Apresentação para Investidores

Racional para Negativa sobre a Proposta de Combinação de Negócios Apresentada

brMalls

Perspectivas próximos anos

Forte criação de valor aos acionistas nos próximos anos

Ótimas perspectivas ***Crescimento Orgânico***

- ciclo 2022-2024 de forte crescimento e rentabilidade

- portfolio mais forte e resiliente, principalmente após venda dos non-core (2019)

- colher os frutos de alta taxa de ocupação, mix forte, retrofits, multi-usos, Taste Lab, gastronomia...

Novos Negócios *aumentam Value Proposition e estão escalando*

- Loyalty: amplia muito a relevância para consumidores e lojistas

- Mídia: avenida de crescimento e monetização do digital

Opcionalidades de M&A *– Estamos sempre abertos a oportunidades de negociar deals; fato de sermos Corporation traz mais flexibilidade. M&A é pauta constante na brMalls como forma de criar valor aos acionistas*

1

Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

Aquisição sem prêmio de controle

*Controladores da Aliansce se tornarão na prática **controladores** da nova Companhia, enquanto os acionistas da brMalls se tornarão minoritários do atual bloco de controle da Aliansce. Manutenção do Acordo de Acionistas do bloco controlador da Aliansce;*

***Nenhum** prêmio de controle é atribuído para os acionistas da brMalls;*
Prêmio médio de 48% (transações Brasil últimos 5 anos)

*Por ser o único player relevante do setor **sem controle definido**, o valor estratégico não se encontra precificado na proposta.*

2

Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

Ação subavaliada e parcela relevante em caixa

Aprox. ***25%*** *da aquisição em caixa; Timing em conturbado momento macroeconômico, que não captura a melhora substancial da performance Pós-Covid e novas frentes de crescimento*

Valor de ***R$ 9,11*** *é* ***20%*** *abaixo da média dos target prices de analistas* ***(R$ 11,32)*** *e* ***43%*** *abaixo do NAV/Share* ***(R$ 15,92)****; referência cap rate de venda do Center Uberlândia* ***6,7%*** *(vs cap atual BRML3 12,3%[1]). BRML3 em Jan 2020 acima de* ***R$ 19,00****;*

Acionistas da brMalls arcam com metade da nova dívida de ***R$ 1,85 bilhão****. Aumento do endividamento da Companhia combinada;*

Parcela caixa ***reduz*** *o benefício das sinergias para os acionistas brMalls.*

[1] 22E – fechamento 16/03/2022.

3

Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

Qualidade portfólio e Novos Negócios substancialmente superiores na brMalls

*Shoppings brMalls possuem produtividade substancialmente superior em **vendas, aluguéis e NOI**;*

	brMalls	ALIANSCE SONAE	
Vendas Mensais/m² 2019	1.442[1]	1.270	+ 13,5%
NOI Mensal/m² 2019	107[2]	84[3]	+ 28,5%

*Shoppings brMalls são mais **dominantes**, possuem maior exposição a classes de **maior renda** e em cidades **mais atrativas**;*

*brMalls é a única no setor com **business de Mídia** em escala e a mais avançada em **Loyalty**.*

Fonte: Companhias. |(1) Vendas Totais 100% com ABL ajustado – que reportam vendas. Considera apenas o portfólio *core*. | (2) Considera portfólio atual completo (*core* e *non-core*), excluindo shoppings vendidos em 2019. | (3) Para ficar em bases comparáveis, NOI/m² = (NOI divulgado ALSO 2019 + Linearização 2019 - PDD 2019)/(Média ABL Próprio 1T19, 2T19, 3T19, 4T19)*12 .
Fonte: Planilha de Fundamentos Cia.

4

Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

Pontos de Atenção e Riscos

Em setor com desafios estruturais (ecommerce), shoppings vulneráveis da Aliansce são riscos relevantes.
brMalls já esculpiu seu portfolio, ***tendo vendido 15 shoppings non-core*** *nos últimos 5 anos.*

23% *ABL da ALSO reclassificada como non-core (conforme proposta enviada por Also em 4 de janeiro de 2022)*

Dificuldade de entender ***moeda de pagamento*** *(shoppings Aliansce), não há disclosure de histórico de vendas e NOI shopping a shopping*

Captura de sinergia mais dependente da brMalls. Execução brMalls extrai mais valor dos ativos (capacidade de converter NOI: ***NOI/Vendas BRML 8,7% vs NOI/Vendas Also 7,8%****).*

5

Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

Posição Atual

*A administração da brMalls **não é contra** o conceito da combinação de empresas, mas **é fortemente contra os termos financeiros propostos** pela Aliansce em 16/03/2022;*

*Estamos **prontos** para negociar uma combinação de ativos, desde que o valor oferecido aos acionistas da brMalls reflita o **valor justo da empresa**.*

brMalls

A gravação da Teleconferência de Resultados do 4T21, Q&A e discussão sobre Nova Proposta de Combinação de Negócios encontra-se disponível em nosso site, na Central de Resultados, ou através do QR Code:

Central de Resultados - brMalls RI

brMalls

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

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

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