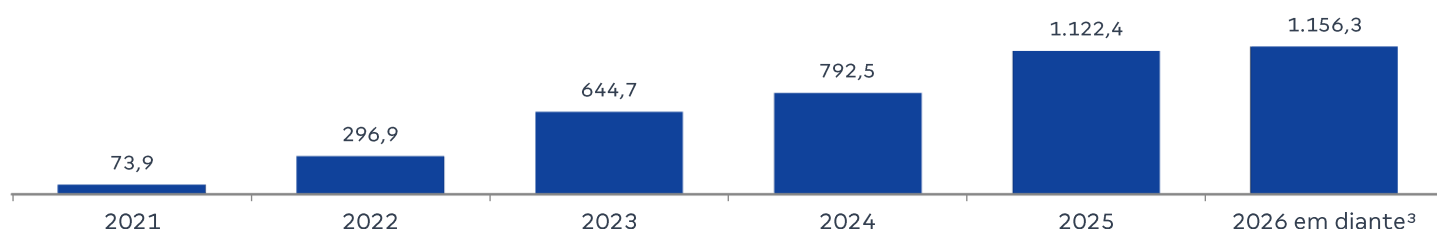
Estrutura de Capital

A Companhia encerrou o trimestre com uma posição de caixa de R\$ 1.629,2 milhões, redução de -10,0% em comparação ao 2T21 e 75,1% superior *versus* 3T20. A dívida bruta totalizou R\$ 4.086,6 milhões, redução de -3,3% em comparação ao 2T21 e 20,4% superior *versus* 3T20. A dívida líquida atingiu R\$ 2.457,4 milhões, aumento de 1,6% em comparação ao 2T21 e -0,3% inferior *versus* 3T20.

Em setembro, dando continuidade a estratégia de renegociação das dívidas e alongamento do cronograma de amortização, a Companhia renegociou a CCB Bradesco alterando o vencimento final de abril de 2022 para pagamentos anuais a partir de abril de 2023 e vencimento final em abril de 2025 e a alteração da taxa de CDI + 3,10% a.a. para CDI + 1,99% a.a.

	3T21	2T21	3T20	Indexador	Custo médio ao ano ¹	Exposição por Indexador (% do Total)	Saldo Devedor (R\$ mil)	Prazo Médio (Anos)
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	1.629.201	1.809.675	930.215	TR	7,5%	13,3%	544.310	2,3
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	108,3%	101,90%	86,90%	CDI +	9,9%	41,7%	1.703.065	4,5
Dívida Bruta (R\$ mil)	4.086.597	4.228.150	3.395.068	CDI (%)	6,8%	36,2%	1.478.436	2,6
Prazo Médio (anos)	3,3	3,4	3,0	IPCA	11,6%	8,8%	360.786	2,3
Custo Médio	8,2%	6,20%	4,20%	Total	8,2%	100,0%	4.086.597	3,3
Dívida Líquida (R\$ mil)	2.457.396	2.418.475	2.464.853					
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado trimestre anualizado ²	2,1x	2,7x	5,3x					
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M	3,7x	4,2x	3,9x					
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	2,7x	2,3x	3,3x					

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ milhões)



¹ Considera *retrofits*, expansões e *greenfields*.

² Indicador calculado com base na regra de *covenants*.

³ Considera um prazo de 10 anos para as Debêntures VIII e IX.

* Até o 4T19, para calcular o custo de dívida, era utilizado o CDI médio dos últimos 12 meses. A partir do 1T20, passamos a utilizar o CDI *spot* do final do trimestre, em linha com práticas de mercado.

Mercado de Capitais

Comentário do Desempenho

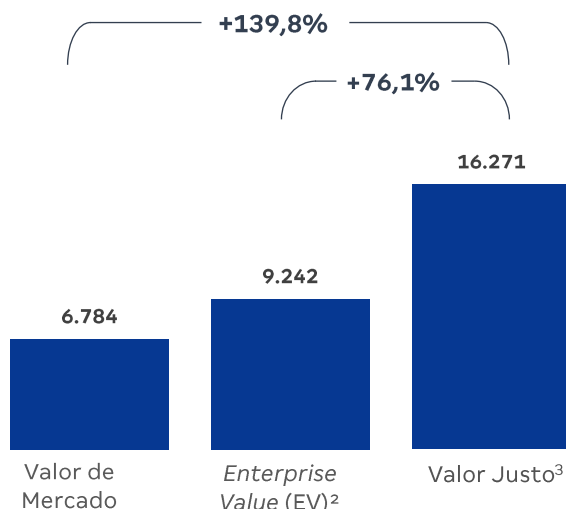
A brMalls tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código BRML3. A Companhia também possui um programa de ADR sob o código BRMLL. Em relação a nossa ação (BRML3), esta encerrou o 3T21 sendo transacionada a R\$ 8,08, que representa um valor de mercado de R\$ 6,7 bilhões. Quando comparado ao valor patrimonial de R\$ 11,2 bilhões, o valor de mercado apresentou um desconto de 39,5% ao final do 3T21. No fechamento do trimestre, a Companhia detinha em tesouraria 33.500.049 ações da sua própria emissão, o que representa 3,8% do capital social.

Em setembro/2021, com o objetivo de otimizar alocação de capital, foi aprovado programa de recompra de ações de até 42.186.434 de ações, que representam 5% do total de ações em circulação no mercado, no período de até 12 meses.

	3T21	3T20	%
Ações em Circulação (Ex-Tesouraria)	839.641.284	843.728.684	-0,5%
Preço Final da Ação (R\$)	8,08	8,38	-3,6%
Valor de Mercado (R\$ milhões)	6.784	7.070	-4,0%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ mil)	129.116	184.312	-29,9%
Número de Negócios Médio	21.280	35.853	-40,6%

BRML3 - Peso nos Principais Índices (set/21)									
IBOVESPA	IBrX-50	IBrX	IGC-NM	ITAG	IBRA	IMOB	MSCI Brazil Small Cap	ICO2	S&P/B3 Brasil ESG
0,3%	0,4%	0,3%	0,5%	0,3%	0,3%	15,7%	1,9%	0,4%	0,7%

VALUATION¹



BASE ACIONÁRIA POR REGIÃO

Região	3T21	3T20	3T19	3T18
Estados Unidos	25,6%	24,3%	29,0%	25,1%
Brasil	52,9%	57,1%	45,6%	45,1%
Europa	12,7%	8,7%	14,7%	9,1%
Canadá	1,2%	1,1%	1,5%	11,1%
Ásia	2,3%	2,6%	7,5%	8,5%
Outros	5,3%	6,1%	1,7%	1,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

¹ Todos os valores são referentes à 30 de setembro de 2021.

² EV = Valor de Mercado + Dívida Líquida.

³ O Valor Justo é calculado como a diferença entre a linha de Propriedade para Investimento e a linha de Participações dos não controladores.

Anexos

Comentário do Desempenho

Anexo I – NOI

	Visão Consolidada					Visão 100%		
	NOI 3T21 ¹	NOI 3T20 ¹	%	NOI 3T19 ¹	%	NOI 3T21	NOI/m² 3T21 ¹	Aluguel/m² 3T21 ²
Plaza Niterói	30.136	20.019	50,5%	29.861	0,9%	30.136	228	204
Tijuca	25.986	18.831	38,0%	26.662	-2,5%	25.986	244	219
NorteShopping	22.346	17.124	30,5%	23.450	-4,7%	37.052	159	137
Tamboré	17.999	12.597	42,9%	19.904	-9,6%	17.999	120	87
Uberlândia	14.626	7.761	88,5%	16.879	-13,3%	14.626	93	80
Londrina	14.383	10.111	42,3%	14.415	-0,2%	15.466	82	64
Shopping Estação Cuiabá	11.214	5.138	118,3%	4.937	127,1%	14.952	106	77
Shopping Recife	11.036	8.337	32,4%	11.392	-3,1%	35.797	159	143
Campo Grande	10.692	7.063	51,4%	10.733	-0,4%	15.360	131	100
Mooca	9.744	7.133	36,6%	10.664	-8,6%	16.239	129	96
Villa-Lobos	9.628	6.411	50,2%	10.171	-5,3%	15.184	189	133
Del Rey	9.345	5.398	73,1%	9.311	0,4%	11.681	105	78
Metrô Santa Cruz	8.456	5.891	43,5%	10.829	-21,9%	8.456	147	161
Shopping Piracicaba	8.030	4.610	74,2%	3.742	114,6%	10.659	82	67
Estação	7.878	4.787	64,6%	10.233	-23,0%	7.878	48	42
Maringá	6.841	3.292	107,8%	5.668	20,7%	6.841	71	57
São Bernardo	6.637	3.952	67,9%	6.697	-0,9%	11.062	86	65
Estação BH	6.240	4.707	32,6%	8.646	-27,8%	6.240	61	65
Campinas Shopping	6.023	4.559	32,1%	9.822	-38,7%	6.023	58	42
Independência Shopping	5.870	3.756	56,3%	6.474	-9,3%	5.870	82	63
Goiânia	5.345	2.700	98,0%	4.680	14,2%	10.976	164	149
Iguatemi Caxias	5.065	3.880	30,5%	4.096	23,7%	7.133	78	68
Jardim Sul	4.932	3.459	42,6%	6.307	-21,8%	8.220	89	75
Vila Velha	3.865	486	695,3%	1.887	104,8%	7.731	36	48
Amazonas Shopping	3.830	3.073	24,6%	3.697	3,6%	13.426	131	112
Rio Anil	3.552	3.098	14,7%	3.316	7,1%	7.103	63	57
Shopping Curitiba	3.203	1.846	73,5%	3.767	-15,0%	6.537	95	90
Top Shopping	2.946	2.590	13,7%	3.903	-24,5%	5.891	76	99
Shopping ABC	351	109	222,0%	159	120,8%	27.565	199	82
TOTAL PORTFÓLIO CORE	276.199	182.718	51,2%	282.302	-2,2%	408.089	114	94
Shoppings Vendidos ³	-	-	-	7.083	-100,0%	-	-	-
Outros	3.805	1.000	280,5%	2.716	-100,0%	-	-	-
Total	280.004	183.718	52,4%	292.101	-5,4%	408.089	109	91
TOTAL EX-VENDAS DE PART.	280.004	183.718	52,4%	285.018	-3,1%	408.089	-	-

Anexo II – Desempenho Financeiro Histórico

R\$ Milhões	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR ('06 - '20)	3T21	2021 12M
Receita Bruta	1.566,1	1.480,5	1.458,5	1.387,1	1.445,0	1.026,7	18,3%	333,4	1.169,1
Prestação de Serviços	98,4	89,3	100,3	101,9	107,9	75,9	19,5%	24,4	90,5
Receita Líquida	1.446,8	1.370,3	1.348,0	1.266,3	1.322,7	956,0	18,3%	306,6	1.076,4
NOI	1.348,0	1.255,2	1.200,2	1.125,5	1.179,6	818,2	18,8%	280,0	957,5
Margem NOI	91,8%	90,2%	88,4%	87,6%	88,2%	86,1%	*	90,6%	88,8%
EBITDA Ajustado	1.152,8	1.016,2	876,0	914,0	991,9	526,0	17,1%	189,4	655,4
Margem EBITDA Ajustado	79,7%	74,2%	65,0%	72,2%	75,0%	55,0%	*	61,8%	60,9%
FFO Ajustado	413,2	299,3	425,9	580,6	699,1	274,5	14,8%	107,0	333,5
Margem FFO Ajustado	28,6%	21,8%	31,6%	45,8%	52,9%	28,7%	*	34,9%	31,0%
FFO Ajustado por ação	0,60	0,43	0,52	0,68	0,83	0,33	5,1%	0,13	0,40
Lucro Líquido Ajustado	402,9	279,9	409,1	563,2	678,2	240,0	15,5%	94,8	290,2
Margem Lucro Líquido Ajustado	27,8%	20,4%	30,3%	44,5%	51,3%	25,1%	*	30,9%	27,0%
ABL Total (m²)	1.638.072	1.645.672	1.445.536	1.492.642	1.304.896	1.274.216	13,6%	1.274.216	1.274.216
ABL Adicionado (m²)	-52.881	7.600	-200.136	47.106	-187.746	-30.680	*	-	-

¹ NOI Linearizado (NOI + Linearização de Aluguel Mínimo + Linearização de CDU) na consolidação brMalls.

² Aluguel mínimo linearizado + aluguel percentual + mall + média, líquido de descontos.

³ Referente ao resultado do Shopping Araguaia e São Luís Shopping no 3T21.

Anexos

Comentário do Desempenho

Anexo III – Desempenho Operacional

	Vendas 3T21	Vendas 3T20	%	Vendas 3T19	%	Vendas 9M21	Vendas 9M20	%	Vendas 9M19	%	Vendas/m² 3T21¹	Taxa de Ocupação 3T21²
Plaza Niterói	240.750	180.505	33,4%	254.434	-5,4%	627.406	399.626	57,0%	755.377	-16,9%	1.959	99,5%
Tijuca	197.107	156.317	26,1%	233.673	-15,6%	517.051	377.774	36,9%	689.303	-25,0%	2.019	99,4%
NorteShopping	302.432	258.319	17,1%	328.897	-8,0%	806.568	593.600	35,9%	966.780	-16,6%	1.534	98,1%
Tamboré	168.003	124.447	35,0%	188.252	-10,8%	396.952	298.697	32,9%	554.525	-28,4%	1.379	99,1%
Uberlândia	169.497	92.124	84,0%	191.563	-11,5%	382.578	281.440	35,9%	560.444	-31,7%	1.227	98,6%
Londrina	181.786	101.707	78,7%	177.522	2,4%	459.092	309.568	48,3%	532.421	-13,8%	1.161	98,5%
Shopping Estação Cuiabá	168.218	82.103	104,9%	128.551	30,9%	411.739	215.778	90,8%	333.115	23,6%	1.245	97,2%
Shopping Recife	394.535	315.179	25,2%	402.468	-2,0%	1.003.005	692.740	44,8%	1.169.506	-14,2%	1.779	96,0%
Campo Grande	165.832	106.538	55,7%	156.606	5,9%	418.709	301.498	38,9%	452.865	-7,5%	1.472	99,1%
Mooca	159.558	101.258	57,6%	163.104	-2,2%	374.153	260.607	43,6%	487.532	-23,3%	1.382	96,0%
Villa-Lobos	134.712	76.785	75,4%	148.337	-9,2%	313.243	212.059	47,7%	430.506	-27,2%	1.786	97,7%
Del Rey	115.775	46.522	148,9%	130.021	-11,0%	249.773	164.128	52,2%	368.855	-32,3%	1.146	98,5%
Metrô Santa Cruz	75.851	49.461	53,4%	111.088	-31,7%	181.125	155.339	16,6%	335.287	-46,0%	1.481	96,0%
Shopping Piracicaba	119.957	50.827	136,0%	137.140	-12,5%	277.572	179.916	54,3%	412.553	-32,7%	1.020	96,5%
Estação	69.827	36.406	91,8%	96.926	-28,0%	159.604	132.008	20,9%	295.340	-46,0%	950	94,7%
Maringá	106.032	71.213	48,9%	105.262	0,7%	267.537	199.647	34,0%	305.114	-12,3%	1.135	97,9%
São Bernardo	93.580	68.524	36,6%	103.696	-9,8%	223.999	167.346	33,9%	309.391	-27,6%	808	94,7%
Estação BH	102.962	46.258	122,6%	121.717	-15,4%	227.037	159.805	42,1%	356.182	-36,3%	985	98,5%
Campinas Shopping	68.963	35.229	95,8%	79.977	-13,8%	156.583	106.862	46,5%	237.053	-33,9%	853	93,4%
Independência Shopping	70.095	37.016	89,4%	83.473	-16,0%	161.505	113.531	42,3%	246.600	-34,5%	1.203	94,6%
Goiânia	128.991	67.212	91,9%	118.740	8,6%	318.095	184.318	72,6%	351.017	-9,4%	1.692	99,7%
Iguatemi Caxias	99.221	59.441	66,9%	107.023	-7,3%	253.428	194.611	30,2%	318.012	-20,3%	1.224	94,4%
Jardim Sul	121.353	84.798	43,1%	128.505	-5,6%	295.990	214.434	38,0%	383.689	-22,9%	1.549	97,1%
Vila Velha	192.243	159.938	20,2%	200.749	-4,2%	508.136	404.334	25,7%	593.385	-14,4%	1.045	97,6%
Amazonas Shopping	211.899	211.177	0,3%	188.976	12,1%	501.546	444.202	12,9%	551.548	-9,1%	2.008	99,2%
Rio Anil	127.618	127.519	0,1%	119.968	6,4%	345.416	258.652	33,5%	346.910	-0,4%	1.173	96,9%
Shopping Curitiba	64.298	30.670	109,6%	79.250	-18,9%	149.138	104.312	43,0%	238.765	-37,5%	1.147	94,9%
Top Shopping	81.290	74.333	9,4%	90.415	-10,1%	227.657	154.452	47,4%	270.231	-15,8%	1.159	86,7%
Shopping ABC	143.850	96.634	48,9%	147.401	-2,4%	338.989	236.075	43,6%	437.508	-22,5%	1.169	92,4%
TOTAL PORTFÓLIO CORE	4.276.235	2.948.460	45,0%	4.523.734	-5,5%	10.553.626	7.517.359	40,4%	13.289.814	-20,6%	1.347	97,2%

Anexo IV – Histórico de Indicadores

	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	Média 3T 2018-20	Δ
SSS (%)	2,5%	3,7%	1,5%	4,6%	2,2%	3,7%	-13,0%	-71,1%	-32,6%	-16,3%	-25,3%	185,7%	37,9%	-9,3%	47,2 p.p.
SSR (%)	3,3%	4,9%	5,7%	9,9%	7,6%	6,9%	-8,9%	-73,8%	-40,1%	-16,6%	1,0%	285,6%	87,7%	-9,7%	97,4 p.p.
Vendas/m²	1.266	1.635	1.218	1.307	1.379	1.838	1.171	455	1.087	1.637	910	1.144	1.347	1.244	8,3%
Aluguel/m²	83	100	84	89	101	112	93	67	70	84	79	86	96	85	13,6%
NOI/m²	96	117	98	104	120	132	106	56	75	98	84	95	113	97	16,8%
Custo de Ocupação (% das Vendas)	10,8%	10,0%	11,5%	10,9%	10,9%	10,0%	12,2%	24,7%	10,5%	9,5%	15,2%	12,5%	11,5%	10,7%	0,8 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,1%	6,2%	6,4%	6,1%	6,2%	6,2%	6,5%	8,9%	5,6%	5,9%	8,2%	7,3%	7,0%	6,0%	1,0 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,7%	3,8%	5,1%	4,8%	4,7%	3,8%	5,7%	15,8%	4,8%	3,6%	7,0%	5,2%	4,5%	4,7%	-0,2 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)³	6,4%	6,1%	7,7%	6,4%	4,7%	3,8%	7,8%	16,0%	12,5%	11,5%	20,5%	29,9%	14,3%	7,9%	6,4 p.p.
Inadimplência Líquida	0,8%	0,4%	3,7%	0,9%	0,0%	-0,5%	4,9%	3,6%	7,7%	5,5%	14,3%	18,0%	4,8%	2,8%	2,0 p.p.
Ocupação (%)	96,3%	96,7%	96,4%	96,3%	97,0%	97,3%	96,9%	96,2%	95,5%	96,0%	96,3%	96,3%	97,2%	96,3%	0,9 p.p.
Turnover de lojas	8,8%	7,6%	8,1%	7,7%	7,3%	7,2%	8,3%	7,3%	6,2%	6,0%	5,2%	6,0%	5,0%	7,4%	-2,4 p.p.

* Vendas estão na visão 100%.

¹ ABL Ajustada utilizada disponível na seção de Principais Indicadores Operacionais.

² Média mensal da Taxa de Ocupação apresentada no trimestre.

³ Média Mensal.

Anexos

Comentário do Desempenho

Anexo V – Nossos Shoppings: 3T21

Shopping	Estado	Ano de Inauguração	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Amazonas Shopping	AM	1991	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./BO
Campinas Shopping	SP	1994	34.566	100,0%	34.566	Admin./ Comerc./BO
Catuaí Shopping Londrina	PR	1990	63.089	93,0%	58.672	Admin./ Comerc./BO
Catuaí Shopping Maringá	PR	2010	32.329	100,0%	32.329	Admin./ Comerc./BO
Center Shopping Uberlândia	MG	1992	52.686	51,0%	26.870	Admin./ Comerc./BO
Estação BH	MG	2012	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./BO
Goiânia Shopping	GO	1995	22.252	49,2%	10.941	Admin./ Comerc./BO
Independência Shopping	MG	2008	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./BO
Jardim Sul	SP	1990	30.800	60,0%	18.480	Admin./ Comerc./BO
Mooca Plaza Shopping	SP	2011	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./BO
Norteshopping	RJ	1986	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./BO
Plaza Niterói	RJ	1986	44.049	100,0%	44.049	Admin./ Comerc./BO
Rio Anil	MA	2010	37.760	50,0%	18.880	Admin./ Comerc.
São Bernardo Plaza Shopping	SP	2012	42.880	60,0%	25.728	Admin./ Comerc./BO
Shopping ABC	SP	1996	46.285	1,3%	602	-
Shopping Campo Grande	MS	1989	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./BO
Shopping Curitiba	PR	1996	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./BO
Shopping Del Rey	MG	1991	37.032	80,0%	29.626	Admin./ Comerc./BO
Shopping Estação	PR	1997	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./BO
Shopping Estação Cuiabá	MT	2018	47.106	75,0%	35.330	Admin./ Comerc./BO
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	1996	30.324	71,0%	21.530	Admin./ Comerc./BO
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	2001	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./BO
Shopping Piracicaba	SP	1987	43.431	75,3%	32.725	Admin./ Comerc./BO
Shopping Recife	PE	1980	75.213	31,1%	23.357	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Tamboré	SP	1992	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tijuca	RJ	1996	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./BO
Shopping Vila Velha	ES	2014	71.768	50,0%	35.884	Admin./ Comerc./BO
Shopping Villa-Lobos	SP	2000	26.806	63,4%	17.000	Admin./ Comerc./BO
Top Shopping	RJ	1996	25.768	50,0%	12.884	-
brMalls Portfólio Core			1.197.568	67,9%	813.015	
São Luís Shopping	MA	1.999	54.890	15,0%	8.234	-
Araquáia Shopping	GO	2001	21.758	50,0%	10.879	-
brMalls Portfólio Total			1.274.216	65,3%	832.128	

Anexo VI – Tabela de Dívidas

Perfil da Dívida (R\$ mil) – Informações Financeiras Ajustadas					3T21			3T20		
	Índice	Taxa(%)	Vencimento		Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Debênture V – 3ª Série	CDI	0,10%	a.a.	mai-21	-	-	-	49.857	-	49.857
CCB Itaú	CDI	2,23%	a.a.	out-25	9.632	306.548	316.180	-	306.567	306.567
CCB Bradesco	CDI	1,99%	a.a.	abr-25	1.679	398.360	400.039	9.326	399.559	408.885
Financiamento São Luis	TR	9,90%	a.a.	mai-22	1.020	-	1.020	1.391	1.012	2.403
Debênture VI – Serie Única	% do CDI	97,50%	a.a.	set-23	132.282	132.221	264.503	132.290	264.519	396.809
CRI Campinas e Estação 1	IPCA	6,34%	a.a.	mar-24	50.534	86.061	136.595	43.181	120.640	163.821
Debênture VII	% do CDI	107,50%	a.a.	mar-25	1.503	599.270	600.773	374	599.114	599.488
CRI Itaú BBA	TR	7,50%	a.a.	mar-25	1.226	542.064	543.290	1.143	538.611	539.754
CRI Campinas e Estação 2	IPCA	6,71%	a.a.	mar-26	12.053	53.621	65.674	10.700	58.020	68.720
CRI Tijuca	% do CDI	113,55%	a.a.	out-26	80.763	532.397	613.160	-	611.430	611.430
CRI Campinas e Estação 3	IPCA	7,04%	a.a.	mar-29	13.425	145.092	158.517	12.892	140.000	152.892
Debênture V – 1ª Série	CDI	1,75%	a.a.	mai-31	9.517	81.238	90.755	3.419	91.023	94.442
Debênture VIII	CDI	2,55%	a.a.	-	11.682	491.493	503.175	-	-	-
Debênture IX	CDI	2,30%	a.a.	-	404	392.512	392.916	-	-	-
Total					325.720	3.760.877	4.086.597	264.573	3.130.495	3.395.068

Anexo VII – Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	3T21	3T20	%	3T21	3T20	3T21	3T20	%
Receita Bruta	317.382	212.752	49,2%	16.005	9.955	333.387	222.707	49,7%
Aluguéis	219.969	119.862	83,5%	12.278	6.191	232.247	126.053	84,2%
Linearização de Aluguel	3.160	42.850	-92,6%	1.064	1.945	4.224	44.795	-90,6%
Taxa de Cessão	13.812	2.596	432,0%	320	88	14.132	2.684	426,5%
Linearização de CDU	(9.157)	1.677	-646,0%	2	111	(9.155)	1.788	-612,0%
Estacionamento	58.699	29.819	96,9%	4.385	2.147	63.084	31.966	97,3%
Taxa de Transferência	1.286	1.013	26,9%	1	12	1.287	1.025	25,6%
Prestação de Serviços	26.552	13.847	91,8%	(2.133)	(582)	24.419	13.265	84,1%
Outras	3.061	1.088	181,3%	88	43	3.149	1.131	178,4%
(-)Impostos e Contribuições	(25.640)	(14.400)	78,1%	(1.109)	(554)	(26.749)	(14.954)	78,9%
Receita Líquida	291.742	198.352	47,1%	14.896	9.401	306.638	207.753	47,6%
Custos	(23.535)	(19.488)	20,8%	(3.777)	(3.882)	(27.312)	(23.370)	16,9%
Custos com Pessoal	(3.402)	(3.624)	-6,1%	(349)	(251)	(3.751)	(3.875)	-3,2%
Diversos Serviços	(4.362)	(3.151)	38,4%	(330)	(196)	(4.692)	(3.347)	40,2%
Custos Condominiais	(7.337)	(6.534)	12,3%	(164)	(169)	(7.501)	(6.703)	11,9%
Custos com Fundo de Promoções	(1.221)	(2.242)	-45,5%	(58)	(34)	(1.279)	(2.276)	-43,8%
Demais Custos	(7.213)	(3.937)	83,2%	(2.876)	(3.232)	(10.089)	(7.169)	40,7%
Resultado Bruto	268.207	178.864	50,0%	11.119	5.519	279.326	184.383	51,5%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(77.330)	(57.651)	34,1%	(1.060)	(1.497)	(78.390)	(59.148)	32,5%
Despesas com Vendas	(26.243)	(32.154)	-18,4%	(1.051)	(1.479)	(27.294)	(33.633)	-18,8%
Despesas de Pessoal	(39.840)	(19.467)	104,7%	-	-	(39.840)	(19.467)	104,7%
Serviços Contratados	(6.396)	(2.087)	206,5%	-	(15)	(6.396)	(2.102)	204,3%
Outras Despesas	(4.851)	(3.943)	23,0%	(9)	(3)	(4.860)	(3.946)	23,2%
Depreciação	(443)	(164)	170,1%	1	-	(442)	(164)	169,5%
Amortização	(11.793)	(8.284)	42,4%	-	-	(11.793)	(8.284)	42,4%
Resultado Financeiro	(61.260)	(68.776)	-10,9%	82	(65)	(61.178)	(68.841)	-11,1%
Receitas Financeiras	27.749	6.119	353,5%	124	57	27.873	6.176	351,3%
Despesas Financeiras	(89.009)	(74.895)	18,8%	(42)	(122)	(89.051)	(75.017)	18,7%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(1.252)	(5.006)	-75,0%	(9.043)	(3.899)	(10.295)	(8.905)	15,6%
Outras Resultados Operacionais	(36.727)	(451)	8043,5%	(3)	(2)	(36.730)	(453)	8008,2%
Resultado Operacional	79.402	38.532	106,1%	1.096	56	80.498	38.588	108,6%
Resultado Antes Tributação/Participações	79.402	38.532	106,1%	1.096	56	80.498	38.588	108,6%
Provisão para IR/CSLL	(16.281)	(6.943)	134,5%	(1.159)	(497)	(17.440)	(7.440)	134,4%
Impostos Diferidos	(4.257)	(18.988)	-77,6%	(218)	447	(4.475)	(18.541)	-75,9%
Participação de não-controladores	(1.715)	(4.791)	-64,2%	281	(6)	(1.434)	(4.797)	-70,1%
Lucro do Período	57.149	7.810	631,7%	-	-	57.149	7.810	631,7%

Anexo VIII – Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ACUMULADOS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	9M21	9M20	%	9M21	9M20	9M21	9M20	%
Receita Bruta	838.380	704.903	18,9%	38.966	43.536	877.346	734.955	19,4%
Aluguéis	587.607	368.747	59,4%	33.571	33.052	621.178	388.152	60,0%
Linearização de Aluguel	18.081	165.240	-89,1%	2.482	6.627	20.563	172.829	-88,1%
Taxa de Cessão	20.480	6.439	218,1%	651	642	21.131	6.916	205,5%
Linearização de CDU	(7.567)	7.021	-207,8%	117	246	(7.450)	7.200	-203,5%
Estacionamento	134.114	93.274	43,8%	8.890	9.341	143.004	99.111	44,3%
Taxa de Transferência	3.752	2.792	34,4%	111	40	3.863	2.829	36,6%
Prestação de Serviços	76.371	58.402	30,8%	(7.089)	(6.832)	69.282	54.729	26,6%
Outras	5.542	2.988	85,5%	233	420	5.775	3.189	81,1%
(-)Impostos e Contribuições	(65.118)	(44.060)	47,8%	(2.587)	(2.634)	(67.705)	(45.690)	48,2%
Receita Líquida	773.262	660.843	17,0%	36.379	40.902	809.641	689.265	17,5%
Custos	(72.164)	(86.837)	-16,9%	(13.098)	(12.530)	(85.262)	(96.222)	-11,4%
Custos com Pessoal	(10.395)	(12.284)	-15,4%	(756)	(1.070)	(11.151)	(13.124)	-15,0%
Diversos Serviços	(11.510)	(9.033)	27,4%	(777)	(837)	(12.287)	(9.660)	27,2%
Custos Condominiais	(25.030)	(45.797)	-45,3%	(764)	(995)	(25.794)	(46.582)	-44,6%
Custos com Fundo de Promoções	(4.143)	(4.718)	-12,2%	(232)	(355)	(4.375)	(4.846)	-9,7%
Demais Custos	(21.086)	(15.005)	40,5%	(10.569)	(9.273)	(31.655)	(22.010)	43,8%
Resultado Bruto	701.098	574.006	22,1%	23.281	28.372	724.379	593.043	22,1%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(210.035)	(169.600)	23,8%	(3.334)	(4.962)	(213.369)	(173.367)	23,1%
Despesas com Vendas	(93.947)	(106.520)	-11,8%	(3.329)	(4.756)	(97.276)	(110.212)	-11,7%
Despesas de Pessoal	(87.655)	(44.139)	98,6%	-	-	(87.655)	(44.140)	98,6%
Serviços Contratados	(20.457)	(8.775)	133,1%	(7)	(63)	(20.464)	(8.822)	132,0%
Outras Despesas	(7.976)	(10.166)	-21,5%	2	(143)	(7.974)	(10.193)	-21,8%
Depreciação	(1.109)	(493)	124,9%	1	(1)	(1.108)	(494)	124,3%
Amortização	(31.849)	(23.596)	35,0%	-	-	(31.849)	(23.595)	35,0%
Resultado Financeiro	(194.457)	(150.929)	28,8%	252	26	(194.205)	(150.871)	28,7%
Receitas Financeiras	61.905	29.452	110,2%	524	398	62.429	29.744	109,9%
Despesas Financeiras	(256.362)	(180.381)	42,1%	(272)	(372)	(256.634)	(180.615)	42,1%
Resultado da Equivalência Patrimonial	(17.021)	(44.614)	-61,8%	(10.188)	(1.269)	(27.209)	(40.225)	-32,4%
Outras Resultados Operacionais	(251.891)	(845.834)	-70,2%	(10.388)	(24.271)	(262.279)	(872.457)	-69,9%
Resultado Operacional	(5.264)	(661.060)	-99,2%	(376)	(2.105)	(5.640)	(667.966)	-99,2%
Resultado Antes Tributação/Participações	(5.264)	(661.060)	-99,2%	(376)	(2.105)	(5.640)	(667.966)	-99,2%
Provisão para IR/CSLL	(40.239)	(27.756)	45,0%	(2.630)	(2.490)	(42.869)	(29.361)	46,0%
Impostos Diferidos	40.534	183.780	-77,9%	2.401	4.640	42.935	192.316	-77,7%
Participação de não-controladores	5.659	11.694	-51,6%	605	(45)	6.264	11.669	-46,3%
Lucro do Período	690	(493.342)	-100,1%	-	-	690	(493.342)	-100,1%

Anexos

Comentário do Desempenho

Balanco Patrimonial (Ativo)

Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	3T21	4T20	%	3T21	4T20	3T21	4T20	%
Ativos								
Circulante								
Disponibilidades	14.825	28.280	-47,6%	935	377	15.760	28.657	-45,0%
Títulos e Valores Mobiliários	1.608.131	1.417.531	13,4%	5.310	3.803	1.613.441	1.421.334	13,5%
Contas a Receber	316.921	327.308	-16,4%	11.036	10.407	327.957	337.715	-2,9%
Tributos a Recuperar	24.668	27.802	-11,3%	395	765	25.063	28.567	-12,3%
Adiantamentos	30.259	24.224	24,9%	834	982	31.093	25.206	23,4%
Despesas Antecipadas	10.596	9.740	8,8%	2	3	10.598	9.743	8,8%
Outros Valores a Receber	42.377	15.851	167,3%	11.607	1.613	53.984	17.464	209,1%
Total	2.047.777	1.850.736	10,6%	30.119	17.950	2.077.896	1.868.686	11,2%
Não Circulante								
Clientes	147.577	100.599	46,7%	9.243	6.176	156.820	106.775	46,9%
Depósitos e cauções	67.493	70.176	-3,8%	531	479	68.024	70.655	-3,7%
Tributos a Recuperar	36.940	38.815	-4,8%	4.361	-	41.301	38.815	6,4%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	300	3.742	-92,0%	(300)	(75)	-	3.667	-100,0%
Débito de Controladas e Coligadas	45.248	45.078	0,4%	(45.248)	(44.268)	-	810	-100,0%
Outros Valores a Receber	56.979	49.332	15,5%	-	-	56.979	49.332	15,5%
Total	354.537	307.742	15,2%	(31.413)	(37.688)	323.124	270.054	19,7%
Permanente								
Investimentos	347.211	355.078	-2,2%	(347.211)	(345.449)	-	9.629	-100,0%
Propriedade para Investimento	16.277.645	16.448.547	-1,0%	479.010	486.247	16.756.655	16.934.794	-1,1%
Imobilizado	38.599	25.888	49,1%	2	-	38.601	25.888	49,1%
Intangível	343.178	177.077	93,8%	(5)	-	343.173	177.077	93,8%
Total	17.006.633	17.006.590	0,0%	131.796	140.798	17.138.429	17.147.388	-0,1%
Total Ativo	19.408.947	19.165.068	1,3%	130.502	121.060	19.539.449	19.286.128	1,3%

Balanco Patrimonial (Passivo)

Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	3T21	4T20	%	3T21	4T20	3T21	4T20	%
Passivos								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	325.720	284.144	14,6%	-	-	325.720	284.144	14,6%
Fornecedores	46.181	48.267	-4,3%	2.313	3.080	48.494	51.347	-5,6%
Impostos e Contribuições a Recolher	24.372	23.190	5,1%	1.369	1.328	25.741	24.518	5,0%
Salários e Encargos Sociais	40.712	31.396	29,7%	112	109	40.824	31.505	29,6%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	-	-	0,0%	-	-	-	-	0,0%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	6.986	6.693	4,4%	-	-	6.986	6.693	4,4%
Provisão para Contingências	21.699	22.012	-1,4%	220	186	21.919	22.198	-1,3%
Obrigações a pagar por aquisições	7.145	3.786	88,7%	-	-	7.145	3.786	88,7%
Receitas Diferidas	15.493	14.139	9,6%	415	430	15.908	14.569	9,2%
Outros valores a pagar	31.042	28.069	10,6%	727	787	31.769	28.856	10,1%
Total	519.350	461.696	12,5%	5.156	5.920	524.506	467.616	12,2%
Não Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	3.760.877	3.603.376	4,4%	-	-	3.760.877	3.603.376	4,4%
Provisão para Contingências	33.077	30.510	8,4%	18	23	33.095	30.533	8,4%
Impostos e Contribuições - a recolher	34.074	33.216	2,6%	-	-	34.074	33.216	2,6%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	3.308	3.621	-8,6%	662	1.002	3.970	4.623	-14,1%
Obrigações a pagar por aquisições	466.158	336.327	38,6%	-	-	466.158	336.327	38,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.358.194	3.398.631	-1,2%	90.298	88.672	3.448.492	3.487.303	-1,1%
Receita Diferida	41.429	34.880	18,8%	753	856	42.182	35.736	18,0%
Empréstimos de Empresas Ligadas	2.447	11.848	-79,3%	(2.447)	(11.038)	-	810	-100,0%
Outros Valores a Pagar	6.899	5.346	29,0%	-	-	6.900	5.346	29,0%
Total	7.706.463	7.457.755	3,3%	89.284	79.515	7.795.748	7.537.270	3,4%
Patrimônio Líquido								
Participação dos não controladores								
	465.479	499.985	-6,9%	10.120	9.683	475.599	509.668	-6,7%
Capital Social	10.406.862	10.406.862	-	-	-	10.406.862	10.406.862	-
Reservas de Capital	(120.222)	(126.576)	-5,0%	-	-	(120.222)	(126.576)	-5,0%
Reservas de Lucro	852.742	852.742	-	25.942	25.942	878.684	878.684	-
Ações em tesouraria	(336.317)	(301.297)	11,6%	-	-	(336.317)	(301.297)	11,6%
Lucros/Prejuízos Acumulados	689	-	-	-	-	689	-	-
Gastos com Emissão de Ações	(86.099)	(86.099)	-	-	-	(86.099)	(86.099)	-
Total	11.183.134	11.245.617	-0,6%	36.062	35.625	11.219.196	11.281.242	-0,5%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	19.408.947	19.165.068	1,3%	130.502	121.060	19.539.449	19.286.128	1,4%

Anexos

Comentário do Desempenho

Indicadores Financeiros Trimestrais

Informações Contábeis				Informações Financeiras Ajustadas			
	3T21	3T20	%		3T21	3T20	%
Receita Bruta	317.382	212.752	49,2%	Receita Bruta	333.387	222.707	49,7%
(-) Prestação de Serviços	(26.552)	(13.847)	91,8%	(-) Prestação de Serviços	(24.419)	(13.265)	84,1%
(-) Custos ¹	(23.133)	(18.751)	23,4%	(-) Custos	(26.962)	(22.679)	18,9%
(+) Debêntures do Araguaia	1.509	156	867,4%	(+) Debêntures do Araguaia	1.509	156	867,4%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.082)	(2.934)	5,0%	(-) Crédito PIS/COFINS	(3.511)	(3.201)	9,7%
NOI	266.124	177.376	50,0%	NOI	280.004	183.718	52,4%
Margem %	91,5%	89,2%	2,3 p.p	Margem %	90,6%	87,7%	2,9 p.p

Informações Contábeis				Informações Financeiras Ajustadas			
	3T21	3T20	%		3T21	3T20	%
Receita Líquida	291.742	198.352	47,1%	Receita Líquida	306.638	207.753	47,6%
(+) Custos e Despesas	(113.101)	(85.587)	32,1%	(+) Custos e Despesas	(117.937)	(90.966)	29,6%
(+) Depreciação e Amortização	12.236	8.448	44,8%	(+) Depreciação e Amortização	12.235	8.448	44,8%
(+) Outros Resultados Operacionais	(36.727)	(451)	8043,5%	(+) Outros Resultados Operacionais	(36.730)	(453)	8008,2%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(1.252)	(5.006)	-75,0%	(+) Resultado de equivalência patrimonial	(10.295)	(8.905)	15,6%
EBITDA	152.898	115.756	32,1%	EBITDA	153.911	115.877	32,8%
(+) Propriedades para Investimento	34.024	-	-	(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	34.024	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	1.509	156	867,4%	(+) Debêntures do Araguaia	1.509	156	867,4%
EBITDA Ajustado	188.431	115.912	62,6%	EBITDA Ajustado	189.444	116.033	63,3%
Margem %	64,6%	58,4%	6,2 p.p	Margem %	61,8%	55,9%	5,9 p.p

Informações Contábeis				Informações Financeiras Ajustadas			
	3T21	3T20	%		3T21	3T20	%
Lucro Líquido	57.149	7.810	631,7%	Lucro Líquido	57.149	7.810	631,7%
(+) Depreciação e Amortização	12.236	8.448	44,8%	(+) Depreciação e Amortização	12.235	8.448	44,8%
FFO	69.385	16.258	326,8%	FFO	69.384	16.258	326,8%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	14.111	29.399	-52,0%	(+) Ajuste Impostos Não Caixa	14.329	29.690	-51,7%
(+) Propriedades para Investimento	34.024	-	-	(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	34.024	-	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	(10.718)	-	-	(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	(10.718)	-	-
FFO Ajustado	106.802	45.657	133,9%	FFO Ajustado	107.019	45.948	132,9%
Margem %	36,6%	23,0%	13,6 p.p	Margem %	34,9%	22,1%	12,8 p.p

¹ Não considera custos relacionados à MídiaMalls.

Anexos

Comentário do Desempenho

Indicadores Financeiros Acumulados

Informações Contábeis				Informações Financeiras Ajustadas			
	9M21	9M20	%		9M21	9M20	%
Receita Bruta	838.380	704.901	18,9%	Receita Bruta	877.346	734.955	19,4%
(-) Prestação de Serviços	(76.371)	(58.402)	30,8%	(-) Prestação de Serviços	(69.282)	(54.729)	26,6%
(-) Custos ¹	(68.626)	(83.329)	-17,6%	(-) Custos	(82.002)	(92.783)	-11,6%
(+) Debêntures do Araguaia	3.776	1.849	104,2%	(+) Debêntures do Araguaia	3.776	1.849	104,2%
(-) Crédito PIS/COFINS	(9.917)	(9.271)	7,0%	(-) Crédito PIS/COFINS	(11.174)	(10.005)	11,7%
NOI	687.242	555.748	23,7%	NOI	718.664	579.287	24,1%
Margem %	90,2%	86,0%	4,2 p.p	Margem %	88,9%	85,2%	3,7 p.p

Informações Contábeis				Informações Financeiras Ajustadas			
	9M21	9M20	%		9M21	9M20	%
Receita Líquida	773.262	660.841	17,0%	Receita Líquida	809.641	689.265	17,5%
(+) Custos e Despesas	(315.157)	(280.525)	12,3%	(+) Custos e Despesas	(331.588)	(293.678)	12,9%
(+) Depreciação e Amortização	32.958	24.088	36,8%	(+) Depreciação e Amortização	32.957	24.089	36,8%
(+) Outros Resultados Operacionais	(251.891)	(845.832)	-70,2%	(+) Outros Resultados Operacionais	(262.279)	(872.457)	-69,9%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	(17.021)	(44.614)	-61,8%	(+) Resultado de equivalência patrimonial	(27.209)	(40.225)	-32,4%
EBITDA	222.151	(486.042)	-145,7%	EBITDA	221.522	(493.006)	-144,9%
(+) Propriedades para Investimento	264.931	820.503	-67,7%	(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	275.388	862.510	-68,1%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	7.413	18.156	-59,2%	(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	3.776	1.849	104,2%	(+) Debêntures do Araguaia	3.776	1.849	104,2%
EBITDA Ajustado	498.271	354.466	40,6%	EBITDA Ajustado	500.686	371.353	34,8%
Margem %	64,4%	53,6%	10,8 p.p	Margem %	61,8%	53,9%	7,9 p.p

Informações Contábeis				Informações Financeiras Ajustadas			
	9M21	9M20	%		9M21	9M20	%
Lucro Líquido	690	(493.342)	-100,1%	Lucro Líquido	690	(493.342)	-100,1%
(+) Depreciação e Amortização	32.958	24.088	36,8%	(+) Depreciação e Amortização	32.957	24.089	36,8%
FFO	33.648	(469.254)	-107,2%	FFO	33.647	(469.253)	-107,2%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	(12.801)	(156.266)	-91,8%	(+) Ajuste Impostos Não Caixa	(15.202)	(163.662)	-90,7%
(+) Propriedades para Investimento	264.931	820.503	-67,7%	(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	275.388	862.510	-68,1%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	7.413	18.156	-59,2%	(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	-	-	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	(32.949)	(27.736)	18,8%	(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	(32.949)	(27.736)	18,8%
FFO Ajustado	260.242	185.403	40,4%	FFO Ajustado	260.884	201.859	29,2%
Margem %	33,7%	28,1%	5,6 p.p	Margem %	32,2%	29,3%	2,9 p.p

¹ Não considera custos relacionados à MídiaMalls.

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Informações Financeiras Ajustadas	Informações Contábeis
	30/09/2021	30/09/2021
Lucro do Exercício	(5.574)	(4.969)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	281.568	260.733
Depreciações e amortizações	32.957	32.958
Atualização de empréstimos e financiamentos	178.274	178.274
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping	50.875	50.875
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(50.291)	(50.162)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(7.793)	(10.513)
Ajuste do plano de ações restritas	7.538	7.538
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	498	498
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	7.487	7.487
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	275.388	264.931
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(42.933)	(40.534)
Resultado de equivalência patrimonial	27.209	17.022
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(183.926)	(183.926)
Outros resultados operacionais	(13.715)	(13.715)
Variação dos ativos e passivos operacionais	130.650	143.241
Contas a receber	163.731	170.265
Impostos a recuperar	1.111	5.102
Adiantamentos	(5.624)	(5.772)
Despesas antecipadas	(854)	(855)
Depósitos e cauções	2.631	2.683
Fornecedores	(3.740)	(2.973)
Impostos e contribuições a recolher	29.144	24.841
Salários e encargos sociais	7.388	7.385
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais.	(5.204)	(5.233)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(23.973)	(23.396)
Outros	(33.960)	(28.806)
Fluxo de caixa gerado pelas operações	406.644	399.005
Fluxo de caixa de investimentos	(377.518)	(369.395)
Venda de títulos e valores mobiliários líquido	(140.557)	(139.179)
Aquisição de ativos imobilizado e intangível	(72.908)	(72.913)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(100.140)	(96.920)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária	-	(9.095)
Alienação de propriedade para investimento	(50.000)	(50.000)
Operação com partes relacionadas	(13.913)	(9.571)
Dividendos recebidos	-	8.283
Fluxo de caixa de financiamentos	(42.023)	(43.065)
Obtenção de empréstimos	400.000	400.000
Pagamento de juros sobre empréstimos	(133.215)	(133.215)
Pagamento de empréstimos	(245.982)	(245.982)
Ações em tesouraria	(35.020)	(35.020)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	(27.806)	(28.848)
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(12.897)	(13.455)

Glossário

Comentário do Desempenho

A

ABL Próprio: refere-se ao ABL total multiplicado pela nossa participação no shopping.

Área Bruta Locável ou ("ABL Total"): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.

C

CPC: Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Custo de Ocupação como % das vendas: Aluguel (mínimo + percentual) + encargos comuns + fundo de promoção dividido pelas vendas totais. (Este item deve ser analisado do ponto de vista do lojista)

E

EBITDA Ajustado: EBITDA - outras receitas operacionais referentes a propriedade para investimento + receita da debênture de participação nos lucros do shopping Araguaia

F

FFO Ajustado (Funds From Operations): Lucro Líquido + Depreciação + Amortização + Variação Cambial Bônus Perpétuo - Swap a Mercado - Propriedades para Investimento + Participação Minoritária (Propriedade para Inv.) + Ajuste Impostos Não Caixa - Outras Receitas Operacionais Não Caixa.

I

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores

Inadimplência: medida no último dia útil de cada mês considerando o total faturado no mês sobre o total recebido referente ao mesmo mês. Não considera lojas inativas.

L

Lei 11.638: A Lei n 11.638 tem como finalidade a inserção das companhias abertas no processo de convergência contábil internacional. Dessa forma, alguns resultados financeiros e operacionais sofreram alguns efeitos contábeis decorrentes das mudanças definidas pela nova Lei.

N

Net Operating Income ou ("NOI"): Receita bruta dos shoppings (sem incluir receita de serviços) menos os custos e crédito presumido PIS/COFINS dos shoppings + Debênture Araguaia.

P

Propriedade Para Investimento: são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital e são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas considerando o histórico de rentabilidade e fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado. No mínimo semestralmente na data do balanço são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado, mas eliminados do EBITDA ajustado e FFO ajustado. Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem a necessidade das estimativas de valor justo serem revisadas, tais como, inauguração de projetos, aquisição de participação adicional ou alienação parcial em shoppings, variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada período. As premissas do

cálculo do valor justo das propriedades para investimento foram revistas pela auditoria independente e pelo Comitê de Auditoria.

S

Same store rent (SSR): Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.

Same store sales (SSS): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Status de Comercialização: ABL de propostas aprovadas e assinadas / ABL Total do projeto.

T

Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido por ABL total.

Turnover das lojas: Soma de todo ABL das Novas Negociações dos últimos 12 meses - variação do ABL das lojas vagas do últimos 12 meses / média do ABL dos últimos 12 meses.

brMalls

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 4º trimestre de 2019 (4T19). Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos Comitês de Pronunciamento Contábeis (CPC's) emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e normas internacionais de contabilidade - IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3) - IFRS 10 e 11.

Portanto, as informações financeiras ajustadas, aqui apresentadas, estão refletindo a consolidação proporcional das empresas controladas em conjunto, conforme apresentadas anteriormente a adoção de tais normas, por ser considerada pela administração da Companhia uma melhor forma de análise de suas operações. Estas informações financeiras ajustadas não foram auditadas e/ou revisadas pelos auditores independentes e as reconciliações para as informações financeiras auditadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis estão disponíveis no final deste documento.

Teleconferência de Resultados

Comentário do Desempenho

DATA

12 de novembro de 2021

PORTUGUÊS E INGLÊS

HORÁRIO

11:00 (Brasília)

10:00 (US EDT)

TELEFONES

+55 11 3127-4971 (BRA)

+55 11 3728-5971 (BRA)

1-516-3001066 (EUA)



**Webcast
Português**



**Webcast
Inglês**

Nota Importante

Este material foi preparado com o único objetivo de informar e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de valores mobiliários, nem mesmo como sugestão para potenciais investidores. Este material não é direcionado à intenção de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer um que receba este material. Nenhuma declaração ou garantia, expressa ou não, é feita com relação à precisão, confiabilidade ou completude das informações futuras e projeções apresentadas neste material. Aqueles que receberem este material não devem deixar de interpretá-lo de forma crítica ou tê-lo como inquestionável. Qualquer informação contida neste material poderá ser alterada sem aviso, e a BR Malls Participações S.A. ("brMalls") não está obrigada a atualizar as informações apresentadas neste material. A Companhia não será responsabilizada por perdas ou danos de qualquer espécie decorrentes do uso no todo ou em parte deste material.

Os investidores devem consultar seus próprios consultores legais, regulatórios, fiscais, de negócios, investimentos, financeiros e de contabilidade, na medida em que entenderem necessário. Além disso, devem tomar sua decisão de investimento no seu próprio julgamento e conselhos de tais consultores, conforme entenderem necessário, e não com base em quaisquer opiniões contida neste material.

Esta apresentação inclui declarações que representam expectativas sobre eventos ou resultados futuros sujeitos a riscos, baseados em expectativas e projeções atuais sobre eventos e tendências futuros que podem afetar as atividades da Companhia. Estimativas e declarações futuras incluem, sem limitação, qualquer declaração que possa prever, indicar ou deduzir resultados, desempenho ou realizações futuros e podem conter as palavras "acredita", "estima", "espera", "visa", "pode", "poderá", "antecipa" ou quaisquer outras palavras ou frases similares. Essas declarações incluem projeções de crescimento econômico, demanda e fornecimento, bem como informações sobre posição perante os concorrentes, aspectos regulatórios, potencial de crescimento e outros assuntos. Essas declarações estão baseadas em certas suposições e análises feitas pela administração da Companhia e que a administração da Companhia acredita serem razoáveis, considerando-se certas suposições sobre as atividades e as condições econômicas, muitas das quais estão fora do controle da Companhia. Estes fatores e outros fatores nos quais as projeções foram baseadas estão sujeitos a incertezas. Consequentemente, as projeções não são necessariamente uma indicação de performance futura, e nem a brMalls e nem qualquer outra pessoa assumem a responsabilidade pela precisão de tais projeções. Dessa forma, a administração da Companhia não está fazendo e não deve ser interpretada como se estivesse fazendo qualquer declaração a respeito da concretização de eventos ou circunstâncias futuros. Em razão desses fatores incertos, os investidores não devem tomar sua decisão de investimento baseada exclusivamente nessas estimativas e declarações que representam expectativas sobre eventos ou resultados futuros. A Companhia não fornecerá aos titulares de ações ordinárias ou GDSs projeções revisadas ou análises das diferenças entre projeções e resultados operacionais efetivos.

CONTATO E EQUIPE DE RI

Eduardo Langoni
CFO

Juliana Blanco
Diretor de Finanças & RI

Marina Coelho
Gerente de Finanças & RI

Pedro Henrique Salvador
Especialista

Maria Vitoria Rodrigues
Estagiária

ri@brmalls.com.br
Tel.: +55 21 3138-9900
www.brmalls.com.br/ri

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2021

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

Introdução

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

Seção 1 - Informações sobre o Grupo e suas políticas

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

Seção 2 - Resultado do período, 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 - 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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

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

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

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

A emissão das informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia foi autorizada pela Administração em 11 de novembro de 2021.

a) Aquisições

Em 23 de setembro de 2021, a Companhia realizou a aquisição de participação societária de 100% da Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda, no montante de R\$ 135.206, sendo R\$ 50.000 à vista e o saldo remanescente atualizado pelo CDI. A aquisição ocorreu através da Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda subsidiária integral da Companhia.

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos—Continuação

a) Aquisições-continuação

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

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

A Companhia contratou uma avaliação independente dos valores justos dos ativos líquidos adquiridos, trabalho este que não foi finalizado até a divulgação dessas informações contábeis intermediárias.

Conforme o CPC 15 quando a contabilização inicial de uma combinação de negócios estiver incompleta ao término do período de reporte em que a combinação ocorrer, o adquirente deve, em suas demonstrações financeiras, reportar os valores provisórios para os itens cuja contabilização estiver incompleta. O período de mensuração não pode exceder a um ano da data da aquisição.

Abaixo os valores provisórios referentes a esta aquisição:

Mensuração inicial	
Investimento	4.315
Ágio	130.891
Valor pago à vista	(50.000)
Obrigações a pagar por aquisição *	(85.206)

*Dos quais R\$ 35.206 estão sujeitos à condições de performance estabelecidas em contrato (*earn-out*).

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 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

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

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

Em 01 de setembro de 2021, dando continuidade a estratégia de renegociação das dívidas e alongamento do cronograma de amortização, a Companhia renegociou a CCB Bradesco alterando o vencimento final de abril de 2022 para pagamentos anuais a partir de abril de 2023 e vencimento final em abril de 2025, bem como a alteração da taxa de CDI + 3,10% a.a para CDI + 1,99% a.a.

c) Avaliação dos impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios e nas informações trimestrais

Conforme mencionado na nota 1.1 das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a pandemia do COVID-19 impactou os negócios da Companhia que devido as restrições impostas pelas autoridades locais teve em média 81,09% do funcionamento normal no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 (54,24% no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020).

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.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.2. Resumo das principais políticas contábeis

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

Estas informações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração financeira.

As políticas e normas contábeis não sofreram modificações relevantes durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e, portanto, continuam consistentes com as descritas nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Em virtude da aquisição da empresa Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda, mencionada na nota explicativa 1.1, abaixo estão evidenciadas as normas contábeis que se aplicam à essa operação.

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.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

Ágio

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;

O ágio derivado da expectativa de rentabilidade futura (goodwill) reconhecido em uma combinação é registrado como Ativo Intangível, conforme CPC 04.

1.3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Estimativas e julgamentos contábeis críticos	Nota
Combinação de negócios	1.2
Valor justo de instrumentos financeiros	1.4
Valor justo das propriedades para investimentos	3.1
Valor recuperável de ativos intangíveis	3.2
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	3.4
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	5.2
Impostos diferidos	5.4

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.4. Instrumentos financeiros

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.

Operações de instrumentos financeiros derivativos

Em razão da liquidação de dívidas com exposição a taxas de juros pré-fixadas e TR (nota 1.1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020), a Companhia liquidou em conjunto as operações de instrumentos financeiros derivativos atreladas a essas dívidas. Em 30 de setembro de 2021, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

Estimativa e julgamento contábil crítico

a) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

b) Instrumentos financeiros e patrimoniais por categoria e níveis hierárquicos

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2021

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

1.4. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

As políticas utilizadas para elaboração desta nota explicativa não sofreram qualquer modificação durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e, portanto, continuam consistentes com as descritas na nota 1.4 das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.5. Gestão de risco financeiro

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

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

Fatores de risco financeiro

a) Risco de crédito

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

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

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

b) Risco de preço

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.5. Gestão de risco financeiro—Continuação

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

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente para cada empresa do grupo.

A Companhia monitora as previsões contínuas de exigências da liquidez das empresas do grupo para assegurar que elas tenham caixa suficiente para atender às suas necessidades operacionais.

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

	Em 30 de setembro de 2021 (consolidado)					
	2021	2022	2023	2024	Acima de 4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos	156.885	682.439	962.200	1.048.317	3.397.140	6.246.981
Contas a pagar	46.181	-	-	-	-	46.181
Impostos e contribuições - parcelamentos	6.791	381	800	1.260	1.764	10.996
Obrigações a pagar por aquisições	7.524	15.685	17.018	461.844	45.000	547.071
	217.381	698.505	980.018	1.511.421	3.443.904	6.851.229

Política de investimento

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

a) Risco de contraparte

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

- Os recursos da Companhia estão alocados em três fundos exclusivos (South, East e West) que por sua vez possuem aplicações diversificadas. As aplicações em uma única contraparte privada 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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 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 todas as obrigações abaixo mencionadas:

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

Em 30 de setembro de 2021, os fundos de investimentos aprovados eram:

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.5. Gestão de risco financeiro—Continuação

Gestão de capital

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

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	4.086.597	3.887.520
Total obrigações a pagar por aquisições (Nota 3.5)	473.303	340.113
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	(14.825)	(28.280)
Menos: títulos e valores mobiliários - circulante (Nota 4.1)	(1.608.131)	(1.417.531)
Dívida líquida (a)	2.936.944	2.781.822
Total do patrimônio líquido (b)	11.183.134	11.245.617
Total do capital (a) + (b)	14.120.078	14.027.439
Índice de endividamento líquido - %	20,80%	19,83%

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 e financiamentos atrelados aos seguintes índices que foram extraídos com base nas curvas de mercado da B3 S.A: TR, IPCA ou CDI, e obrigações a pagar por aquisição.

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.5. Gestão de risco financeiro—Continuação

a) Análise de sensibilidade - Continuação

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

Em 30 de setembro de 2021, a análise de sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros, expostos às variações de taxas de juros e aos índices inflacionários, e os seus respectivos impactos no resultado do período, estão demonstrados para o período de 360 dias.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade efetuada pela Administração da Companhia e o efeito caixa das operações em aberto em 30 de setembro de 2021, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

Empréstimos e Financiamentos	Mercado Provável (%) (i)	Mercado possível (%)	Mercado remoto (%)
CDI	9,98%	12,02%	14,18%
IPCA	15,73%	17,99%	20,24%
TR	7,50%	7,77%	8,04%
IGP-DI	18,18%	22,73%	27,27%

(i) Em 30 de setembro de 2021, os indexadores projetados são: CDI 8,25%, IPCA 8,45%, TR 0% e IGP-DI 18,18%.

Operação		Saldo contábil em 30/09/2021	Cenário provável (a)	Ganho ou perda (b) - (a)	Cenário possível 25% (b)	Ganho ou perda (c) - (a)	Cenário remoto 50% (c)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	CDI	1.608.131	1.740.802	33.167	1.773.969	66.335	1.807.137
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	CDI	(3.181.501)	(3.499.101)	(64.702)	(3.563.803)	(133.607)	(3.632.708)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	IPCA	(360.786)	(417.547)	(8.133)	(425.680)	(16.266)	(433.813)
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	TR	(544.310)	(585.158)	(1.463)	(586.621)	(2.926)	(588.084)
Obrigações a pagar por aquisição (Nota 3.5)	IGP-DI	(387.202)	(457.595)	(17.599)	(475.194)	(35.197)	(492.792)
Obrigações a pagar por aquisição (Nota 3.5)	CDI	(85.206)	(92.236)	(1.757)	(93.993)	(3.514)	(95.750)
Total		(2.950.874)	(3.310.835)	(60.487)	(3.371.322)	(125.175)	(3.436.010)

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

O valor justo dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2021 está demonstrado abaixo:

30 de setembro 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	600.773	1.503	599.270	CDI 107,5% a.a.	11/03/2025	CDI 125,05% a.a.	586.528
BR Malls S.A.	Debênture VIII - Série única (ii)	Capitalização	503.175	11.682	491.493	CDI + 2,55% a.a.	Perpétua	CDI + 2,55% a.a.	503.175
BR Malls S.A.	Debênture VI - Série única	Capitalização e revitalização de shoppings centers	264.503	132.282	132.221	CDI 97,5% a.a.	29/09/2023	CDI 143,5% a.a.	256.529
BR Malls S.A.	Debênture IX - Série única (ii)	Capitalização	392.916	404	392.512	CDI + 2,30% a.a.	Perpétua	CDI + 2,30% a.a.	392.916
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	90.755	9.517	81.238	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	90.755
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA (iii)	Capitalização	543.290	1.226	542.064	TR + 7,50% a.a.	19/03/2025	TR + 5,50% a.a.	543.290
BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Capitalização	400.039	1.679	398.360	CDI + 1,99% a.a.	30/04/2025	CDI + 1,99% a.a.	400.039
BR Malls S.A.	CCB Itaú S.A.	Capitalização	316.180	9.632	306.548	CDI + 2,23% a.a.	31/10/2025	CDI + 2,23% a.a.	316.180
BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	Expansão do Shopping São Luís	1.020	1.020	-	TR + 9,90% a.a.	28/05/2022	TR + 9,90% a.a.	1.020
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	613.160	80.763	532.397	CDI 113,55% a.a.	31/10/2026	CDI 113,55% a.a.	613.160
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	136.595	50.534	86.061	IPCA + 6,34% a.a.	07/03/2024	IPCA + 4,95% a.a.	141.008
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	65.674	12.053	53.621	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 4,73% a.a.	71.705
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	158.517	13.425	145.092	IPCA + 7,04% a.a.	07/03/2029	IPCA + 4,5% a.a.	189.350
			4.086.597	325.720	3.760.877				4.105.655

(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 IX pode variar de acordo com os prazos conforme descrito na nota explicativa 1.1;

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 2021

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas

30 de setembro de 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:

Instituição financeira	Empresa	Financiamento	Tipo de garantia
Banco Itaú	BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA	Alienação e cessão fiduciária dos shoppings Campo Grande, Curitiba e 65% do Del Rey.
Banco Itaú	BR Malls S.A.	CCB Itaú	Alienação fiduciária de 71% do Shopping Villagio Caxias.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	CCB Bradesco	Sobejo do CRI Bradesco.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	25,7% da expansão do Shopping São Luís.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture V	Alienação fiduciária de 16,06% do Shopping Villa Lobos, cessão fiduciária de 58,41% do Shopping Villa Lobos..
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture VIII	Alienação fiduciária do São Bernardo, 68% do Londrina e 67% do Maringá.
Mercado	BR Malls S.A.	Debênture IX	Alienação Fiduciária de 77,94% do Tamboré.
Mercado	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Alienação Fiduciária e cessão fiduciária dos shoppings Estação e Campinas.
Banco Bradesco	CIMA	CRI Bradesco	Alienação fiduciária do Shopping Tijuca e de ações da empresa Cima.

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

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

30 de setembro de 2021

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

2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços

Diante do cenário introduzido pela pandemia do COVID-19, conforme mencionado na nota 1.1b, a Companhia efetuou modificação nas relações contratuais de uma série de lojistas, concedendo redução do aluguel mínimo conforme avaliação individual de cada lojista. A luz do CPC 06 - Arrendamentos, tais alterações representam modificações contratuais no que tange as suas contraprestações, e como tal, deve ser reconhecido de forma linear de acordo com o período remanescente do contrato. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, o efeito total desta redução do aluguel mínimo foi de R\$ 26.601 e de R\$ 89.204 (R\$ 70.824 e de R\$ 218.582 em 30 de setembro de 2020), dos quais R\$ 21.288 e R\$ 70.430 (R\$ 55.200 e R\$ 170.362 em 30 de setembro de 2020) representam o efeito de linearização, respectivamente na controladora e no consolidado e está reconhecido na linha de aluguéis no quadro abaixo.

A composição da receita operacional é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Aluguéis	250.637	208.213	605.679	533.987
Taxa de cessão de direito de uso	4.377	4.871	12.912	13.460
Estacionamento	17.171	12.990	134.114	93.274
Prestação de serviços	-	-	76.372	58.402
Taxa de transferência	1.602	1.482	3.751	2.792
Outros	1.269	971	5.547	2.988
Impostos e contribuições	(25.704)	(16.323)	(65.118)	(44.060)
Receita líquida de aluguéis e serviços	249.352	212.204	773.257	660.843

2.2. Custos de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Custos com pessoal	(1.818)	(2.028)	(10.385)	(12.285)
Serviços contratados	(4.284)	(4.273)	(11.714)	(9.033)
Custos condominiais	(9.677)	(15.081)	(24.916)	(45.797)
Custos com fundo de promoções	(1.894)	(1.531)	(4.054)	(4.718)
Custos financeiros	(181)	(309)	(540)	(821)
Custos tributários	(150)	(265)	(326)	(499)
Custos comerciais	(2.094)	(2.496)	(4.839)	(6.881)
Custas legais e judiciais	(1.415)	(751)	(2.904)	(1.850)
Material de uso comum	(640)	(78)	(2.336)	(1.393)
Concessões para exploração de shopping centers (i)	-	-	(8.542)	(7.330)
Aluguel de imóveis	(1.628)	(1.087)	(6.008)	(2.006)
Demais custos	(1.642)	(573)	(5.517)	(3.494)
Créditos de PIS e COFINS	4.474	4.704	9.917	9.270
	(20.949)	(23.768)	(72.164)	(86.837)

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2021

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

2.3. Informações por segmento - resultado

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

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

	30 de setembro de 2021 (Consolidado)				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	86.881	429.429	36.951	52.418	605.679
Taxa de cessão de direito de uso	1.057	7.974	1.187	2.694	12.912
Estacionamento	16.238	100.341	2.043	15.492	134.114
Taxa de transferência	167	2.942	83	559	3.751
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	76.372
Outras	1.564	3.075	126	782	5.547
	105.907	543.761	40.390	71.945	838.375
Impostos e contribuições	(9.031)	(46.480)	(3.443)	(6.164)	(65.118)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(1.596)	(7.215)	(507)	(1.067)	(10.385)
Serviços contratados	(1.677)	(7.802)	(465)	(1.770)	(11.714)
Custos condominiais	(3.685)	(17.913)	(799)	(2.519)	(24.916)
Custo com fundo de promoções	(317)	(2.629)	(585)	(523)	(4.054)
Custos Financeiros	(60)	(411)	(33)	(36)	(540)
Custos Tributários	(50)	(133)	(117)	(26)	(326)
Custos comerciais	-	(4.428)	(411)	-	(4.839)
Custas legais e judiciais	(218)	(2.588)	(16)	(82)	(2.904)
Materiais de uso comum	(358)	(1.801)	(90)	(87)	(2.336)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(8.542)	-	-	(8.542)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	9.917
Aluguel de imóveis	(475)	(5.533)	-	-	(6.008)
Demais custos	(551)	(3.574)	(418)	(974)	(5.517)
	(8.987)	(62.569)	(3.441)	(7.084)	(72.164)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	87.889	434.712	33.506	58.697	701.093

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2021

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

2.3. Informações por segmento - resultado—Continuação

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2021

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

2.3. Informações por segmento - resultado--Continuação

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

	30 de setembro de 2021 (Consolidado)				
	A	A/B	B	B/C	Total
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	14.557	396.270	183.567	11.285	605.679
Taxa de cessão de direito de uso	462	9.331	2.992	127	12.912
Estacionamento	7.196	85.594	40.889	435	134.114
Taxa de transferência	137	2.848	764	2	3.751
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	76.372
Outras	7	2.341	3.199	-	5.547
	22.359	496.384	231.411	11.849	838.375
Impostos e contribuições	(1.911)	(42.422)	(19.781)	(1.004)	(65.118)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(51)	(7.034)	(3.300)	-	(10.385)
Serviços contratados	(1.169)	(6.211)	(4.296)	(38)	(11.714)
Custos condominiais	(657)	(12.895)	(8.937)	(2.427)	(24.916)
Custo com fundo de promoções	(164)	(2.237)	(1.588)	(65)	(4.054)
Custos Financeiros	(9)	(350)	(178)	(3)	(540)
Custos Tributários	(47)	-	(279)	-	(326)
Custos comerciais	(178)	(4.480)	-	(181)	(4.839)
Custas legais e judiciais	(12)	(2.216)	(676)	-	(2.904)
Materiais de uso comum	(6)	(1.186)	(1.144)	-	(2.336)
Concessões para exploração de shopping centers	-	-	(8.542)	-	(8.542)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	9.917
Aluguel de imóveis	-	(4.714)	(1.294)	-	(6.008)
Demais custos	(190)	(3.760)	(1.545)	(22)	(5.517)
	(2.483)	(45.083)	(31.779)	(2.736)	(72.164)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	17.965	408.879	179.851	8.109	701.093

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

Notas Explicativas**BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2021

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

2.3. Informações por segmento - resultado--Continuação

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

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

30 de setembro de 2021

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

2.4. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa				
Contas a Receber (i)	(17.624)	(24.568)	(42.838)	(57.409)
Aportes condominiais (ii)	(7.078)	(8.940)	(18.419)	(24.648)
Perda de recebíveis (iii)	(2.893)	(2.709)	(13.864)	(8.697)
Outras despesas comerciais (iv)	(14.958)	(13.853)	(18.827)	(15.766)
	(42.553)	(50.070)	(93.948)	(106.520)

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

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

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

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

2.5. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Despesas com pessoal (i)	(85.996)	(43.916)	(87.653)	(44.139)
Depreciações e amortizações (ii)	(32.324)	(24.088)	(32.958)	(24.088)
Serviços prestados (iii)	(19.093)	(7.781)	(20.582)	(8.775)
Material de uso e consumo	(115)	(81)	(165)	(98)
Reversão/(Constituições) de provisão para demandas judiciais (Nota 5.2)	(707)	(2.321)	(2.722)	(2.682)
Demais despesas administrativas (iv)	(3.694)	(6.528)	(4.906)	(7.387)
	(141.929)	(84.715)	(148.986)	(87.169)

(i) Referem-se a salários, encargos trabalhistas, plano de remuneração de ações restritas (nota 5.3) e participação nos lucros de funcionários e administradores. No terceiro trimestre de 2020 a redução nesta linha é decorrente de menor provisão de participação nos lucros, reversão nas despesas dos planos de remuneração de ações restritas e stock options e redução de jornada de trabalho.

(ii) Referem-se a depreciação dos ativos das sedes administrativas da Companhia e amortizações dos intangíveis, conforme mencionado na nota 3.2;

(iii) Correspondem basicamente a despesas com honorários advocatícios, auditoria externa, comunicações e consultorias; e

(iv) Referem-se basicamente a despesas com publicações técnicas, serviço de tecnologia, despesas legais e taxas condominiais.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2021

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

2.6. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	40.939	14.432	50.162	22.289
Outros (i)	4.539	2.662	11.799	7.163
	45.478	17.094	61.961	29.452
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos (ii)	(129.345)	(75.909)	(242.049)	(169.922)
Outros (iii)	(2.888)	(7.577)	(14.433)	(10.459)
	(132.233)	(83.486)	(256.482)	(180.381)
Resultado financeiro líquido	(86.755)	(66.392)	(194.521)	(150.929)

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

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

(iii) Referem-se principalmente PIS e Cofins sobre receita financeira, atualização de contingências e depósitos, 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	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Lucro / (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(27.221)	(589.560)	(5.264)	(661.060)
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	9.255	200.450	1.790	224.760
Efeitos tributários sobre				
Resultado de equivalência patrimonial	31.417	(62.099)	(5.787)	(15.169)
Créditos fiscais não constituídos de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa (i)	(12.762)	(32.424)	(14.628)	(59.958)
Créditos fiscais constituídos / (revertidos) de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa de exercícios anteriores (ii)	-	(9.709)	-	(14.538)
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	18.920	20.929
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	27.910	96.218	295	156.024
Corrente (ii)	-	-	(40.239)	(27.756)
Diferido	27.910	96.218	40.534	183.780
Total	27.910	96.218	295	156.024

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

(ii) Dos quais 92,40% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no período findo em 30 de Setembro de 2021 (100% para o período findo em 30 de Setembro de 2020).

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

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

30 de setembro de 2021

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

2.8. 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 período, 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	
	30/09/2021	30/09/2020
Lucro líquido / (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	689	(493.342)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	840.850.706	843.647.378
Resultado básico por ação R\$	0,00082	(0,58477)
Ajuste plano de remuneração baseado em ações (i)	1.630.773	-
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o resultado diluído por ação (ii)	842.481.479	843.647.378
Resultado diluído por ação R\$	0,00082	(0,58477)

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2021

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

3.1. Propriedades para investimento

Estimativa e julgamento contábil crítico

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento é realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado, e calculado semestralmente. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseia-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas. A Companhia tem como prática contratar periodicamente, para alguns shoppings, avaliadores independentes que tenham qualificação profissional relevante e reconhecida, 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 período.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.1. Propriedades para investimento--Continuação

Abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:

	Controladora		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	6.537.920	73.748	6.611.668
Aquisições/adicionais	49.290	3.153	52.443
Ajuste a valor justo	(382.135)	-	(382.135)
Alienações/Baixas	-	(3.200)	(3.200)
Saldos em 30 de setembro de 2020	6.205.075	73.701	6.278.776
Saldos em 31 de dezembro de 2020	6.269.224	74.373	6.343.597
Aquisições/adicionais (i)	34.287	7.148	41.435
Ajuste a valor justo (iii)	(84.618)	-	(84.618)
Saldos em 30 de setembro de 2021	6.218.893	81.521	6.300.414

	Consolidado		
	Em operação	Projetos em andamento (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	16.509.868	320.722	16.830.590
Aquisições/adicionais	350.514	5.744	356.258
Ajuste a valor justo (iii)	(820.504)	-	(820.504)
Alienações	(38.400)	(6.604)	(45.004)
Saldos em 30 de setembro de 2020	16.001.478	319.862	16.321.340
Saldos em 31 de dezembro de 2020	16.228.974	219.573	16.448.547
Aquisições/adicionais (i)	80.945	13.084	94.029
Ajuste a valor justo (iii)	(194.808)	(70.123)	(264.931)
Saldos em 30 de setembro de 2021	16.115.111	162.534	16.277.645

(i) As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente a projetos de retrofit, melhorias e revitalização dos shoppings;

(ii) Os projetos em andamento referem-se principalmente a gastos com projeto de redevelopment no shopping Tamboré, rooftop do shopping Tijuca e projeto de expansão do pátio do Norte Shopping; e

(iii) Valor justo e provisão por redução no valor recuperável reconhecidos no resultado do período.

As premissas utilizadas para avaliação do valor justo não sofreram modificações no último trimestre e, portanto, continuam consistentes com as descritas na nota 3.1 das informações trimestrais referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2021 da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia revisitou a viabilidade de seus projetos em andamento contabilizados pelo método de custo e identificou a necessidade de ajustar a seu valor recuperável.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.2. Intangível

Abaixo, a movimentação do intangível em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Controladora

	30/09/2021			31/12/2020		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	307.111	(137.099)	170.012	209.250	(105.604)	103.646
Sistemas em desenvolvimento	38.531	-	38.531	73.098	-	73.098
	345.642	(137.099)	208.543	282.348	(105.604)	176.744

	31/12/2020	Adições(i)	Transf.(iii)	Amortização	30/09/2021
Direito de uso e softwares	103.646	26.891	70.970	(31.495)	170.012
Sistemas em desenvolvimento (ii)	73.098	36.403	(70.970)	-	38.531
	176.744	63.294	-	(31.495)	208.543

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

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

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.2. Intangível—Continuação

Consolidado

	30/09/2021			31/12/2020		
	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido	Custo	Amortização acumulada	Valor contábil líquido
Direito de uso e softwares	310.242	(142.407)	167.835	212.419	(108.635)	103.784
Sistemas em desenvolvimento	38.726	-	38.726	73.293	-	73.293
Direitos Contratuais	6.055	(329)	5.726	-	-	-
Ágio em aquisição de participação societária	130.891	-	130.891	-	-	-
	485.914	(142.736)	343.178	285.712	(108.635)	177.077

	31/12/2020	Adições(i)	Transf.(iii)	Amortização	30/09/2021
Direito de uso e softwares	103.784	26.853	70.970	(33.772)	167.835
Sistemas em desenvolvimento (ii)	73.293	36.403	(70.970)	-	38.726
Direitos Contratuais (iv)	-	6.055	-	(329)	5.726
Ágio em aquisição de participação societária (v)	-	130.891	-	-	130.891
	177.077	200.202	-	(34.101)	343.178

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

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

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

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

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

(v) Refere-se a ágio na aquisição da empresa Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing, conforme nota explicativa 1.1.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia não identificou indicativos de provisão de perdas por redução de valor recuperável.

As políticas utilizadas para elaboração desta nota explicativa não sofreram qualquer modificação durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e, portanto, continuam consistentes com as descritas na nota 3.2 das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 a Companhia não identificou indicativos de provisão de perdas por impairment.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.3. Investimentos

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

Controladora

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	31/12/2020	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento/redução de capital / Cotas (i)	30/09/2021
SPE Fortuna	234.705	-	9.023	-	243.728
Sociedade Independência S/A	268.633	(4.930)	4.596	3.446	271.745
Proffito Holding Participações S/A	1.151.319	(50.947)	70.948	-	1.171.320
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	2.686.607	(146.597)	(24.634)	-	2.515.376
Center Shopping S/A	367.658	(9.348)	2.206	-	360.516
Nattca2006 Participações S/A	409.695	(1.230)	(16.968)	-	391.497
Companhia Santa Cruz	502.751	(8.500)	9.299	-	503.550
Cuiabá Plaza Participações Ltda	476.800	(34.390)	15.542	-	457.952
CG Participações Ltda	293.300	(7.200)	7.324	-	293.424
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	203.382	(17.336)	3.080	-	189.126
Outros	308.860	(31.212)	11.987	9.053	298.688
	6.903.710	(311.690)	92.403	12.499	6.696.922

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.3. Investimentos--Continuação

Os principais saldos em 30 de setembro de 2021 e as demonstrações do resultado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

30/09/2021	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
SPE Fortuna	22.548	223.344	245.892	422	1.742	243.728	245.892
Sociedade Independência S/A	11.259	452.535	463.794	1.249	136.868	325.677	463.794
Proffito Holding Participações S/A	30.952	1.579.314	1.610.266	2.446	436.500	1.171.320	1.610.266
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	37.320	3.619.529	3.656.849	101.583	1.039.890	2.515.376	3.656.849
Center Shopping S/A	19.015	971.641	990.656	4.281	279.481	706.894	990.656
Nattca2006 Participações S/A	35.602	1.067.637	1.103.239	82.328	629.414	391.497	1.103.239
Companhia Santa Cruz	45.901	680.082	725.983	4.228	218.205	503.550	725.983
Cuiabá Plaza Participações Ltda	14.879	453.624	468.503	3.531	7.020	457.952	468.503
CG Participações Ltda	6.795	312.090	318.885	1.355	24.106	293.424	318.885
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.492	228.934	232.426	1.826	41.474	189.126	232.426
Outros	80.011	563.347	643.358	18.931	136.336	488.091	643.358
	307.774	10.152.077	10.459.851	222.180	2.951.036	7.286.635	10.459.851

30/09/2021	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas (receitas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outros resultados operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido / (prejuízo) do período
SPE Fortuna	11.095	(1.719)	354	(461)	-	(204)	(42)	9.023
Sociedade Independência S/A	12.197	(1.026)	(3.464)	58	2.062	(3.387)	(932)	5.508
Proffito Holding Participações S/A	35.235	(2.313)	(3.620)	213	50.368	(5.190)	(3.745)	70.948
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	59.211	(2.339)	(17.649)	(18.448)	(36.993)	(18.045)	9.629	(24.634)
Center Shopping S/A	30.845	(4.569)	(2.852)	(139)	3.487	(25.736)	3.290	4.326
Nattca2006 Participações S/A	33.658	(4.549)	(2.852)	(45.651)	6.186	(15.274)	11.514	(16.968)
Companhia Santa Cruz	27.380	(6.750)	(3.398)	27	3.344	(13.236)	1.932	9.299
Cuiabá Plaza Participações Ltda	21.950	145	(2.908)	547	2.453	(4.983)	(1.662)	15.542
CG Participações Ltda	13.907	(2.132)	(2.345)	(3)	392	1.634	(4.129)	7.324
SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.519	(1.391)	(1.577)	164	1.188	(3.591)	(1.232)	3.080
Outros	89.603	(17.167)	(2.563)	973	(23.779)	(10.001)	(6.934)	30.132
	344.600	(43.810)	(42.874)	(62.720)	8.708	(98.013)	7.689	113.580

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.3. Investimentos—Continuação

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

Consolidado

As tabelas a seguir demonstram a movimentação dos investimentos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	31/12/2020	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento de capital / Cotas	Passivo Descoberto	30/09/2021
GS Shopping	207.744	(6.150)	5.919	-	-	207.513
Christaltur	78.858	-	832	-	-	79.690
Espírito Santo Mall	47.762	-	54	-	-	47.816
Delivery Center (i)	9.629	-	(27.197)	12.667	4.901	-
Outros	11.085	(2.133)	3.370	(130)	-	12.192
	355.078	(8.283)	(17.022)	12.537	4.901	347.211

	31/12/2019	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento de capital / Cotas (i)	31/12/2020
GS Shopping	209.186	(5.674)	4.232	-	207.744
Christaltur	84.320	-	(5.462)	-	78.858
Espírito Santo Mall	48.642	-	(880)	-	47.762
Delivery Center (i)	22.348	-	(58.394)	45.675	9.629
Outros	11.048	(3.343)	3.380	-	11.085
	375.544	(9.017)	(57.124)	45.675	355.078

(i) Em 20 de janeiro de 2020, foi assinado contrato de opção de venda de ações da subsidiária indireta Delivery Center Holding S.A, concedendo a opção, a determinados acionistas do bloco fundador, de vender parte das ações de sua titularidade à Companhia. O preço base contempla um valor mínimo garantido e um limite, atrelado a performance operacional durante os exercícios de 2020 e 2021. Em 31 de dezembro de 2020 e 30 de setembro de 2021, a Companhia mantém reconhecida provisão no montante de R\$ 5.346 referente a esta opção na rubrica de outros valores a pagar.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.3. Investimento--Continuação

Os principais saldos 30 de setembro de 2021 e as demonstrações do resultado do período de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

30/09/2021	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	13.390	572.343	585.733	1.749	168.958	415.026	585.733
Christallur	9.671	217.721	227.392	1.199	66.782	159.411	227.392
Espírito Santo Mall	33.360	157.736	191.096	4.755	90.709	95.632	191.096
Delivery Center	12.544	134.420	146.964	43.778	127.604	(24.418)	146.964
Outros	3.459	48.157	51.616	2.194	-	49.422	51.616
	72.424	1.130.377	1.202.801	53.675	454.053	695.073	1.202.801

30/09/2021	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	Participações de não controladores	Lucro líquido / (prejuízo) do período
GS Shopping	23.810	(2.283)	(701)	78	2.154	(11.997)	777	-	11.838
Christallur	7.445	(950)	(1.306)	100	1.359	(5.806)	822	-	1.664
Espírito Santo Mall	27.155	(21.556)	(4.661)	322	1.810	(2.962)	-	-	108
Delivery Center	284	(2.266)	(14.389)	11.428	(66.783)	(94)	-	-	(71.820)
Outros	18.492	(5.929)	-	5	-	(3)	(2.142)	-	10.423
	77.186	(32.984)	(21.057)	11.933	(61.460)	(20.862)	(543)	-	(47.787)

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

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2021

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

3.4. Contas a receber e outros valores a receber

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:

	30/09/2021	31/12/2020
A vencer	1%	1,8%
De 1 a 30 dias	4,1%	4,1%
De 31 a 60 dias	24,4%	24,8%
De 61 a 90 dias	39,5%	42,5%
De 91 a 120 dias	50%	56,5%
De 121 a 150 dias	62,9%	70,7%
De 151 a 180 dias	88,2%	98,5%
Há mais de 180 dias	100%	100%

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

Em virtude da pandemia do COVID-19, a Companhia segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação adicional a respeito do tema, e uma possível alteração relevante no cenário de inadimplência pode gerar outras alterações nos níveis de perdas esperadas.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

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

Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aluguéis (i)	150.423	125.479	362.528	301.967
Linearização de aluguéis	63.596	56.502	182.554	164.472
Estacionamentos	1.082	553	7.336	9.732
Prestação de serviços	-	-	30.597	16.229
Confissão de dívida	23.500	25.042	75.922	79.477
Prestação de contas CPI (ii)	43.642	43.814	60.842	76.876
Taxa de cessão de direito de uso (iii)	15.064	16.012	40.358	33.132
Ajuste a valor presente (iv)	(2.110)	(2.649)	(4.368)	(4.740)
Outros	-	-	-	893
	295.197	264.753	755.769	678.038
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa	(117.201)	(99.943)	(291.271)	(250.131)
	177.996	164.810	464.498	427.907
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Circulante	127.486	128.417	316.921	327.308
Não Circulante	50.510	36.393	147.577	100.599
	177.996	164.810	464.498	427.907

(i) Representa o contas a receber de lojistas de aluguel mínimo e aluguel percentual;

(ii) Representa os valores a serem repassados pelos shoppings aos empreendedores;

(iii) Representa o contas a receber de lojistas referente à cessão de direito de uso das lojas e outros espaços nos Shoppings; 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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
A vencer (i)	191.477	189.904	475.749	488.801
Vencidos até 30 dias	9.685	4.361	29.290	10.881
Vencidos de 31 a 60 dias	3.963	3.785	13.578	9.236
Vencidos de 61 a 90 dias	4.613	1.645	12.337	4.612
Vencidos de 91 a 120 dias	4.232	1.092	10.988	4.030
Vencidos de 121 a 150 dias	5.571	997	12.239	3.142
Vencidos de 151 a 180 dias	5.130	715	12.466	2.610
Vencidos há mais de 180 dias	70.526	62.254	189.122	154.726
	295.197	264.753	755.769	678.038

(i) Do total de contas a receber a vencer, R\$63.596 (R\$ 56.502 em 31 de dezembro de 2020) e R\$182.554 (R\$ 164.472 em 31 de dezembro de 2020) refere-se à linearização na Controladora e no Consolidado, respectivamente.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

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

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(79.140)	(207.561)
Constituição(i)	(57.874)	(156.955)
Baixas	6.698	19.854
Reversões(i)	30.373	86.736
Alienações	-	7.795
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(99.943)	(250.131)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(99.943)	(250.131)
Constituição (i)	(68.210)	(183.926)
Baixas	357	2.013
Reversões (i)	50.595	140.773
Saldos em 30 de setembro de 2021	(117.201)	(291.271)

(i) São considerados os resultados de constituição e reversão por cliente. Adicionalmente, o efeito líquido de atualização dos títulos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$8 credor (R\$82 devedor em 31 de dezembro de 2020) e R\$315 credor (R\$3.023 devedor em 31 de dezembro de 2020), na controladora e no consolidado, respectivamente. Tais valores são reconhecidos em outros resultados financeiros, conforme nota explicativa 2.6. Inclui a movimentação da provisão complementar de perdas esperadas conforme mencionado acima

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

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

Outros valores a receber

Os saldos referem-se principalmente a:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ativo circulante				
Aportes condominiais (i)	11.612	3.633	21.303	6.817
Empréstimo a lojistas (ii)	1.367	1.301	2.683	2.985
Torre Campo Grande (iii)	2.241	1.341	2.241	1.341
Despesas recuperáveis	1.887	1.926	2.609	2.226
Remessa a receber Shoppings vendidos	-	591	-	591
Alienação Shopping Via Brasil (iv)	-	-	6.386	1.891
Arbitragem Shopping Tijuca (v)	-	-	6.250	-
Empréstimos e adiantamentos a condomínios (vi)	-	-	683	-
Outros	-	-	222	-
	17.107	8.792	42.377	15.851
Ativo não circulante				
Torre Campo Grande	5.426	-	5.426	-
Terreno São Bernardo (vii)	-	-	9.746	8.000
Alienação Shopping Via Brasil	-	-	33.321	37.203
Empréstimos e adiantamentos a condomínios (vi)	1.209	-	7.514	-
Outros	-	-	972	4.129
	6.635	-	56.979	49.332
Total Outros Valores a Receber	23.742	8.792	99.356	65.183

- (i) Representa os valores de aportes condominiais no montante líquido de provisão e baixas para perda no valor de R\$ 37.338 (R\$ 30.084 em 31 de dezembro de 2020) na Controladora e R\$ 109.864 (R\$91.657 em 31 de dezembro de 2020) no Consolidado;
- (ii) Refere-se a contratos de mútuo celebrados com alguns lojistas pontuais. O índice utilizado para atualizações é determinado em contrato;
- (iii) Alienação total do terreno localizado em Campo Grande-MS para construção de 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, que será pago em até 18 meses de carência e em 48 parcelas. O valor é corrigido pela taxa SELIC;
- (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.
- (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, destinado a construção de uma torre residencial. O montante corresponde ao valor mínimo garantido a ser pago pela venda, condicionada ao registro do memorial de incorporação da torre que será edificada no local. O saldo é atualizado pelo IPC (índice de preços ao consumidor).

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

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

Arrendamentos (aluguéis)

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

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Até um ano	705.293	669.703
Entre dois e cinco anos	1.154.992	1.128.879
Mais de 5 anos	180.596	169.996
	2.040.881	1.968.578

3.5. Obrigações a pagar por aquisições

30 de setembro de 2021						
Empresa	Objetivo do financiamento	Circulante	Não circulante	Total	Taxa contratada	Vencimento
BR Malls Participações S.A.	Debênture da Maia Borba S.A ("3ª emissão") Shopping Araguaia	895	-	895	-	27 de dezembro de 2035
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	387.202	387.202	IGPDI	26 de agosto de 2024
Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda (Nota 1.1)	Aquisição de 100% da Hello Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.	6.250	78.956	85.206	CDI	31 de dezembro de 2024
		7.145	466.158	473.303		

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente (i)	-	672	2.665	819
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (ii)	10.441	10.660	32.183	40.177
Imposto de renda retido na fonte (IRRF) (iii)	10.876	10.881	11.002	11.421
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS)	4.869	4.869	11.119	9.938
Outros (iv)	-	-	4.639	4.262
Total de impostos e contribuições a recuperar	26.186	27.082	61.608	66.617
IRPJ e CSLL a recolher	-	-	(9.035)	(10.765)
PIS e COFINS (v)	(21.591)	(20.588)	(43.645)	(38.779)
Impostos retidos	(2.599)	(3.792)	(5.766)	(6.862)
Total de impostos e contribuições a recolher	(24.190)	(24.380)	(58.446)	(56.406)
Total líquido ativo	1.996	2.702	3.162	10.211
Ativo circulante	9.894	10.372	24.668	27.802
Ativo não circulante	16.292	16.710	36.940	38.815
Passivo circulante	(5.080)	(5.742)	(24.372)	(23.190)
Passivo não circulante	(19.110)	(18.638)	(34.074)	(33.216)

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

(ii) Saldo negativo de IRPJ e CSLL que vem sendo utilizado mediante PERD/COMP para compensação dos demais tributos federais. Este saldo é oriundo principalmente da retenção de imposto de renda sobre aplicações financeiras de exercícios anteriores;

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

(iv) Nessa linha destacamos os créditos tributários decorrentes de retenções de ISS sobre as receitas das entidades BR Malls Administração e Comercialização Ltda, BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda que foram objetos de pedidos de repetição de indébito na esfera judicial; e

(v) Corresponde a provisão do imposto sobre receitas do exercício e valores questionados judicialmente, no qual o montante de R\$ 34.054 está depositado, sendo R\$ 14.945 da subsidiária Cima Empreendimentos do Brasil S/A e R\$ 19.109 da Controladora, esses valores são decorrentes de processos judiciais sobre questionamentos de incidência de COFINS sobre locação e da não cumulatividade de PIS/COFINS instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2021

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

3.6. Tributos a recuperar e a recolher--Continuação

Impostos e contribuições - parcelamento

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
PERT (i)	5.576	5.576
IPTU	1.410	1.117
Circulante	6.986	6.693
IPTU	2.123	2.521
Outros	1.185	1.100
Não circulante	3.308	3.621
Total	10.294	10.314

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2021

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

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

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	
	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	14.599	28.025
Depósito a prazo fixo no exterior	226	255
	14.825	28.280

Títulos e valores mobiliários

Controladora

Aplicação	Taxa	Contraparte	Tipo	30/09/2021	31/12/2020
	107,60% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	515.057	352.365
	108,34% CDI	Banco Bradesco	Fundo	476.799	511.849
	104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	-	5.690
	112,01% CDI	XP Investimento (*)	Fundo	405.170	295.470
				1.397.026	1.165.374

(*) Fundo composto por 46% em LFT e 54% em tesouro.

Consolidado

Aplicação	Taxa	Contraparte	Tipo	30/09/2021	31/12/2020
Renda Fixa	107,60% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	651.250	435.711
	108,34% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	477.585	624.190
	100,10% CDI	Banco Bradesco	CDB	1.825	3.412
	104,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	-	5.690
	19,99% CDI	Banco Santander	CDB	162	137
	94,94% CDI	Banco Itaú Unibanco (*)	Compromissada	65.916	51.147
	97,19% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	1.149	1.749
	112,01% CDI	XP Investimento (**)	Fundo	405.170	295.470
	106,25% CDI	BTG Pactual	Fundo	4.996	-
	99,00% CDI	Outros	Fundo	78	25
				1.608.131	1.417.531

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

(**) Fundo composto por 46% em LFT e 54% em tesouro.

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2021

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

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

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

Aplicação - consolidado	30/09/2021	31/12/2020
Operações compromissadas - títulos privados	-	17.827
Títulos públicos pós fixados (i)	601.648	297.153
Letras financeiras	49.551	120.680
Saldo em Tesouraria	51	51
	651.250	435.711

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

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

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

Aplicação - consolidado	30/09/2021	31/12/2020
Título públicos pós-fixados	285.507	470.267
Letras financeiras	150.059	143.884
Fundo Coral (i)	10.341	10.037
CDB	28.511	-
DPGE	3.157	-
Saldo em Tesouraria	10	2
	477.585	624.190

(i) Em 30 de setembro de 2021, 66,33% referem-se a títulos públicos e 33,67% a títulos privados (LF/CDB).

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a taxa de remuneração média dos títulos e valores mobiliários foi de 108,38% do CDI (89,41% do CDI, considerando a média, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2021

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

4.2. Empréstimos e financiamentos

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

	Controladora			Consolidado		
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Empréstimos e financiamentos no país						
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2020	539.461	1.154.366	1.693.827	1.149.292	1.570.326	2.719.618
Adições	1.003.450	500.000	1.503.450	1.003.450	500.000	1.503.450
Juros incorridos no exercício	58.682	28.597	87.279	79.898	73.339	153.237
Pagamentos	(346.384)	(44.167)	(390.551)	(366.091)	(122.694)	(488.785)
Saldo final em 31 de dezembro de 2020	1.255.209	1.638.796	2.894.005	1.866.549	2.020.971	3.887.520
Adições (i)	-	400.000	400.000	-	400.000	400.000
Juros incorridos no período	56.152	57.472	113.624	75.130	103.144	178.274
Pagamentos	(50.832)	(244.146)	(294.978)	(67.990)	(311.207)	(379.197)
Saldo final no país em 30 de setembro de 2021	1.260.529	1.852.122	3.112.651	1.873.689	2.212.908	4.086.597

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, foram incorridos aproximadamente R\$ 8.134 de custos de transação (R\$ 11.260 em 31 de dezembro de 2020), encerrando o referido período com R\$ 62.797 de custos de transação a amortizar (R\$ 60.463 em 31 de dezembro de 2020).

As tabelas a seguir demonstram a posição entre circulante e não circulante dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	30 de setembro de 2021					
	Controladora			Consolidado		
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total
Circulante	13.557	155.388	168.945	94.320	231.400	325.720
Não circulante	1.246.972	1.696.734	2.943.706	1.779.369	1.981.508	3.760.877
	1.260.529	1.852.122	3.112.651	1.873.689	2.212.908	4.086.597

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2021

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

4.2. Empréstimos e Financiamentos—Continuação

30 de setembro de 2021 (Consolidado)								
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	3 a 4 anos	4 a 5 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	247.462	371.866	362.949	984.636	272.334	942.254	3.181.501	3.159.282
IPCA	76.012	79.237	63.350	35.730	32.189	74.268	360.786	402.063
TR	2.246	-	355.715	186.349	-	-	544.310	544.310
Financiamentos (R\$)	325.720	451.103	782.014	1.206.715	304.523	1.016.522	4.086.597	4.105.655

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

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

As cláusulas contratuais de *covenants* financeiros são:

- (i) Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado sobre as Propriedades para investimento, dividido pelas despesas financeiras líquidas relativas aos quatro últimos trimestres somados, deve ser igual ou superior a 1,75 vezes. Em 30 de setembro de 2021, o índice financeiro de cobertura de juros foi de 2,69 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.
- (ii) Dívida líquida (Empréstimos e financiamentos, exceto dívidas perpétuas (sem prazo de vencimento determinado), menos caixa e equivalentes de caixa), dividido pelo Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado sobre as Propriedades para investimento, sendo o Ebitda ajustado do trimestre anualizado (multiplicado por 4), deve ser igual ou inferior a 3,80 vezes. Em 30 de setembro de 2021, o índice financeiro de alavancagem foi de 2,08 vezes, portanto, ficou em conformidade com o previsto contratualmente.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2021

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

4.2. Empréstimos e Financiamentos—Continuação

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

Índice	Empresa	Banco / modalidade	Saldo Contábil	% sobre a dívida total
≤ 3,8 e ≥ 1,75	BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	90.755	2,22%
	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	360.786	8,83%
			451.541	10,87%
≤ 4,0 e ≥ 1,5	BR Malls S.A.	Debênture VI – Série única.	264.503	6,47%
	BR Malls S.A.	Debêntures VII – Série única.	600.773	14,70%
			865.276	21,17%
		Dívidas com <i>covenants</i> financeiros	1.316.817	32,22%
		Dívida Total	4.086.597	

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2021

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

4.3. Patrimônio líquido

Capital social

Em 30 de setembro de 2021, o capital subscrito da Companhia é de R\$10.406.862 (R\$10.406.862 em 31 de dezembro de 2020) dividido em 873.141.333 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (873.141.333 em 31 de dezembro de 2020). Conforme descrito no artigo 6º do seu Estatuto Social, a Companhia possui capital autorizado de 1.123.200.000 ações ordinárias, nominativas.

Custo com captação de recursos

Os custos de transações incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de ações, totalizam em 30 de setembro de 2021 o montante de R\$ 86.099 (86.099 em 31 de dezembro de 2020) e estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

Ações em tesouraria

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

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

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

	Classes das ações (milhares)			Preço de aquisição (R\$)			Valor do Mercado	
	30/09/2021	Adições	31/12/2020	Médio	Mínimo	Máximo	30/09/2021	31/12/2020
Ordinárias	33.500.049	4.087.400	29.412.649	10,0335	7,9125	11,6622	270.680	291.185
Total	33.500.049	4.087.400	29.412.649				270.680	291.185

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2021

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

4.3. Patrimônio líquido--Continuação

Reserva de capital

A seguir a composição da reserva de capital:

	30/09/2021	31/12/2020
Opções outorgadas reconhecidas (i)	243.579	237.225
Transações de capital com acionistas não controladores(ii)	(363.801)	(363.801)
	<u>(120.222)</u>	<u>(126.576)</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.

Lucros acumulados

O lucro líquido do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$689.

Reserva de lucros

A seguir a composição da reserva de lucros:

	30/09/2021	31/12/2020
Reserva legal	102.412	102.412
Retenção de lucros (i)	750.330	750.330
Reserva de lucros	<u>852.742</u>	<u>852.742</u>

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

5.1. Partes relacionadas

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

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido devedor de R\$ 9.298 (R\$14.200 devedor em 31 de dezembro de 2020).

Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC

Controladora

Em 30 de setembro de 2021, os AFACs totalizavam R\$ 150.367 (R\$19.345 em 31 de dezembro de 2020) com as suas controladas. Desse montante R\$ 47.500 referem-se a AFAC's efetuados para a Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda., sua controlada indireta, com o objetivo realizar a aquisição societária da Helloo Mídia Brasil Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.

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

Receitas/custos dos serviços de administração e comercialização de Shoppings

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$ 9.430 (R\$ 9.236 em 30 de setembro de 2020), foi eliminada na apresentação do consolidado.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

5.1. Partes relacionadas--Continuação

Remuneração do pessoal-chave da administração

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

	30/09/2021	30/09/2020
Benefícios de curto prazo	(9.416)	(11.432)
Benefícios rescisórios	(37)	-
Participação nos lucros e resultados	(5.223)	-
	<u>(14.676)</u>	<u>(11.432)</u>

O pessoal-chave da administração, exceto os conselheiros, e os funcionários eleitos possuem planos de ações restritas. O efeito líquido devedor no resultado foi de R\$ 4.677, incluindo a provisão dos encargos (em 30 de setembro de 2020 o efeito líquido credor no montante de R\$ 4.731).

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

5.2. Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais

A Companhia e suas investidas estão expostas a processos judiciais de natureza fiscal, trabalhista e cível. As possibilidades de 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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Tributários (i)	3.470	5.080	3.974	5.582
Trabalhistas e previdenciários (ii)	3.942	3.098	5.211	5.757
Cíveis (iii)	8.575	8.483	45.591	41.183
Total	15.987	16.661	54.776	52.522
Circulante	4.490	5.784	21.699	22.012
Não circulante	11.497	10.877	33.077	30.510

(i) Refere-se principalmente ao processo de IPTU do Fashion Mall, no montante de R\$ 3.050;

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

(iii) Na controladora, refere-se em sua maior parte ao processo de multa aplicada pelo CADE (Conselho administrativo de defesa econômica) no montante de R\$ 6.677 (R\$6.512 em 31 de dezembro de 2020). No consolidado, somado ao efeito anterior, referem-se principalmente à empresa CIMA, explicado em sua maioria por ações cíveis referentes às promessas de compra e venda registradas nas matrículas dos imóveis do Shopping Tijuca no montante de R\$ 21.846 (R\$18.814 em 31 de dezembro de 2020), além de processo por quebra de contrato por execução de serviço de instalações elétricas, telefônicas, e especiais, com fornecimento de material e mão de obra especializada, no montante de R\$ 4.987 (R\$ 4.426 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

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

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	59	2.675	7.407	10.141
Atualização	16	251	796	1.063
Pagamentos			(130)	(130)
Constituição (i)	5.005	842	1.211	7.058
Reversão	-	(670)	(801)	(1.471)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.080	3.098	8.483	16.661
Atualização	287	744	504	1.535
Constituição	2	529	458	989
Pagamentos (iii)	(1.899)	(429)	(588)	(2.916)
Reversão	-	-	(282)	(282)
Saldos em 30 de setembro de 2021	3.470	3.942	8.575	15.987

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	548	4.779	38.754	44.081
Atualização	31	534	3.700	4.265
Pagamentos	-	(113)	(1.704)	(1.817)
Constituição (i)	5.005	1.863	4.280	11.148
Reversão	(2)	(1.306)	(3.847)	(5.155)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	5.582	5.757	41.183	52.522
Atualização	295	1.409	3.061	4.765
Constituição (ii)	2	545	4.536	5.083
Pagamentos (iii)	(1.905)	(429)	(2.899)	(5.233)
Reversão	-	(2.071)	(290)	(2.361)
Saldos em 30 de setembro de 2021	3.974	5.211	45.591	54.776

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

(ii) No consolidado, houve complemento de constituição de uma decisão desfavorável contra ação coletiva, atualizando o montante para R\$ 3.414;

(iii) Na controladora, o pagamento da contingência tributária refere-se ao processo de mandado de segurança - ITBI do Villagio Caxias, com suas devidas atualizações.

Notas Explicativas**BR Malls Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Tributários (i)	30.910	31.991	54.204	54.208
Trabalhistas e previdenciários	487	853	1.655	2.089
Cíveis	1.894	2.354	11.622	13.867
Em garantia	-	-	12	12
	33.291	35.198	67.493	70.176

(i) Referem-se principalmente aos depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulatividade instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03, conforme nota explicativa 3.6, no montante de R\$ 34.055 (R\$ 33.215 em 31 de dezembro de 2020).

As contingências classificadas como perdas possíveis, de acordo com os assessores legais da Companhia, totalizam o montante de R\$ 319.806 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 271.558 em 31 de dezembro de 2020), sendo as principais demonstradas abaixo:

Tributárias

- a) Execução fiscal decorrente dos autos de infração lavrados na Ecisa Participações Ltda. para exigir IRPJ e CSLL relativos ao segundo, terceiro e quarto trimestres do ano-calendário de 2007 e 2008, em razão de aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade do ágio de incorporação reversa das empresas Lycia e Dylpar. O valor estimado da causa é de R\$ 34.556 (R\$34.171 em 31 de dezembro de 2020);
- b) Autos de infração lavrados contra Proffito Holding Participações S.A. para exigir IRPJ e CSLL relativos ano-calendário de 2010, com acréscimo de juros moratórios, multa de 75% e multa isolada, em razão de (i) suposto aproveitamento fiscal de ágio realizado indevidamente e (ii) exclusões das bases de cálculo dos tributos mencionados. O valor estimado da causa é de R\$ 29.608 (R\$29.224 em 31 de dezembro de 2020);
- c) Execução fiscal em trâmite no estado do Rio de Janeiro, referente à cobrança de IPTU e outros débitos municipais. O valor estimado da causa é de R\$ 5.242 (R\$4.898 em 31 de dezembro de 2020).
- d) Exigência de multa de 50%, prevista na alínea 'b', do artigo 12, da Lei nº 4.357/64, sobre os lucros distribuídos pela Ecisa Engenharia Ltda. para a BR Malls Participações S.A., em 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\$ 7.187 (R\$ 7.085 em 31 de dezembro de 2020); e

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

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

- e) Auto de infração lavrado para exigir PIS/COFINS sobre as receitas de aluguel e IRPJ e CSLL no ano calendário de 1999 e 2002 sobre o suposto lucro obtido pelo Condomínio Amazonas Shopping. O valor estimado de causa é de R\$ 32.598, considerando a participação de 27,96% da BR Malls no Condomínio Amazonas Shopping à época (R\$ 32.307 em 31 de dezembro de 2020) e o referido processo se refere a fato gerador anterior aquisição da participação no empreendimento pela BR Malls Participações S.A., portanto em caso de perda deverá ser atribuído aos antigos proprietários de acordo com o contrato de venda celebrado.

Trabalhistas

- a) Auto de infração lavrado para a cobrança de contribuições previdenciárias incidentes sobre os valores pagos pela BR Malls Participações S.A. aos seus empregados, nos meses de fevereiro, março e abril de 2011, a título de participação nos lucros e resultados do ano de 2010, em suposto desacordo com a Lei nº 10.101/00. O valor estimado da causa é de R\$ 6.427 (R\$ 6.161 em 31 de dezembro de 2020).

Cíveis

- a) Em 20 de fevereiro de 2012, a Incorporadora Shopping Center Capim Dourado foi citada em Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Tocantins, com o objetivo de comprovar suposto danos ao erário em razão do preço pago pelo terreno, onde hoje, está construído o Shopping Capim Dourado, ter sido inferior ao que seria o valor de mercado. O valor de causa estimado é de R\$ 45.005 (R\$ 42.087 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2021

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

5.3. Planos de remuneração baseado em ações

Plano de remuneração em ações

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

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

a) Performance e Matching shares

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

Em assembleia geral extraordinária realizada em 01 de julho de 2021 foi aprovado o 6º plano de Performance share de até 2.265.194 ações, onde foram outorgadas 1.857.762 ações e o 2º programa do Plano de Matching Shares de até 679.558 ações, onde foram outorgados 671.024. A Companhia ofereceu aos participantes, o direito de adquirir ações de emissão da Companhia e, para aqueles participantes que realizaram a opção e para cada ação adquirida pelo Participante e mantida em sua propriedade durante o período de 3 (três) anos, a Companhia atribuirá e transferirá ao Participante, sem custo, uma ação ordinária de sua emissão.

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

5.3. Planos de remuneração baseado em ações —Continuação

Abaixo informações detalhadas dos programas outorgados de performance shares:

Programas	1º Programa (ii)	2º Programa (ii)	3º Programa (ii)	4º Programa (iii)	5º Programa (iii)	6º Programa (iii)
Ações outorgadas	1.524.620	1.552.457	1.276.466	1.726.086	400.000	1.857.762
Data da outorga das ações	10/07/2017	25/06/2018	11/07/2019	18/12/2020	18/12/2020	01/07/2021
Preço na data da outorga em R\$ (i)	12,09	9,35	14,93	10,39	10,39	9,92
Valor justo na data da outorga (i)	18.433	14.515	19.058	17.934	4.156	18.429
Volatilidade do preço da ação em 30 de setembro de 2021	36,24%	36,24%	36,24%	36,24%	36,24%	27,05%
Probabilidade de atingimento do fator de Performance em 30 de setembro de 2021	10,00%	36,15%	35,67%	68,50%	68,50%	73,85%

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

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

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

b) Ações restritas

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

Movimentação dos planos de remuneração em ações

	Ações não exercidas até 31/12/2020	Ações com performance não atingidas	Ações outorgadas	Ações não exercidas até 30/09/2021	Provisão / reversão no resultado do período (i)	
					01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2020 a 30/09/2020 (ii)
Performance shares	4.975.633	(965.229)	1.857.762	5.862.238	(4.614)	(1.785)
1º Programa	677.748	(338.874)	-	338.874	411	(75)
2º Programa	1.018.520	(339.507)	-	679.013	84	2.142
3º Programa	1.147.351	(286.848)	-	860.503	(249)	(282)
4º Programa	1.726.086	-	-	1.726.086	(2.922)	-
5º Programa	400.000	-	-	400.000	(742)	-
6º Programa	-	-	1.857.762	1.857.762	(1.196)	-
Matching shares	552.322	-	407.427	959.749	(1.632)	-
1º Programa	552.322	-	-	552.322	(1.306)	-
2º Programa	-	-	407.427	407.427	(326)	-
Ações restritas	671.024	-	-	671.024	(1.292)	-
	6.198.979	(965.229)	2.265.189	7.493.011	(7.538)	1.785

(i) Do efeito de reconhecimento no resultado, na rubrica de despesas com pessoal, R\$ 803 impactou o passivo circulante, por prever liquidação monetária e R\$ 6.735 no patrimônio líquido, por prever liquidação em ações. Adicionalmente devido à mudança na forma de liquidação de parte das ações outorgadas houve reclassificação de R\$382 do patrimônio líquido para o passivo circulante.

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

5.4. Impostos diferidos

Composição

Os saldos apresentam-se como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Prejuízos fiscais (i)	337.918	337.918	391.482	386.011
Bases negativas de contribuição social (i)	121.650	121.650	140.933	138.964
Diferenças temporárias				
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	7.825	5.275	20.404	17.142
Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa e aportes condominiais	47.624	42.711	81.581	72.948
Demais diferenças temporárias	6.298	901	7.458	1.295
Total dos créditos diferidos	521.315	508.455	641.858	616.360
Propriedade para investimento	(1.556.277)	(1.571.145)	(3.950.316)	(3.961.732)
Linearização	(17.064)	(15.250)	(34.733)	(32.256)
Custo de captação	(7.335)	(9.301)	(15.003)	(21.003)
Total dos débitos diferidos	(1.580.676)	(1.595.696)	(4.000.052)	(4.014.991)
Total líquido	(1.059.361)	(1.087.241)	(3.358.194)	(3.398.631)
Passivo não circulante	(1.059.361)	(1.087.241)	(3.358.194)	(3.398.631)

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

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizado, em 30 de setembro de 2021, R\$ 167.970 (R\$ 140.123 em 31 de dezembro de 2020) correspondem a créditos sobre prejuízos fiscais e base negativa não registrados por falta de perspectiva de lucro tributável futuro.

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

5.4. Impostos diferidos -- continuação

Período realizável estimado

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

	Consolidado
Exercício	30/09/2021
2021	849
2022	6.205
2023	9.041
2024	12.432
De 2025 a 2029	613.331
	<u>641.858</u>

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

5.5. Seguros

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

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

Ramos	Importâncias seguradas
Riscos operacionais (i)	894.734
D&O	125.000
Lucros cessantes	115.209
Responsabilidade civil	42.000

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

Notas Explicativas

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

Seção 5: Outras divulgações

30 de setembro de 2021

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

5.6. Transações que não envolveram caixa

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

	Controladora	Consolidado
	30/09/2021	30/09/2021
Fluxo de caixa (i)		
Operacional	7.465	4.315
Investimentos	(7.465)	80.891
Financiamentos	-	(85.206)
	-	-

- (i) Na controladora refere-se ao efeito não caixa reconhecido no resultado do período, do incremento de receita da alienação total do terreno localizado em Campo Grande-MS e do acordo firmado com o antigo proprietário do Shopping Tijuca (nota 3.4 – Outros Valores a Receber). No consolidado refere-se aos efeitos não caixa da aquisição da Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

N/A

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

‘Cláusula Compromissória

“A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social”.

Acionistas com mais de 5% de ações de cada espécie e classe

Demonstrações Financeiras exercício findo em 30 de setembro de 2021

Posição acionária em 30/09/2021 dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da Companhia, até o nível de pessoa física.

Nome/Razão Social	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	Percentual (%)
Capital International Investors	44.161.297	5,1%	0	0	44.161.297	5,1%
Squadra	52.387.423	6,0%	0	0	52.387.423	6,0%
Atmos Capital Gestão de Recursos Ltda.	44.145.470	5,0%	0	0	44.145.470	5,0%
VELT Partners Investimentos Ltda.	44.556.656	5,1%	0	0	44.556.656	5,1%
Outros	654.390.438	75,0%	0	0	654.390.438	75,0%
Ações em Tesouraria	33.500.049	3,8%	0	0	33.500.049	3,8%
Total	873.141.333	100,0%	0	0	873.141.333	100,0%

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em [30/09/2021]						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	Percentual (%)
Administradores	2.634.028	0,3%	0	0	2.634.028	0,3%
Conselho de Administração	124.200	0,0%	0	0	124.200	0,0%
Diretoria	2.509.828	0,3%	0	0	2.509.828	0,3%
Conselho Fiscal	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Ações em Tesouraria	33.500.049	3,8%	0	0	33.500.049	3,8%
Outros Acionistas	837.007.256	95,9%	0	0	837.007.256	95,9%
Total	873.141.333	100,0%	0	0	873.141.333	100,0%
Ações em Circulação	839.641.284	96,2%	0	0	839.641.284	96,2%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**‘Cláusula Compromissória**

“A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social”.

Acionistas com mais de 5% de ações de cada espécie e classe**Demonstrações Financeiras exercício findo em 30 de setembro de 2020**

Posição acionária em 30/09/2020 dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da Companhia, até o nível de pessoa física.

Nome/Razão Social	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	Percentual (%)
Squadra	52.387.423	6,0%	0	0	52.387.423	6,0%
Atmos Capital Gestão de Recursos Ltda.	44.145.470	5,1%	0	0	44.145.470	5,1%
VELT Partners Investimentos Ltda.	44.556.656	5,1%	0	0	44.556.656	5,1%
Outros	702.639.135	80,5%	0	0	702.639.135	80,5%
Ações em Tesouraria	29.412.649	3,4%	0	0	29.412.649	3,4%
Total	873.141.333	100,0%	0	0	873.141.333	100,0%

POSIÇÃO DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em [30/09/2020]						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	Percentual (%)	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	Percentual (%)
Administradores	2.639.787	0,3%	0	0	2.639.787	0,3%
<i>Conselho de Administração</i>	11.300	0,0%	0	0	11.300	0,0%
<i>Diretoria</i>	2.628.487	0,3%	0	0	2.628.487	0,3%
Conselho Fiscal	0	0,0%	0	0	0	0,0%
Ações em Tesouraria	29.412.649	3,4%	0	0	29.412.649	3,4%
Outros Acionistas	841.088.897	96,3%	0	0	841.088.897	96,3%
Total	873.141.333	100,0%	0	0	873.141.333	100,0%
Ações em Circulação	841.088.897	96,3%	0	0	841.088.897	96,3%

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas

BR Malls Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Malls Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2021

PricewaterhouseCoopers

Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP000160/O-5

Patricio Marques Roche

Contador CRC 1RJ081115/O-4

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O conselho fiscal registra que com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração e à vista do relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, emitido sem ressalvas, os conselheiros fiscais não tiveram conhecimento de nenhum fato ou evidência que indique que as informações incluídas nas demonstrações financeiras intermediárias e nas correspondentes notas explicativas, relativas ao terceiro trimestre de 2021, não estejam em condições de serem divulgadas.

Rio de Janeiro (RJ), 11 de novembro de 2021.

Jorge Roberto Manoel

Helena Turola de Araujo Penna

Peter Charles Tilley

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

N/A

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

N/A

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração da diretoria sobre as demonstrações financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2021.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2021.

Ruy Kameyama

Diretor Presidente

Eduardo Langoni

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Claudia da Rosa Cortes de Lacerda

Diretora Jurídica

Leonardo Cid Ferreira

Diretor de Desenvolvimento de Negócios

José Vicente Coelho Duprat Avellar

Diretor de Operações

Bianca Viana Bastos Marcelino

Diretora de Gente e Gestão

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração da diretoria sobre o relatório dos auditores independentes

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as informações trimestrais da Companhia referente ao 3º trimestre de 2021.

Rio de janeiro, 11 de novembro de 2021.

Ruy Kameyama

Diretor Presidente

Eduardo Langoni

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Claudia da Rosa Cortes de Lacerda

Diretora Jurídica

Leonardo Cid Ferreira

Diretor de Desenvolvimento de Negócios

José Vicente Coelho Duprat Avellar

Diretor de Operações

Bianca Viana Bastos Marcelino

Diretora de Gente e Gestão