
BR Malls Participações S.A.

**Informações Trimestrais - ITR em
30 de setembro de 2019
e relatório sobre a revisão de
informações trimestrais**

BR Malls Participações S.A.

Informações Trimestrais – ITR

Em 30 de setembro de 2019

Conteúdo

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



Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
BR Malls Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da BR Malls Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

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



BR Malls Participações S.A.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2019

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Patricio Marques Roche
Contador CRC 1RJ081115/O-4

BR Malls Participações S.A.

Balancos patrimoniais em
30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	652	315	12.100	23.672
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	274.600	276.388	723.284	907.277
Contas a receber (Nota 3.4)	80.586	85.280	186.612	247.597
Tributos a recuperar (Nota 3.6)	29.599	47.720	49.225	65.953
Adiantamentos	11.163	10.153	20.894	23.098
Despesas antecipadas	7.169	3.868	11.299	7.120
Outros valores a receber (Nota 3.4)	8.319	9.632	23.214	30.325
	412.088	433.356	1.026.628	1.305.042
Ativo não circulante				
Contas a receber (Nota 3.4)	8.963	77	49.069	34.661
Depósitos e cauções (Nota 5.2)	32.215	29.074	61.486	60.277
Tributos a recuperar (Nota 3.6)	22.171	22.177	51.361	56.005
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 5.1)	584.315	389.059	-	16.332
Débitos de controladas e coligadas (Nota 5.1)	28.428	25.503	44.032	48.058
Outros valores a receber (Nota 3.4)	14.841	20.828	26.261	32.287
	690.933	486.718	232.209	247.620
Investimentos (Nota 3.3)	6.013.783	6.595.338	293.026	389.463
Propriedades para investimento (Nota 3.1)	6.424.772	4.877.819	16.335.576	16.094.695
Imobilizado	15.076	14.426	15.698	14.438
Intangível	111.779	79.489	112.165	79.778
	12.565.410	11.567.072	16.756.465	16.578.374
	13.256.343	12.053.790	16.988.674	16.825.994
Total do ativo	13.668.431	12.487.146	18.015.302	18.131.036

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Balancos patrimoniais em
30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Passivo circulante				
Contas a pagar	37.379	31.463	31.770	41.019
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	4.641	207.744	110.382	412.109
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.6)	4.878	4.787	41.410	49.872
Salários e encargos sociais	41.180	44.439	47.000	49.328
Dividendos e Juros sobre capital próprio a pagar	-	128.173	-	128.173
Impostos e contribuições – parcelamentos (Nota 3.6)	2.158	611	6.149	7.569
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	2.734	3.776	14.111	13.482
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	7.293	9.637	207.952	201.346
Receita diferida	5.310	4.853	14.851	17.152
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 1.5 (a))	-	-	-	5.452
Outros valores a pagar	11.047	12.143	21.610	23.071
	116.620	447.626	495.235	948.573
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	1.676.368	582.277	2.610.215	2.366.974
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	1.579	1.104	23.016	21.364
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.6)	17.918	16.217	17.918	17.439
Impostos e contribuições – parcelamentos (Nota 3.6)	10.343	8.574	15.385	12.066
Impostos diferidos (Nota 5.4)	1.152.450	814.213	3.425.383	3.277.798
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	6.878	9.132	271.755	454.628
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 1.5(a))	-	-	-	15.714
Receita diferida	16.042	15.696	45.471	50.928
Empréstimos de empresas ligadas (Nota 5.1)	40.829	107.207	11.539	17.239
Outros valores a pagar	-	-	5.342	22.456
	2.922.407	1.554.420	6.426.024	6.256.606
Total do passivo	3.039.027	2.002.046	6.921.259	7.205.179
Patrimônio líquido (Nota 4.3)				
Capital social	10.404.891	10.399.934	10.404.891	10.399.934
Custos com captação de recursos	(86.099)	(86.099)	(86.099)	(86.099)
Ações em tesouraria	(303.256)	(303.256)	(303.256)	(303.256)
Reserva de capital	(125.114)	(128.041)	(125.114)	(128.041)
Reservas de lucros	451.505	602.562	451.505	602.562
Lucros acumulados	287.477	-	287.477	-
	10.629.404	10.485.100	10.629.404	10.485.100
Participação dos não controladores	-	-	464.639	440.757
	10.629.404	10.485.100	11.094.043	10.925.857
Total do passivo e patrimônio líquido	13.668.431	12.487.146	18.015.302	18.131.036

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

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

	Controladora			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2019 a 30/09/2019	01/01/2018 a 30/09/2018
Receita líquida de aluguéis e serviços (Nota 2.1)	94.963	73.574	241.031	216.238
Custos de aluguéis e serviços (Nota 2.2)	(9.847)	(6.112)	(22.978)	(18.412)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	85.116	67.462	218.053	197.826
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas comerciais (Nota 2.4)	(10.214)	(9.144)	(27.430)	(24.356)
Despesas administrativas (Nota 2.5)	(38.024)	(34.624)	(107.944)	(93.419)
Variação do valor justo de propriedades para investimento (Nota 3.1)	-	-	270.906	(10.734)
Outras receitas / (despesas) operacionais	62.049	(1.321)	63.109	(1.300)
Lucro antes da equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos tributos	98.927	22.373	416.694	68.017
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.3)	131.597	88.812	517.209	226.791
Resultado financeiro (Nota 2.6)				
Receitas financeiras	9.835	24.159	37.002	78.799
Despesas financeiras	(30.884)	(29.684)	(77.994)	(93.986)
Lucro antes dos tributos	(21.049)	(5.525)	(40.992)	(15.187)
Imposto de renda e contribuição social (Notas 2.7)				
Correntes	(339)	(5.017)	(339)	(17.326)
Diferidos	49.326	(8.410)	(53.805)	24.058
Lucro líquido do período	48.987	(13.427)	(54.144)	6.732
Lucro líquido por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o período (expresso em R\$ por ação)				
Resultado básico por ação (Nota 2.8 (a))			0,99483	0,34012
Resultado diluído por ação (Nota 2.8 (b))			0,99442	0,33989

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos resultados -- Continuação

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2019 a 30/09/2019	01/01/2018 a 30/09/2018
Receita líquida de aluguéis e serviços (Nota 2.1)	314.550	295.684	922.870	864.714
Custos de aluguéis e serviços (Nota 2.2)	(31.270)	(34.177)	(96.974)	(95.066)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	283.280	261.507	825.896	769.648
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas comerciais (Nota 2.4)	(10.676)	(16.675)	(37.114)	(42.972)
Despesas administrativas (Nota 2.5)	(38.837)	(38.593)	(111.366)	(99.014)
Variação do valor justo de propriedades para investimento (Nota 3.1)	18.847	-	474.132	(59.127)
Outras receitas / (despesas) operacionais	56.164	(396)	54.982	1.548
Lucro antes da equivalência patrimonial, do resultado financeiro e dos tributos	308.778	205.843	1.206.530	570.083
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 3.3)	7.600	8.056	46.921	21.747
Resultado financeiro (Nota 2.6)				
Receitas financeiras	19.307	29.699	63.017	92.622
Despesas financeiras	(60.842)	(87.094)	(221.360)	(257.991)
Lucro antes dos tributos	274.843	156.504	1.095.108	426.461
Imposto de renda e contribuição social (Notas 2.7)				
Correntes	(18.300)	(23.134)	(53.312)	(72.581)
Diferidos	14.399	(27.832)	(154.645)	(34.471)
Lucro líquido do período	270.942	105.538	887.151	319.409
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	258.462	92.233	838.767	286.353
Participação dos acionistas não controladores	12.480	13.305	48.384	33.056
Lucro líquido do período	270.942	105.538	887.151	319.409

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três meses e nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Controladora			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2019 a 30/09/2019	01/01/2018 a 30/09/2018
Lucro líquido do período	258.462	92.233	838.767	286.353
Total do resultado abrangente do período	258.462	92.233	838.767	286.353
Atribuível a Acionistas da Companhia	258.462	92.233	838.767	286.353

	Consolidado			
	01/07/2019 a 30/09/2019	01/07/2018 a 30/09/2018	01/01/2019 a 30/09/2019	01/01/2018 a 30/09/2018
Lucro líquido do período	270.942	105.538	887.151	319.409
Total do resultado abrangente do período	270.942	105.538	887.151	319.409
Atribuível a Acionistas da Companhia	258.462	92.233	838.767	286.353
Participação dos não controladores	12.480	13.305	48.384	33.056
	270.942	105.538	887.151	319.409

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (controladora)
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Controladora							Total
	Capital social	Custos com captação de recursos	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2017	10.394.569	(86.099)	(20.573)	21.723	-	-	(152.286)	10.157.334
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	5.365	-	-	-	-	-	-	5.365
Ações em tesouraria (Nota 4.3)	-	-	(303.256)	-	-	-	-	(303.256)
Cancelamento de ações em tesouraria (Nota 4.3)	-	-	20.573	-	-	-	(20.573)	-
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	3.843	-	-	-	3.843
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	286.353	286.353
Transação de capital com acionistas não controladores (nota 1.2.2)	-	-	-	(155.328)	-	-	-	(155.328)
Efeito da adoção inicial do CPC 48 (Nota 1.2), líquido dos tributos	-	-	-	-	-	-	(39.384)	(39.384)
Saldos em 30 de setembro de 2018	10.399.934	(86.099)	(303.256)	(129.762)	-	-	74.110	9.954.927
Saldos em 31 de dezembro de 2018	10.399.934	(86.099)	(303.256)	(128.041)	40.092	562.470	-	10.485.100
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	4.957	-	-	-	-	-	-	4.957
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	2.927	-	-	-	2.927
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	838.767	838.767
Juros sobre capital próprio (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	(151.057)	(24.890)	(175.947)
Dividendos intercalares (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	(526.400)	(526.400)
Saldos em 30 de setembro de 2019	10.404.891	(86.099)	(303.256)	(125.114)	40.092	411.413	287.477	10.629.404

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (consolidado)
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Consolidado									
	Capital social	Custos com captação de recursos	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores
Reserva legal					Retenção de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2017	10.394.569	(86.099)	(20.573)	21.723	-	-	(152.286)	10.157.334	319.474	10.476.808
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	5.365	-	-	-	-	-	-	5.365	-	5.365
Ações em Tesouraria (Nota 4.3)	-	-	(303.256)	-	-	-	-	(303.256)	-	(303.256)
Cancelamento de ações em tesouraria (Nota 4.3)	-	-	20.573	-	-	-	(20.573)	-	-	-
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	3.843	-	-	-	3.843	-	3.843
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	286.353	286.353	33.056	319.409
Transações de capital com acionistas não controladores (Nota 1.2.2)	-	-	-	(155.328)	-	-	-	(155.328)	-	(155.328)
Efeito da adoção inicial do CPC 48 (Nota 1.2), líquido dos tributos	-	-	-	-	-	-	(39.384)	(39.384)	-	(39.384)
Movimentações de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	49.951	49.951
Saldos em 30 de setembro de 2018	10.399.934	(86.099)	(303.256)	(129.762)	-	-	74.110	9.954.927	402.481	10.357.408
Saldos em 31 de dezembro de 2018	10.399.934	(86.099)	(303.256)	(128.041)	40.092	562.470	-	10.485.100	440.757	10.925.857
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	4.957	-	-	-	-	-	-	4.957	-	4.957
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	2.927	-	-	-	2.927	-	2.927
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	838.767	838.767	48.384	887.151
Juros sobre capital próprio (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	(151.057)	(24.890)	(175.947)	-	(175.947)
Dividendos intercalares (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	(526.400)	(526.400)	-	(526.400)
Movimentações de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.502)	(24.502)
Saldos em 30 de setembro de 2019	10.404.891	(86.099)	(303.256)	(125.114)	40.092	411.413	287.477	10.629.404	464.639	11.094.043

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018 (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Fluxo de caixa operacional				
Lucro líquido do período	838.767	286.353	887.151	319.409
Ajustes				
Depreciações e amortizações	15.635	12.614	15.707	12.778
Atualização de empréstimos e financiamentos	64.714	64.422	174.860	188.092
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping	721	1.358	28.728	23.549
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(24.625)	(60.267)	(52.500)	(69.649)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(8.079)	(5.136)	(29.898)	(28.892)
Ajuste do plano de opções e ações restritas	2.927	3.843	2.927	3.843
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	918	346	918	346
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	(567)	(1.839)	5.275	4.555
Ajuste a valor justo dos instrumentos derivativos	-	72	(2.777)	573
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(270.906)	10.734	(474.132)	59.127
Imposto de renda e contribuição social diferidos	53.805	(24.058)	154.645	34.471
Ganho na venda de investimento e propriedade para investimento	(66.923)	-	(71.817)	-
Baixa de propriedade para investimento	8.832	-	8.832	-
Resultado de equivalência patrimonial	(517.209)	(226.791)	(46.921)	(21.747)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	20.753	23.579	77.184	85.359
Lucro líquido ajustado	118.763	85.230	678.182	611.814
Variações no capital circulante				
Variação dos ativos e passivos operacionais				
Contas a receber	109	(1.540)	(20.718)	(24.615)
Impostos a recuperar	30.162	-	20.938	7.236
Adiantamentos	555	385	1.349	(2.289)
Despesas antecipadas	(800)	(2.824)	(4.186)	(5.539)
Depósitos e cauções	(181)	(1.104)	(1.209)	(8.634)
Instrumentos financeiros derivativos	-	(38.906)	(18.389)	(36.795)
Fornecedores	5.602	3.872	(5.797)	1.762
Impostos e contribuições a recolher	5.402	11.733	38.515	59.738
Pagamento de Refis	-	-	-	(61.486)
Salários e encargos sociais	(4.185)	9.928	(3.185)	12.036
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	-	(160)	(2.164)	(541)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(5.173)	(11.776)	(42.932)	(65.468)
Outros	1.072	6.868	(956)	(3.306)
Fluxo de caixa gerado pelas operações	151.326	61.706	639.448	483.913
Fluxo de caixa de investimentos				
Venda de títulos e valores mobiliários líquido	50.154	1.149.594	236.426	756.509
Aquisição de ativos imobilizado e intangível	(48.534)	(19.831)	(49.354)	(19.829)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(55.832)	(22.780)	(313.208)	(205.141)
Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária / Cotas	(131.795)	(811.355)	(4.247)	(3.629)
Alienação de Investimentos	225.173	151.477	225.173	151.477
Alienação de Propriedade para Investimento	191.479	-	500.689	-
Operações com partes relacionadas	(92.924)	24.062	3.127	(1.267)
Dividendos recebidos	251.775	146.949	25.409	22.977
Caixa oriundo de operações de alienação e incorporação societária	148	-	(2.146)	-
Fluxo de caixa gerado pelas atividades de investimento	389.644	618.116	621.869	701.097
Fluxo de caixa de financiamentos				
Obtenção de empréstimos	600.000	-	600.000	-
Pagamento de juros sobre empréstimos	(60.124)	(34.642)	(153.609)	(173.926)
Pagamento de empréstimos	(253.389)	(338.638)	(679.737)	(487.924)
Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisição de shopping	(902)	(1.370)	(902)	(1.370)
Pagamento de obrigações a pagar por aquisição de shopping	(5.184)	(7.446)	(204.860)	(195.279)
Resgate de valores depositados em garantia	5.637	-	5.637	-
Aumento de capital	4.957	5.365	4.957	5.365
Ações em tesouraria	-	(303.256)	-	(303.256)
Dividendos	(596.628)	-	(596.628)	-
Juros sobre capital próprio	(235.000)	-	(235.000)	-
Dividendos pagos a acionistas não controladores	-	-	(12.747)	(37.916)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamentos	(540.633)	(679.987)	(1.272.889)	(1.194.306)
Fluxo de caixa	337	(165)	(11.572)	(9.296)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	315	411	23.672	28.977
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	652	246	12.100	19.681
Variação no caixa	337	(165)	(11.572)	(9.296)

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais

BR Malls Participações S.A.

Demonstrações dos valores adicionados
Período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Receitas	365.074	272.539	1.362.875	1.170.005
Receita de aluguéis e serviços	266.008	238.586	1.005.507	941.473
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição)	(6.174)	(1.435)	(5.998)	(2.907)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	63.109	(1.300)	54.982	1.548
Receitas relativas à construção de ativos próprios	42.131	36.688	308.384	229.891
Insumos adquiridos de terceiros	(93.985)	(78.710)	(419.071)	(345.878)
Insumos, e serviços de terceiros para construção de ativos próprios	(40.029)	(31.650)	(295.876)	(217.719)
Custos de serviços	(20.545)	(16.024)	(76.593)	(74.221)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(33.411)	(31.036)	(46.602)	(53.938)
Valor adicionado bruto	271.089	193.829	943.804	824.127
Retenções	(15.635)	(12.614)	(15.707)	(12.778)
Depreciações e amortizações	(15.635)	(12.614)	(15.707)	(12.778)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	255.454	181.215	928.097	811.349
Valor adicionado recebido em transferência	825.117	294.856	584.070	55.242
Resultado de equivalência patrimonial	517.209	226.791	46.921	21.747
Receitas financeiras	37.002	78.799	63.017	92.622
Ajuste no valor justo das propriedades para investimento	270.906	(10.734)	474.132	(59.127)
Valor adicionado total a distribuir	1.080.571	476.071	1.512.167	866.591
Distribuição do valor adicionado	1.080.571	476.071	1.512.167	866.591
Pessoal e encargos	84.672	80.116	108.096	100.803
Salários e encargos	58.026	53.810	81.450	74.845
Pró-labore	4.473	1.566	4.473	1.566
Remuneração direta	28.166	29.609	28.166	29.630
Benefícios	6.231	4.756	6.249	4.756
Contribuições previdenciárias	11.156	7.481	11.156	7.481
FGTS	2.311	2.307	2.311	2.307
Rescisão	254	319	254	319
Pessoal Shoppings	4.517	7.426	27.923	28.440
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	918	346	918	346
Comissões de vendas	3.770	3.626	3.770	3.278
Participação nos lucros	19.949	18.837	19.949	18.837
Opções e ações restritas	2.927	3.843	2.927	3.843
Impostos, taxas e contribuições	79.138	15.616	295.560	188.388
Federal	78.120	14.643	277.046	172.795
Municipal	1.018	973	18.514	15.593
Despesas financeiras	77.994	93.986	221.360	257.991
Participação de acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	48.384	33.056
Juros sobre capital próprio e dividendos	551.290	-	551.290	-
Lucro retido no período	287.477	286.353	287.477	286.353

As notas explicativas são parte integrante destas informações trimestrais.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
30 de setembro de 2019

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

Introdução

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

Seção 1 - Informações sobre o Grupo e suas políticas

1.1 - Informações sobre a Companhia e seus investimentos.....	15
1.2 - Resumo das principais políticas contábeis.....	20
1.3 - Estimativas e julgamentos contábeis críticos.....	21
1.4 - Instrumentos financeiros.....	22
1.5 - Gestão de risco financeiro.....	23

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

2.1 - Receita líquida de aluguéis e serviços.....	32
2.2 - Custos de aluguéis e serviços.....	32
2.3 - Informações por segmento - resultado.....	33
2.4 - Despesas comerciais.....	37
2.5 - Despesas administrativas.....	37
2.6 - Resultado financeiro.....	38
2.7 - Reconciliação de impostos.....	39
2.8 - Resultado por ação.....	40

Seção 3 - Capital investido e capital de giro

3.1 - Propriedade para investimento.....	41
3.2 - Informações por segmento - ativo operacional.....	43
3.3 - Investimentos.....	44
3.4 - Contas a receber e outros valores a receber.....	49
3.5 - Obrigações a pagar por aquisições de shoppings.....	53
3.6 - Tributos a recuperar e a recolher	54

Seção 4 - Posição financeira e patrimonial

4.1 - Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	56
4.2 - Empréstimos e financiamentos.....	58
4.3 - Patrimônio líquido.....	62

Seção 5 - Outras divulgações

5.1 - Partes relacionadas.....	67
5.2 - Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais.....	69
5.3 - Planos de opção de ações e ações restritas.....	73
5.4 - Impostos diferidos.....	75
5.5 - Seguros.....	77
5.6 - Transações que não envolveram caixa.....	77

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.1. Informações sobre a Companhia e seus investimentos

A BR Malls Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (referidas em conjunto como "Companhia" ou "BR Malls"), integrantes das 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. Vendas de shopping centers geralmente aumentam em períodos, como nas semanas antes do dia das mães (maio), dia dos namorados (que no Brasil ocorre em junho), dia dos pais (que no Brasil ocorre em agosto), dia das crianças (que no Brasil ocorre em outubro) e Natal (dezembro). Além disso, a grande maioria dos arrendatários dos shoppings da Companhia paga o aluguel dobrado em dezembro sob seus respectivos contratos de locação.

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

A emissão dessas informações trimestrais individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 12 de novembro de 2019.

a) Aquisições e alienações

Em 25 de fevereiro de 2019, a Companhia concluiu a venda da totalidade de sua participação de 79,1% na empresa SPE Sfida, detentora de 88,5% do Shopping Sete Lagoas, localizado na cidade de Sete Lagoas (MG), no montante de R\$ 45.780.

Em 27 de maio de 2019, a Companhia adquiriu a participação adicional de 15% no Shopping Del Rey, localizado no município de Belo Horizontes (MG), pelo montante de R\$ 72.500. Com a aquisição da fração adicional, a participação da BR Malls no empreendimento passa a ser de 80%.

Em 30 de julho de 2019, a Companhia adquiriu a fração adicional de 25,5% do Shopping Iguatemi Caxias do Sul, localizado no município de Caxias do Sul, no estado do Rio Grande do Sul, no montante de R\$ 84,4 milhões. Com a aquisição, a participação da Companhia no empreendimento passa a ser de 71,0%.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

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

a) Aquisições e alienações -continuação

Em 30 de julho de 2019, a Companhia celebrou com o Fundo de investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings acordos para a alienação de sua participação integral nos Shoppings Ilha Plaza, Casa & Gourmet Shopping, Londrina Norte Shopping, Shopping Contagem e Capim Dourado. Adicionalmente, as empresas B. Sete Participações, detentora do Osasco Plaza Shopping e Macaé SPE, detentora do shopping Plaza Macaé. A liquidação financeira da alienação da participação integral nos shoppings ocorreu no dia 02 de agosto de 2019 no montante de R\$ 696.409. O efeito da alienação no resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R\$ 69.130 na rubrica de outras receitas (despesas) operacionais.

b) Captação, renegociações e liquidações de instrumentos financeiros

Em março de 2019, a Companhia concluiu a 7ª emissão de Debêntures série única captando o montante de R\$ 600.000 com prazo de vencimento de 6 anos contados a partir da data de emissão sem garantia. A taxa de juros é de 107,5% do CDI a.a., sendo o pagamento semestral e o principal será amortizado em 1(uma) única parcela, na data de vencimento.

Em abril de 2019, dando continuidade a estratégia de renegociação das dívidas da Companhia, foram renegociadas aquelas indexadas a TR na Controladora e suas subsidiárias Fashion Mall S.A. e Cima Empreendimentos do Brasil S.A. A dívida da Fashion Mall S.A. poderá oscilar de TR+ 7,85% a TR + 9,25% de acordo com a variação da taxa Selic (Renegociamos a Taxa do CRI Mapa 4) e na empresa Cima Empreendimentos do Brasil S.A.,foi renegociada e reduzida para TR + 8,34%.

Adicionalmente, a Companhia liquidou os seguintes instrumentos financeiros:

Empresa	Modalidade/Banco	Taxa	Data	Valor
Mooca	Derivativos Itaú BBA	TR + 9,80% x IPCA + 6,25%	15/04/2019	R\$ 5.698
Proffito	Derivativos Itaú BBA	TR + 11,16% x IGP-M + 8,00%	15/04/2019	R\$ 16.917
Estação BH	Financiamento Banco do Brasil	TR + 8,90% a.a.	15/04/2018	R\$ 55.530
Contagem	CCB Itaú BBA	TR + 7,60% a.a.	15/04/2019	R\$ 56.526
BR Malls S.A.	CCB Itaú BBA	TR + 7,60% a.a.	15/04/2019	R\$ 78.186
BR Malls S.A.	CCB Itaú BBA	TR + 7,60% a.a.	15/04/2019	R\$ 18.347
Proffito	CRI Itaú S.A.	TR + 9,40% a.a.	18/04/2019	R\$ 57.036
Proffito	CRI Itaú S.A.	TR + 9,40% a.a.	18/04/2019	R\$ 75.307
Mooca	Financiamento Bradesco	TR + 9,10% a.a.	10/05/2019	R\$ 27.351
				R\$ 390.898

Em agosto de 2019, dando continuidade a estratégia de renegociação das dívidas, a Companhia renegociou a dívida do CRI Mapa 4 que poderá oscilar de TR+ 5,90% a TR + 9,00% de acordo com a variação da taxa Selic.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

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

c) Reestruturação Societária

A seguir, apresentamos um resumo das atividades das subsidiárias que sofreram modificações durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019:

Em 28 de junho de 2019, em face com a estratégia de reestruturação societária, com objetivo de simplificar a estrutura da Companhia, foram incorporadas as subsidiárias Fashion Mall S.A. e Classic Participações Ltda na controladora. Os saldos dos balanços patrimoniais das controladas em 28 de junho de 2019, data-base para as incorporações, são como segue:

	BR Malls	Incorporações	Eliminações	BR Malls pós incorporações
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	2.024	148	-	2.172
Títulos e valores mobiliários	305.262	23.741	-	329.003
Contas a receber (Nota 3.4)	69.750	16.259	-	86.009
Tributos a recuperar	25.768	8.486	-	34.254
Adiantamentos	9.367	1.565	-	10.932
Despesas antecipadas	2.728	2.501	-	5.229
Outros valores a receber	7.644	3.355	-	10.999
	422.543	56.055	-	478.598
Ativo não circulante				
Contas a receber (Nota 3.4)	2.085	5.228	-	7.313
Depósitos e cauções	28.583	2.960	-	31.543
Tributos a recuperar	32.979	3.549	-	36.528
Adiantamento para futuro aumento de capital	530.372	-	(12.200)	518.172
Débitos de controladas e coligadas	27.502	12.452	(9.129)	30.825
Outros valores a receber	15.203	39	-	15.242
	636.724	24.228	(21.329)	639.623
Investimentos (Nota 3.3)	6.952.553	1.316	(622.305)	6.331.564
Propriedades para investimento (Nota 3.1)	5.167.959	1.415.821	-	6.583.780
Imobilizado	13.421	-	-	13.421
Intangível	101.511	41	-	101.552
	12.235.444	1.417.178	(622.305)	13.030.317
	12.872.168	1.441.406	(643.634)	13.669.940
Total do ativo	13.294.711	1.497.461	(643.634)	14.148.538

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

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

c) Reestruturação Societária – continuação

	BR Malls	Incorporações	Eliminações	BR Malls pós incorporações
Passivo circulante				
Contas a pagar	34.463	1.256	-	35.719
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	17.590	2.343	-	19.933
Impostos e contribuições a recolher	178	2.361	-	2.539
Salários e encargos sociais	30.676	8	-	30.684
Impostos e contribuições – parcelamentos	337	1.859	-	2.196
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	2.488	-	-	2.488
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings	7.590	-	-	7.590
Receita diferida	5.402	-	-	5.402
Outros valores a pagar	3.942	4.489	-	8.431
	102.666	12.316	-	114.982
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	1.139.058	536.724	-	1.675.782
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	1.511	-	-	1.511
Impostos e contribuições a recolher	17.565	-	-	17.565
Impostos e contribuições – parcelamentos	8.574	1.769	-	10.343
Impostos diferidos	917.345	284.431	-	1.201.776
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings	8.417	-	-	8.417
Receita diferida	13.740	3.124	-	16.864
Empréstimos de empresas ligadas	19.155	36.792	(21.329)	34.618
	2.125.365	862.840	(21.329)	2.966.876
Total do passivo	2.228.031	875.156	(21.329)	3.081.858
Patrimônio líquido				
Capital social	10.404.891	424.317	(424.317)	10.404.891
Custos com captação de recursos	(86.099)	-	-	(86.099)
Ações em tesouraria	(303.256)	-	-	(303.256)
Reserva de capital	(125.777)	3.207	(3.207)	(125.777)
Reservas de lucros	596.616	185.207	(185.207)	596.616
Lucros acumulados	580.305	9.574	(9.574)	580.305
	11.066.680	622.305	(622.305)	11.066.680
Total do passivo e patrimônio líquido	13.294.711	1.497.461	(643.634)	14.148.538

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

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

c) Reestruturação Societária - continuação

Em decorrência destas incorporações, a Companhia passou a participar diretamente nos seguintes empreendimentos:

Participações em shopping centers

<u>Empresa Incorporada</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Estado</u>	<u>% de participação</u>
Fashion Mall S.A	Casa & Gourmet	RJ	100%
	Plaza Niterói	RJ	100%
	Ilha Plaza	RJ	51%
Classic Participações Ltda	Shopping São Luis	MA	15%

Participações em sociedades

<u>Controladas diretas</u>	<u>% de participação</u>
Sociedade em conta de participação Plaza Niterói Parking	98,00
Rai Rhodes Administração de Imóveis Ltda. ("Rai Rhodes")	100,00
Sociedade em conta de participação Casa & Gourmet Parking	96,00

Adicionalmente, foram realizadas as incorporações das empresas Contagem Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. e Capim Dourado Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, sociedades 100% detidas pela Companhia que em conjunto visam principalmente promover a simplificação da estrutura societária dessas sociedades e reforçar o caráter operacional da Companhia com a absorção dos ativos (participações em shopping centers).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.2. Resumo das principais políticas contábeis

As informações trimestrais individuais 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 à 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 contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, uma vez que seu objetivo é prover uma atualização das atividades, eventos e circunstâncias significativas em relação àquela demonstração financeira.

No exercício de 2018 a Administração da Companhia analisou o pronunciamento IFRS 16, que define os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de leases (arrendamentos). O IFRS 16 substitui o IAS 17 – arrendamento mercantil e interpretações relacionadas. A Companhia analisou o IFRS 16 em conjunto com CPC 28 – Propriedade para Investimento, que traz a distinção de Propriedades para Investimentos de propriedades ocupadas pelos proprietários, onde IFRS 16 aplica-se à propriedade ocupada pelo proprietário mantida por arrendamento como ativo de direito de uso e concluiu que a nova norma em vigor a partir de 01 de janeiro 2019, não gerou impacto nas suas informações trimestrais.

A Companhia também avaliou os possíveis impactos referentes ao IFRIC 23, que dispõe sobre a contabilização de tratamentos fiscais incertos, ou seja, quando a aceitabilidade de determinado tratamento fiscal adotado pela Companhia não for conhecida até que a respectiva autoridade fiscal ou tribunal tome uma decisão. A Administração da Companhia concluiu que a nova norma em vigor a partir de 01 de janeiro 2019, não gerou impacto nas suas informações trimestrais.

As políticas e normas contábeis não sofreram qualquer modificação durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e, portanto, continuam consistentes com as descritas nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.3. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Estimativas e julgamentos contábeis críticos	Nota
Valor justo de instrumentos financeiros	1.4
Valor justo das propriedades para investimentos	3.1
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	3.4
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	5.2

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.4. Instrumentos financeiros

Estimativa e julgamento contábil crítico

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. O valor justo de instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado utilizando técnicas de avaliação. Essas técnicas podem incluir o uso de transações recentes de mercado (com isenção de interesses); referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar; análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação. As variações no valor justo de qualquer um desses instrumentos derivativos são reconhecidas imediatamente na demonstração do resultado em "resultado financeiro líquido". A Companhia apresenta seus instrumentos financeiros derivativos pelo efeito líquido.

Operações de investimentos financeiros derivativos

Em virtude da liquidação de dívidas com exposição a taxas de juros pré-fixadas e TR (nota 1.1), a Companhia liquidou em conjunto as operações de instrumentos financeiros derivativos atreladas a essas dívidas. Em 30 de setembro de 2019 a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

Instrumentos financeiros e patrimoniais por categoria e níveis hierárquicos

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

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

- Nível 1: Não existem instrumentos financeiros avaliados como nível 1;
- Nível 2: Instrumentos financeiros derivativos (ativos e passivos) e títulos e valores mobiliários; e
- Nível 3: Propriedades para investimento.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos, analisa as questões que dizem respeito ao caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, gerenciamento de dívidas e gerenciamento de riscos, encaminhando os assuntos para aprovação da Administração. Conforme política interna, o resultado financeiro da Companhia deve ser oriundo da geração de caixa operacional e não de ganhos no mercado financeiro.

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

Fatores de risco financeiro

a) Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de Shopping Centers (empreendimentos) e o aluguel das lojas objeto dos empreendimentos.

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

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

b) Risco de preço

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

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

c) Risco de liquidez

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

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

	Em 30 de setembro de 2019 (consolidado)					Total
	2019	2020	2021	2022	Acima de 5 anos	
Empréstimos e financiamentos	83.172	326.052	538.598	518.229	2.333.945	3.799.996
Contas a pagar	31.770	-	-	-	-	31.770
Impostos e contribuições - parcelamentos	5.804	9.330	1.634	2.601	4.603	23.972
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	2.434	214.810	2.604	2.604	324.502	546.954

Política de investimento

A política de investimento não sofreu qualquer modificação durante o período, portanto, continuam consistentes com as descritas nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

Gestão de capital

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

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

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Total dos empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	2.720.597	2.779.083
Total obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	479.707	655.974
Menos: caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	(12.100)	(23.672)
Menos: títulos e valores mobiliários - circulante (Nota 4.1)	(723.284)	(907.277)
Dívida líquida (a)	2.464.920	2.504.108
Total do patrimônio líquido (b)	11.094.043	10.925.857
Total do capital (a) + (b)	13.558.963	13.429.965
Índice de endividamento líquido - %	18,18%	18,65%

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

a) Derivativos

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, conforme mencionado em nota explicativa 1.1, porém até 15 de abril de 2019 a Companhia possuía instrumentos que foram liquidados gerando efeito no resultado no período.

A tabela a seguir demonstra a posição dos derivativos da Companhia em 31 de dezembro de 2018:

31 de dezembro de 2018 (Consolidado)									
Operação de swap	Objetivo do Derivativo	Ativo/passivo	Entidade	Vencimento	Valor de referência (nocial)	Posição na curva ativa	Posição na curva passiva	Valor justo diferencial a pagar	Curva diferencial
Financiamento Itaú BBA	Proteção do financiamento para Construção Shopping Mooca	TR +9,80% x IPCA + 6,25%	SPE Mooca	28.11.2022	23.772	44.323	48.676	(4.633)	(4.353)
Financiamento Itaú BBA	Proteção do financiamento para Expansão Shopping Tamboré	TR +11,16% x IGP-M + 8,00%	Proffito Holding	15.10.2021	21.976	63.293	77.329	(16.533)	(14.036)
								(21.166)	(18.389)
							Passivo circulante	(5.452)	
							Passivo não circulante	(15.714)	
								(21.166)	

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

b) Análise de sensibilidade

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

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

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

Em 30 de setembro de 2019, 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 2019, assim como os valores dos indexadores utilizados nas projeções (consolidado).

<u>Empréstimos e Financiamentos</u>	<u>Mercado Provável (%)*</u>	<u>Mercado possível (%)</u>	<u>Mercado remoto (%)</u>
CDI + taxa pré	5,05%	6,27%	7,49%
IPCA + taxa pré	10,09%	10,95%	11,80%
TR + taxa pré	7,95%	8,20%	8,45%

(*) Em 30 de setembro de 2019, os indexadores projetados são: CDI 4,75%, IPCA 3,43% e TR 0%.

<u>Operação</u>	<u>Saldo contábil em 30/09/2019</u>	<u>Cenário provável (a)</u>	<u>Ganho ou perda (b) - (a)</u>	<u>Cenário possível 25% (b)</u>	<u>Ganho ou perda (c) - (a)</u>	<u>Cenário remoto 50% (c)</u>	
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	CDI	723.284	757.640	8.589	766.229	17.178	774.818
Empréstimos e Financiamentos (Nota 4.2)	CDI	(1.141.410)	(1.199.013)	(13.972)	(1.212.985)	(27.943)	(1.226.956)
Empréstimos e Financiamentos(Nota 4.2)	IPCA	(423.725)	(466.480)	(3.633)	(470.113)	(7.267)	(473.747)
Empréstimos e Financiamentos(Nota 4.2)	TR	(1.155.462)	(1.247.359)	(2.889)	(1.250.248)	(5.777)	(1.253.136)
Total		(1.997.313)	(2.155.212)	(11.905)	(2.167.117)	(23.809)	(2.179.021)

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

b) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos com alavancagem, especulação e derivativos embutidos, operações de margem de garantia e tampouco com limites para a apuração de resultados com apreciação ou desvalorização do dólar do Estados Unidos da América do Norte perante o Real Brasileiro.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2019 está demonstrado abaixo:

30 de setembro de 2019 (Consolidado)									
Empresa	Banco/modalidade	Objetivo do financiamento	Saldo contábil	Circulante	Não circulante	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado (i)	Valor presente líquido
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	95.219	486	94.733	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	95.219
BR Malls S.A.	Debênture V - 3ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	49.828	53	49.775	CDI + 0,10% a.a.	15/05/2021	CDI + 0,05% a.a.	49.867
BR Malls S.A.	Debênture VI – Série única	Capitalização e revitalização de shoppings centers	395.847	-	395.847	CDI 97,5% a.a.	29/09/2023	CDI 104% a.a	390.616
BR Malls S.A.	Debênture VII - Série única	Capitalização	600.516	1.825	598.691	CDI 107,5% a.a.	11/03/2025	CDI 110,75% a.a.	595.141
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA *	Capitalização	536.778	1.219	535.559	TR + 6,30%a.a.	19/03/2025	TR + 6,30%a.a.	536.778
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	193.999	34.464	159.535	IPCA + 6,34% a.a.	07/03/2024	IPCA + 2,19% a.a.	231.255
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	77.110	7.967	69.143	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 2,80% a.a.	97.981
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	152.616	7.291	145.325	IPCA + 7,04% a.a.	07/03/2029	IPCA + 3,15% a.a.	216.110
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	615.860	56.018	559.842	TR + 8,34% a.a.	28/02/2025	TR + 8,34% a.a.	615.860
BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	Expansão do Shopping São Luís	2.824	1.059	1.765	TR + 9,90% a.a.	28/05/2022	TR + 9,90% a.a.	2.824
			<u>2.720.597</u>	<u>110.382</u>	<u>2.610.215</u>				<u>2.831.651</u>

(*) O indexador da dívida pode oscilar de TR+5,90% a TR+9,00% de acordo com a variação da taxa Selic.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

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

1.5. Gestão de risco financeiro--Continuação

O valor justo desses empréstimos e financiamentos em 31 dezembro de 2018 está demonstrado abaixo:

31 de dezembro de 2018 (Consolidado)									
Consolidado									
Empresa	Banco/modalidade	Objetivo do financiamento	Saldo contábil	Circulante	Não circulante	Taxa contratada	Vencimento	Taxa de mercado	Valor presente líquido
BR Malls S.A.	Debêntures II - 2ª Série	Capitalização	132.409	132.409	-	IPCA + 6,40% a.a.	15/02/2019	IPCA + 4,00% a.a.	132.805
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	95.766	499	95.267	CDI + 1,75% a.a.	25/05/2031	CDI + 1,75% a.a.	95.766
BR Malls S.A.	Debênture V - 3ª Série	Capitalização e expansão de shoppings centers	49.782	50	49.732	CDI + 0,10% a.a.	15/05/2021	CDI 0,15% a.a.	49.723
BR Malls S.A.	Debênture VI – Série única	Capitalização e revitalização de shoppings centers	401.137	5.899	395.238	CDI 97,5% a.a.	29/09/2023	CDI 99,50% a.a.	398.437
BR Malls S.A.	CCB Itaú BBA*	Construção do Shopping Estação Cuiabá	90.122	55.142	34.980	TR + 7,60% a.a.	13/07/2020	TR + 7,60% a.a.	90.122
BR Malls S.A.	CCB Itaú BBA*	Expansão do Shopping Plaza Niterói	19.982	12.922	7.060	TR + 7,60% a.a.	13/06/2020	TR + 7,60% a.a.	19.982
BR Malls S.A.	Financiamento Banco do Nordeste	Expansão do Shopping Recife	823	823	-	3,53% a.a.	25/03/2019	3,53% a.a.	823
Fashion Mall S.A.	CRI Itaú BBA	Capitalização	536.328	1.648	534.680	TR + 9,31%a.a.	19/03/2025	TR + 9,31%a.a.	536.328
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	208.369	20.118	188.251	IPCA + 6,34% a.a.	07/03/2024	IPCA + 4,70% a.a.	227.941
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	80.132	7.737	72.395	IPCA + 6,71% a.a.	06/03/2026	IPCA + 5,60% a.a.	86.437
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Capitalização	155.782	15.041	140.741	IPCA + 7,04% a.a.	07/03/2029	IPCA + 6,60% a.a.	160.281
Proffito	CRI Itaú S.A.	Capitalização	63.429	19.394	44.035	TR + 9,40% a.a.	19/10/2021	TR + 9,40% a.a.	63.429
Proffito	CRI Itaú S.A.	Capitalização	80.486	15.893	64.593	TR + 9,40% a.a.	16/02/2023	TR + 9,40% a.a.	80.486
Dokka	Financiamento Santander	Construção do Shopping Center São Bernardo	70.259	14.362	55.897	TR + 9,15% a.a.	20/03/2023	TR + 9,15% a.a.	70.259
CIMA	CRI Bradesco	Capitalização	639.830	42.541	597.289	TR + 8,90% a.a.	28/02/2025	TR + 8,90% a.a.	639.830
Mooça	Financiamento Bradesco	Construção do Shopping Center Mooça	30.143	8.612	21.531	TR + 9,10% a.a.	28/06/2022	TR + 9,10% a.a.	30.143
Contagem	CCB Itaú BBA*	Construção do Shopping Center Contagem	62.859	40.676	22.183	TR + 7,60% a.a.	13/06/2020	TR + 7,60% a.a.	62.859
Estação BH	Financiamento Banco do Brasil	Construção do Shopping Center Estação BH	57.832	17.283	40.549	TR + 8,90% a.a.	15/04/2022	TR + 8,90% a.a.	57.832
SPE Classic	Financiamento Bradesco	Expansão do Shopping São Luís	3.613	1.060	2.553	TR + 9,90% a.a.	28/05/2022	TR + 9,90% a.a.	3.613
			<u>2.779.083</u>	<u>412.109</u>	<u>2.366.974</u>				<u>2.807.096</u>

(*) Os indexadores das dívidas podem oscilar de TR+7,60% a TR+9,40% de acordo com a Selic.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 1: Informações sobre o Grupo e suas políticas
30 de setembro de 2019

(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, Shopping Center Caxias, Curitiba, Del Rey, Tamboré. Cessão fiduciária de 42% do shopping do Plaza Niterói.
Banco Bradesco	CIMA	CRI Bradesco	Alienação fiduciária do Shopping Tijuca e de ações da empresa Cima.
Banco Itaú BBA	Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	Alienação Fiduciária e cessão fiduciária dos shoppings Estação e Campinas.
Banco Bradesco	BR Malls S.A.	Financiamento Bradesco	25,7% da expansão do Shopping São Luís
Simplific Pavarini	BR Malls S.A.	Debênture V	Alienação fiduciária de 36,14% do Shopping Villa Lobos, cessão fiduciária de 58,41% do Shopping Villa Lobos.

A "Debênture VI e VII – Série única" captada no montante de R\$ 400.000 e R\$ 600.000, respectivamente com prazo de 6 anos foram realizadas sem garantia.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2019

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

2.1. Receita líquida de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Aluguéis	229.059	200.413	696.472	660.115
Taxa de cessão de direito de uso	4.679	5.001	15.260	15.333
Estacionamento	28.811	29.952	199.452	183.746
Prestação de serviços	-	-	83.474	73.509
Taxa de transferência	2.172	1.081	6.031	3.598
Outros	1.287	2.139	4.818	5.172
Impostos e contribuições	(24.977)	(22.348)	(82.637)	(76.759)
Receita líquida de aluguéis e serviços	241.031	216.238	922.870	864.714

2.2. Custos de aluguéis e serviços

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Custos com pessoal	(2.433)	(2.388)	(20.381)	(20.845)
Serviços contratados	(5.009)	(4.355)	(12.438)	(10.305)
Custos condominiais	(7.740)	(6.772)	(33.730)	(38.539)
Custos com fundo de promoções	(2.114)	(1.892)	(7.950)	(6.429)
Custos financeiros	(396)	(407)	(1.467)	(1.634)
Custos tributários	(326)	(174)	(1.047)	(471)
Custos comerciais	(3.568)	(2.452)	(3.404)	(1.562)
Custas legais e judiciais	(742)	(948)	(3.171)	(3.858)
Material de uso comum	(1.238)	-	(4.335)	(3.401)
Concessões para exploração de shopping centers(*)	-	-	(10.428)	(9.839)
Créditos de PIS e COFINS	2.988	2.588	9.464	6.459
Demais custos	(2.400)	(1.612)	(8.087)	(4.642)
	(22.978)	(18.412)	(96.974)	(95.066)

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2019

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

2.3. Informações por segmento - resultado

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais.

Adicionalmente, na nota 3.2 é demonstrado o saldo patrimonial dos ativos por segmento. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a alta administração responsável pela tomada das decisões estratégicas da 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 2019 (Consolidado)				
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	Total
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	100.818	497.356	38.567	59.731	696.472
Taxa de cessão de direito de uso	1.897	8.314	1.371	3.678	15.260
Estacionamento	24.390	153.368	2.253	19.441	199.452
Taxa de transferência	493	4.958	332	248	6.031
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	83.474
Outras	1.275	3.037	-	506	4.818
	128.873	667.033	42.523	83.604	1.005.507
Impostos e contribuições	(11.550)	(59.783)	(3.811)	(7.493)	(82.637)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(2.101)	(14.620)	(626)	(3.034)	(20.381)
Serviços contratados	(2.507)	(7.629)	(355)	(1.947)	(12.438)
Custos condominiais	(5.889)	(22.183)	(834)	(4.824)	(33.730)
Custo com fundo de promoções	(592)	(4.241)	(752)	(2.365)	(7.950)
Custos Financeiros	(90)	(1.225)	(49)	(103)	(1.467)
Custos Tributários	(15)	(853)	(68)	(111)	(1.047)
Custos comerciais	(135)	(3.137)	(40)	(92)	(3.404)
Custas legais e judiciais	(780)	(2.134)	(27)	(230)	(3.171)
Materiais de uso comum	(500)	(3.152)	(92)	(591)	(4.335)
Concessões para exploração de shopping centers	-	(10.428)	-	-	(10.428)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	9.464
Demais custos	(1.097)	(5.975)	(382)	(633)	(8.087)
	(13.706)	(75.577)	(3.225)	(13.930)	(96.974)
Lucro bruto de aluguéis e serviços	103.617	531.673	35.487	62.181	825.896

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2019

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

2.3. Informações por segmento--Continuação

	30 de setembro de 2018 (Consolidado)				Total
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/C. Oeste	
Receitas de Shopping por região					
Aluguéis	96.671	479.325	39.337	44.782	660.115
Taxa de cessão de direito de uso	2.519	9.987	1.626	1.201	15.333
Estacionamento	22.000	141.719	2.167	17.860	183.746
Taxa de transferência	294	2.918	254	132	3.598
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	73.509
Outras	1.035	3.563	-	574	5.172
	<u>122.519</u>	<u>637.512</u>	<u>43.384</u>	<u>64.549</u>	<u>941.473</u>
Impostos e contribuições	(10.835)	(56.379)	(3.837)	(5.708)	(76.759)
Custos de Shopping por região					
Custo com pessoal	(2.067)	(15.046)	(725)	(3.007)	(20.845)
Serviços contratados	(1.502)	(6.509)	(302)	(1.992)	(10.305)
Custos condominiais	(7.491)	(27.370)	(860)	(2.818)	(38.539)
Custo com fundo de promoções	(588)	(4.229)	(710)	(902)	(6.429)
Custos Financeiros	(78)	(1.398)	(41)	(117)	(1.634)
Custos Tributários	(24)	(432)	-	(15)	(471)
Custos comerciais	-	(1.364)	(198)	-	(1.562)
Custas legais e judiciais	(420)	(2.985)	(107)	(346)	(3.858)
Materiais de uso comum	(299)	(2.645)	(59)	(398)	(3.401)
Concessões para exploração de shopping Centers	-	(9.839)	-	-	(9.839)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	6.459
Demais custos	(1.038)	(3.376)	(95)	(133)	(4.642)
	<u>(13.507)</u>	<u>(75.193)</u>	<u>(3.097)</u>	<u>(9.728)</u>	<u>(95.066)</u>
Lucro bruto de aluguéis e serviços	<u>98.177</u>	<u>505.940</u>	<u>36.450</u>	<u>49.113</u>	<u>769.648</u>

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2019

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2019

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

2.3. Informações por segmento--Continuação

	30 de setembro de 2018 (Consolidado)				
	A	A/B	B	B/C	Total
Receitas de Shopping por classe					
Aluguéis	17.000	407.555	224.604	10.956	660.115
Taxa de cessão de direito de uso	590	9.412	5.193	138	15.333
Estacionamento	6.637	110.878	65.629	602	183.746
Taxa de transferência	97	2.507	992	2	3.598
Prestação de serviços (i)	-	-	-	-	73.509
Outras	72	3.632	1.464	4	5.172
	<u>24.396</u>	<u>533.984</u>	<u>297.882</u>	<u>11.702</u>	<u>941.473</u>
Impostos e contribuições	(2.157)	(47.223)	(26.344)	(1.035)	(76.759)
Custos de Shopping por classe					
Custo com pessoal	(218)	(15.171)	(5.456)	-	(20.845)
Serviços contratados	(952)	(5.435)	(3.741)	(177)	(10.305)
Custos condominiais	(238)	(18.067)	(17.465)	(2.769)	(38.539)
Custo com fundo de promoções	(222)	(2.754)	(3.379)	(74)	(6.429)
Custos Financeiros	(31)	(851)	(750)	(2)	(1.634)
Custos Tributários	(8)	(353)	(110)	-	(471)
Custos comerciais	-	(1.562)	-	-	(1.562)
Custas legais e judiciais	(54)	(1.894)	(1.874)	(36)	(3.858)
Materiais de uso comum	(9)	(1.771)	(1.621)	-	(3.401)
Concessões para exploração de shoppings centers	-	-	(9.839)	-	(9.839)
Créditos de PIS e COFINS(i)	-	-	-	-	6.459
Demais custos	(244)	(2.879)	(1.481)	(38)	(4.642)
	<u>(1.976)</u>	<u>(50.737)</u>	<u>(45.612)</u>	<u>(3.096)</u>	<u>(95.066)</u>
Lucro bruto de aluguéis e serviços.	<u>20.263</u>	<u>436.024</u>	<u>225.926</u>	<u>7.571</u>	<u>769.648</u>

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 2: Resultado do período, distribuição do lucro e impostos
30 de setembro de 2019

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

2.4. Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Provisão para crédito de liquidação duvidosa:				
Contas a Receber (i)	(5.748)	(1.503)	(4.772)	(2.763)
Aportes condominiais (ii)	(2.316)	(4.225)	(7.222)	(14.955)
Perda de recebíveis	(1.563)	(2.309)	(6.033)	(7.203)
Comissões sobre comercialização(iii)	(17.803)	(16.319)	(19.087)	(18.051)
	(27.430)	(24.356)	(37.114)	(42.972)

- (i) Referem-se aos valores de constituição e reversão por cliente, conforme nota explicativa 3.4;
- (ii) Valores pagos pelo empreendedor ao condomínio referente a inadimplência de condôminos; e
- (iii) Referem-se aos valores pagos aos executivos de venda sobre novas negociações.

2.5. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Despesas com pessoal (i)	(76.384)	(69.064)	(76.401)	(69.086)
Depreciações e amortizações	(15.635)	(12.614)	(15.707)	(12.778)
Serviços prestados(ii)	(8.396)	(8.666)	(9.092)	(9.311)
Material de uso e consumo	(156)	(83)	(198)	(177)
Reversão/(Constituições) de provisão para demandas judiciais (Nota 5.2)	(26)	2.318	(1.421)	(1.414)
Demais despesas administrativas (iii)	(7.347)	(5.310)	(8.547)	(6.248)
	(107.944)	(93.419)	(111.366)	(99.014)

- (i) Referem-se a salários, encargos trabalhistas, plano de remuneração de ações restritas e opção de ações (Nota 5.3) e participação nos lucros de funcionários e administradores;
- (ii) Correspondem principalmente a despesas com honorários advocatícios, auditoria externa, comunicações, assessoria em recursos humanos e tecnologia da informação; e
- (iii) Referem-se principalmente a despesas com viagens, despesas legais, consultorias técnicas, prêmios de seguros, publicações de atos societários e balanços patrimoniais.

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 2019

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

2.6. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Receitas financeiras				
Receita de aplicações financeiras	24.625	60.267	52.500	69.649
Ganho com derivativos	-	-	2.795	3.750
Variações cambiais (i)	7.525	14.326	92	5.813
Outros(ii)	4.852	4.206	7.630	13.410
	37.002	78.799	63.017	92.622
Despesas financeiras				
Encargos de empréstimos e financiamentos(iii)	(68.660)	(55.884)	(209.605)	(239.474)
Perda com derivativos	-	(6.074)	(5.908)	(16.716)
Variações cambiais (i)	(6.805)	(24.837)	(70)	(77)
Menos: montantes capitalizados em ativos qualificáveis	-	-	-	10.841
Outros (ii)	(2.529)	(7.191)	(5.777)	(12.565)
	(77.994)	(93.986)	(221.360)	(257.991)
Resultado financeiro líquido	(40.992)	(15.187)	(158.343)	(165.369)

(i) Na controladora, refere-se à variação cambial sobre empréstimo entre partes relacionadas em moeda estrangeira liquidado em junho de 2019 (conforme nota 5.1). No consolidado de 2018, refere-se principalmente a variação cambial da dívida em moeda estrangeira, JP Morgan 4131, que foi integralmente liquidada em janeiro do mesmo ano;

(ii) No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, referem-se principalmente ao PIS e Cofins sobre receita financeira, adicionais de recebimentos em atrasos e demais despesas financeiras, na controladora e no consolidado. Adicionalmente, no consolidado de 2018 refere-se principalmente a atualização monetária sobre REFIS liquidado em 25 de julho de 2018; e

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

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 2019

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

2.7. Reconciliação de impostos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	892.911	279.621	1.095.108	426.461
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	(303.590)	(95.071)	(372.337)	(144.997)
Efeitos tributários sobre				
Resultado de equivalência patrimonial	175.851	77.109	15.953	7.394
Juros sobre capital próprio creditados(i)	76.500	-	76.500	-
Créditos fiscais não constituídos de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa (ii)	(7.004)	(12.477)	(70.307)	(39.383)
Créditos fiscais constituídos / (revertidos) de diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa de exercícios anteriores (iii)	4.099	37.171	100.910	20.967
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	42.180	53.379
Outros	-	-	(856)	(4.412)
Imposto de renda e contribuição social no resultado do período	(54.144)	6.732	(207.957)	(107.052)
Corrente (iv)	(339)	(17.326)	(53.312)	(72.581)
Diferido	(53.805)	24.058	(154.645)	(34.471)
Total	(54.144)	6.732	(207.957)	(107.052)

(i) Nos períodos findos em 31 de março e 30 de setembro de 2019, foram deliberados os pagamentos de juros sobre capital próprio nos valores de R\$ 55.000 e R\$ 170.000 respectivamente aos acionistas;

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

(iii) Em 2019, referem-se principalmente à constituição de parte do ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas na subsidiária integral CIMA Empreendimentos do Brasil S.A., em virtude da nova perspectiva de recuperabilidade. Em 2018, o impacto na Controladora se deveu principalmente à contabilização do imposto de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias relativos a exercícios anteriores aos apresentados, enquanto no Consolidado, além da constituição do saldo histórico da Controladora, houve a baixa de ativo fiscal diferido de uma de suas controladas por conta da mudança de regime de tributação.

(iv) Dos quais 92,66% se referem às empresas que adotam o regime do lucro presumido no período findo em 30 de setembro de 2019 (66,22% para o período findo em 30 de setembro de 2018).

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 2019

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

2.8. Resultado por ação

a) Básico

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	838.767	286.353
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	843.124.028	841.926.832
Resultado básico por ação R\$	0,99483	0,34012

b) Diluído

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

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia	838.767	286.353
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (menos ações em tesouraria)	843.124.028	841.926.832
Ajustes de opções de compra de ações (i)	352.606	569.231
Quantidade média ponderada de ações ordinárias para o resultado diluído por ação (ii)	843.476.634	842.496.063
Resultado diluído por ação R\$	0,99442	0,33989

(i) O número de ações convertidas pelas opções de ações (Stock Option) não exercidas leva em conta o preço de exercício das opções e o preço médio de mercado.

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

(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 foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado, e calculado semestralmente. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas.

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

Abaixo, a movimentação das propriedades para investimento no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019:

	Controladora		
	Em operação	Projetos "Greenfield" em construção (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	4.567.973	65.577	4.633.550
Aquisições/adições	31.766	4.922	36.688
Ajuste para valor justo	(10.734)	-	(10.734)
Saldos em 30 de setembro de 2018	4.589.005	70.499	4.659.504
Saldos em 31 de dezembro de 2018	4.809.457	68.362	4.877.819
Aquisições/adições (i)	41.045	1.086	42.131
Ajuste para valor justo (iii)	270.906	-	270.906
Incorporações (iv)	1.415.821	-	1.415.821
Alienações/Baixas (v)	(181.905)	-	(181.905)
Saldos em 30 de setembro de 2019	6.355.324	69.448	6.424.772

- (i) As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente aos shoppings Norteshopping, Niterói Plaza, Villa-Lobos e shopping Del Rey;
- (ii) Os projetos "Greenfield" em construção em 30 de setembro de 2019, referem-se principalmente aos gastos com a obra da expansão do Norte Shopping;
- (iii) Montantes a valor justo reconhecidos no resultado do período;
- (iv) Referem-se às incorporações das empresas Fashion Mall, detentora dos shoppings Casa & Gourmet, Ilha Plaza e Niterói Plaza e empresa Classic, detentora do shopping São Luis; e
- (v) Os valores de alienações/baixas referem-se à venda dos shoppings Ilha Plaza e Casa & Gourmet.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.1. Propriedades para investimento--Continuação

	Consolidado		
	Em operação	Projetos "Greenfield" em construção (ii)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	14.391.120	624.468	15.015.588
Aquisições/adições	64.203	165.688	229.891
Ajuste a valor justo	(59.127)		(59.127)
Saldos em 30 de setembro de 2018	14.396.196	790.156	15.186.352
Saldos em 31 de dezembro de 2018	15.779.578	315.117	16.094.695
Aquisições/adições(i)	304.088	4.296	308.384
Ajuste a valor justo (iii)	474.132	-	474.132
Alienações/Baixas(iv)	(532.803)	(8.832)	(541.635)
Saldos em 30 de setembro de 2019	16.024.995	310.581	16.335.576

- (i) As adições de propriedades para investimento em operação referem-se, basicamente aos shoppings: Estação Cuiabá, Tijuca, Norteshopping, Niteroi Plaza e aquisição de 15% do shopping Del Rey, além dos 25% do shopping Iguatemi Caxias;
- (ii) Em 2018, os projetos "Greenfield" referem-se em sua maioria aos gastos com a construção do shopping Cuiabá. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, referem-se em sua maior parte a gastos com shopping Cascavel e Norteshopping;
- (iii) Montantes a valor justo reconhecidos no resultado do período; e
- (iv) Os valores de alienações/baixas referem-se à venda de participação na empresa SFIDA, detentora do shopping Sete Lagoas e venda dos shoppings Londrina Norte, Ilha Plaza, Contagem, Capim Dourado e Casa & Gourmet, além da baixa do projeto Plaza São Paulo, que foi descontinuado.

A metodologia e as premissas utilizadas para avaliação do valor justo não sofreram qualquer modificação durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e, portanto, continuam consistentes com as descritas na nota 3.1 das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.2. Informações por segmento ativo operacional

A Administração da Companhia utiliza as informações por segmento de negócio para a tomada de decisões estratégicas. O saldo patrimonial de cada segmento é extraído dos registros contábeis da Companhia e está segregado conforme abaixo. Adicionalmente, na nota 2.3 é demonstrado o desempenho operacional por segmento.

30 de setembro de 2019 - Consolidado						
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/ Centro Oeste	Corporativo	Total
Ativos operacionais por região						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	1.026.628	1.026.628
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	653.098	653.098
Propriedades para investimentos	2.378.351	11.708.237	891.675	1.357.313	-	16.335.576
Total ativo	2.378.351	11.708.237	891.675	1.357.313	1.679.726	18.015.302

31 de dezembro de 2018 - Consolidado						
	Sul	Sudeste	Nordeste	Norte/ Centro Oeste	Corporativo	Total
Ativos operacionais por região						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	1.305.042	1.305.042
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	731.299	731.299
Propriedades para investimentos	2.256.251	11.503.160	866.986	1.468.298	-	16.094.695
Total ativo	2.256.251	11.503.160	866.986	1.468.298	2.036.341	18.131.036

A Companhia organizou 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 setembro de 2019 - Consolidado						
	A	A/B	B	B/C	Corporativo	Total
Ativos operacionais por classe						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	1.026.628	1.026.628
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	653.098	653.098
Propriedades para investimentos	454.678	10.066.846	5.601.031	213.021	-	16.335.576
Total ativo	454.678	10.066.846	5.601.031	213.021	1.679.726	18.015.302

31 de dezembro de 2018 - Consolidado						
	A	A/B	B	B/C	Corporativo	Total
Ativos operacionais por classe						
Ativos circulantes (i)	-	-	-	-	1.305.042	1.305.042
Outros ativos não circulantes (i)	-	-	-	-	731.299	731.299
Propriedades para investimentos	437.085	9.772.736	5.666.366	218.508	-	16.094.695
Total ativo	437.085	9.772.736	5.666.366	218.508	2.036.341	18.131.036

(i) Referem-se aos ativos operacionais da Companhia que não são alocados por segmento.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

(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

A tabela abaixo demonstra a movimentação dos investimentos em 30 de setembro de 2019:

	31/12/2018	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Aumento (redução) de Capital / Cotas	Alienação (i)	Incorporação (ii)	30/09/2019
Br Malls Finance	189.792	-	7.576	(88.904)	-	-	108.464
SPE Fortuna	230.500	(11.420)	5.376	-	-	-	224.456
BR Malls CSC	28.314	(19.800)	14.596	150	-	-	23.260
Sociedade Independência S/A	254.451	(14.699)	21.542	-	-	-	261.294
SPE Sfida	38.946	-	109	4.318	(43.373)	-	-
VL 100	63.649	-	4.413	-	-	-	68.062
Empreendimentos Proffito Holding Participações S/A	947.945	(134.876)	164.371	143.046	-	-	1.120.486
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	2.310.878	-	158.960	(153.785)	-	-	2.316.053
Center Shopping S/A Nattca2006	361.448	(14.154)	26.733	-	-	-	374.027
Participações S/A	387.547	-	28.708	26.013	-	-	442.268
Fashion Mall S/A	572.832	-	12.652	-	-	(585.484)	-
Companhia Santa Cruz	453.061	(19.414)	32.009	-	-	-	465.656
Outros	755.975	(37.412)	40.164	5.979	(119.445)	(35.504)	609.757
Total	6.595.338	(251.775)	517.209	(63.183)	(162.818)	(620.988)	6.013.783

(i) Refere-se à movimentação das alienações, conforme descrita na nota 1.1.

(ii) O montante refere-se à incorporação das controladas diretas Fashion Mall e Classic, incluindo os seus respectivos investimentos, conforme descrito na nota 1.1.

A tabela abaixo demonstra a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2018:

	31/12/2017	Dividendos	Transações de capital com acionistas não controladores	Adoção CPC 48 (IFRS 9)	Resultado de equivalência patrimonial	Ações em Tesouraria	Aumento de Capital / Cotas	Aquisição	31/12/2018
Br Malls Finance	170.854	-	-	(108)	17.874	-	1.172	-	189.792
SPE Fortuna	144.905	-	-	(76)	53.696	-	31.975	-	230.500
BR Malls CSC	21.498	(10.007)	-	-	16.791	-	32	-	28.314
Sociedade Independência S/A	248.267	(15.498)	-	(1.198)	22.880	-	-	-	254.451
SPE Sfida	27.337	(1.661)	-	(1.078)	4.051	-	10.297	-	38.946
VL 100	59.575	-	-	(81)	3.605	-	550	-	63.649
Empreendimentos Proffito Holding Participações S/A	967.768	(40.846)	-	(4.445)	168.724	(303.256)	160.000	-	947.945
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	1.495.587	(17.925)	(155.328)	(13.554)	284.233	-	717.865	-	2.310.878
Center Shopping S/A	325.734	(18.166)	-	(1.223)	50.596	-	4.507	-	361.448
Nattca2006	292.549	(2.576)	-	(2.338)	37.536	-	62.376	-	387.547
Participações S/A	528.344	(8.804)	-	(3.722)	42.055	-	14.959	-	572.832
Fashion Mall S/A	445.389	(25.172)	-	(801)	32.531	-	1.114	-	453.061
Companhia Santa Cruz	651.274	(56.291)	-	(1.669)	57.733	-	104.589	339	755.975
Outros	651.274	(56.291)	-	(1.669)	57.733	-	104.589	339	755.975
Total	5.379.081	(196.946)	(155.328)	(30.293)	792.305	(303.256)	1.109.436	339	6.595.338

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.3. Investimentos--Continuação

Os principais saldos em 30 de setembro de 2019 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Br Malls Finance	552	107.912	108.464	-	-	(108.464)	(108.464)
SPE Fortuna	11.844	216.984	228.828	(2.195)	(2.177)	(224.456)	(228.828)
BR Malls CSC	22.884	1.454	24.338	(1.078)	-	(23.260)	(24.338)
Sociedade Independência S/A	6.138	448.647	454.785	(10.042)	(131.591)	(313.152)	(454.785)
VL 100 Empreendimentos	26.291	190.552	216.843	(2.022)	(55.760)	(159.061)	(216.843)
Proffito Holding Participações S/A	80.408	1.769.488	1.849.896	(115.346)	(310.808)	(1.423.742)	(1.849.896)
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	892.355	2.856.532	3.748.887	(389.591)	(1.043.243)	(2.316.053)	(3.748.887)
Center Shopping S/A	11.181	1.031.262	1.042.443	(12.561)	(296.496)	(733.386)	(1.042.443)
Nattca2006 Participações S/A	8.216	1.213.901	1.222.117	(59.926)	(719.923)	(442.268)	(1.222.117)
Companhia Santa Cruz	33.107	648.656	681.763	(19.099)	(197.008)	(465.656)	(681.763)
Outros	131.852	1.357.937	1.489.789	(304.286)	(255.089)	(930.414)	(1.489.789)
Total	1.224.828	9.843.325	11.068.153	(916.146)	(3.012.095)	(7.139.912)	(11.068.153)

A demonstração do resultado do período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

	Receita líquida	Custo de aluguéis e serviços	Receitas/(despesas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras (despesas)/receitas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido do período
Br Malls Finance	-	-	-	(772)	8.348	-	-	7.576
SPE Fortuna	13.631	(2.146)	325	162	0	(6.325)	(271)	5.376
BR Malls CSC	16.777	-	(669)	385	187	(65)	(2.019)	14.596
Sociedade Independência S/A	14.921	(1.418)	83	145	3.881	16.230	(8.025)	25.817
VL 100 Empreendimentos	7.129	(882)	(35)	1.008	1.555	4.636	(3.098)	10.313
Proffito Holding Participações S/A	40.983	(5.073)	(1.780)	(3.223)	89.207	67.551	(23.294)	164.371
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	66.332	(5.145)	(1.493)	(28.662)	141.034	(41.902)	28.796	158.960
Center Shopping S/A	39.595	(6.427)	(2.603)	545	7.749	31.115	(17.557)	52.417
Nattca2006 Participações S/A	42.657	(6.432)	(88)	(35.692)	4.994	34.451	(11.182)	28.708
Fashion Mall S/A	40.064	(4.373)	(3.610)	(22.871)	6.631	(806)	(2.383)	12.652
Companhia Santa Cruz	35.809	(9.299)	(1.308)	363	(3.283)	21.036	(11.309)	32.009
Outros	156.384	(32.225)	(2.824)	(924)	(4.956)	38.230	(48.125)	105.560
Total	474.282	(73.420)	(14.002)	(89.536)	255.347	164.151	(98.467)	618.355

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.3. Investimentos--Continuação

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2018 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Br Malls Finance	90.229	99.563	189.792	-	-	(189.792)	(189.792)
SPE Fortuna	15.864	220.341	236.205	(3.586)	(2.119)	(230.500)	(236.205)
BR Malls CSC	29.216	1.155	30.371	(2.057)	-	(28.314)	(30.371)
Sociedade Independência S/A	6.493	429.294	435.787	(5.331)	(125.505)	(304.951)	(435.787)
SPE Sfida	7.114	64.904	72.018	(15.759)	(7.023)	(49.236)	(72.018)
VL 100 Empreendimentos	21.486	181.778	203.264	(743)	(53.774)	(148.747)	(203.264)
Profrito Holding Participações S/A	149.373	1.760.293	1.909.666	(228.252)	(430.214)	(1.251.200)	(1.909.666)
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	609.947	2.868.153	3.478.100	(248.212)	(919.010)	(2.310.878)	(3.478.100)
Center Shopping S/A	14.146	982.446	996.592	(4.435)	(283.436)	(708.721)	(996.592)
Nattca2006 Participações S/A	15.440	1.165.981	1.181.421	(60.646)	(733.228)	(387.547)	(1.181.421)
Fashion Mall S/A	61.787	1.383.381	1.445.168	(45.775)	(826.561)	(572.832)	(1.445.168)
Companhia Santa Cruz	33.234	626.542	659.776	(16.905)	(189.810)	(453.061)	(659.776)
Outros	121.604	1.325.897	1.447.501	(277.391)	(253.168)	(916.942)	(1.447.501)
Total	1.175.933	11.109.728	12.285.661	(909.092)	(3.823.848)	(7.552.721)	(12.285.661)

A demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 das empresas em que a Controladora possui participação direta estão demonstrados abaixo:

	Receita líquida	Custo de aluguéis e serviços	Receitas/ (despesas) operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras (despesas) / receitas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido do exercício
Br Malls Finance	-	-	-	13.049	4.825	-	-	17.874
SPE Fortuna	15.229	(3.636)	(356)	365	-	43.915	(1.821)	53.696
BR Malls CSC	19.757	-	(1.049)	413	264	-	(2.594)	16.791
Sociedade Independência S/A	20.747	(1.850)	(2.708)	(1.058)	5.209	16.424	(9.343)	27.421
SPE Sfida	5.596	(1.187)	1	(528)	1.263	2.060	(2.084)	5.121
VL 100 Empreendimentos	9.793	(1.246)	(401)	1.071	2.199	(1.715)	(1.277)	8.424
Profrito Holding Participações S/A	54.271	(7.671)	1.773	(17.978)	118.308	74.724	(54.703)	168.724
Cima Empreendimentos do Brasil S/A	89.717	(7.241)	(5.612)	(55.308)	167.259	116.694	(21.276)	284.233
Center Shopping S/A	52.214	(8.851)	(3.842)	432	10.720	86.973	(38.439)	99.207
Nattca2006 Participações S/A	55.993	(6.479)	(2.776)	(46.450)	6.820	39.849	(9.421)	37.536
Fashion Mall S/A	80.692	(10.088)	(2.852)	(54.229)	15.938	21.301	(8.707)	42.055
Companhia Santa Cruz	45.369	(12.775)	(255)	382	4.538	1.453	(6.181)	32.531
Outros	176.753	(38.421)	(7.687)	6.399	7.038	(5.839)	(15.903)	122.340
Total	626.131	(99.445)	(25.764)	(153.440)	344.381	395.839	(171.749)	915.953

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.3. Investimentos--Continuação

Consolidado

A tabela abaixo demonstra a movimentação dos investimentos em 30 de setembro de 2019:

	31/12/2018	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Reconhecimento passivo descoberto	Aumento de Capital	Alienação	30/09/2019
GS Shopping	182.445	(10.487)	15.712	-	-	-	187.670
Christalturn	80.086	(3.500)	6.618	-	-	-	83.204
B. Sete	71.843	(7.144)	18.871	-	-	(83.570)	-
Macaé SPE	42.564	-	(3.982)	-	-	(38.582)	-
Outros	12.525	(4.278)	9.702	(9.886)	14.247	(156)	22.154
	389.463	(25.409)	46.921	(9.886)	14.247	(122.308)	293.028

A tabela abaixo demonstra a movimentação dos investimentos em 31 de dezembro de 2018:

	31/12/2017	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Reconhecimento passivo descoberto	Adoção CPC 48 (IFRS 9)	Aquisição	31/12/2018
GS Shopping	158.663	(13.054)	37.307	-	(471)	-	182.445
Christalturn	80.983	(5.750)	4.984	-	(131)	-	80.086
B. Sete	75.824	(8.790)	8.800	-	-	-	75.834
Macaé SPE	40.687	-	3.244	-	(546)	-	43.385
Outros	18.630	(5.942)	(19.716)	12.798	(1.778)	3.721	7.713
	374.787	(33.536)	34.619	12.798	(2.926)	3.721	389.463

Os principais saldos em 30 de setembro de 2019 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	12.437	525.247	537.684	(8.939)	(153.405)	(375.340)	(537.684)
Christalturn	2.442	241.992	244.434	(1.984)	(76.009)	(166.441)	(244.434)
Outros	68.405	32.050	100.455	(72.577)	(2.841)	(25.037)	(100.455)
Total	82.284	799.289	882.573	(83.500)	(232.255)	(566.818)	(882.573)

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.3. Investimentos--Continuação

A demonstração do resultado do período de nove meses findos em 30 de setembro de 2019 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto:

	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Receitas (despesas) /operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras (despesas) / receitas	Imposto de renda contribuição social	Participação de não controladores	Lucro líquido /(prejuízo) do período
GS Shopping	29.330	(3.750)	266	(150)	393	15.396	(9.923)	(138)	31.424
Christaltur	9.876	(1.215)	(127)	12	57	8.300	(3.664)	-	13.239
B. Sete	16.531	(2.846)	-	-	130	54.306	(20.463)	-	47.658
Macaé SPE	9.468	(2.830)	(306)	(10)	(3.010)	(14.963)	3.740	(53)	(7.964)
Outros	376	-	(12.494)	(98)	-	2.968	-	-	(9.248)
Total	65.581	(10.641)	(12.661)	(246)	(2.430)	66.007	(30.310)	(191)	75.109

Os principais saldos em 31 de dezembro de 2018 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto da Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo			Passivo			
	Circulante	Não circulante	Total	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
GS Shopping	18.843	504.755	523.598	(11.482)	(147.226)	(364.890)	(523.598)
Christaltur	3.915	229.518	233.433	231	(73.460)	(160.204)	(233.433)
B. Sete	7.120	264.335	271.455	(2.877)	(77.078)	(191.500)	(271.455)
Macaé SPE	21.567	146.252	167.819	(14.748)	(66.301)	(86.770)	(167.819)
Outros	23.178	25.408	48.586	(63.940)	(3.954)	19.308	(48.586)
Total	74.623	1.170.268	1.244.891	(92.816)	(368.019)	(784.056)	(1.244.891)

Demonstração do resultado findo em 31 de dezembro de 2018 dos investimentos em coligadas e em empreendimentos em conjunto:

	Receita líquida	Custos de aluguéis e serviços	Despesas operacionais	Resultado financeiro líquido	Resultado de equivalência patrimonial	Outras (despesas) / receitas	Imposto de renda contribuição social	Participação de não controladores	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
GS Shopping	35.671	(4.876)	-	(38)	298	73.998	(30.259)	(180)	74.614
Christaltur	13.523	(1.717)	(1.115)	(322)	83	668	(1.150)	-	9.970
B. Sete	30.303	(4.770)	-	(1)	204	-	(3.513)	-	22.223
Macaé SPE	16.729	(4.509)	(2.210)	(315)	(6.152)	8.416	(5.379)	(93)	6.487
Outros	25.683	(15.787)	(13.592)	(296)	827	(22.939)	(2.927)	-	(29.031)
Total	121.909	(31.659)	(16.917)	(972)	(4.740)	60.143	(43.228)	(273)	84.263

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.4. Contas a receber e outros valores a receber

Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Aluguéis (i)	91.114	67.676	207.992	288.475
Estacionamentos	2.139	5.685	21.488	28.170
Prestação de serviços	-	-	29.745	24.599
Confissão de dívida	23.287	16.250	79.890	93.545
Prestação de contas CPI* (ii)	29.552	34.845	34.574	31.743
Taxa de cessão de direito de uso (iii)	16.551	12.894	42.534	49.795
Ajuste a valor presente (iv)	(460)	(1.367)	(940)	(2.661)
Outros (v)	7.014	2.465	30.584	8.472
	169.197	138.448	445.867	522.138
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(79.648)	(53.091)	(210.186)	(239.880)
	89.549	85.357	235.681	282.258

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Circulante	80.586	85.280	186.612	247.597
Não Circulante	8.963	77	49.069	34.661
	89.549	85.357	235.681	282.258

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

* CPI – Condomínio Pró-Indiviso (Condomínio Empreendedor)

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
A vencer	100.811	92.916	247.831	310.646
Vencidos até 30 dias	3.812	1.717	8.032	8.989
Vencidos de 31 a 60 dias	1.857	1.024	4.656	5.712
Vencidos de 61 a 90 dias	1.614	926	3.877	4.995
Vencidos de 91 a 120 dias	1.498	1.036	3.802	4.172
Vencidos de 121 a 150 dias	1.585	897	4.186	4.141
Vencidos de 151 a 180 dias	1.637	956	3.846	3.991
Vencidos há mais de 180 dias	56.383	38.976	169.637	179.492
	169.197	138.448	445.867	522.138
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(79.648)	(53.091)	(210.186)	(239.880)
Saldo Líquido	89.549	85.357	235.681	282.258

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

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(38.376)	(193.120)
Constituição(*)	(23.579)	(85.359)
Baixas	2.484	7.691
Reversões(*)	22.144	82.452
Constituição adoção CPC 48 (IFRS 9)	(13.558)	(50.695)
Saldos em 30 de setembro de 2018	(50.885)	(239.031)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(53.091)	(239.880)
Constituição (*)	(20.753)	(77.184)
Baixas	1.768	3.514
Reversões (*)	14.579	71.186
Alienações (**)	4.056	32.178
Incorporações(**)	(26.207)	-
Saldos em 30 de setembro de 2019	(79.648)	(210.186)

(*) São considerados os resultados de constituição e reversão por cliente. Adicionalmente, o efeito líquido de atualização dos títulos totalizou no período de nove meses findo em 30 de setembro 2019, na controladora R\$ 426 (R\$ 68 em 30 de setembro de 2018) e, no consolidado R\$ 1.226 (R\$ 144 em 30 de setembro de 2018). O registro é realizado na rubrica de outros resultados financeiros, conforme nota explicativa 2.6.

(**) Refere-se a alienação e incorporações descrita na nota explicativa 1.1.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2019

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

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

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

Em 2019, a Companhia revisou a matriz de provisão de perdas esperadas e não identificou qualquer modificação necessária e, portanto, não realizou qualquer alteração nos percentuais por faixa, que permanecem consistentes com as descritas na nota 3.4 das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018. A Companhia revisará a matriz de previsão de perda, no mínimo a cada exercício.

Outros valores a receber

Referem-se principalmente a:

- a) Alienação total do terreno localizado em Campo Grande-MS para construção de uma torre comercial ao lado do shopping no montante R\$9.202 (R\$10.695 em 31 de dezembro de 2018). O montante corresponde ao valor mínimo garantido e será recebido em sua totalidade até 30 de setembro de 2025. O saldo é atualizado pelo INCC (índice nacional de custo de construção);
- b) Alienação de parte de um terreno localizado em São Bernardo-SP no montante R\$8.000 (R\$8.000 em 31 de dezembro de 2018). O montante corresponde ao valor mínimo garantido e será recebido até 30 de dezembro de 2025;
- c) Despesas recuperáveis de taxas de obras e equipamentos totalizando R\$8.682 (R\$8.608 em 31 de dezembro de 2018);
- d) Valores de aportes condominiais no montante de R\$2.256 (R\$3.202 em 31 de dezembro de 2018), líquido de provisão para perda de R\$69.747 (R\$82.572 em 31 de dezembro de 2018);

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2019

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

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

- e) Valores a receber referente à alienação dos Shoppings Granja Viana e Paralela, totalizando R\$5.577 (R\$5.247 em 31 de dezembro de 2018) com vencimento em 22 de dezembro de 2019; e
- f) Valores a receber referente à alienação dos Shoppings Capim dourado, Casa & Gourmet, Contagem, Ilha plaza, Londrina norte e Macaé no montante de R\$4.929 com vencimento até 90 dias da data de fechamento do contrato.

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	
	30/09/2019	31/12/2018
Até um ano	594.914	675.481
Entre dois e cinco anos	1.048.369	1.346.611
Mais de 5 anos	236.163	144.901
	1.879.445	2.166.993

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.5. Obrigações a pagar por aquisições de shoppings

30 de setembro de 2019 - Consolidado						
Empresa	Objetivo do financiamento	Circulante	Não circulante	Saldo contábil	Taxa contratada	Vencimento
BR Malls Participações S.A.	Aquisição de 50% Shopping Rio Anil	2.116	6.878	8.994	9,5% a.a.	27 de dezembro de 2023
BR Malls Participações S.A.	Debênture da Maia Borba S.A.(“3° emissão”) Shopping Araguaia	5.177	-	5.177	-	27 de dezembro de 2035
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	264.877	264.877	IGPDI	26 de agosto de 2024
EDRJ113 Participações Ltda.(ii)	Aquisição de 30% Alvear Participações S.A detida pelos sócios	200.659	-	200.659	CDI	28 de agosto de 2020
		207.952	271.755	479.707		
31 de dezembro de 2018 – Consolidado						
Empresa	Objetivo do financiamento	Circulante	Não circulante	Saldo contábil	Taxa contratada	Vencimento
BR Malls Participações S.A.(i)	Aquisição de 50% Shopping Rio Anil	4.098	4.626	8.724	9,5% e 10% a.a.	28 de dezembro de 2019
BR Malls Participações S.A.	Debênture da Maia Borba S.A.(“3° emissão”) Shopping Araguaia	5.539	4.506	10.045	-	27 de dezembro de 2035
EDRJ113 Participações Ltda.	Aquisição de 50% da Espírito Santo Mall (Detentora de 100% do Shopping Vila Velha)	-	253.787	253.787	IGPDI	26 de agosto de 2024
EDRJ113 Participações Ltda.(ii)	Aquisição de 30% Alvear Participações S.A detida pelos sócios	191.709	191.709	383.418	CDI	28 de agosto de 2020
		201.346	454.628	655.974		

(i) Aquisição do Rio Anil com taxa contratada de 10% a.a e vencimento em 28 de dezembro de 2019 e aquisição da expansão do Rio Anil com taxa contratada de 9,5% a.a e vencimento em 27 de dezembro de 2023; e

(ii) O valor refere-se ao saldo de duas parcelas remanescentes da aquisição da participação de acionista não controlador da empresa Alvear.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 3: Capital investido e capital de giro

30 de setembro de 2019

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

3.6. Tributos a recuperar e a recolher

Impostos a recuperar e a recolher

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
IRPJ e CSLL pagos antecipadamente (i)	5.558	17.826	8.258	19.040
IRPJ e CSLL a compensar (saldo negativo) (ii)	29.599	34.261	50.760	58.222
Imposto de renda retido na fonte (IRRF) (iii)	11.155	17.283	21.157	23.923
Impostos indiretos a recuperar (PIS e COFINS)	373	375	2.768	2.871
Outros (iv)	5.729	811	24.612	24.246
Total de impostos e contribuições a recuperar	52.414	70.556	107.555	128.302
IRPJ e CSLL a recolher	-	-	(20.549)	(26.037)
PIS e COFINS (v)	(20.824)	(20.281)	(38.734)	(42.368)
Impostos retidos	(2.616)	(1.382)	(7.014)	(5.250)
Total de impostos e contribuições a recolher	(23.440)	(21.663)	(66.297)	(73.655)
Total líquido ativo	28.974	48.893	41.258	54.647
Ativo circulante	29.599	47.720	49.225	65.953
Ativo não circulante	22.171	22.177	51.361	56.005
Passivo circulante	(4.878)	(4.787)	(41.410)	(49.872)
Passivo não circulante	(17.918)	(16.217)	(17.918)	(17.439)

- (i) Refere-se à antecipação de IRPJ e CSLL efetivamente paga durante o período pelas empresas de lucro real;
- (ii) Saldo negativo de IRPJ e CSLL que vem sendo utilizado mediante PERD/COMP para compensação dos demais tributos federais. Este saldo é oriundo principalmente da retenção de imposto de renda sobre juros sobre capital próprio e imposto de renda sobre títulos e valores mobiliários, recolhidos em exercícios anteriores;
- (iii) Corresponde basicamente ao IRRF sobre títulos e valores mobiliários retidos no exercício corrente. Estes valores, conforme legislação vigente, poderão ser deduzidos das despesas de imposto de renda devido no exercício corrente ou compensados com demais tributos federais no ano calendário subsequente, a título de saldo negativo;
- (iv) Em setembro de 2013 as entidades Nattca2006 Participações S.A. e Fashion Mall S.A. (Incorporada pela BR Malls) constituíram ativo fiscal nos valores de R\$ 2.800 e R\$ 5.500, respectivamente decorrentes de ganho obtido na inclusão de débitos de IPTU no programa de parcelamento promovido pela lei nº 5.546/2012 e decretos nº 36.776/2013 e 36.777/2013. Também foi classificado na rubrica R\$ 15.736 decorrentes de retenções de ISS sobre às receitas das entidades BR Malls Administração e Comercialização Ltda, BR Malls Administração e Comercialização 02 Ltda. e BR Malls Administração e Comercialização 03 Ltda; e
- (v) Corresponde a provisão do imposto sobre receitas operacionais, acrescido do montante de R\$ 31.465, sendo R\$ 13.782 da subsidiária Cima Empreendimentos do Brasil S/A e R\$ 17.683 da Controladora, referente aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de COFINS sobre locação e da não cumulatividade de PIS/COFINS instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03. Os referidos débitos encontram-se totalmente depositados judicialmente.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 3: Capital investido e capital de giro
30 de setembro de 2019

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

3.6. Tributos a recuperar e a recolher--Continuação

Impostos e contribuições - parcelamento

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
PERT (i)	5.576	5.576
IPTU	573	1.993
Circulante	6.149	7.569
Imposto de renda (ii)	737	737
Contribuição social (ii)	270	270
COFINS (ii)	7.657	7.657
IPTU	5.193	1.884
Outros	1.528	1.517
Não circulante	15.385	12.065
Total	21.534	19.634

(i) Em agosto de 2017, quatorze empresas do grupo aderiram ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT), instituído pela MP nº 783 de 31 de maio de 2017, por meio da modalidade do pagamento à vista de parte no montante de R\$ 454 da dívida incluída no programa. O saldo remanescente de R\$ 5.576 foi compensado com Prejuízo Fiscal e Base Negativa da Controladora BR Malls Participações por meio de requisição do contribuinte apresentada em 2018. A expectativa é que a requisição seja deferida em 2019; e

(ii) Em dezembro de 2014, a entidade Ecisa Engenharia aderiu à opção de pagamento à vista com utilização de 70% de Prejuízo Fiscal e/ou Base Negativa conforme possibilidade prevista na Medida Provisória nº 651/14 e regulamentada pela Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 15/2014. Com a adesão, a entidade pagou R\$ 3.700 à vista, e R\$ 8.600 compensado com uso de Base Negativa. Tendo em vista que o processo encontra-se pendente de homologação pela RFB, foi mantido o saldo pago com Base Negativa.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

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

Valores classificados como caixa e equivalentes de caixa no consolidado

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

	Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	11.847	22.963
Depósito a prazo fixo no exterior	253	709
Caixa e equivalentes de caixa	12.100	23.672

Títulos e valores mobiliários

Controladora

Aplicação	Taxa	Contraparte	Tipo	30/09/2019	31/12/2018
	101,12% CDI	Banco Itaú BBA	Fundo	119.955	81.891
	100,83% CDI	Banco Bradesco	Fundo	85.794	129.693
	103,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	5.516	5.320
	95,00% CDI	Banco do Nordeste	CDB	-	1.577
	98,42% CDI	Caixa Econômica Federal	Fundo	122	-
	101,20% CDI	Banco Santander	CDB	-	7.213
	93,00% CDI	XP Investimento(*)	Fundo	63.213	50.694
				274.600	276.388

(*) Fundo composto por 3% em LFT e 97% em compromissada com lastro em tesouro.

Consolidado

Aplicação	Taxa	Contraparte	Tipo	30/09/2019	31/12/2018
Renda Fixa	101,12% CDI	Banco Itaú BBA (i)	Fundo	324.091	289.243
	97,00% CDI	Banco do Brasil	Compromissada	80	4.383
	99,77% CDI	Banco Bradesco (ii)	Fundo	281.312	379.463
	100,10% CDI	Banco Bradesco	CDB	3.698	135.216
	103,00% CDI	Banco ABC Brasil	CDB	5.516	5.320
	101,20% CDI	Banco Santander	CDB	5.234	11.975
	96,88% CDI	Banco Itaú Unibanco (*)	Compromissada	37.665	27.062
	10% CDI	Banco Bradesco	Fundo	640	640
	98,42% CDI	Caixa Econômica Federal	CDB	1.835	1.692
	95,00% CDI	Banco do Nordeste	CDB	-	1.577
	93,00% CDI	XP Investimento(**)	Fundo	63.213	50.694
	0,00% CDI	Outros	Fundo	-	12
				723.284	907.277

(*) Composto por 39,45% em LFT e 60,55% em CDBs compromissadas aplicado diariamente ("overnight"), com liquidez diária; e

(**) Fundo composto por 3% em LFT e 97% em letras financeiras de título privado.

Em 30 de setembro de 2019, a taxa de remuneração média dos títulos e valores mobiliários foi de 99,58% do CDI (99,63% do CDI em 31 de dezembro de 2018).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

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

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

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

Aplicação - consolidado	30/09/2019	31/12/2018
Operações compromissadas - títulos privados	946	884
Títulos públicos pós fixados (*)	86.284	100.676
Letras financeiras	173.231	187.706
Fundo de Investimento Itaú Special DI (**)	31.828	-
Fundo de Investimento Itaú HIGH GRADE (***)	31.825	-
Saldo em Tesouraria	1	1
Despesas de auditoria e taxa de administração	(24)	(24)
	324.091	289.243

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

(**) Em 30 de setembro de 2019, 30,18% referem-se a títulos públicos e 69,82% em títulos privados (LF/CDB);e

(***) Em 30 de setembro de 2019, 26,91% referem-se a títulos públicos e 73,09% em títulos privados (LF/CDB).

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

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

Aplicação - consolidado*	30/09/2019	31/12/2018
Título públicos pós-fixados	15.506	14.813
Letras financeiras	110.717	128.713
Fundo Coral (*)	155.120	235.658
Brad RF Crédito Privado Top Banco	-	312
Saldo em Tesouraria	2	-
Despesas de auditoria e taxa de administração	(33)	(33)
	281.312	379.463

(*) Em 30 de setembro de 2019, 57,82% referem-se a títulos públicos e 42,18% em títulos privados (LF/CDB).

As aplicações financeiras em depósitos de prazo fixo possuem alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança no valor justo caso seja requerido resgate antecipado.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

(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 1° de janeiro de 2018	173.168	797.083	970.251	2.353.964	797.083	3.151.047
Juros incorridos no período	15.521	53.532	69.053	213.758	53.532	267.290
Pagamentos	(77.760)	(171.523)	(249.283)	(467.731)	(171.523)	(639.254)
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	110.929	679.092	790.021	2.099.991	679.092	2.779.083
Adições de financiamentos	-	600.000	600.000	-	600.000	600.000
Juros incorridos no período	18.370	47.062	65.432	127.798	47.062	174.860
Pagamentos	(128.767)	(184.745)	(313.512)	(648.601)	(184.745)	(833.346)
Incorporações (i)	539.068	-	539.068	-	-	-
Saldo final no país em 30 de setembro de 2019	539.600	1.141.409	1.681.009	1.579.188	1.141.409	2.720.597
No exterior						
Saldo inicial em 1° de janeiro de 2018	168.194	-	168.194	168.194	-	168.194
Juros incorridos no período	152	-	152	152	-	152
Variações monetárias e cambiais	(5.585)	-	(5.585)	(5.585)	-	(5.585)
Pagamentos	(162.761)	-	(162.761)	(162.761)	-	(162.761)
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	-	-	-	-	-	-
Saldo final no exterior em 30 de setembro de 2019	-	-	-	-	-	-
Saldo final total em 30 de setembro de 2019	539.600	1.141.409	1.681.009	1.579.188	1.141.409	2.720.597

(i) Refere-se as incorporações descrita na nota explicativa 1.1.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2019

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

4.2. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

As tabelas a seguir demonstram a posição entre circulante e não circulante dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

30 de setembro de 2019							
	Controladora			Consolidado			
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	
Circulante	2.276	2.365	4.641	108.018	2.364	110.382	
Não circulante	537.324	1.139.044	1.676.368	1.471.170	1.139.045	2.610.215	
	539.600	1.141.409	1.681.009	1.579.188	1.141.409	2.720.597	

31 de dezembro de 2018							
	Controladora			Consolidado			
	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	Mercado bancário	Mercado de capitais	Total	
Circulante	68.888	138.856	207.744	273.253	138.856	412.109	
Não circulante	42.041	540.236	582.277	1.826.738	540.236	2.366.974	
	110.929	679.092	790.021	2.099.991	679.092	2.779.083	

30 de setembro de 2019 (Consolidado)							
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	4 a 5 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	2.364	53.159	141.399	141.399	803.089	1.141.410	1.130.843
IPCA	49.722	55.297	63.943	73.611	181.152	423.725	545.346
TR	58.296	78.661	103.025	130.526	784.954	1.155.462	1.155.462
Financiamentos (R\$)	110.382	187.117	308.367	345.536	1.769.195	2.720.597	2.831.651

31 de dezembro de 2018 (Consolidado)							
Vencimento em	até 1 ano	1 a 2 anos	2 a 3 anos	4 a 5 anos	5 anos em diante	Total	Valor justo
CDI	6.448	374	187.160	141.220	211.483	546.685	543.923
IPCA	175.305	48.137	55.968	64.533	232.749	576.692	607.464
Taxa Pré	823	-	-	-	-	823	823
TR	229.533	209.078	170.087	162.149	884.036	1.654.886	1.654.886
Financiamentos (US\$)	412.109	257.589	413.215	367.902	1.328.268	2.779.083	2.807.096

Os custos de transação são capitalizados sobre custos da dívida, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 20.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, foram incorridos aproximadamente R\$7.661 de custos de transação (R\$10.078 em 31 de dezembro de 2018), encerrando o referido período com R\$ 53.642 de custos de transação a amortizar (R\$64.978 em 31 de dezembro de 2018).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

4.2. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

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

As cláusulas contratuais de *covenants* financeiros são:

- (i) Dívida líquida (Empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalentes de caixa), dividido pelo Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado da variação do valor justo sobre as Propriedades para investimento, sendo o Ebitda ajustado do trimestre multiplicado por 4, deve ser igual ou inferior a 3,8 vezes. Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, o cálculo desse indicador foi de 1,63 vezes.
- (ii) Ebitda Ajustado (lucro ou prejuízo operacional, adicionado das depreciações e amortizações e do resultado financeiro) e excluído o resultado da variação do valor justo sobre as Propriedades para investimento, dividido pelas despesas financeiras líquidas relativas aos quatro últimos trimestres somados, deve ser igual ou superior a 1,75 vezes. Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, o cálculo desse indicador foi de 5,36 vezes.

A Companhia não identificou nenhum evento de não conformidade em 30 de setembro de 2019.

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

Empresa	Banco / modalidade	Saldo Contábil	% sobre a dívida total
BR Malls S.A.	Debênture V - 1ª e 3ª Séries	145.047	5%
BR Malls S.A.	Debênture VI – Série única.	395.847	15%
BR Malls S.A.	Debêntures VII – Série única.	600.516	22%
BR Malls S.A.	CRI Itaú BBA	536.778	20%
Nattca S.A.	CRI Itaú S.A.	423.725	16%
		2.101.913	77%
	Dívida Total	2.720.597	

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

4.2. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

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

Para fins de atendimento aos termos do § 2º do art. 2º da Instrução CVM nº 527/12, demonstramos abaixo a conciliação dos valores do cálculo do LAJIDA (EBITDA) e do LAJIR (EBIT) para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e 2018.

	Consolidado	
	30/09/2019	30/09/2018
Lucro líquido do período	887.151	319.409
Imposto de renda e contribuição social	207.957	107.052
Resultado financeiro líquido	158.343	165.369
EBIT	1.253.451	591.830
Depreciações e amortizações	15.708	12.778
EBITDA	1.269.159	604.608
Varição do valor justo das Propriedades para Investimento	(474.132)	59.127
Remuneração com as debêntures do shopping Araguaia (i)	5.858	4.542
Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido do imposto (ii)	(23.734)	787
EBITDA ajustado	777.151	669.640

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

(ii) Ajuste referente ao valor justo das propriedades para investimento contido na equivalência patrimonial das controladas em conjunto, líquido dos efeitos fiscais.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

Seção 4: Posição financeira e patrimonial

30 de setembro de 2019

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

4.3. Patrimônio líquido

Capital social

Em 30 de setembro de 2019, o capital subscrito da Companhia é de R\$10.404.891 (R\$10.399.934 em 31 de dezembro de 2018) dividido em 872.728.028 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (871.866.078 em 31 de dezembro de 2018). Conforme descrito no artigo 6º do seu Estatuto Social, a Companhia possui capital autorizado de 936.000.000 ações ordinárias, nominativas.

Os aumentos de capital ocorridos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, dentro do limite de capital autorizado, foram:

<u>Data</u>	<u>Quantidade de ações</u>	<u>Capital Social</u>
Total em 31 de dezembro de 2017	872.532.653	10.394.569
13/03/2018 (i)	918.829	5.365
14/09/2018 (ii)	(1.585.404)	-
Total em 31 de dezembro de 2018	871.866.078	10.399.934
13/03/2019 (i)	861.950	4.957
Total em 30 de setembro de 2019	872.728.028	10.404.891

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

(ii) Cancelamento de ações em tesouraria.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

4.3. Patrimônio líquido--Continuação

A composição acionária do capital social da Companhia está demonstrada no quadro abaixo:

	30/09/2019		31/12/2018	
	Quantidade de ações	Capital social (%)	Quantidade de ações	Capital social (%)
Demais acionistas	676.513.376	77,5	636.079.931	73,0
Canada Pension Plan Investment Board(*)	-	-	83.612.465	9,6
Dynamo	64.953.034	7,4	64.953.034	7,4
Blackrock (*)	54.964.939	6,3	54.964.939	6,3
Atmos Capital Gestão de Recursos Ltda	44.145.470	5,1	-	-
Ações em Tesouraria	29.604.000	3,4	29.604.000	3,4
Diretoria	2.546.209	0,3	2.650.709	0,3
Conselho de Administração	1.000	0,0	1.000	0,0
Total	872.728.028	100,0	871.866.078	100,0

(*) Acionistas com sede no exterior.

As informações acima referem-se à posição acionária mais recente informada pelos acionistas que atingiram 5% ou mais de participação até 30 de setembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

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 2019 o montante de R\$ 86.099 (R\$ 86.099 em 31 de dezembro de 2018) estão destacados como conta redutora do patrimônio líquido, deduzidos os efeitos fiscais.

Ações em tesouraria

Em 30 de setembro de 2019, o valor das ações em tesouraria da Companhia é de R\$303.256 dividido em 29.604.000 ações ordinárias pós-desdobramento de ações, mesmo de 31 de dezembro de 2018. O correspondente valor de mercado em 30 de setembro de 2019 era de R\$427.778 (R\$386.924 em 31 de dezembro de 2018).

Classes das ações (milhares)	Preço de aquisição (R\$)			Valor do Mercado			
	30/09/2019	31/12/2018	Médio	Mínimo	Máximo	30/09/2019	31/12/2018
Ordinárias	29.604.000	29.604.000	10,2378	9,0253	11,6662	427.778	386.924
Total	29.604.000	29.604.000				427.778	386.924

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

4.3. Patrimônio líquido--Continuação

Reserva de capital

Em 30 de setembro de 2019, o saldo devedor da reserva de capital era de R\$125.114 (R\$128.041 devedor em 31 de dezembro de 2018). A seguir a composição da referida reserva:

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Opções outorgadas reconhecidas (i)	238.687	235.760
Transações de capital com acionistas não controladores(ii)	(363.801)	(363.801)
	<u>(125.114)</u>	<u>(128.041)</u>

(i) Registro de opções de ações e ações restritas (nota 5.3)

(ii) Refere-se ao efeito da transação de opção venda com acionistas não controladores no patrimônio líquido.

Lucros acumulados

O lucro líquido do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 foi de R\$838.767. O montante de R\$551.290 foi distribuído a título de dividendos intercalares e juros sobre capital próprio à conta de lucros acumulados, restando o saldo de R\$287.477 como lucros acumulados.

Reservas de lucros

A Companhia possui o montante de R\$ R\$451.505 em 30 de setembro de 2019 (R\$602.562 em 31 de dezembro de 2018) que se refere a reserva legal e reserva de retenção de lucros.

Reserva de retenção de lucros

Em 30 de setembro de 2019, a reserva retenção de lucros monta o saldo de R\$411.413. Em 31 de março de 2019, foi deduzido da reserva de retenção de lucros o valor de impostos no montante de R\$ 5.947, que incidiram no juros sobre capital próprio aprovado pela Companhia em 22 de março de 2019.

Em 19 de agosto de 2019, foi deduzido o pagamento de juros sobre capital próprio no montante de R\$145.110, aprovado pela companhia em 02 de agosto de 2019.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

4.3. Patrimônio líquido--Continuação

Dividendos intercalares e juros sobre o capital próprio deliberados em 2019

Em 22 de março de 2019, foi aprovado o pagamento de juros sobre o capital próprio pela Companhia, nos termos do art. 204 da lei nº 6.404/76 e do art. 32 do Estatuto Social, em caráter definitivo, no valor bruto de R\$ 55.000, correspondente a R\$ 0,0652335815057568 por ação (desconsideradas as ações em tesouraria), sujeito à retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para acionistas que comprovadamente não estiverem sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. O pagamento foi realizado aos acionistas no dia 31 de maio de 2019.

Em 02 de agosto de 2019, o Conselho de Administração deliberou, por unanimidade, aprovar o pagamento de juros sobre capital próprio no valor bruto de R\$ 170.000, equivalentes a R\$ 0,201631070108703 por ação, o qual está sujeito à retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para acionistas que comprovadamente não estiverem sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. O pagamento foi realizado aos acionistas no dia 19 de agosto de 2019.

Adicionalmente, em 02 de agosto de 2019, o Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos, no valor de R\$ 526.400, equivalente à R\$ 0,624355352852072 por ação. Para tal, consideramos como base para distribuição o lucro apurado no período de seis meses findo em 30 de junho de 2019.

A seguir a composição da referida distribuição:

Forma de distribuição	Valor	Data
Juros sobre capital próprio (i)	145.110	19/08/2019
Juros sobre capital próprio (ii)	24.890	19/08/2019
Dividendos intercalares	526.400	19/08/2019
	696.400	

(i) O montante líquido de juros sobre capital próprio foi de R\$131.704, deduzidos da reserva de retenção de lucros;
(ii) O montante líquido de juros sobre capital próprio foi de R\$22.305, referente ao lucro apurado em 2019; e

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 4: Posição financeira e patrimonial
30 de setembro de 2019

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

4.3. Patrimônio líquido--Continuação

Dividendos mínimos obrigatórios deliberados em 2018

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado consoante a legislação em vigor. No exercício de 2018, os dividendos mínimos obrigatórios realizados totalizaram o montante de R\$ 190.438, referente a parcela realizada do lucro do exercício. A seguir a composição da referida distribuição:

Forma de distribuição	Valor	Data
Juros sobre capital próprio (i)	62.265	11/12/2018
Juros sobre capital próprio (ii)	8.891	14/01/2019
Juros sobre capital próprio (iii)	49.054	31/05/2019
Dividendos mínimo obrigatórios (iv)	70.228	31/05/2019
	190.438	

- (i) O montante bruto de juros sobre capital próprio totalizou R\$ 70.000 aprovados em 21 de novembro de 2018;
(ii) O montante bruto de juros sobre capital próprio totalizou R\$ 10.000 aprovados em 18 de dezembro de 2018;
(iii) O montante bruto de juros sobre capital próprio totalizou R\$ 55.000 aprovados em 22 de março de 2019; e
(iv) Dividendos mínimos obrigatórios aprovados em 30 de abril de 2019 em Assembleia Geral.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

5.1. Partes relacionadas

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

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia possui com suas partes relacionadas o montante líquido devedor de R\$12.401 (R\$81.704 em 31 de dezembro de 2018).

Em junho de 2019, a Companhia liquidou o montante de R\$88.904 referente ao contrato com a BR Malls International Finance, atualizados pela variação cambial do dólar dos Estados Unidos da América do Norte.

Adiantamentos para futuro aumento de capital - AFAC

Controladora

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia possui AFACs no valor total de R\$584.315 (R\$389.059 em 31 de dezembro de 2018) com as suas controladas.

Como histórico nos últimos anos, tais adiantamentos têm caráter permanente e não são remunerados ou sofrem atualização monetária. A Companhia tem a intenção de integralizar o referido montante nos próximos 365 dias.

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 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 2019, a receita proveniente dos shoppings próprios, no montante de R\$13.861 (R\$13.092 em 30 de setembro de 2018), foi eliminada no consolidado.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

5.1. Partes relacionadas--Continuação

Remuneração do pessoal-chave da administração

A remuneração do pessoal-chave da administração, a qual inclui os conselheiros e diretores, referente a benefícios de curto prazo, totalizaram R\$10.864 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019 (R\$7.178 em 30 de setembro de 2018) e a participação nos lucros e resultados dos administradores, totalizam R\$ 7.016 em 30 de setembro de 2019 (R\$6.852 em 30 de setembro de 2018).

O pessoal-chave da administração e os funcionários eleitos possuem planos de opções de ações e ações restritas (Performance Shares). A Companhia reconheceu, à medida que os serviços foram prestados em remuneração baseado em ações, o montante de R\$2.927 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, incluindo a provisão dos encargos(R\$ 4.189 em 30 de setembro de 2018).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

5.2. Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Tributários	536	515	825	829
Trabalhistas e previdenciários (i)	2.768	2.432	5.662	5.451
Cíveis (ii)	1.009	1.933	30.640	28.566
Total	4.313	4.880	37.127	34.846
Circulante	2.734	3.776	14.111	13.482
Não circulante	1.579	1.104	23.016	21.364

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

(ii) 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 valor total de R\$17.786 (R\$17.806 em 31 de dezembro de 2018).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

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

A movimentação das provisões por natureza está demonstrada abaixo:

	Controladora			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	484	2.660	2.880	6.024
Atualização	31	376	175	582
Constituição	-	1.200	1.262	2.462
Reversão	-	(1.804)	(2.384)	(4.188)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	515	2.432	1.933	4.880
Atualização	21	219	180	420
Constituição	-	1.073	1.079	2.152
Reversão	-	(956)	(2.183)	(3.139)
Saldos em 30 de setembro de 2019	536	2.768	1.009	4.313

	Consolidado			
	Tributárias	Trabalhistas e previdenciárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	784	4.835	26.340	31.959
Atualização	45	1.019	3.138	4.202
Pagamentos	-	-	(2.385)	(2.385)
Constituição	-	2.576	8.585	11.161
Reversão	-	(2.979)	(7.112)	(10.091)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	829	5.451	28.566	34.846
Atualização	29	1.608	3.542	5.179
Pagamentos	-	(7)	(2.157)	(2.164)
Constituição	-	2.557	6.961	9.518
Reversão	(33)	(3.933)	(5.456)	(9.422)
Alienações (i)	-	(14)	(816)	(830)
Saldos em 30 de setembro de 2019	825	5.662	30.640	37.127

(i) Os valores de alienações referem-se à venda de participações nas empresas, SFIDA detentora do Shopping Sete Lagoas, empresa Alvear detentora do Shopping Londrina Norte, empresa Proffito detentora do Shopping Capim Dourado e empresa BR Malls detentora do Shopping Ilha Plaza.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Tributários(*)	30.090	26.183	44.888	42.338
Trabalhistas e previdenciários	420	2.415	1.582	2.941
Cíveis	1.705	205	15.004	14.005
Em garantia	-	271	12	993
	32.215	29.074	61.486	60.277

(*) Refere-se principalmente a depósitos vinculados aos processos judiciais decorrentes de questionamentos sobre incidência de PIS/COFINS sobre locação e da não cumulatividade instituídas pelas Leis 10.637/02 e 10.833/03, conforme nota explicativa 3.6.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

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

As contingências classificadas como perdas possíveis de acordo com os assessores legais da Companhia totalizam o montante de R\$ 222.626 em 30 de setembro de 2019 (R\$ 217.282 em 31 de dezembro de 2018), 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 perda é de R\$33.515 (R\$32.640 em 31 de dezembro de 2018);
- 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 perda é de R\$28.567 (R\$27.692 em 31 de dezembro de 2018);
- c) Execuções fiscais em trâmite nos estados do Espírito Santo, Maranhão e Rio de Janeiro, referentes à cobrança de IPTU e outros débitos municipais. O valor estimado da perda é de R\$7.125 (R\$16.860 em 31 de dezembro de 2018);
- d) Exigência de multa de 50%, prevista na alínea 'b', do artigo 12, da Lei nº 4.357/64, sobre os lucros distribuídos pela Ecisa Engenharia Ltda. para a BR Malls Participações S.A., em março e novembro de 2011, tendo em vista que, em tal período, a empresa possuía débitos não garantidos perante a União. O valor estimado da perda é de R\$6.913 (R\$6.683 em 31 de dezembro de 2018); e
- e) Auto de infração lavrado para exigir PIS/COFINS sobre as receitas de aluguel e IRPJ e CSLL no ano calendário de 1999 e 2002 sobre o suposto lucro obtido pelo Condomínio Amazonas Shopping. Apesar da jurisprudência majoritária do CARF sobre a matéria ser favorável ao contribuinte, em 12 de abril de 2017, foi proferida decisão administrativa parcialmente favorável, para afastar apenas valor adicional de CSLL. O valor estimado de perda é de R\$30.797 (R\$31.415 em 31 de dezembro de 2018) e o referido processo se refere a fato gerador anterior aquisição da participação no empreendimento pela BR Malls Participações S.A., portanto em caso de perda deverá ser atribuído aos antigos proprietários de acordo com o contrato de venda celebrado.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

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

Trabalhistas

- a) Auto de infração lavrado para a cobrança de contribuições previdenciárias incidentes sobre os valores pagos pela BR Malls Participações S.A. aos seus empregados, nos meses de fevereiro, março e abril de 2011, a título de participação nos lucros e resultados do ano de 2010, em suposto desacordo com a Lei nº 10.101/00. O valor estimado da perda é de R\$6.071 (R\$5.952 em 31 de dezembro de 2018).

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 constituído o Shopping Capim Dourado, ter sido inferior ao que seria o valor de mercado. O valor de perda estimado é de R\$39.827 (R\$38.850 em 31 de dezembro de 2018).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

5.3. Planos de opção de ações e ações restritas

a) Plano de opções

Os prêmios de opções das ações foram calculados com base no valor justo na data da outorga da opção de acordo com cada programa da Companhia, baseando-se no respectivo preço de mercado destes. A Companhia com base em técnicas de avaliação Black-Scholes e modelos financeiros estimou os efeitos contábeis com um grau razoável de precisão. A Companhia revisa periodicamente a quantidade de instrumentos patrimoniais que se espera conceder uma vez que a quantidade esperada de instrumentos financeiros que será concedido é diferente da estimativa inicial.

	7º Programa	10º Programa	11º Programa	Total
Opções não exercidas até 31 de dezembro de 2018	89.700	1.069.776	289.201	1.448.677
Opções exercidas	-	(792.350)	(69.600)	(861.950)
Opções não exercidas até 30 de setembro de 2019	89.700	277.426	219.601	586.727

Programas	7º Programa	10º Programa	11º Programa
Data da outorga das opções	27/07/2012	15/12/2014	08/01/2016
Preço de exercício em R\$(**)	4,77	4,77	4,77
Preço de mercado em R\$ (*)	23,5	14,62	11,41
Valor justo das opções em R\$ (*)	8,7	3,02	2,05
Volatilidade do preço da ação (*)	35,28%	36,87%	40,69%
Taxa de retorno livre de risco (*)	3,26%	6,22%	7,15%
Valor justo na data da outorga (*)	55.964	16.630	819
Valor apropriado no período (i)	-	577	151

	30/09/2019	30/09/2018
Total apropriado no resultado no período (i)	728	1.881

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

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

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

O plano de opções de ações foi substituído pelo plano de ações restritas e não são previstas novas outorgas. Os valores referentes aos programas outorgados serão amortizados até o fim do prazo de exercício.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

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

b) Ações restritas (“Performance shares”)

Devido as características do plano e conforme determinado no CPC 10, o valor justo foi calculado na data da outorga, considerando o valor da ação da BR Malls naquela data. Para a melhor estimativa do cálculo da probabilidade de atingimento do fator de performance a Companhia adotou o modelo de precificação utilizando a simulação de Monte Carlo.

Em 11 de julho de 2019, o Conselho de Administração aprovou, por unanimidade, a emissão do 3º Programa do Plano de Performance Shares (“3º Programa”), que abrangerá 1.276.466 (um milhão, duzentas e setenta e seis mil, quatrocentas e sessenta e seis) ações, podendo, na hipótese de atingimento do Fator Performance Máximo ser equivalente à 1.595.583 (um milhão, quinhentas e noventa e cinco mil, quinhentas e oitenta e três) ações.

	1º Programa	2º Programa	3º Programa	Total
Ações restritas não exercidas até 31 de dezembro de 2018	1.524.616	1.514.094	-	3.038.710
Ações restritas com performances não atingidas (canceladas)	(381.154)	-	-	(381.154)
Ações restritas outorgadas	-	-	1.276.466	1.276.466
Ações restritas não exercidas até 30 de setembro de 2019	1.143.462	1.514.094	1.276.466	3.934.022

Programas	1º Programa	2º Programa	3º Programa
Data da outorga das ações	10/07/2017	25/06/2018	11/07/2019
Preço na data da outorga em R\$ (*)	12,09	9,35	14,93
Valor justo na data da outorga (*)	18.425	14.157	19.058
Volatilidade do preço da ação em 30 de setembro de 2019	26,65%	26,65%	26,65%
Fator de Performance em 30 de setembro de 2019	18,23%	66,05%	54,55%
Valor apropriado no resultado do período (i)	(470)	1.784	885

	30/09/2019	30/09/2018
Total apropriado no resultado do período(i)	2.199	1.962

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

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

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

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

5.4. Impostos diferidos

Composição

Os saldos de diferidos apresentam-se como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2019	31/12/2018
Prejuízos fiscais (i)	305.298	297.968	342.775	311.710
Bases negativas de contribuição social (i)	118.449	115.810	131.942	120.757
Diferenças temporárias				
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	1.491	559	12.618	1.510
Linearização	4.213	6.863	4.346	12.176
Provisão para crédito de liquidação duvidosa e aportes condominiais	37.503	20.259	67.124	54.005
Demais diferenças temporárias	156	466	237	684
Total dos créditos diferidos	467.110	441.925	559.042	500.842
Propriedade para investimento	(1.618.812)	(1.253.486)	(3.973.453)	(3.757.382)
Variação do valor justo dos instrumentos financeiros	(748)	(2.652)	(10.972)	(21.258)
Total dos débitos diferidos	(1.619.560)	(1.256.138)	(3.984.425)	(3.778.640)
Total	(1.152.450)	(814.213)	(3.425.383)	(3.277.798)
Passivo não circulante	(1.152.450)	(814.213)	(3.425.383)	(3.277.798)

(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, Dokka, Cima e à controladora BR Malls Participações S.A.

Além do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa contabilizados, há ativo fiscal diferido sobre prejuízos e base negativa não contabilizados por falta de perspectiva de lucro tributável futuro. O montante não contabilizado em 30 de setembro de 2019 corresponde a R\$ 68.515 (R\$ 77.629 em 31 de dezembro de 2018).

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

5.4. Impostos diferidos--Continuação

Como a base tributável do Imposto de Renda e Contribuição Social decorrem não apenas do lucro que pode ser gerado, mas também da existência de despesas não dedutíveis e outras variáveis, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.

Período estimado de realização

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

<u>Exercício</u>	<u>Consolidado</u> <u>30/09/2019</u>
2020	20.040
2021	26.012
2022	39.058
2023	42.791
De 2024 a 2028	431.141
	<u>559.042</u>

A Companhia possui R\$ 389.072, incluído no período de 2024 a 2028, que refere-se ao imposto de renda e contribuição social diferidos constituídos sobre o saldo do prejuízo fiscal e base negativa, com base na redução de 30% da base tributária em caso de alienação pelo valor justo das propriedades para investimento, conforme instrução CVM 371/02.

BR Malls Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação
Seção 5: Outras divulgações
30 de setembro de 2019

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

5.5. Seguros

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

Em 30 de setembro de 2019, a Companhia possui as seguintes principais apólices de seguro contratadas com terceiros:

<u>Ramos</u>	<u>Importâncias seguradas</u>
Riscos nomeados - cobertura básica (i)	701.327
Lucros cessantes	123.159
Responsabilidade civil	42.000

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

5.6. Transações que não envolveram caixa

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

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>	
	<u>Incorporação(i)</u>	<u>Alienação</u>	<u>Adoção IFRS(iii)</u>	<u>Alienação(ii)</u>	<u>Adoção IFRS(iii)</u>
	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Fluxo de caixa	255.355	9.574	(9.091)	(78.804)	(36.459)
Operacional	(794.274)	(9.574)	(30.293)	69.196	(2.925)
Investimentos	539.067	-	-	11.754	-
Financiamentos	148	-	(39.284)	2.146	(39.384)

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

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

(iii)Adoção IFRS: No ano de 2019 os efeitos na adoção do CPC 48 (IFRS 9) não tiveram impacto direto sobre o fluxo de caixa correntes.