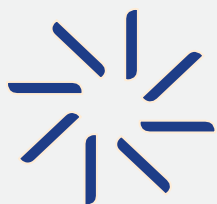




# Relatório de Resultados

3º TRIMESTRE • 2022



## Índice

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO                         | 3  |
| 2. DESTAQUES DO 3T22                                 | 4  |
| 3. PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS | 6  |
| 4. VISÃO GERAL 3T22                                  | 8  |
| 5. MÍDIA                                             | 10 |
| 6. INICIATIVAS DIGITAIS                              | 12 |
| 7. NOVOS NEGÓCIOS                                    | 13 |
| 8. DRE                                               | 16 |
| 9. ESTRUTURA DE CAPITAL                              | 22 |
| 10. MERCADO DE CAPITALIS                             | 23 |
| 11. ANEXOS                                           | 24 |
| 12. GLOSSÁRIO                                        | 33 |
| 13. TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS                    | 3  |

## 3º TRI 2022

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2022 – A brMalls Participações S.A. (B3: BRML3), anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2022.

# Mensagem da Administração

Apresentamos no terceiro trimestre de 2022 continuidade na retomada dos resultados da Companhia com crescimento de receitas, evolução nos indicadores operacionais e avanços na agenda estratégica da brMalls.

O 3T22 reforçou a tendência positiva da retomada do indicador de Vendas Totais atingindo resultado de +17,7% versus o mesmo período de 2019, com destaque para a curva crescente no decorrer do trimestre e com o mês de setembro alcançando o crescimento de +19,1% versus o mesmo período de 2019.

A recuperação das vendas, somada ao forte patamar de ocupação dos nossos shoppings, deram espaço para o crescimento orgânico dos nossos ativos. Registramos um aumento da receita de aluguel de +27,6% versus 3T19, suportado pelo aumento de vendas e pela redução dos descontos, retornando aos patamares pré-pandemia. Esse contexto permitiu uma aceleração do SSR, com crescimento de +37,8% versus o 3T19. Destaca-se o mês de setembro com resultado +44% ao mesmo período de 2019.

A retomada de vendas e o custo de ocupação equilibrado dos lojistas permitiram que o forte trabalho de recuperação de crédito continuasse. Mesmo em um cenário de menor nível de concessões, alcançamos resultados recordes para o período, com uma inadimplência líquida de -2,5% e reversão de PDD no montante de R\$ 3,6 milhões. Esses resultados, provenientes da maior eficácia da régua de cobrança, reforçam a nossa confiança na saúde dos lojistas e na contínua aceleração do crescimento orgânico da Companhia para os próximos períodos.

O EBITDA Ajustado registrou margem de 70,5% ao excluir os efeitos não recorrentes, resultado da melhora dos indicadores operacionais e financeiros.

Em outubro, em linha com a nossa estratégia de *liability management*, a Companhia aprovou a 10ª (décima) emissão de debêntures no valor total de R\$ 900 milhões. Os recursos serão utilizados para a renegociação de dívidas, proporcionando redução do custo e alongamento da *duration*.

Tais movimentos possibilitaram o **fortalecimento do balanço** da Companhia, permitindo maior flexibilidade para novas oportunidades. Assim, apresentamos uma dívida líquida de R\$ 2.186 milhões ao final do 3T22, o que representa redução de 11% em comparação ao 3T21, reduzindo o indicador Dívida Líquida / EBITDA Aj. 12M de 3,7x para 2,1x.

Além do forte resultado operacional, mantivemos importante progresso na nossa agenda de melhorias de longo prazo:

- **Fortalecimento do portfólio:** Tivemos nesse trimestre dois grandes marcos que reforçam o fortalecimento dos nossos ativos: a entrega do *redevelopment* do Shopping Tamboré, incluindo a inauguração do Taste Lab; e a conclusão do *retrofit* do NorteShopping, com a inauguração do Pátio. Isso trará importante melhoria de mix, modernidade e experiência para nossos consumidores, ampliando a atratividade e o potencial de dois dos nossos maiores ativos.
- **Mídia:** Trata-se de uma das principais avenidas de crescimento da brMalls e que continua ganhando relevância ao longo do ano. Atingimos no trimestre 6,6% da Receita Bruta proveniente de receitas de mídia, representatividade +2,3 p.p. em comparação com o 3T21.
- **Programa de Relacionamento:** No 3T22 atingimos um GMV de R\$440 milhões e no ano ultrapassamos a marca de R\$1 bilhão, com uma penetração média no 3T22 de 27%. Estamos reconhecendo de forma granular (nível CPF e SKU) mais de 1 a cada 4 transações que acontecem nos nossos shoppings. Atingimos mais de 480 mil membros ativos, sendo 86 mil de membros engajados. Esses membros engajados representam hoje 20% das vendas totais dos Shoppings que possuem o Programa.

## Combinação de negócios com a Aliance Sonae:

Em relação à combinação dos negócios entre brMalls e ALSO, neste trimestre foram realizados avanços importantes no planejamento de integração entre as duas companhias e nas análises de sinergias decorrentes da operação.

Agradecemos a confiança dos nossos clientes e acionistas, e a dedicação de todos os colaboradores da brMalls.

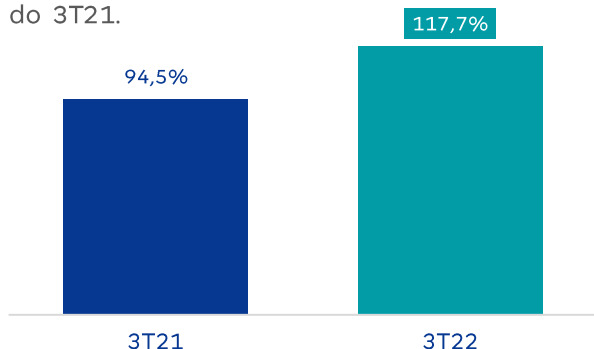
Ruy Kameyama, CEO



# Destaques de 3T22

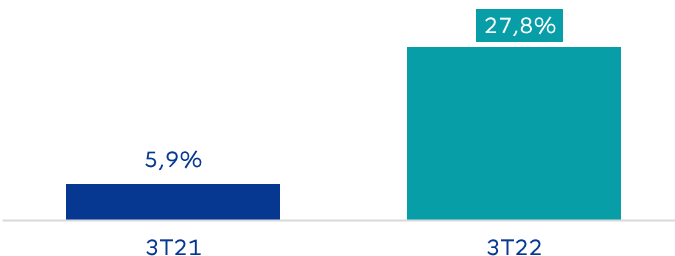
## VENDAS TOTAIS (% de 2019)<sup>1</sup>

O indicador de **vendas totais** atingiu o marco de R\$ 5,3 bilhões, com crescimento de 17,7% em relação ao 3T19 e melhora de 23,2p.p do resultado do 3T21.



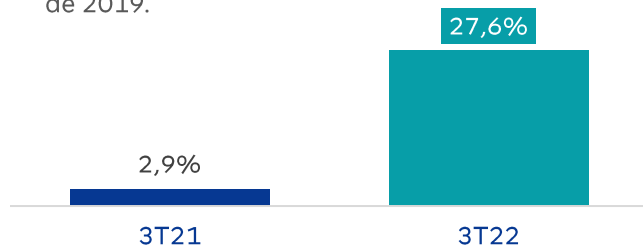
## NOI Ex-linearização (% de 2019)<sup>1</sup>

A Companhia manteve uma evolução consistente do resultado operacional dos ativos, gerando um crescimento do **NOI (ex-linearização)** de 27,8% em relação ao mesmo período de 2019, evidenciando uma melhora 21,9 p.p, em comparação a performance do 3T21.



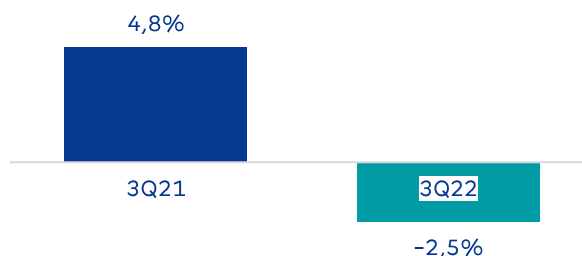
## RECEITA DE ALUGUEL Ex-linearização (% de 2019)<sup>1</sup>

A **receita de aluguel** excluindo os efeitos da linearização totalizou **R\$ 275,8 milhões** e manteve sua consistência de crescimento atingindo patamar de 27,6% em relação ao mesmo período de 2019.



## INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA + REVERSÃO DA PDD

Reportamos no 3T22 uma **inadimplência líquida** negativa de **-2,5%** alcançando recorde histórico do indicador. Esse resultado reflete a continuidade do trabalho de recuperação de crédito, que possibilitou a reversão de R\$ 3,6 milhões de PDD.



## INDICADORES FINANCEIROS

- A **Receita Líquida** no 3T22 totalizou **R\$ 371,4 milhões**, aumento de 26,0% quando comparada ao 3T21<sup>1</sup> e de 21,5% se comparada ao 3T19<sup>1</sup>.
- O **EBITDA Ajustado** foi R\$ 254,1 milhões, margem de 68,4%. Crescimento de 41,5% em relação ao 3T21<sup>1</sup>, e aumento de 7,5 p.p na margem. Expurgando os efeitos não recorrentes dos outros resultados operacionais, a margem cresce para 70,5%
- O **FFO Ajustado** totalizou R\$ 159,6 milhões, margem de 43,0% com melhora de 8,1 p.p. em relação ao 3T21.

## NOVOS NEGÓCIOS

- A nova marca de **mídia** da brMalls, a **helloo** apresentou nesse terceiro trimestre um crescimento de 39,8% de receita quando comparado ao mesmo período de 2019 e 6,6% de *share* da receita bruta da Companhia, um aumento de 1,3 p.p versus o 3T21. A expansão segue conforme planejado e atualmente o inventário da helloo está consolidado com mais de 10.000 telas distribuídas em 70 shoppings e 5.000 edifícios residenciais, em mais de 30 cidades do Brasil com uma audiência diária de 2 milhões de pessoas.
- No 3T22 alcançamos mais de 480 mil membros ativos no Programa de Relacionamento, gerando mais de R\$ 440 milhões em GMV capturado e consolidando uma penetração média de 27,0% sobre as vendas totais (versus penetração de 14,1% no 3T21). Em setembro alcançamos a marco de R\$ 1 bi de GMV ao longo do ano de 2022, demonstrando a consistência da evolução das nossas iniciativas digitais.

<sup>1</sup>Para análise comparativa a 2019 e 2021, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19, o resultado do Vía Brasil Shopping vendido em março/20 e a venda da participação de 30% do Center Shopping Uberlândia em abril/22.



# Destaques do 3T22

## OUTROS DESTAQUES

- **INAUGURAÇÃO SHOPPING TAMBORÉ E NORTESHOPPING.**

Neste trimestre, a Companhia concluiu importantes investimentos com a inauguração do *redevelopment* do Shopping Tamboré e do *retrofit* do NorteShopping. O novo espaço do Shopping Tamboré inaugura 29 novas operações, incluindo o Taste Lab, gerando incremento de aluguel mesma área em 238%. Já o Norte Shopping concluiu seu *retrofit* com a inauguração do Pátio com um pergolado de mais de 20m de altura e a criação de uma nova alameda gastronômica já 100% comercializada, incluindo um parque infantil de 300m<sup>2</sup> e grandes brinquedos. A conclusão desses investimentos reforçam a estratégia de fortalecimento e dominância dos nossos ativos.

- **VENDA DO CAMPINAS SHOPPING.**

Neste trimestre, assinamos o memorando de entendimentos para a venda de 100% de participação no Campinas Shopping para os fundos Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário, XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário e Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário, pelo valor de R\$ 411,4 milhões. Ressalta-se que a efetivação da operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais neste tipo de transação, incluindo *due diligence* e contratos definitivos, bem como que a estrutura de pagamento do preço de aquisição, que poderá envolver o recebimento, pela Companhia, de cotas de um ou mais fundos adquirentes, como parte do pagamento.

- **COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS**

Os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária, no dia 08 de junho, por maioria, a celebração do Protocolo e Justificação de Incorporação, no qual foram estabelecidos os termos e condições da combinação dos negócios entre brMalls e ALSO. A consumação da Operação depende da aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE. Durante o trimestre foi contratada a consultoria Bain & Company que esta trabalhando em conjunto com a brMalls e Aliansce na preparação do plano de integração das duas Companhias.

# Principais Indicadores

## Indicadores Financeiros

|                               | 3T22           | 3T21           | %            | 3T21 <sup>1</sup> | %            | 3T19 <sup>1</sup> | %            |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| <b>Receita Líquida</b>        | <b>371.444</b> | <b>306.638</b> | <b>21,1%</b> | <b>294.811</b>    | <b>26,0%</b> | <b>305.618</b>    | <b>21,5%</b> |
| <b>NOI</b>                    | <b>323.213</b> | <b>280.004</b> | <b>15,4%</b> | <b>269.732</b>    | <b>19,8%</b> | <b>268.432</b>    | <b>20,4%</b> |
| margem %                      | 89,5%          | 90,6%          | -1,1 p.p     | 90,9%             | -1,4 p.p     | 89,1%             | 0,4 p.p      |
| <b>NOI Ex Linearização</b>    | <b>331.277</b> | <b>284.935</b> | <b>16,3%</b> | <b>274.393</b>    | <b>20,7%</b> | <b>259.172</b>    | <b>27,8%</b> |
| margem %                      | 89,8%          | 90,8%          | -1,0 p.p     | 87,5%             | 2,3 p.p      | 88,8%             | 1,0 p.p      |
| <b>EBITDA Ajustado</b>        | <b>254.119</b> | <b>189.444</b> | <b>34,1%</b> | <b>179.528</b>    | <b>41,5%</b> | <b>227.678</b>    | <b>11,6%</b> |
| margem %                      | 68,4%          | 61,8%          | 6,6 p.p      | 60,9%             | 7,5 p.p      | 74,5%             | -6,1 p.p     |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b> | <b>140.879</b> | <b>94.784</b>  | <b>48,6%</b> | <b>*</b>          | <b>*</b>     | <b>*</b>          | <b>*</b>     |
| margem %                      | 37,9%          | 30,9%          | 7,0 p.p      | *                 | *            | *                 | *            |
| <b>FFO Ajustado</b>           | <b>159.552</b> | <b>107.019</b> | <b>49,1%</b> | <b>*</b>          | <b>*</b>     | <b>*</b>          | <b>*</b>     |
| margem %                      | 43,0%          | 34,9%          | 8,1 p.p      | *                 | *            | *                 | *            |
| FFO Ajustado por ação         | 0,19           | 0,13           | 52,7%        | *                 | *            | *                 | *            |

## Indicadores Financeiros Acumulados

|                               | 9M22             | 9M21           | %            | 9M21 <sup>1</sup> | %            | 9M19 <sup>1</sup> | %            |
|-------------------------------|------------------|----------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| <b>Receita Líquida</b>        | <b>1.069.572</b> | <b>809.641</b> | <b>32,1%</b> | <b>789.347</b>    | <b>35,5%</b> | <b>884.708</b>    | <b>20,9%</b> |
| <b>NOI</b>                    | <b>938.401</b>   | <b>718.664</b> | <b>30,6%</b> | <b>701.137</b>    | <b>33,8%</b> | <b>789.926</b>    | <b>18,8%</b> |
| margem %                      | 89,4%            | 88,9%          | 0,5 p.p      | 89,1%             | 0,3 p.p      | 89,2%             | 0,2 p.p      |
| <b>NOI Ex Linearização</b>    | <b>964.006</b>   | <b>705.551</b> | <b>36,6%</b> | <b>687.352</b>    | <b>40,2%</b> | <b>763.745</b>    | <b>26,2%</b> |
| margem %                      | 89,7%            | 88,8%          | 0,9 p.p      | 86,5%             | 3,2 p.p      | 88,9%             | 0,8 p.p      |
| <b>EBITDA Ajustado</b>        | <b>837.171</b>   | <b>500.686</b> | <b>67,2%</b> | <b>485.917</b>    | <b>72,3%</b> | <b>657.082</b>    | <b>27,4%</b> |
| margem %                      | 78,3%            | 61,8%          | 16,4 p.p     | 61,6%             | 16,7 p.p     | 74,3%             | 4,0 p.p      |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b> | <b>391.073</b>   | <b>227.927</b> | <b>71,6%</b> | <b>*</b>          | <b>*</b>     | <b>*</b>          | <b>*</b>     |
| margem %                      | 36,6%            | 28,2%          | 8,4 p.p      | *                 | *            | *                 | *            |
| <b>FFO Ajustado</b>           | <b>446.725</b>   | <b>260.884</b> | <b>71,2%</b> | <b>*</b>          | <b>*</b>     | <b>*</b>          | <b>*</b>     |
| margem %                      | 41,8%            | 32,2%          | 9,5 p.p      | *                 | *            | *                 | *            |
| FFO Ajustado por ação         | 0,54             | 0,31           | 74,2%        | *                 | *            | *                 | *            |

<sup>1</sup>Para análise comparativa a 2019 e 2021, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19, o resultado do Vía Brasil Shopping vendido em março/20 e a venda da participação de 30% do Center Shopping Uberlândia em abril/22.

# Principais Indicadores

## Indicadores Operacionais

|                                                         | 3T22      | 3T21      | %         | 3T19      | %        | 9M22      | 9M21      | %         | 9M19      | %        |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| ABL Total Portfólio Core (m²) <sup>1</sup>              | 1.197.568 | 1.197.568 | -         | 1.197.568 | -        | 1.197.568 | 1.197.568 | -         | 1.197.568 | -        |
| ABL Próprio Portfólio Core (m²)                         | 797.209   | 813.015   | -1,9%     | 829.122   | -3,8%    | 797.209   | 813.015   | -1,9%     | 829.122   | -3,8%    |
| ABL Ajustada (m²) <sup>2</sup>                          | 1.085.883 | 1.057.941 | 2,6%      | 1.120.039 | -3,0%    | 1.081.431 | 1.032.185 | 4,8%      | 1.289.264 | -16,1%   |
| Vendas Mesmas Lojas                                     | 20,1%     | 37,9%     | -17,8 p.p | 2,2%      | 17,9 p.p | 38,0%     | 21,9%     | 16,1 p.p  | 2,8%      | 35,2 p.p |
| Vendas Mesmas Lojas (% de 2019)                         | 11,6%     | -8,4%     | 20,0 p.p  | -         | 11,6 p.p | 8,4%      | -22,9%    | 31,3 p.p  | -         | 8,4 p.p  |
| Vendas Totais Portfólio Core (R\$ milhões) <sup>2</sup> | 5.325     | 4.276     | 24,5%     | 4.524     | 17,7%    | 15.154    | 10.554    | 43,6%     | 13.290    | 14,0%    |
| Vendas / m²                                             | 1.634     | 1.347     | 21,3%     | 1.379     | 18,5%    | 1.557     | 1.136     | 37,1%     | 1.323     | 17,7%    |
| Aluguel Mesmas Lojas                                    | 24,3%     | 87,7%     | -63,4 p.p | 7,6%      | 16,7 p.p | 37,2%     | 71,6%     | -34,4 p.p | 7,7%      | 29,5 p.p |
| Aluguel Mesmas Lojas (% de 2019)                        | 37,8%     | 10,5%     | 27,3 p.p  | -         | 37,8 p.p | 36,2%     | -0,8%     | 37,0 p.p  | -         | 36,2 p.p |
| Aluguel / m²                                            | 112       | 96        | 16,7%     | 101       | 10,9%    | 108       | 87        | 24,1%     | 98        | 10,2%    |
| NOI / m²                                                | 134       | 113       | 18,6%     | 120       | 11,7%    | 129       | 97        | 33,0%     | 115       | 12,2%    |
| Custo de Ocupação (% das vendas)                        | 11,2%     | 11,5%     | -0,3 p.p  | 10,9%     | 0,3 p.p  | 11,4%     | 12,8%     | -1,4 p.p  | 11,2%     | 0,2 p.p  |
| (+) Aluguel (% vendas)                                  | 6,8%      | 7,0%      | -0,2 p.p  | 6,2%      | 0,6 p.p  | 6,9%      | 7,4%      | -0,5 p.p  | 6,3%      | 0,6 p.p  |
| (+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)           | 4,4%      | 4,5%      | -0,1 p.p  | 4,7%      | -0,3 p.p | 4,5%      | 5,4%      | -0,9 p.p  | 4,9%      | -0,4 p.p |
| Ocupação (média mensal)                                 | 96,8%     | 97,2%     | -0,4 p.p  | 97,0%     | -0,2 p.p | 97,2%     | 96,6%     | 0,6 p.p   | 96,9%     | 0,3 p.p  |
| Inadimplência Líquida                                   | -2,5%     | 4,8%      | -7,3 p.p  | 0,0%      | -2,5 p.p | 1,1%      | 11,9%     | -10,8 p.p | 1,6%      | -0,5 p.p |
| Pagamentos em Atraso (média mensal)                     | 5,4%      | 14,3%     | -8,9 p.p  | 4,7%      | 0,7 p.p  | 9,1%      | 20,9%     | -11,8 p.p | 6,2%      | 2,9 p.p  |
| Turnover das lojas                                      | 6,6%      | 5,0%      | 1,6 p.p   | 7,3%      | -0,7 p.p | 6,6%      | 5,0%      | 1,6 p.p   | 7,3%      | -0,7 p.p |

<sup>1</sup>Para análise comparativa a 2019 e 2021, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19, o resultado do Via Brasil Shopping vendido em março/20 e a venda da participação de 30% do Center Shopping Uberlândia em abril/22.

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

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

\*\* "Portfólio Core" se refere ao portfólio da Companhia ao final do 3T22, excluindo o Shopping Araguaia, Via Brasil e São Luís Shopping.



# Visão Geral do 3T22:

## Estratégia e Resultados Operacionais

O 3T22 continuou apresentando uma evolução dos indicadores operacionais da Companhia, reflexo da consolidação da recuperação das vendas observadas no mercado e dos resultados da estratégia comercial adotada no último ano. As férias escolares, Dia dos Pais e a semana do cliente ajudaram a impulsionar o segundo melhor resultado para um terceiro trimestre da história da Companhia, atingindo R\$ 5,3 bilhões de venda.

Seguindo a tendência positiva dos dois outros trimestres do ano, o terceiro trimestre apresentou crescimento de 24,5% versus 2021 e 17,7% em relação ao mesmo período de 2019. A crescente positiva foi observada também ao longo do trimestre, com setembro atingindo uma evolução de 19,1% frente ao mesmo mês de 2019.

O portfólio de ativos da Companhia demonstrou sua forte resiliência neste trimestre com 80% dos ativos apresentando crescimento de vendas acima de dois dígitos *versus* o 3T19. Além dos shoppings da região Centro-Oeste que já vinham sendo destaque de recuperação de vendas desde 2021, neste trimestre, shoppings relevantes de todas as regiões apresentaram boa performance no crescimento das vendas totais quando comparado com o mesmo trimestre de 2019: Amazonas (36%), Mooça (30%), Catuaí Maringá (27%) Villa-Lobos (22%) e Catuaí Londrina (22%).

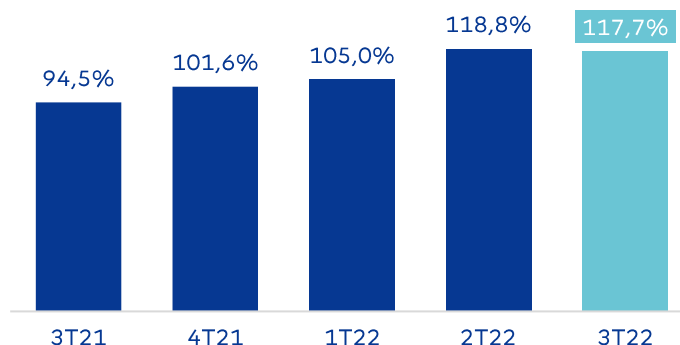
O tempo médio de permanência e o fluxo dos consumidores nos shoppings retomaram ao mesmo patamar de 2019, reforçando a confiança e apetite dos consumidores pelos shoppings como experiência de consumo e entretenimento.

### CRESCIMENTO ORGÂNICO

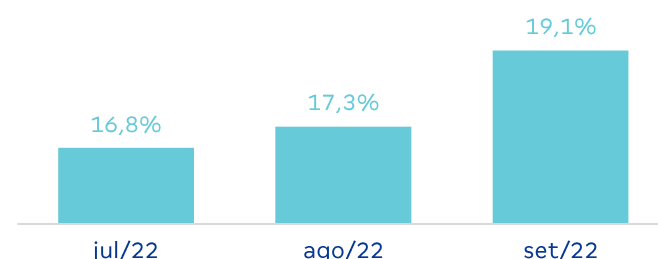
O forte patamar de ocupação dos ativos mantido desde o último ano, combinado com um cenário mais favorável para o varejo, vem impulsionando as vendas nos nossos shoppings e com isso, abrindo espaço para uma aceleração do crescimento orgânico. Nesse trimestre, a Companhia manteve a consistência evolutiva do resultado operacional dos ativos, gerando um incremento de receita na linha de aluguel de 27,6% e um crescimento de NOI Ex-linearização de 27,8% quando comparado ao mesmo período de 2019. O SSR apresentou um crescimento de 37,8% versus o 3T19, com crescimento de setembro de 44%.

Esse crescimento é amparado pela redução dos descontos e repasse da inflação, tanto no reajuste das operações existentes, quanto na rentabilização de novas locações realizadas ao longo de 2022. Destaca-se também a importante contribuição das linhas de Mall & Mídia e de aluguel percentual com crescimento respectivamente de 34,2% e 61,6% na captura de receita em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

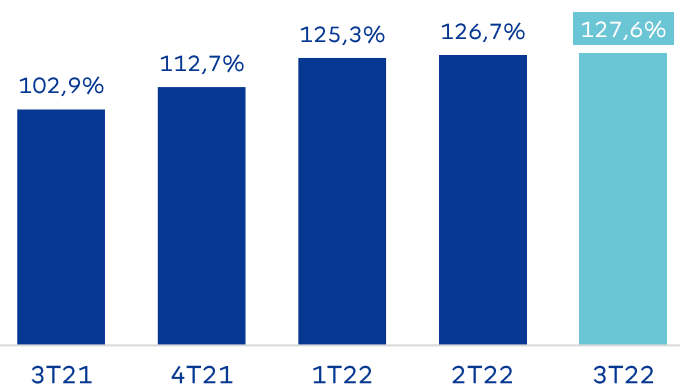
#### VENDAS TOTAIS POR TRIMESTRE (% de 2019)



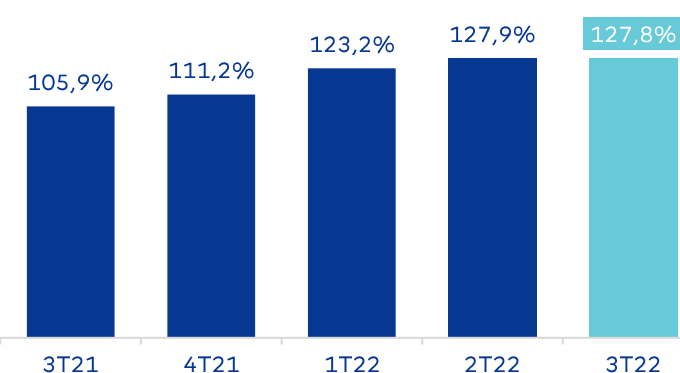
#### VENDAS TOTAIS 3T22 (% de 2019)



#### RECEITA DE ALUGUEL Ex Linearização (% de 2019)



#### NOI Ex-Linearização (% de 2019)



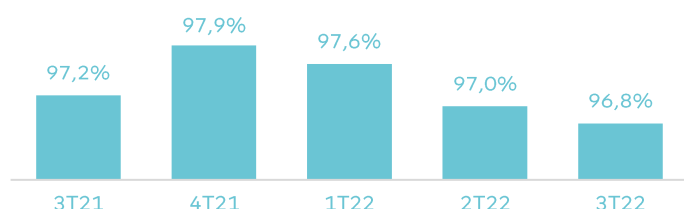
# Visão Geral do 3T22: Estratégia e Resultados Operacionais

## CRESCIMENTO ORGÂNICO

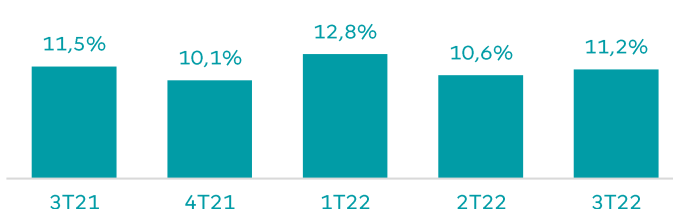
Essa performance operacional tem se tornado possível pela estratégia adotada de fortalecer os ativos através de uma forte ocupação com qualificação (marcas e segmentos que agregam e diferenciam o mix), além da garantia de saudabilidade da base de lojistas. A resiliência da taxa de ocupação próxima dos 97% há 4 trimestres reforça o poder de atratividade comercial dos nossos ativos e nos dá força para substituições e novas locações que tragam diferencial competitivo e principalmente rentabilidade.

A eficiência do custo de ocupação (11,2% no 3T22) que atinge patamares semelhantes a 2019, tem sido pautada no controle das despesas condominiais e de fundo de promoção, refletindo o crescimento da linha de aluguel. Ainda há espaço para oportunidade de captura de aluguel para os próximos trimestres, ampliando ainda mais o ciclo de evolução da receita operacional da Companhia.

Taxa de Ocupação



Custo de Ocupação



## A EVOLUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA E REFLEXOS NO CONTAS A RECEBER

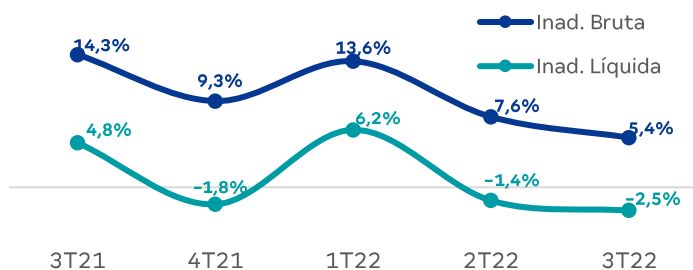
Nesse trimestre, seguimos com uma melhora relevante dos indicadores de inadimplência líquida e bruta, apoiadas pela curva acelerada de retomada das vendas dos nossos shoppings, além de um custo de ocupação controlado dos lojistas.

Mesmo em um cenário de menor nível de concessões, conseguimos garantir uma recuperação líquida no valor de -2,5% e uma inadimplência bruta controlada, que geraram efeitos positivos para o resultado da Companhia. Essa forte recuperação veio da maior eficácia da régua de cobrança com os clientes inadimplentes que permitiu focar em novas negociações e na recuperação de saldos antigos. O resultado da inadimplência líquida levou a uma recuperação da PECLD no trimestre de R\$ 3,6 milhões, além de uma evolução no perfil do contas a receber.

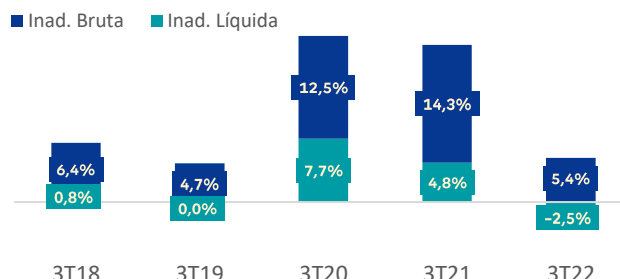
Pela ótica do contas a receber, observamos uma redução relevante no estoque total de R\$ 61,7 milhões, evidenciando a melhora do perfil do saldo em aberto e da saudabilidade dos nossos lojistas. As dívidas vencidas até 2 trimestres, por sua vez, diminuíram mais da metade atingindo o valor total de R\$ 38,7 milhões. Essa variação reflete a melhora na performance e a capacidade de cumprimento das obrigações contratuais pelos lojistas ativos em períodos recentes. Nos títulos vencidos há mais de 2 trimestres, notamos uma redução de R\$ 8,1 milhões.

### INADIMPLÊNCIA

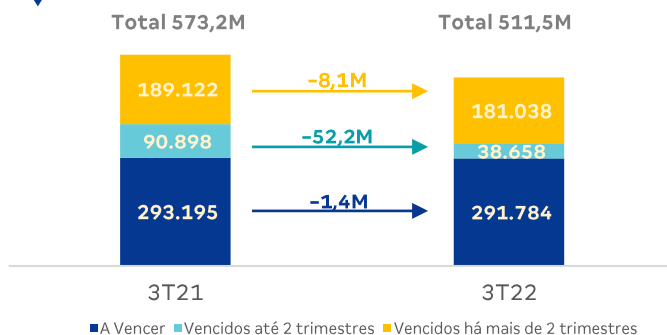
Acompanhamento últimos trimestres



Comparação 3T (visão 5 anos)



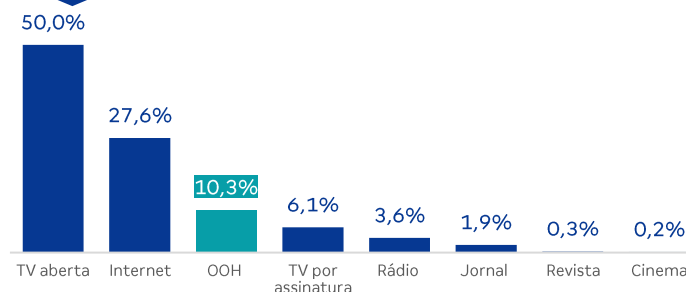
### CONTAS A RECEBER



## ESTRATÉGIA DO NEGÓCIO DE MÍDIA

A comercialização de mídia vem recuperando seus indicadores positivos seguindo a retomada do mercado para os investimentos em mídia OOH. O mercado publicitário está em constante expansão no Brasil e de acordo com o levantamento da Kantar Ibope Media, o movimento do setor no País chegou a R\$ 69 bi em 2021, aumento de 16% em relação aos patamares de 2019. Segundo o painel 2022 Cenp-Meios, a receita de mídia está fatiada entre os meios de comunicação abaixo. Sendo que, a cada ano, a TV aberta vem perdendo *market share* para veículos de mídias segmentadas, como o OOH (*out of home*).

### Share Publicitário no Brasil



O potencial estratégico da iniciativa é demonstrado e pelo crescimento da Receita Total de Mídia no 3T22 que teve resultado 39,5% maior do que no mesmo período de 2019. Atingimos neste trimestre 6,6% da Receita Bruta<sup>1</sup> proveniente de receitas de mídia, +0,8% p.p. em comparação com o 2T22.

## NOVO POSICIONAMENTO PARA ATRAIR GRANDES ANUNCIANTES

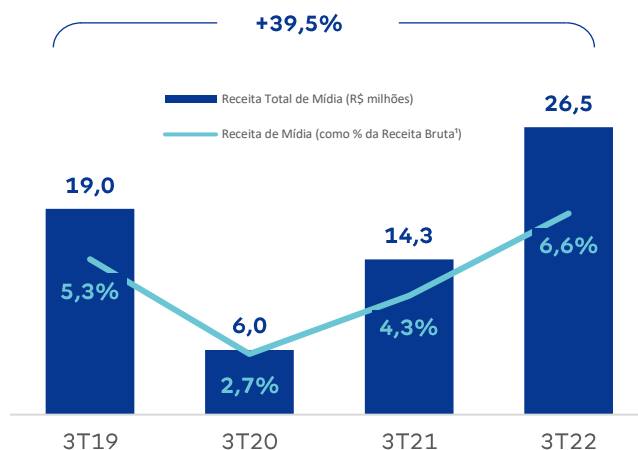
Após um ano da aquisição da helloo, empresa de mídia digital OOH focada em edifícios residenciais, a brMalls descontinuou a mídiaMALLS para concentrar a estratégia de crescimento em uma única marca. Apresentou ao mercado publicitário um portfólio em constante crescimento, que já conta com 70 shoppings e 5 mil edifícios residenciais, oferecendo aos anunciantes a possibilidade de divulgação em 10 mil telas e atingindo uma audiência diária de mais de 2 milhões de pessoas.

O novo posicionamento apresenta o conceito de um veículo OOH diferente do tradicional e destaca o diferencial de impactar as pessoas em momentos de qualidade e ambientes seguros, onde elas escolheram estar. Seja no conforto de casa ou na experiência vivenciada dentro do shopping, oferecemos um ecossistema de mídia que tem um jeito único de falar com a audiência no lugar e na hora certa. O *share* de receita de mais de 60% correspondente ao anunciante externo, evidencia o potencial do novo posicionamento.

Além disso, esse reposicionamento reforça o papel estratégico da helloo na composição de resultados da brMalls, prevendo um crescimento expressivo do modelo a curto prazo e a entrega de valor para o anunciante.

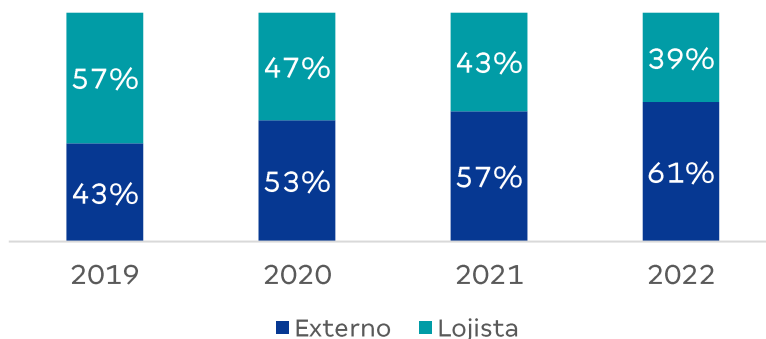
É diante deste movimento que a brMalls enxergou a oportunidade de intensificar os esforços na área de mídia. Com a helloo, além de integrar um canal que cresce no Brasil (OOH), também tem como oportunidade a ascensão das verticais shoppings e elevadores residenciais, pouco exploradas pelas empresas consolidadas do segmento.

### Receita de Mídia



| Receita Bruta de Mídia (R\$ mil)                                 |  | 3T22   |
|------------------------------------------------------------------|--|--------|
| Receita de Mídia Shopping                                        |  | 13.642 |
| (Parcela de Mall&Mídia que compõem a Receita Bruta) <sup>2</sup> |  |        |
| Receita de fees mídiaMalls + helloo                              |  | 12.900 |
| (Prestação de Serviço) <sup>3</sup>                              |  |        |
| Receita Bruta de Mídia                                           |  | 26.542 |

### Share de Receita Bruta (Lojista vs. Anunciantes Externos)



<sup>1</sup> Considera Receita Bruta Ex Linearização

<sup>2</sup> A receita de Mídia Shopping refere-se a receita de locação de mídia em Shoppings brMalls, parte de mídia composta na linha Mall & Mídia da Receita Bruta da Companhia

<sup>3</sup> A receita de prestação de serviços, que também faz parte da receita bruta da Companhia, é composta pelos fees arrecadados pela helloo.

# Mídia: Monetização de dados

## MÍDIA OOH E DADOS

Ao mesmo tempo que o OOH ganha participação junto à marcas de grande porte, esse perfil de anunciante, cada vez mais digital, traz consigo uma forte demanda por conhecimento sobre a audiência exposta às telas de OOH para melhor alocação da verba publicitária.

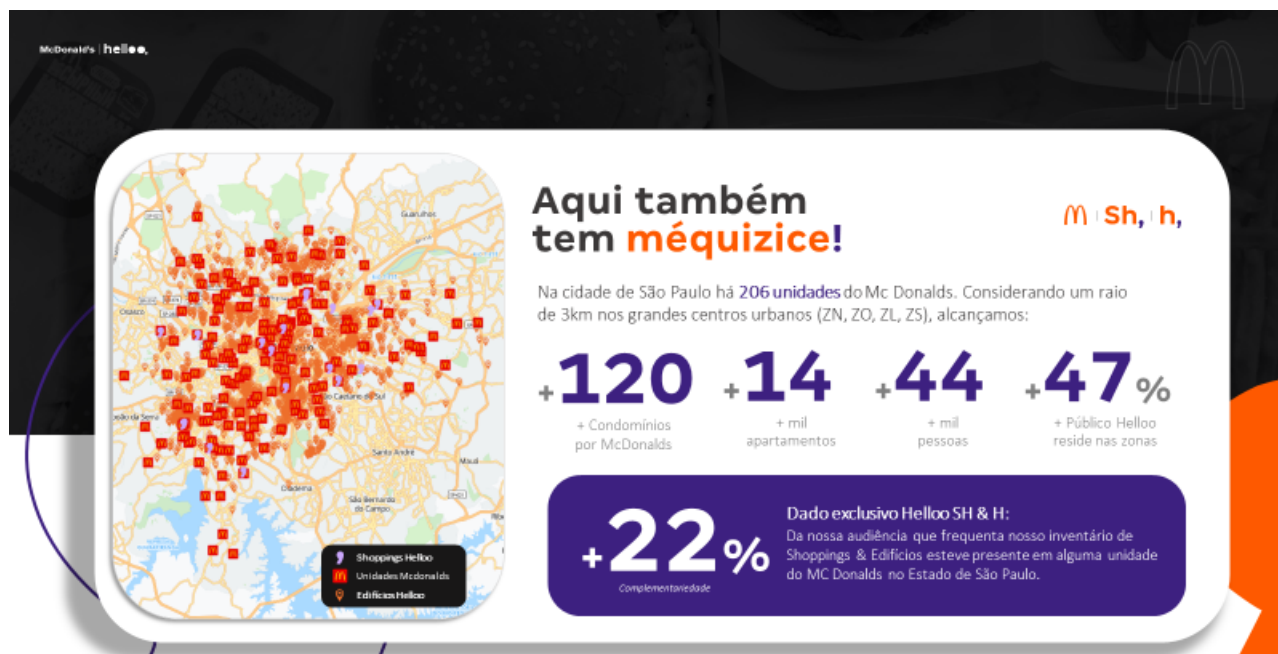
Nesse sentido, a estratégia de dados da brMalls gera para a helloo análises estatísticas únicas sobre os hábitos de consumo da nossa audiência nos shoppings, que já vem servindo como insumo para a abordagem a grandes anunciantes. Em 9 meses, 47 anunciantes-chave foram convertidos com essa abordagem e registraram:

**INVESTIMENTO:** 98% de crescimento (A-1) vs +33% dos demais anunciantes (abordagem sem dados)

**RECORRÊNCIA DE CONTRATAÇÃO:** +110% no volume de campanhas com a helloo vs +18% com veículos de OOH em geral

Fonte: Ibope Monitor Evolution OOH – Banco YTD Agosto 2021 x YTD Agosto 2022

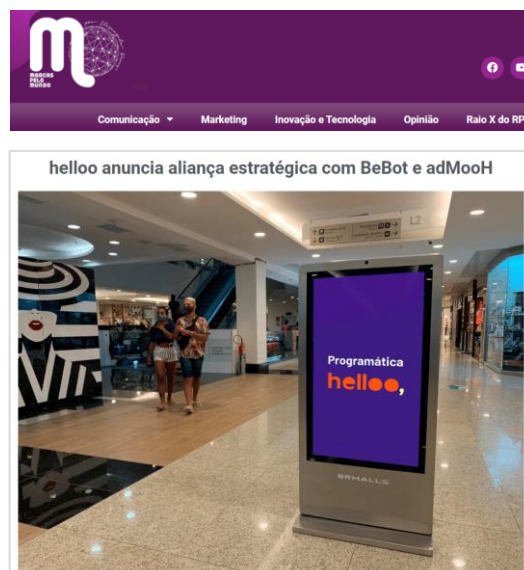
A capacidade de geração de dados da brMalls faz da helloo um dos veículos de OOH com o maior poder de conhecimento sobre a audiência do mercado, gerando um diferencial competitivo sólido e de crescimento exponencial. Como exemplo, alguns dados apresentados ao cliente McDonalds:



Além de entregar o perfilamento da audiência, geolocalização e hábitos de consumo, também estamos nos especializando em mídia programática.

Contamos com os melhores fornecedores DSPs (*Demand Side Platforms*) e conectamos nosso inventário OOH à plataformas como Magnite, Google e Yahoo, por meio da SSP (*Supply-Side Platform*). Neste formato de compra de mídia, marcas como Bradesco Seguros, XP Investimentos, Natura e Molico veicularam recentemente campanhas bem-sucedidas nas telas da helloo, instaladas em edifícios residenciais de 20 cidades brasileiras.

A tendência é que tanto os novos clientes quanto aqueles já fidelizados adotem cada vez mais a compra da programática como estratégia para compor seus planejamentos de mídia e entregar suas mensagens à audiência certa, na hora certa, sem desperdício de verba ou de tempo em busca de conversão.





# Iniciativas Digitais:

## Evolução do nosso modelo de negócios

### PROGRAMA DE RELACIONAMENTO

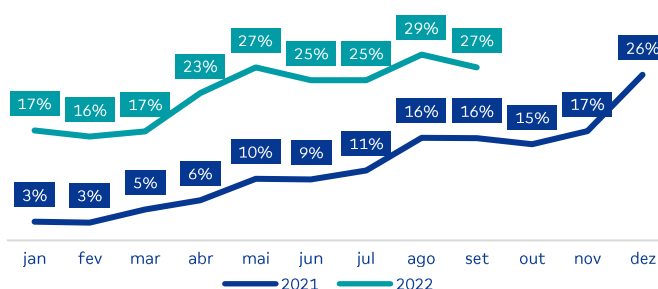
A partir do 2º semestre de 2021, com a abertura total dos shoppings, iniciamos uma jornada de fidelização dos nossos consumidores. O primeiro passo foi **ATRair** e popular a base do nosso Programa de Relacionamento. No final de 2021 já possuíamos 323 mil membros e realizávamos o reconhecimento de 14% das vendas totais. Em 2022, o grande foco foi aumentar recorrência, sendo necessário conhecer o consumidor e **ENGAJAR** com ele. Com esse objetivo, incorporamos ao nosso negócio novas habilidades (marketing de relacionamento, marketing digital, data analysis, etc), adaptamos nosso modelo organizacional para operar melhor (times multifuncionais, operação em escala, novas operações) e revisamos a utilização das despesas de marketing dos shoppings. Como resultado da adoção dessa estratégia, neste trimestre aumentamos nossa base de membros engajados para mais de **86 mil clientes** (+124% nos últimos 9 meses) que **representam em compras mais de 20% das vendas totais desses shoppings**.

### ENGAJAMENTO E RECORRÊNCIA

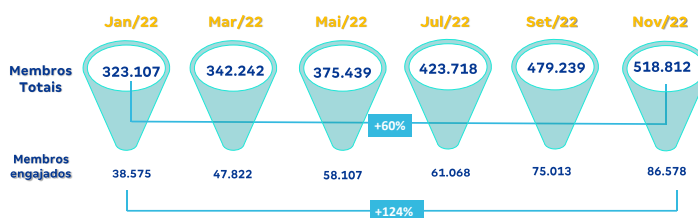
Nos últimos 3 meses, 2/3 do GMV do Programa (soma das compras capturadas dos nossos membros) são de consumidores que enviam uma média de 8 notas por mês com ticket médio de R\$ 143. Essa base de membros de alta frequência de consumo vem alavancando a nossa captura de GMV que atingiu no 3º trimestre, 27% das vendas totais, ou seja, reconhecendo mais de 1 a cada 4 compras nesses shoppings.

Acreditamos que umas das principais alavancas para o aumento do engajamento é a utilização de benefícios do Programa. Nos últimos meses conseguimos diversificar essa oferta, diminuindo a relevância do benefício de estacionamento que já representou 70% no 1T22 para 45% em média no 3T22. Isso é resultado do avanço nas negociações com parceiros que na sua grande maioria coparticipam ou subsidiam 100% dos benefícios e que passaram a reconhecer a geração de valor que o Programa entrega no dia a dia da sua operação.

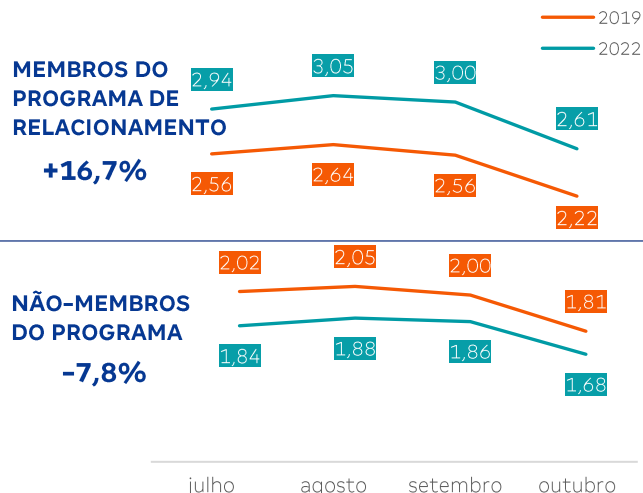
#### CURVA DE CAPTURA DE GMV



#### MEMBROS DO PROGRAMA<sup>1</sup>



#### RECORRÊNCIA DE VISITAS MENSAL



### AUMENTO EM VISITAS

Com base no notável aumento do engajamento dos nossos membros nos canais digitais, fomos motivados a buscar entender qual o comportamento de visitas antes e depois do lançamento do Programa (2020). A partir da análise das utilizações do benefício de estacionamento dos últimos 4 meses (Jul-Out)<sup>1</sup> do mesmo período de 2019, que os membros aumentaram em 17% o número de visitas quando comparado ao mesmo período de 2019. Ao compararmos as placas únicas de não membros do Programa, notou-se uma queda de 8%.

<sup>1</sup>Existem duas formas de utilizar o benefício do estacionamento, através do input da placa no App ou através do ticket retirado na cancela e validado no App. Para o estudo utilizamos a base de input de placas para conseguirmos cruzar com a base de entradas expressas de 2019.



# Iniciativas Digitais:

## Evolução do nosso modelo de negócios

### EVOLUÇÃO DO PROGRAMA DE RELACIONAMENTO

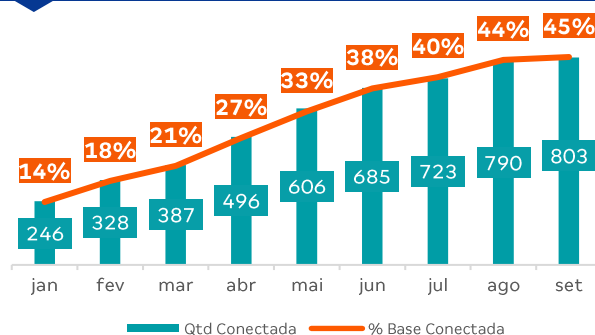
Estamos constantemente buscando a evolução no Programa de Relacionamento com foco na experiência do consumidor e do lojista. Nesse contexto, desenvolvemos um sistema com tecnologia proprietária que ao conectar-se ao sistema do lojista permite a captura automática das compras dos membros do Programa de Relacionamento. Neste trimestre alcançamos a **conexão automática com 45% dos lojistas** dos shopping que possuem o Programa. Essa iniciativa, além de melhorar a experiência do consumidor o Programa de Relacionamento, também permite o conhecimento granular do comportamento de consumidor, inclusive a nível de SKU.

### OMNISCANALIDADE

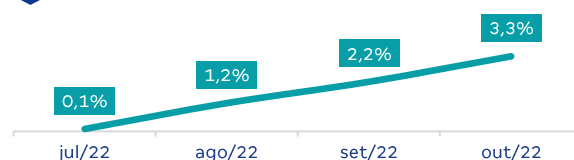
Acreditamos que o *fast delivery de goods* é uma dor que possui uma alta demanda e ainda não foi resolvida. Por esse motivo e como parte da agenda estratégica da brMalls, temos trabalhado para disponibilizar a oferta dos nossos lojistas, de maneira curada, por meio de canais de vendas online. Os nossos canais próprios e de terceiros possuem como objetivo trazer vendas incrementais para os lojistas, uma vez que se tratam de vendas que não estariam no nosso ecossistema inicialmente.

Nesse contexto, para os lojistas que utilizam todos esses canais, atingimos neste trimestre uma melhoria significativa com outubro alcançando **3% de incremento nas vendas totais dessas lojas**. Embora se trate de um universo ainda experimental de lojistas, os resultados são animadores e demonstram o foco cada vez maior da brMalls em gerar valor para os nossos lojistas e consumidores.

#### EVOLUÇÃO CONEXÃO AUTOMÁTICA



#### INCREMENTO DE VENDAS NOS CANAIS ONLINE



## NOVOS NEGÓCIOS

### RESULTADOS

Com a evolução do *business model*, a estratégia de transformação digital tem ganhado cada vez mais relevância na Companhia. Apesar de serem totalmente integradas às atividades dos nossos shoppings, as novas iniciativas possuem ciclos de maturação diferentes e, por isso, contextualizamos abaixo a abertura do EBITDA, separando o que se refere ao *Core Business* e aos Novos Negócios - dentro os quais estão receita de fees mídiaMalls + helloo (prestação de serviço), iniciativas digitais, entretenimento e Trama Lab - para que se tenha visibilidade das novas receitas e despesas da brMalls.

Os Novos Negócios possuem margens menores se comparadas ao setor de shoppings, pois se baseiam na prestação de serviços. No entanto, apresentam maior possibilidade de crescimento, menor investimento e maior ROI. Estamos explorando as sinergias de cada um deles com nosso *Core Business* e monetizando o esforço digital, principalmente, por meio de mídia.

No 3T22, o S,G&A da Companhia totalizou R\$ 65,2 milhões dos quais R\$ 17,6 milhões são provenientes dos Novos Negócios da Companhia. Ao expurgarmos esse efeito, observamos um SG&A estável, com uma pequena variação de 7,3% em comparação com o 3T19. A margem EBITDA, olhando apenas o *Core Business*, é de 76,2% excluindo os efeitos dos outros resultados operacionais que tivemos no trimestre.

| 3T22                                                     | brMalls  | Core-Shoppings | Novos Negócios |
|----------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Receita Líquida                                          | 371.444  | 358.181        | 13.263         |
| (-)Custos                                                | (45.127) | (36.851)       | (8.276)        |
| (-) S,G&A                                                | (65.170) | (47.574)       | (17.596)       |
| (+)Outros Resultados Operacionais <sup>1</sup>           | (8.671)  | (8.677)        | 6              |
| EBITDA Ajustado                                          | 254.118  | 265.078        | (12.602)       |
| margem %                                                 | 68,4%    | 74,0%          | -              |
| EBITDA Ajustado Ex. Efeitos Não Recorrentes <sup>1</sup> | 262.035  | 272.995        | (12.602)       |
| margem %                                                 | 70,5%    | 76,2%          | -              |

<sup>1</sup>Inclui as despesas relacionadas à Combinação de Negócios com a ALSO

# Novos Negócios: Redevelopment Tamboré

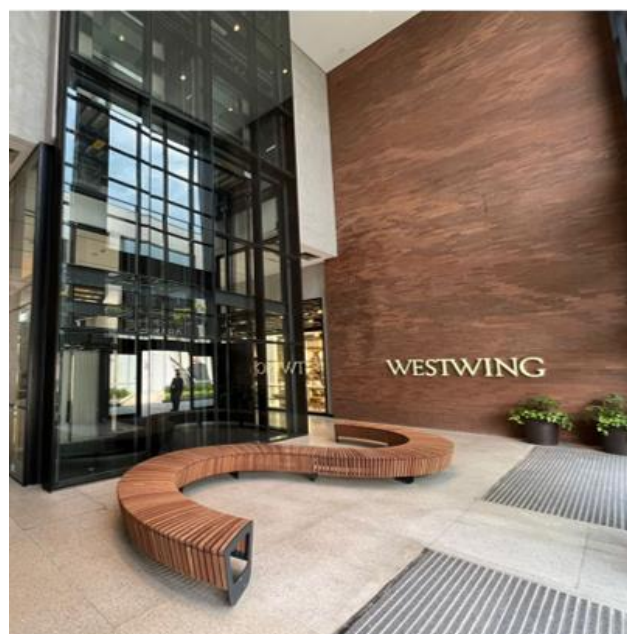
## REDEVELOPMENT TAMBORÉ

Em 20 de outubro, o Shopping Tamboré, líder na região de Alphaville – São Paulo, inaugurou o *redevelopment* no espaço que antes era uma loja de material de construção. O projeto, assinado pela escritório de arquitetura Broadway Malyan, foi transformado em 29 novas operações, dentre as quais 99,0% estão comercializadas. O novo mix reúne marcas inéditas para a região, dentre elas: Westwing, Carter's, Aramis, Lacoste, além do nosso produto proprietário, o food hall – Taste Lab.

O TasteLab é um coletivo gourmet que busca democratizar a alta gastronomia unindo arte, cultura, música e lazer em um único lugar. O espaço de 3.000m<sup>2</sup> conta com 14 operações de gastronomia em box, 2 quiosques e 2 restaurantes: Pizzaria Camelo e Camarada Camarão, além de três operações premiadas e um chef estrelado Michelin. Com o *redevelopment* a área alcança um SAR de 238% e um incremento de 233% na arrecadação de condomínio da mesma área.



FOTO DA NOVA FACHADA DA RUA ARAGUAIA



FACHADA TASTE LAB



TASTE LAB



PARQUINHO TASTE LAB



# Novos Negócios: NorteShopping

## RETROFIT e EXPANSÃO DO NORTE SHOPPING

Em 2007, o ativo passou por sua segunda grande expansão, com a criação do Pátio NorteShopping, área de lazer e entretenimento com conceito “lifestyle center”. Agora, em 2022, uma nova experiência está sendo proporcionada aos clientes. O projeto do *retrofit* do Pátio, desenvolvido pelo escritório Ivan Rezende Arquitetura, conta com fachadas internas renovadas para um conceito arquitetônico contemporâneo, com um grande pergolado de 20 metros de altura e 1.300 m<sup>2</sup> de projeção, além de novo paisagismo, iluminação e mobiliários que formam novas áreas descontraídas de descanso e encontro para nossos clientes, gerando um polo de lazer, entretenimento e gastronomia.



PERGOLADOS



PAISAGISMO E ILUMINAÇÃO



NOVAS FACHADAS DO PÁTIO



NOVAS FACHADAS DO PÁTIO

Além do *retrofit*, o pátio recebe a expansão de uma área, antes ocupada por uma única operação de alimentação, que se transformou em uma alameda gastronômica, 100% comercializada, com um parque infantil de 300 m<sup>2</sup> e grandes brinquedos lúdicos que atendem diferentes idades. Esta área é conectada a área externa do Taste Lab, inaugurado em 2020, que agora ganhou um novo espaço a céu aberto, pensado para oferecer conforto e bem estar para os clientes com novas áreas de descanso e alimentação em meio a áreas verdes.



ALAMEDA GASTRONÔMICA



PARQUE INFANTIL

## EVOLUÇÃO DO MIX DE GASTROMIA

ABBRACCIO  
— cucina italiana —

MAMMA JAMMA  
★ PIZZERIA RUSTICA ★

WVO  
RESTAURANTE

BIBI



FOTO VARANDA TASTELAB

## Receita Líquida

A receita líquida, no 3T22 totalizou R\$ 371,4 milhões, apresentando um crescimento de 26,0% quando comparado ao 3T21 e de 21,5% se comparada ao 3T19 excluindo o shoppings vendidos. Analisando o aumento da receita líquida, excluindo os efeitos da linearização, observamos uma variação positiva de 26,7% e 28,1% versus o mesmo período de 2021 e 2019, respectivamente.

Totalizando R\$ 16,1 milhões no trimestre, a receita de aluguel percentual apresentou um aumento de 61,6% quando comparado ao 3T21 e superou o montante reportado no mesmo período de 2019 em 11,7%.

Em relação a linha de Mall & Mídia, obtivemos um crescimento relevante de 34,2% quando comparado ao 3T21. Esse resultado corrobora com a evolução por meio do ganho de eficiência e escala após a aquisição da helloo.

| Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil) | 3T22           | 3T21¹          | %            | 3T19¹          | %            | 9M22¹          | 9M21¹          | %            | 9M19¹          | %            |
|------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Aluguel Mínimo                           | 210.217        | 185.280        | 13,5%        | 176.947        | 18,8%        | 625.984        | 514.472        | 21,7%        | 529.816        | 18,2%        |
| Mall & Mídia                             | 41.963         | 31.261         | 34,2%        | 33.301         | 26,0%        | 116.388        | 84.960         | 37,0%        | 91.372         | 27,4%        |
| Aluguel Percentual                       | 16.140         | 9.989          | 61,6%        | 14.448         | 11,7%        | 42.910         | 25.330         | 69,4%        | 41.858         | 2,5%         |
| <b>Aluguéis</b>                          | <b>268.320</b> | <b>226.530</b> | <b>18,4%</b> | <b>224.696</b> | <b>19,4%</b> | <b>785.282</b> | <b>624.762</b> | <b>25,7%</b> | <b>663.047</b> | <b>18,4%</b> |

| Abertura da Receita Bruta (R\$ mil) | 3T22           | 3T21¹          | %            | 3T19¹          | %            | 9M22¹            | 9M21¹          | %            | 9M19¹          | %            |
|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Aluguéis                            | 268.320        | 226.530        | 18,4%        | 224.696        | 19,4%        | 785.282          | 624.762        | 25,7%        | 663.047        | 18,4%        |
| Estacionamento                      | 83.438         | 60.939         | 36,9%        | 66.375         | 25,7%        | 237.376          | 139.392        | 70,3%        | 195.906        | 21,2%        |
| Prestação de Serviços               | 42.614         | 24.419         | 74,5%        | 32.886         | 29,6%        | 116.238          | 69.282         | 67,8%        | 84.425         | 37,7%        |
| Taxa de Cessão                      | 4.601          | 4.855          | -5,2%        | 4.802          | -4,2%        | 13.280           | 13.357         | -0,6%        | 15.661         | -15,2%       |
| Taxa de Transferência               | 2.937          | 1.207          | 143,3%       | 3.415          | -14,0%       | 7.669            | 3.756          | 104,2%       | 6.081          | 26,1%        |
| Outras                              | 1.666          | 3.140          | -46,9%       | 1.971          | -15,5%       | 5.875            | 5.766          | 1,9%         | 4.531          | 29,7%        |
| <b>Receita Bruta</b>                | <b>403.576</b> | <b>321.090</b> | <b>25,7%</b> | <b>334.145</b> | <b>20,8%</b> | <b>1.165.720</b> | <b>856.315</b> | <b>36,1%</b> | <b>969.650</b> | <b>20,2%</b> |
| (-)Impostos e Contribuições         | (32.132)       | (26.279)       | 22,3%        | (28.527)       | 12,6%        | (96.147)         | (66.967)       | 43,6%        | (84.942)       | 13,2%        |
| <b>Receita Líquida</b>              | <b>371.444</b> | <b>294.811</b> | <b>26,0%</b> | <b>305.618</b> | <b>21,5%</b> | <b>1.069.573</b> | <b>789.348</b> | <b>35,5%</b> | <b>884.708</b> | <b>20,9%</b> |

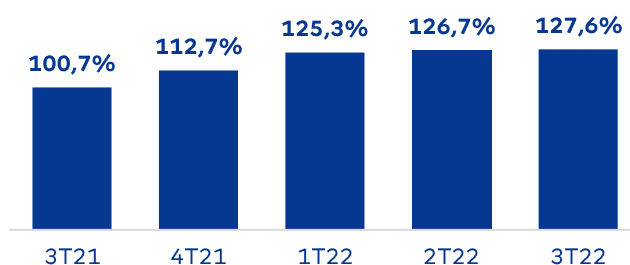
|                                 |         |         |       |         |       |           |         |       |         |       |
|---------------------------------|---------|---------|-------|---------|-------|-----------|---------|-------|---------|-------|
| Receita Líquida ex-Linearização | 379.508 | 299.472 | 26,7% | 296.358 | 28,1% | 1.092.138 | 775.563 | 40,8% | 855.609 | 27,6% |
|---------------------------------|---------|---------|-------|---------|-------|-----------|---------|-------|---------|-------|

## ALUGUÉIS

No 3T22, a receita total de aluguéis atingiu R\$ 275,8 milhões, variação positiva de 23,9% quando comparado ao mesmo período de 2021 e 27,6% contra 2019 excluindo o shoppings vendidos. Registramos em mais um trimestre linearização negativa devido à recuperação das condições especiais disponibilizadas para os lojistas ao longo dos novos contratos realizados em 2020 e 2021.

| Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil) | 3T22           | 3T21¹          | %            | 3T19¹          | %            | 9M22¹          | 9M21¹          | %            | 9M19¹          | %            |
|------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Aluguéis                                 | 268.320        | 226.530        | 18,4%        | 224.696        | 19,4%        | 785.282        | 624.762        | 25,7%        | 460.554        | 70,5%        |
| Linearização aluguel                     | (7.507)        | 3.950          | -290,1%      | 8.468          | -188,6%      | (25.216)       | 20.756         | -221,5%      | 15.863         | -259,0%      |
| <b>Receita Total de Aluguéis</b>         | <b>275.827</b> | <b>222.580</b> | <b>23,9%</b> | <b>216.228</b> | <b>27,6%</b> | <b>810.498</b> | <b>604.006</b> | <b>34,2%</b> | <b>444.692</b> | <b>82,3%</b> |

### Receita de aluguel Ex-linearização (% de 2019)



¹Para análise comparativa a 2019 e 2021, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19, o resultado do Via Brasil Shopping vendido em março/20 e a venda da participação de 30% do Center Shopping Uberlândia em abril/22.

## Custos

Neste trimestre, os custos da Companhia totalizaram R\$45,1 milhões e os principais destaques ocorreram devido aos fatores abaixo:

|                                     | 3T22            | 3T21            | %            | 3T19            | %            | 9M22             | 9M21            | %            | 9M19             | %            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|
| Custos com Pessoal                  | (4.209)         | (3.751)         | 12,2%        | (6.782)         | -37,9%       | (15.823)         | (11.151)        | 41,9%        | (22.139)         | -28,5%       |
| Diversos Serviços                   | (7.236)         | (4.692)         | 54,2%        | (4.534)         | 59,6%        | (23.056)         | (12.287)        | 87,6%        | (13.570)         | 69,9%        |
| Custos Condominiais                 | (9.125)         | (7.501)         | 21,7%        | (10.081)        | -9,5%        | (27.684)         | (25.794)        | 7,3%         | (35.289)         | -21,6%       |
| Custos com Fundo de Promoções       | (2.133)         | (1.279)         | 66,8%        | (2.568)         | -16,9%       | (5.536)          | (4.375)         | 26,5%        | (8.595)          | -35,6%       |
| Demais Custos                       | (22.424)        | (10.089)        | 122,3%       | (11.795)        | 90,1%        | (59.362)         | (31.655)        | 87,5%        | (31.932)         | 85,9%        |
| <b>Custos</b>                       | <b>(45.127)</b> | <b>(27.312)</b> | <b>65,2%</b> | <b>(35.760)</b> | <b>26,2%</b> | <b>(131.461)</b> | <b>(85.262)</b> | <b>54,2%</b> | <b>(111.525)</b> | <b>17,9%</b> |
| <b>Custos Ex Vendas<sup>1</sup></b> | <b>(45.127)</b> | <b>(25.757)</b> | <b>75,2%</b> | <b>(32.009)</b> | <b>41,0%</b> | <b>(131.461)</b> | <b>(82.495)</b> | <b>59,4%</b> | <b>(91.891)</b>  | <b>43,1%</b> |

### • CUSTOS COM PESSOAL E DIVERSOS SERVIÇOS

A maior variação em custos com pessoal está atrelada ao dissídio aprovado em julho, que também ocasionou pagamento retroativo neste trimestre referente aos meses de maio e junho. A helloo também incorpora custos com pessoal e, consultorias e assessorias contratadas em diversos serviços.

### • CUSTOS CONDOMINIAIS

Os custos condominiais quando comparado ao mesmo período de 2021 apresentam crescimento de 21,7%, quando alguns shoppings ainda estavam operando com redução de horário. Ao comparar com o 2T22 permanece nos mesmos patamares.

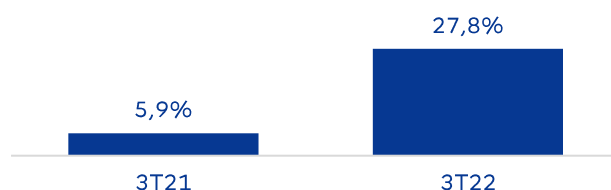
### • DEMAIS CUSTOS

A variação de demais custos pode ser identificada principalmente pelos custos atrelados a helloo e concessões. Para a helloo, a constituição da linha se dá principalmente pelo repasse de veiculação de mídia e comissões. Quanto às concessões, estão associadas aos shoppings Metrô Santa Cruz, Estação BH e Vila Velha.

## NOI

No trimestre, reportamos um NOI de R\$ 323,2 milhões, o que representa crescimento de 15,4% em relação ao 3T21, e de 10,7% versus 3T19. Ao excluir os shoppings vendidos<sup>1</sup>, o crescimento do NOI foi de 19,8% e 20,4% quando comparado ao 3T21 e 3T19, respectivamente.

## NOI Ex Linearização (% de 2019)



|                                                    | 3T22           | 3T21           | %            | 3T19           | %            | 9M22             | 9M21           | %            | 9M19             | %            |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>Receita Bruta</b>                               | <b>403.576</b> | <b>333.387</b> | <b>21,1%</b> | <b>358.084</b> | <b>12,7%</b> | <b>1.165.719</b> | <b>877.346</b> | <b>32,9%</b> | <b>1.058.839</b> | <b>10,1%</b> |
| (-) Prestação de Serviços                          | (42.614)       | (24.419)       | 74,5%        | (28.843)       | 47,7%        | (116.238)        | (69.282)       | 67,8%        | (80.766)         | 43,9%        |
| (+) Custos                                         | (35.704)       | (26.962)       | 32,4%        | (35.760)       | -0,2%        | (104.404)        | (82.002)       | 27,3%        | (111.525)        | -6,4%        |
| (+) Debêntures do Araguaia                         | 1.640          | 1.509          | 8,7%         | 1.915          | -14,3%       | 4.858            | 3.776          | 28,7%        | 5.858            | -17,1%       |
| (-) Crédito PIS/COFINS                             | (3.687)        | (3.511)        | 5,0%         | (3.295)        | 11,9%        | (11.536)         | (11.174)       | 3,2%         | (10.396)         | 11,0%        |
| <b>NOI</b>                                         | <b>323.212</b> | <b>280.004</b> | <b>15,4%</b> | <b>292.101</b> | <b>10,7%</b> | <b>938.400</b>   | <b>718.664</b> | <b>30,6%</b> | <b>862.010</b>   | <b>8,9%</b>  |
| Margem %                                           | 89,5%          | 90,6%          | -1,1 p.p     | 88,7%          | 0,9 p.p      | 89,4%            | 88,9%          | 0,5 p.p      | 88,1%            | 1,3 p.p      |
| <b>NOI Ex Vendas<sup>1</sup></b>                   | <b>323.212</b> | <b>269.732</b> | <b>19,8%</b> | <b>268.432</b> | <b>20,4%</b> | <b>938.400</b>   | <b>701.137</b> | <b>33,9%</b> | <b>789.926</b>   | <b>18,8%</b> |
| Margem %                                           | 89,5%          | 90,9%          | -1,4 p.p     | 89,1%          | 0,4 p.p      | 89,4%            | 89,1%          | 0,3 p.p      | 89,2%            | 0,2 p.p      |
| <b>NOI Ex Vendas<sup>1</sup> e Ex Linearização</b> | <b>331.276</b> | <b>274.393</b> | <b>20,7%</b> | <b>259.172</b> | <b>27,8%</b> | <b>964.005</b>   | <b>687.352</b> | <b>40,2%</b> | <b>763.745</b>   | <b>26,2%</b> |
| Margem %                                           | 89,8%          | 87,5%          | 2,3 p.p      | 88,8%          | 1,0 p.p      | 89,7%            | 86,5%          | 3,2 p.p      | 88,9%            | 0,8 p.p      |

<sup>1</sup> Para análise comparativa a 2019 e 2021, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19, o resultado do Via Brasil Shopping vendido em março/20 e a venda da participação de 30% do Center Shopping Uberlândia em abril/22.



## Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas

Registramos despesas com vendas, gerais & administrativas de R\$ 65,2 milhões no 3T22. As principais variações estão explicitas abaixo:

|                                                          | 3T22            | 3T21            | %             | 3T19            | %            | 9M22             | 9M21             | %             | 9M19             | %            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| Despesas com Vendas                                      | (5.774)         | (27.294)        | -78,8%        | (10.678)        | -45,9%       | (27.908)         | (97.276)         | -71,3%        | (37.180)         | -24,9%       |
| Despesas Gerais & Administrativas                        | (59.396)        | (51.096)        | 16,2%         | (33.649)        | 76,5%        | (150.781)        | (116.093)        | 29,9%         | (95.735)         | 57,5%        |
| <b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b> | <b>(65.170)</b> | <b>(78.390)</b> | <b>-16,9%</b> | <b>(44.327)</b> | <b>47,0%</b> | <b>(178.689)</b> | <b>(213.369)</b> | <b>-16,3%</b> | <b>(132.915)</b> | <b>34,4%</b> |

### DESPESAS COM VENDAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 5,8 milhões, apresentando redução de 78,8% *versus* 3T21, e 45,9% quando comparado ao 3T19. Atribuímos essa melhora à estratégia comercial da Companhia de recuperação de crédito e da diminuição do indicador de inadimplência líquida para -2,5% no 3T22, consolidando a reversão da curva da PDD no montante de R\$ 3,6 milhões.

Já a linha de Comissões sobre Comercialização seguiu a tendência apresentada do 2T22 devido ao acelerado ritmo comercial de novos contratos ou renovações.

|                                 | 3T22           | 3T21            | %             | 3T19            | %             | 9M22            | 9M21            | %             | 9M19            | %             |
|---------------------------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| PCLD (PDD) e Perdão de Dívida   | 3.603          | (18.685)        | -119,3%       | (4.022)         | -189,6%       | 1.429           | (78.450)        | -101,8%       | (18.061)        | -107,9%       |
| Comissões sobre Comercialização | (9.630)        | (5.568)         | 73,0%         | (6.656)         | 44,7%         | (26.521)        | (15.285)        | 73,5%         | (19.119)        | 38,7%         |
| Outras Despesas Comerciais      | 253            | (3.041)         | -108,3%       | -               | -             | (2.816)         | (3.541)         | -20,5%        | -               | -             |
| <b>Despesas com Vendas</b>      | <b>(5.774)</b> | <b>(27.294)</b> | <b>-78,8%</b> | <b>(10.678)</b> | <b>-45,9%</b> | <b>(27.908)</b> | <b>(97.276)</b> | <b>-71,3%</b> | <b>(37.180)</b> | <b>-24,9%</b> |

### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 59,4 milhões no 3T22. Os principais impactos desta linha estão descritos abaixo:

|                                                | 3T22            | 3T21            | %              | 3T19            | %              | 9M22             | 9M21             | %             | 9M19            | %             |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|---------------|-----------------|---------------|
| <b>Despesas Administrativas</b>                | <b>(37.379)</b> | <b>(35.162)</b> | <b>6,3%</b>    | <b>(26.229)</b> | <b>42,5%</b>   | <b>(101.736)</b> | <b>(79.618)</b>  | <b>27,8%</b>  | <b>(72.563)</b> | <b>40,2%</b>  |
| Despesa com Salários, encargos e benefícios    | (29.327)        | (24.222)        | 21,1%          | (18.253)        | 60,7%          | (79.670)         | (64.074)         | 24,3%         | (52.615)        | 51,4%         |
| Participação nos lucros (PLR)                  | (8.052)         | (10.940)        | -26,4%         | (7.976)         | 1,0%           | (22.066)         | (15.544)         | 42,0%         | (19.948)        | 10,6%         |
| <b>Despesa de Remuneração Baseada em Ações</b> | <b>(10.057)</b> | <b>(4.678)</b>  | <b>115,0%</b>  | <b>(630)</b>    | <b>1496,3%</b> | <b>(15.589)</b>  | <b>(8.037)</b>   | <b>94,0%</b>  | <b>(3.844)</b>  | <b>305,5%</b> |
| <b>Serviços Contratados</b>                    | <b>(12.538)</b> | <b>(6.396)</b>  | <b>96,0%</b>   | <b>(3.415)</b>  | <b>267,1%</b>  | <b>(32.455)</b>  | <b>(20.464)</b>  | <b>58,6%</b>  | <b>(9.141)</b>  | <b>255,0%</b> |
| <b>Outras Despesas</b>                         | <b>578</b>      | <b>(4.860)</b>  | <b>-111,9%</b> | <b>(3.375)</b>  | <b>-117,1%</b> | <b>(1.001)</b>   | <b>(7.974)</b>   | <b>-87,4%</b> | <b>(10.187)</b> | <b>-90,2%</b> |
| Despesas com Contingências                     | 4.011           | (2.667)         | -250,4%        | (732)           | -648,0%        | 10.735           | (2.861)          | -475,2%       | (1.406)         | -863,5%       |
| Outras Despesas                                | (3.433)         | (2.193)         | 56,5%          | (2.643)         | 29,9%          | (11.736)         | (5.113)          | 129,5%        | (8.781)         | 33,7%         |
| <b>Despesas Gerais &amp; Administrativas</b>   | <b>(59.396)</b> | <b>(51.096)</b> | <b>16,2%</b>   | <b>(33.649)</b> | <b>76,5%</b>   | <b>(150.781)</b> | <b>(116.093)</b> | <b>29,9%</b>  | <b>(95.735)</b> | <b>57,5%</b>  |

### DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas com salários, encargos e benefícios apresentaram crescimento de 21,1% em relação ao 3T21 em decorrência de dois fatores: o dissídio aprovado em julho com a definição de pagamento retroativo aos meses de maio e junho (R\$ 1,9 milhões) e a incorporação de despesas com pessoal da helloo.

O provisionamento das despesas de remuneração baseada em ações aumentou 115% em relação ao mesmo período de 2021 em decorrência da melhora da performance das ações da Companhia.

Em serviços contratados, a maior variação são para sistemas de tecnologia e transacionais da Companhia e consultorias como agências de rating.

### OUTRAS DESPESAS

A linha de outras despesas encerrou o 3T22 com queda de 111,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e sua principal variação está atrelada às contingências, que tiveram reversões de provisão.

## EBITDA

O EBITDA Ajustado atingiu R\$ 254,1 milhões e margem de 68,4%. O crescimento no comparativo com o mesmo período de 2021 é de 34,1%, apresentando uma melhora de 6,6 p.p na margem. Ao expurgar os efeitos não recorrentes registrados no trimestre (despesas relacionadas à Combinação de Negócios) a margem Ebitda alcançou o patamar de 70,5%.

|                                                                        | 3T22           | 3T21           | %            | 3T19           | %             | 9M22             | 9M21           | %             | 9M19             | %             |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Receita Líquida</b>                                                 | <b>371.444</b> | <b>306.638</b> | <b>21,1%</b> | <b>328.995</b> | <b>12,9%</b>  | <b>1.069.573</b> | <b>809.641</b> | <b>32,1%</b>  | <b>972.768</b>   | <b>10,0%</b>  |
| (+) Custos e Despesas                                                  | (128.966)      | (117.937)      | 9,4%         | (85.305)       | 51,2%         | (365.803)        | (331.588)      | 10,3%         | (260.150)        | 40,6%         |
| (+) Depreciação e Amortização                                          | 18.671         | 12.235         | 52,6%        | 5.218          | 257,8%        | 55.652           | 32.957         | 68,9%         | 15.710           | 254,2%        |
| (+) Outros Resultados Operacionais                                     | (8.671)        | (36.730)       | -76,4%       | 75.006         | -111,6%       | (129.621)        | (262.279)      | -50,6%        | 560.776          | -123,1%       |
| (+) Equivalência Patrimonial                                           | -              | (10.295)       | -100,0%      | (695)          | -100,0%       | -                | (27.209)       | -100,0%       | (4.853)          | -100,0%       |
| <b>EBITDA</b>                                                          | <b>252.478</b> | <b>153.911</b> | <b>64,0%</b> | <b>323.219</b> | <b>-21,9%</b> | <b>629.801</b>   | <b>221.522</b> | <b>184,3%</b> | <b>1.284.251</b> | <b>-51,0%</b> |
| (-) Propriedade para Investimento                                      | -              | 34.024         | -100,0%      | (18.847)       | -100,0%       | 202.512          | 275.388        | -26,5%        | (506.573)        | -140,0%       |
| (+) Debêntures do Araguaia                                             | 1.640          | 1.509          | 8,7%         | 1.915          | -14,3%        | 4.858            | 3.776          | 28,7%         | 5.858            | -17,1%        |
| (-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais <sup>2</sup>              | -              | 34.024         | -100,0%      | -              | -             | -                | 275.388        | -100,0%       | (565.510)        | -100,0%       |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                                                 | <b>254.118</b> | <b>189.444</b> | <b>34,1%</b> | <b>306.287</b> | <b>-17,0%</b> | <b>837.171</b>   | <b>500.686</b> | <b>67,2%</b>  | <b>783.536</b>   | <b>6,8%</b>   |
| Margem %                                                               | 68,4%          | 61,8%          | 6,6 p.p      | 93,1%          | -24,7 p.p     | 78,3%            | 61,8%          | 16,4 p.p      | 80,5%            | -2,3 p.p      |
| <b>EBITDA Ajustado Ex Vendas<sup>1</sup></b>                           | <b>254.118</b> | <b>179.528</b> | <b>41,5%</b> | <b>286.615</b> | <b>-11,3%</b> | <b>837.171</b>   | <b>485.917</b> | <b>72,3%</b>  | <b>716.019</b>   | <b>16,9%</b>  |
| Margem %                                                               | 68,4%          | 60,9%          | 7,5 p.p      | 93,8%          | -25,4 p.p     | 78,3%            | 61,6%          | 16,7 p.p      | 80,9%            | -2,7 p.p      |
| <b>EBITDA Ajustado Ex Vendas e Efeitos Não Recorrentes<sup>2</sup></b> | <b>262.035</b> | <b>179.528</b> | <b>46,0%</b> | <b>227.678</b> | <b>15,1%</b>  | <b>768.059</b>   | <b>485.917</b> | <b>58,1%</b>  | <b>657.082</b>   | <b>16,9%</b>  |
| Margem %                                                               | 70,5%          | 60,9%          | 9,6 p.p      | 74,5%          | -4,0 p.p      | 71,8%            | 61,6%          | 10,3 p.p      | 74,3%            | -2,5 p.p      |

## OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS

A variação da linha de outros resultados operacionais se deve principalmente pelas despesas relacionadas à Combinação de Negócios com a ALSO (R\$ 7,9 milhões), nos âmbitos de consultoria, custos jurídicos e entidades financeiras.

## EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

Após o encerramento das atividades Delivery Center ao final de 2021, não houve, até o momento, mais resultados provenientes da empresa.

<sup>1</sup> Para análise comparativa a 2019 e 2021, excluímos os valores referentes ao resultado dos 7 shoppings vendidos em agosto/19, o resultado do Via Brasil Shopping vendido em março/20 e a venda da participação de 30% do Center Shopping Uberlândia em abril/22.

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro registrou despesa líquida de R\$ 64,3 milhões, aumento de 5,1%, quando comparado ao 3T21 e redução de 32,6% quando comparado ao 2T22, principalmente influenciado pelas deflações ocorridas no período diante dos passivos atrelados ao IGP-DI e IPCA.

| Receitas               | 3T22          | 3T21          | %             | 3T19          | %             | 9M22           | 9M21          | %             | 9M19          | %             |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Aplicações Financeiras | 46.134        | 25.787        | 78,9%         | 16.881        | 173,3%        | 126.735        | 50.292        | 152,0%        | 52.777        | 140,1%        |
| Outros                 | 11.300        | 2.086         | 441,7%        | 2.987         | 278,3%        | 22.151         | 12.137        | 82,5%         | 11.400        | 94,3%         |
| <b>Total</b>           | <b>57.434</b> | <b>27.873</b> | <b>106,1%</b> | <b>19.868</b> | <b>189,1%</b> | <b>148.886</b> | <b>62.429</b> | <b>138,5%</b> | <b>64.177</b> | <b>132,0%</b> |

| Despesas                     | 3T22             | 3T21            | %            | 3T19            | %            | 9M22             | 9M21             | %            | 9M19             | %            |
|------------------------------|------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Empréstimos e Financiamentos | (112.444)        | (81.697)        | 37,6%        | (59.418)        | 89,2%        | (381.602)        | (239.327)        | 59,4%        | (211.098)        | 80,8%        |
| Outros                       | (9.278)          | (7.354)         | 26,2%        | (2.038)         | 355,3%       | (41.608)         | (17.307)         | 140,4%       | (12.260)         | 239,4%       |
| <b>Total</b>                 | <b>(121.722)</b> | <b>(89.051)</b> | <b>36,7%</b> | <b>(61.456)</b> | <b>98,1%</b> | <b>(423.210)</b> | <b>(256.634)</b> | <b>64,9%</b> | <b>(223.358)</b> | <b>89,5%</b> |

|                             |                 |                 |             |                 |              |                  |                  |              |                  |              |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>Resultado Financeiro</b> | <b>(64.288)</b> | <b>(61.178)</b> | <b>5,1%</b> | <b>(41.588)</b> | <b>54,6%</b> | <b>(274.324)</b> | <b>(194.205)</b> | <b>41,3%</b> | <b>(159.181)</b> | <b>72,3%</b> |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|

## Impostos

Neste trimestre, os impostos totalizaram R\$ 31,2 milhões. As principais variações são decorrentes dos seguintes fatores:

|                          | 3T22            | 3T21            | %            | 3T19           | %             |
|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|
| Receita Bruta            | 403.576         | 333.387         | 21,1%        | 358.084        | 12,7%         |
| <b>Abertura Impostos</b> |                 |                 |              |                |               |
| Provisão para IR/CSLL    | (18.232)        | (17.440)        | 4,5%         | (19.637)       | -7,2%         |
| Imposto Diferido         | (12.962)        | (4.475)         | 189,7%       | 14.194         | -191,3%       |
| <b>Imposto Total</b>     | <b>(31.194)</b> | <b>(21.915)</b> | <b>42,3%</b> | <b>(5.443)</b> | <b>473,1%</b> |

### PROVISÃO PARA IR/CSLL

As provisões para IR/CSLL estão 4,5% maiores em relação ao mesmo período do ano anterior acompanhando o crescimento de receita.

### IMPOSTO DIFERIDO

No 3T22, a variação da linha do imposto diferido se dá principalmente pela reversão da provisão de créditos de liquidação duvidosa (PDD), que consequentemente ocasionou a reversão de ativo diferido.

## Lucro Líquido e FFO

|                                                            | 3T22           | 3T21           | %             | 3T19           | %             |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Lucro Líquido</b>                                       | <b>127.515</b> | <b>57.149</b>  | <b>123,1%</b> | <b>258.462</b> | <b>-50,7%</b> |
| (+) Swap a Mercado (MTM)                                   | -              | -              | -             | -              | -             |
| (+) Imposto Não Caixa <sup>1</sup>                         | 13.366         | 14.329         | -6,7%         | 6.150          | 117,3%        |
| (-) Propriedade para Investimento                          | -              | 34.024         | -100,0%       | (18.847)       | -100,0%       |
| (-) Participação dos não controladores                     | -              | (10.718)       | -100,0%       | -              | -             |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b>                              | <b>140.881</b> | <b>94.784</b>  | <b>48,6%</b>  | <b>186.828</b> | <b>-24,6%</b> |
| Margem %                                                   | 37,9%          | 30,9%          | 7,0 p.p       | 56,8%          | -18,9 p.p     |
| (+) Depreciação e Amortização                              | 18.671         | 12.235         | 52,6%         | 5.218          | 257,8%        |
| <b>FFO (Lucro Líquido + Depreciação e Amortização)</b>     | <b>146.186</b> | <b>69.384</b>  | <b>110,7%</b> | <b>263.680</b> | <b>-44,6%</b> |
| <b>FFO Ajustado<sup>2</sup></b>                            | <b>159.552</b> | <b>107.019</b> | <b>49,1%</b>  | <b>250.983</b> | <b>-36,4%</b> |
| Margem %                                                   | 43,0%          | 34,9%          | 8,1 p.p       | 76,3%          | -33,3 p.p     |
| <b>FFO Ajustado<sup>2</sup> Ex Efeitos não recorrentes</b> | <b>167.469</b> | <b>107.019</b> | <b>56,5%</b>  | <b>192.046</b> | <b>-36,4%</b> |
| Margem %                                                   | 45,1%          | 34,9%          | 10,2 p.p      | 58,4%          | -13,3 p.p     |
| <b>AFFO por ação</b>                                       | <b>0,19</b>    | <b>0,13</b>    | <b>49,8%</b>  | <b>0,23</b>    | <b>-15,4%</b> |

O FFO Ajustado atingiu R\$ 159,6 milhões no 3T22, apresentando crescimento de 49,1% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem alcançou o patamar de 43,0% o que representa um crescimento de 8,1 p.p em relação ao 3T21.

## Capex

No 3T22, reforçando a estratégia de fortalecimento e aumento da atratividade dos shoppings para consumidores e lojistas, a brMalls continuou investindo na manutenção dos ativos, no *redevelopment* do Shopping Tamboré e *retrofit* do NorteShopping, além de destinar recursos ao aprimoramento de nossas iniciativas digitais.

| Capex Total (R\$ mil)                              | 3T22          | 3T21          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Desenvolvimento <sup>3</sup>                       | 44.309        | 22.939        |
| Revitalizações, TI, Transformação Digital & Outros | 42.722        | 35.151        |
| <b>Investimento Total</b>                          | <b>87.031</b> | <b>58.090</b> |

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

<sup>2</sup> Excluindo o impacto do ganho de capital referente às alienações realizadas em 2019.

<sup>3</sup> Considera retrofits, expansões e greenfields.



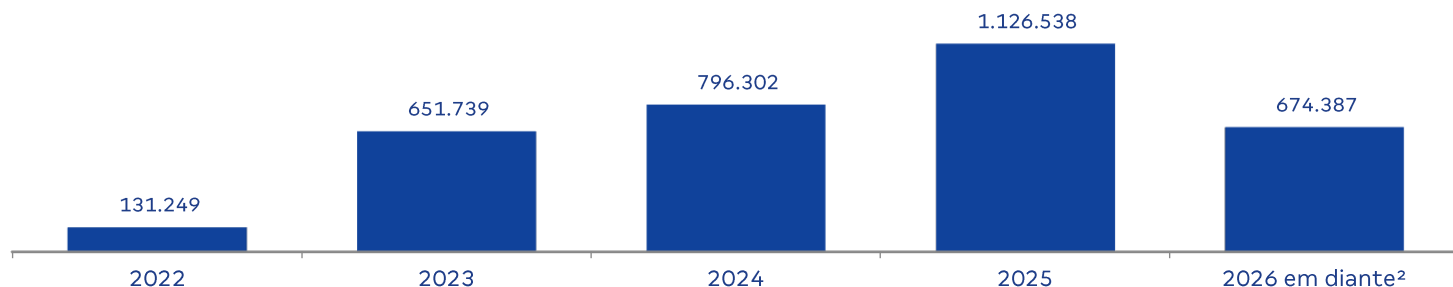
# Estrutura de Capital

A Companhia encerrou o trimestre com uma posição de caixa e equivalentes de R\$ 1.193,3 milhões, redução de 6,7% em comparação ao 2T22, enquanto a dívida bruta totalizou R\$ 3.380,3 milhões, redução de 4,4% em comparação ao mesmo período do ano anterior. A dívida líquida atingiu R\$ 2.187,0 milhões, redução de 3,1% também em comparação ao 2T22.

Em 17 de outubro de 2022, a Companhia aprovou da 10ª (décima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor total de R\$ 900 milhões com vencimento do principal em até cinco anos contados à partir da data de emissão, dos quais 50% serão pagos no 4º ano e 50% a serem pagos no 5º ano. A taxa de remuneração da dívida CDI + 1,40% a.a. com pagamento de juros semestral.

|                                                                    | 3T22      | 2T22      | 3T21      | Indexador    | Custo médio ao ano <sup>3</sup> | Exposição por Indexador (% do Total) | Saldo Devedor (R\$ mil) | Prazo Médio (Anos) |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários       | 1.193.276 | 1.279.253 | 1.629.201 | TR +         | 9,1%                            | 16,3%                                | 552.011                 | 1,6                |
| Remuneração Média no Trimestre (% CDI)                             | 108,4%    | 100,7%    | 108,3%    | CDI +        | 18,1%                           | 36,8%                                | 1.244.430               | 2,8                |
| Dívida Bruta (R\$ mil)                                             | 3.380.271 | 3.536.219 | 4.086.597 | CDI (%)      | 14,9%                           | 37,5%                                | 1.268.264               | 1,8                |
| Prazo Médio (anos)                                                 | 2,1       | 2,3       | 3,3       | IPCA +       | 12,3%                           | 9,3%                                 | 315.508                 | 2,1                |
| Custo Médio                                                        | 14,2%     | 14,1%     | 8,2%      | <b>Total</b> | <b>14,2%</b>                    | <b>100,0%</b>                        | <b>3.380.214</b>        | <b>2,1</b>         |
| Dívida Líquida (R\$ mil)                                           | 2.186.995 | 2.256.966 | 2.457.396 |              |                                 |                                      |                         |                    |
| Dívida Líquida / EBITDA Ajustado trimestre anualizado <sup>1</sup> | 1,8x      | 1,5x      | 2,1x      |              |                                 |                                      |                         |                    |
| Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M                               | 2,1x      | 2,4x      | 3,7x      |              |                                 |                                      |                         |                    |
| EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida                   | 2,9x      | 2,8x      | 2,7x      |              |                                 |                                      |                         |                    |

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ mil)



<sup>1</sup> Indicador calculado com base na regra de *covenants*.

<sup>2</sup> Considera um prazo de 10 anos para a Debênture VIII.

<sup>3</sup> Até o 4T19, para calcular o custo de dívida, era utilizado o CDI médio dos últimos 12 meses. A partir do 1T20, passamos a utilizar o CDI *spot* do final do trimestre, em linha com práticas de mercado.

# Mercado de Capitais

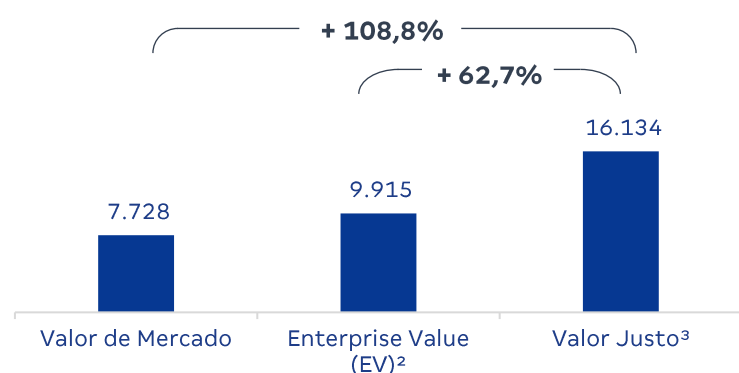
A brMalls tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código BRML3. A Companhia também possui um programa de ADR sob o código BRML. Em relação a nossa ação (BRML3), esta encerrou o 3T22 sendo transacionada a R\$ 9,43 que representa um valor de mercado de R\$ 7,7 bilhões. Quando comparado ao valor justo de R\$ 16,1 bilhões, o valor de mercado apresentou um desconto de 54,2% ao final do 3T22. Atualmente, a Companhia apresenta 8.744.800 ações em tesouraria.

|                                         | 3T22        | 3T21        | %      |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|--------|
| Ações em Circulação (Ex-Tesouraria)     | 819.529.084 | 839.641.284 | -2,4%  |
| Preço Final da Ação (R\$)               | 9,43        | 8,08        | 16,7%  |
| Valor de Mercado (R\$ milhões)          | 7.728       | 6.784       | 13,9%  |
| Volume Médio Diário Negociado (R\$ mil) | 88.887      | 129.116     | -31,2% |
| Número de Negócios Médio                | 16.889      | 21.280      | -20,6% |

## BRML3 – Peso nos Principais Índices (set-22)

| IBOVESPA | IBrX-50 | IBrX | IGC-NM | ITAG | IBRA | IMOB  | MSCI Brazil Small Cap | ICO2 |
|----------|---------|------|--------|------|------|-------|-----------------------|------|
| 0,4%     | 0,4%    | 0,4% | 0,6%   | 0,4% | 0,3% | 18,4% | 2,3%                  | 0,4% |

## VALUATION<sup>1</sup>



## BASE ACIONÁRIA POR REGIÃO

| Região         | 3T22          | 3T21          | 3T20          | 3T19          |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Brasil         | 52,4%         | 52,9%         | 57,1%         | 45,6%         |
| Estados Unidos | 22,9%         | 25,6%         | 24,3%         | 29,0%         |
| Europa         | 15,2%         | 12,7%         | 8,7%          | 14,7%         |
| Ásia           | 1,8%          | 2,3%          | 2,6%          | 7,5%          |
| Canadá         | 0,4%          | 1,2%          | 1,1%          | 1,5%          |
| Outros         | 7,4%          | 5,3%          | 6,1%          | 1,7%          |
| <b>Total</b>   | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

<sup>1</sup> Todos os valores são referentes à 30 de setembro de 2022.

<sup>2</sup> EV = Valor de Mercado + Dívida Líquida.

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

## Anexo I – NOI Linearizado

|                                 | VISÃO CONSOLIDADA |                |              |                |              | VISÃO 100%     |              |                  |
|---------------------------------|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|
|                                 | NOI 3T22¹         | NOI 3T21¹      | %            | NOI 3T19¹      | %            | NOI 3T22       | NOI/m² 3T22¹ | Aluguel/m² 3T22² |
| 1 Plaza Niterói                 | 31.467            | 30.136         | 4,4%         | 29.861         | 5,4%         | 31.467         | 238          | 206              |
| 2 Shopping Tijuca               | 28.385            | 25.986         | 9,2%         | 26.662         | 6,5%         | 28.385         | 266          | 242              |
| 3 NorteShopping                 | 23.553            | 22.346         | 5,4%         | 23.450         | 0,4%         | 37.401         | 160          | 140              |
| 4 Shopping Tamboré              | 21.312            | 17.999         | 18,4%        | 19.904         | 7,1%         | 21.312         | 143          | 106              |
| 5 Catuaí Shopping Londrina      | 17.162            | 14.383         | 19,3%        | 14.415         | 19,1%        | 18.454         | 98           | 78               |
| 6 Center Shopping Uberlândia    | 4.287             | 14.626         | -70,7%       | 16.879         | -74,6%       | 20.412         | 129          | 108              |
| 7 Shopping Campo Grande         | 14.045            | 10.692         | 31,4%        | 10.733         | 30,9%        | 20.156         | 171          | 126              |
| 8 Shopping Recife               | 14.709            | 11.036         | 33,3%        | 11.392         | 29,1%        | 47.709         | 211          | 184              |
| 9 Shopping Estação Cuiabá       | 12.696            | 11.214         | 13,2%        | 4.937          | 157,2%       | 16.929         | 120          | 85               |
| 10 Shopping Villa-Lobos         | 12.631            | 9.628          | 31,2%        | 10.171         | 24,2%        | 19.920         | 248          | 164              |
| 11 Shopping Piracicaba          | 10.748            | 8.030          | 33,8%        | 3.742          | 187,2%       | 14.266         | 109          | 86               |
| 12 Shopping Estação             | 10.886            | 7.878          | 38,2%        | 10.233         | 6,4%         | 10.886         | 66           | 59               |
| 13 Shopping Del Rey             | 12.667            | 9.345          | 35,6%        | 9.311          | 36,0%        | 15.834         | 143          | 102              |
| 14 Mooca Plaza Shopping         | 13.085            | 9.744          | 34,3%        | 10.664         | 22,7%        | 21.808         | 173          | 126              |
| 15 Campinas Shopping            | 9.995             | 6.023          | 65,9%        | 9.822          | 1,8%         | 9.995          | 96           | 64               |
| 16 Shopping Metrô Santa Cruz    | 8.956             | 8.456          | 5,9%         | 10.829         | -17,3%       | 8.956          | 156          | 184              |
| 17 Estação BH                   | 10.033            | 6.240          | 60,8%        | 8.646          | 16,0%        | 10.033         | 98           | 94               |
| 18 Catuaí Shopping Maringá      | 9.453             | 6.841          | 38,2%        | 5.668          | 66,8%        | 9.453          | 97           | 77               |
| 19 São Bernardo Plaza Shopping  | 6.874             | 6.637          | 3,6%         | 6.697          | 2,6%         | 11.456         | 89           | 52               |
| 20 Independência Shopping       | 7.150             | 5.870          | 21,8%        | 6.474          | 10,4%        | 7.150          | 100          | 78               |
| 21 Goiânia Shopping             | 6.388             | 5.345          | 19,5%        | 4.680          | 36,5%        | 13.118         | 197          | 169              |
| 22 Shopping Villagio Caxias     | 6.394             | 5.065          | 26,2%        | 4.096          | 56,1%        | 9.005          | 99           | 83               |
| 23 Jardim Sul                   | 7.439             | 4.932          | 50,8%        | 6.307          | 17,9%        | 12.398         | 134          | 102              |
| 24 Top Shopping                 | 2.885             | 2.946          | -2,1%        | 3.903          | -26,1%       | 5.770          | 75           | 102              |
| 25 Rio Anil                     | 4.257             | 3.552          | 19,8%        | 3.316          | 28,4%        | 8.514          | 75           | 68               |
| 26 Amazonas Shopping            | 4.931             | 3.830          | 28,7%        | 3.697          | 33,4%        | 17.262         | 168          | 144              |
| 27 Shopping Curitiba            | 3.636             | 3.203          | 13,5%        | 3.767          | -3,5%        | 7.420          | 108          | 94               |
| 28 Shopping Vila Velha          | 3.918             | 3.865          | 1,4%         | 1.887          | 107,6%       | 7.835          | 36           | 62               |
| 29 Shopping ABC                 | 177               | 351            | -49,7%       | 159            | 11,1%        | 13.867         | 100          | 92               |
| <b>TOTAL PORTFÓLIO CORE</b>     | <b>320.117</b>    | <b>276.199</b> | <b>15,9%</b> | <b>282.302</b> | <b>13,4%</b> | <b>477.173</b> | <b>134</b>   | <b>112</b>       |
| Outros³                         | 3.096             | 3.805          | -18,6%       | 3.360          | -7,9%        | 8.588          | -            | -                |
| <b>Total</b>                    | <b>323.213</b>    | <b>280.004</b> | <b>15,4%</b> | <b>291.863</b> | <b>10,7%</b> | <b>485.760</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>         |
| <b>TOTAL EX VENDAS DE PART.</b> | <b>323.213</b>    | <b>280.004</b> | <b>15,4%</b> | <b>285.662</b> | <b>13,1%</b> | <b>485.760</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>         |

## Anexo II – Desempenho Financeiro Histórico

| R\$ Milhões                   | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | CAGR ('06- '21) | 3T22         | 2022 12M       |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|----------------|
| <b>Receita Bruta</b>          | <b>1.458,5</b> | <b>1.387,1</b> | <b>1.445,0</b> | <b>1.026,7</b> | <b>1.289,0</b> | <b>18,8%</b>    | <b>403,6</b> | <b>1.165,7</b> |
| Prestação de Serviços         | 100,3          | 101,9          | 107,9          | 75,9           | 107,6          | 20,8%           | 42,6         | 116,2          |
| <b>Receita Líquida</b>        | <b>1.348,0</b> | <b>1.266,3</b> | <b>1.322,7</b> | <b>956,0</b>   | <b>1.182,9</b> | <b>18,6%</b>    | <b>371,4</b> | <b>1.069,6</b> |
| <b>NOI</b>                    | <b>1.200,2</b> | <b>1.125,5</b> | <b>1.179,6</b> | <b>818,2</b>   | <b>1.047,0</b> | <b>19,4%</b>    | <b>323,2</b> | <b>938,4</b>   |
| Margem NOI                    | 88,4%          | 87,6%          | 88,2%          | 86,1%          | 88,6%          | *               | 89,5%        | 89,4%          |
| <b>EBITDA Ajustado</b>        | <b>876,0</b>   | <b>914,0</b>   | <b>991,9</b>   | <b>526,0</b>   | <b>689,5</b>   | <b>18,0%</b>    | <b>254,1</b> | <b>837,2</b>   |
| Margem EBITDA Ajustado        | 65,0%          | 72,2%          | 75,0%          | 55,0%          | 58,3%          | *               | 68,4%        | 78,3%          |
| <b>FFO Ajustado</b>           | <b>425,9</b>   | <b>580,6</b>   | <b>699,1</b>   | <b>274,5</b>   | <b>322,5</b>   | <b>15,0%</b>    | <b>159,6</b> | <b>446,7</b>   |
| Margem FFO Ajustado           | 31,6%          | 45,8%          | 52,9%          | 28,7%          | 27,3%          | *               | 43,0%        | 41,8%          |
| FFO Ajustado por ação         | 0,52           | 0,68           | 0,83           | 0,33           | 0,38           | 5,6%            | 0,19         | 0,54           |
| <b>Lucro Líquido Ajustado</b> | <b>409,1</b>   | <b>563,2</b>   | <b>678,2</b>   | <b>240,0</b>   | <b>276,2</b>   | <b>15,4%</b>    | <b>140,9</b> | <b>391,1</b>   |
| Margem Lucro Líquido Ajustado | 30,3%          | 44,5%          | 51,3%          | 25,1%          | 23,3%          | *               | 37,9%        | 36,6%          |
| ABL Total (m²)                | 1.445.536      | 1.492.642      | 1.304.896      | 1.274.216      | 832.128        | 9,5%            | 796.712      | 796.712        |
| ABL Adicionado (m²)           | (200.136)      | 47.106         | (187.746)      | (30.680)       | -              | *               | (35.416)     | (35.416)       |

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

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

³ Referente ao resultado do Shopping Araguaia e São Luís Shopping.

## Anexo III – Desempenho Operacional

|                             | Vendas 3T22      | Vendas 3T21      | %            | Vendas 3T19      | %            | Vendas 9M22       | Vendas 9M21       | %            | Vendas/m²<br>3T22¹ | Taxa de Ocupação<br>3T22² |
|-----------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| 1 Plaza Niterói             | 288.688          | 240.750          | 19,9%        | 254.434          | 13,5%        | 832.760           | 627.406           | 32,7%        | 2.509              | 98,6%                     |
| 2 Tijuca                    | 259.110          | 197.107          | 31,5%        | 233.673          | 10,9%        | 729.751           | 517.051           | 41,1%        | 2.655              | 96,4%                     |
| 3 NorteShopping             | 330.432          | 302.432          | 9,3%         | 328.897          | 0,5%         | 960.483           | 806.569           | 19,1%        | 1.690              | 97,4%                     |
| 4 Tamboré                   | 209.994          | 168.003          | 25,0%        | 188.252          | 11,5%        | 596.525           | 396.952           | 50,3%        | 1.652              | 97,9%                     |
| 5 Londrina                  | 214.153          | 181.786          | 17,8%        | 177.522          | 20,6%        | 623.834           | 459.093           | 35,9%        | 1.364              | 96,3%                     |
| 6 Uberlândia                | 228.790          | 169.497          | 35,0%        | 191.563          | 19,4%        | 648.141           | 382.578           | 69,4%        | 1.529              | 98,8%                     |
| 7 Campo Grande              | 214.265          | 165.832          | 29,2%        | 156.606          | 36,8%        | 601.730           | 418.709           | 43,7%        | 1.832              | 99,0%                     |
| 8 Shopping Recife           | 481.213          | 394.535          | 22,0%        | 402.468          | 19,6%        | 1.340.034         | 1.003.005         | 33,6%        | 2.153              | 97,5%                     |
| 9 Shopping Estação Cuiabá   | 211.753          | 168.218          | 25,9%        | 128.551          | 64,7%        | 583.181           | 411.739           | 41,6%        | 1.540              | 98,7%                     |
| 10 Villa-Lobos              | 180.041          | 134.712          | 33,6%        | 148.337          | 21,4%        | 506.283           | 313.243           | 61,6%        | 2.470              | 97,6%                     |
| 11 Shopping Piracicaba      | 155.770          | 119.957          | 29,9%        | 137.140          | 13,6%        | 443.216           | 277.572           | 59,7%        | 1.237              | 96,8%                     |
| 12 Estação                  | 91.247           | 69.827           | 30,7%        | 96.926           | -5,9%        | 260.390           | 159.604           | 63,1%        | 1.180              | 94,6%                     |
| 13 Del Rey                  | 152.041          | 115.775          | 31,3%        | 130.021          | 16,9%        | 438.447           | 249.773           | 75,5%        | 1.419              | 98,3%                     |
| 14 Mooca                    | 211.126          | 159.558          | 32,3%        | 163.104          | 29,4%        | 609.259           | 374.153           | 62,8%        | 1.776              | 98,6%                     |
| 15 Campinas Shopping        | 93.029           | 68.963           | 34,9%        | 79.977           | 16,3%        | 254.942           | 156.583           | 62,8%        | 1.131              | 95,4%                     |
| 16 Metrô Santa Cruz         | 95.326           | 75.851           | 25,7%        | 111.088          | -14,2%       | 272.497           | 181.124           | 50,4%        | 1.862              | 94,8%                     |
| 17 Estação BH               | 129.744          | 102.962          | 26,0%        | 121.717          | 6,6%         | 376.293           | 227.038           | 65,7%        | 1.224              | 97,2%                     |
| 18 Maringá                  | 133.684          | 106.032          | 26,1%        | 105.262          | 27,0%        | 376.131           | 267.536           | 40,6%        | 1.425              | 96,8%                     |
| 19 São Bernardo             | 122.723          | 93.580           | 31,1%        | 103.696          | 18,3%        | 346.469           | 223.998           | 54,7%        | 998                | 96,3%                     |
| 20 Independência Shopping   | 93.568           | 70.095           | 33,5%        | 83.473           | 12,1%        | 272.025           | 161.505           | 68,4%        | 1.367              | 97,0%                     |
| 21 Goiânia                  | 165.718          | 128.991          | 28,5%        | 118.740          | 39,6%        | 468.746           | 318.094           | 47,4%        | 2.099              | 95,4%                     |
| 22 Villagio Caxias          | 120.947          | 99.221           | 21,9%        | 107.023          | 13,0%        | 344.144           | 253.429           | 35,8%        | 1.410              | 97,0%                     |
| 23 Jardim Sul               | 145.149          | 121.353          | 19,6%        | 128.505          | 13,0%        | 419.135           | 295.990           | 41,6%        | 1.839              | 98,5%                     |
| 24 Top Shopping             | 93.278           | 81.290           | 14,7%        | 90.415           | 3,2%         | 280.913           | 227.657           | 23,4%        | 1.268              | 84,3%                     |
| 25 Rio Anil                 | 149.070          | 127.618          | 16,8%        | 119.968          | 24,3%        | 412.929           | 345.416           | 19,5%        | 1.378              | 96,2%                     |
| 26 Amazonas Shopping        | 256.613          | 211.899          | 21,1%        | 188.976          | 35,8%        | 718.398           | 501.545           | 43,2%        | 2.371              | 98,4%                     |
| 27 Shopping Curitiba        | 89.681           | 64.298           | 39,5%        | 79.250           | 13,2%        | 252.655           | 149.138           | 69,4%        | 1.420              | 95,0%                     |
| 28 Vila Velha               | 232.419          | 192.243          | 20,9%        | 200.749          | 15,8%        | 673.216           | 508.136           | 32,5%        | 1.229              | 95,7%                     |
| 29 Shopping ABC             | 175.047          | 143.850          | 21,7%        | 147.401          | 18,8%        | 511.706           | 338.989           | 51,0%        | 1.398              | 91,4%                     |
| <b>TOTAL PORTFÓLIO CORE</b> | <b>5.324.619</b> | <b>4.276.235</b> | <b>24,5%</b> | <b>4.523.734</b> | <b>17,7%</b> | <b>15.154.232</b> | <b>10.553.626</b> | <b>43,6%</b> | <b>1.634</b>       | <b>96,8%</b>              |

## Anexo IV – Histórico de Indicadores

|                                               | 3T19  | 4T19  | 1T20   | 2T20   | 3T20   | 4T20   | 1T21   | 2T21   | 3T21  | 4T21  | 1T22  | 2T22  | 3T22  | Média 3T<br>2019-<br>2022 | Δ          |
|-----------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------|------------|
| Vendas Mesmas Lojas – SSS (%)                 | 2,2%  | 3,7%  | -13,0% | -71,1% | -32,6% | -16,3% | -25,3% | 185,7% | 37,9% | 18,0% | 50,7% | 49,5% | 20,1% | 6,9%                      | 13,2 p.p.  |
| Aluguel Mesmas Lojas – SSR (%)                | 7,6%  | 6,9%  | -8,9%  | -73,8% | -40,1% | -16,6% | 1,0%   | 285,6% | 87,7% | 45,6% | 52,5% | 37,9% | 24,3% | 19,9%                     | 4,4 p.p.   |
| Vendas/m²                                     | 1.379 | 1.838 | 1.171  | 455    | 1.087  | 1.637  | 910    | 1.144  | 1.347 | 1.880 | 1.372 | 1.665 | 1.634 | 1.362                     | 20,0%      |
| Aluguel/m²                                    | 101   | 112   | 93     | 67     | 70     | 84     | 79     | 86     | 96    | 112   | 106   | 107   | 112   | 95                        | 18,2%      |
| NOI/m²                                        | 120   | 132   | 106    | 56     | 75     | 98     | 84     | 95     | 113   | 138   | 123   | 129   | 134   | 111                       | 21,2%      |
| Custo de Ocupação (% das Vendas)              | 10,9% | 10,0% | 12,2%  | 24,7%  | 10,5%  | 9,5%   | 15,2%  | 12,5%  | 11,5% | 10,1% | 12,8% | 10,6% | 11,2% | 11,0%                     | 0,1 p.p.   |
| (+) Aluguel (% vendas)                        | 6,2%  | 6,2%  | 6,5%   | 8,9%   | 5,6%   | 5,9%   | 8,2%   | 7,3%   | 7,0%  | 6,8%  | 7,8%  | 6,4%  | 6,8%  | 6,4%                      | 0,4 p.p.   |
| (+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas) | 4,7%  | 3,8%  | 5,7%   | 15,8%  | 4,8%   | 3,6%   | 7,0%   | 5,2%   | 4,5%  | 3,3%  | 5,0%  | 4,2%  | 4,4%  | 4,6%                      | -0,2 p.p.  |
| Pagamentos em Atraso (média mensal)           | 4,7%  | 3,8%  | 7,8%   | 16,0%  | 12,5%  | 11,5%  | 20,5%  | 29,9%  | 14,3% | 9,3%  | 13,6% | 7,6%  | 96,8% | 32,1%                     | 64,8 p.p.  |
| Inadimplência Líquida                         | 0,0%  | -0,5% | 4,9%   | 3,6%   | 7,7%   | 5,5%   | 14,3%  | 18,0%  | 4,8%  | -1,8% | 6,2%  | -1,4% | -2,5% | 2,5%                      | -5,0 p.p.  |
| Ocupação (%)                                  | 97,0% | 97,3% | 96,9%  | 96,2%  | 95,5%  | 96,0%  | 96,3%  | 96,3%  | 97,2% | 97,9% | 97,6% | 97,0% | 5,4%  | 73,8%                     | -68,4 p.p. |
| Turnover de lojas                             | 7,3%  | 7,2%  | 8,3%   | 7,3%   | 6,2%   | 6,0%   | 5,2%   | 6,0%   | 5,0%  | 5,3%  | 5,5%  | 5,8%  | 6,6%  | 6,3%                      | 0,3 p.p.   |

\* Vendas estão na visão 100%.

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

² Média mensal da Taxa de Ocupação apresentada no trimestre.



## Anexo V – Nossos Shoppings 3T22

|                             | Estado | Ano de Inauguração | ABL Total | %      | ABL Próprio | Serviços Prestados          |
|-----------------------------|--------|--------------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------|
| Amazonas Shopping           | AM     | 1991               | 34.214    | 34,1%  | 11.667      | Admin./ Comerc./BO          |
| Campinas Shopping           | SP     | 1994               | 34.566    | 100,0% | 34.566      | Admin./ Comerc./BO          |
| Catuai Shopping Londrina    | PR     | 1990               | 63.089    | 93,0%  | 58.672      | Admin./ Comerc./BO          |
| Catuai Shopping Maringá     | PR     | 2010               | 32.329    | 100,0% | 32.329      | Admin./ Comerc./BO          |
| Center Shopping Uberlândia  | MG     | 1992               | 52.686    | 21,0%  | 11.064      | Admin./ Comerc./BO          |
| Estação BH                  | MG     | 2012               | 33.982    | 60,0%  | 20.389      | Admin./ Comerc./BO          |
| Goiânia Shopping            | GO     | 1995               | 22.252    | 49,2%  | 10.941      | Admin./ Comerc./BO          |
| Independência Shopping      | MG     | 2008               | 23.941    | 83,4%  | 19.967      | Admin./ Comerc./BO          |
| Jardim Sul                  | SP     | 1990               | 30.800    | 60,0%  | 18.480      | Admin./ Comerc./BO          |
| Mooca Plaza Shopping        | SP     | 2011               | 41.964    | 60,0%  | 25.178      | Admin./ Comerc./BO          |
| Norteshopping               | RJ     | 1986               | 77.908    | 74,5%  | 58.041      | Admin./ Comerc./BO          |
| Plaza Niterói               | RJ     | 1986               | 44.049    | 100,0% | 44.049      | Admin./ Comerc./BO          |
| Rio Anil                    | MA     | 2010               | 37.760    | 50,0%  | 18.880      | Admin./ Comerc.             |
| São Bernardo Plaza Shopping | SP     | 2012               | 42.880    | 60,0%  | 25.728      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping ABC                | SP     | 1996               | 46.285    | 1,3%   | 602         | -                           |
| Shopping Campo Grande       | MS     | 1989               | 39.213    | 70,9%  | 27.808      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Curitiba           | PR     | 1996               | 22.920    | 49,0%  | 11.231      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Del Rey            | MG     | 1991               | 37.032    | 80,0%  | 29.626      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Estação            | PR     | 1997               | 54.716    | 100,0% | 54.716      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Estação Cuiabá     | MT     | 1905               | 47.106    | 75,0%  | 35.330      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Villagio Caxias    | RS     | 1996               | 30.324    | 71,0%  | 21.530      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Metrô Santa Cruz   | SP     | 2001               | 19.165    | 100,0% | 19.165      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Piracicaba         | SP     | 1987               | 43.431    | 75,3%  | 32.725      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Recife             | PE     | 1980               | 75.213    | 31,1%  | 23.357      | Adm. Compartilhada/ Comerc. |
| Shopping Tamboré            | SP     | 1992               | 49.835    | 100,0% | 49.835      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Tijuca             | RJ     | 1996               | 35.565    | 100,0% | 35.565      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Vila Velha         | ES     | 2014               | 71.768    | 50,0%  | 35.884      | Admin./ Comerc./BO          |
| Shopping Villa-Lobos        | SP     | 2000               | 26.806    | 63,4%  | 17.000      | Admin./ Comerc./BO          |
| Top Shopping                | RJ     | 1996               | 25.768    | 50,0%  | 12.884      | -                           |
| BrMalls Portfólio Core      |        |                    | 1.197.568 | 66,6%  | 797.209     |                             |
| São Luís Shopping           | MA     | 1999               | 54.890    | 15,0%  | 8.234       | -                           |
| Araguaia Shoppings          | GO     | 2001               | 21.758    | 50,0%  | 10.879      | -                           |
| BrMalls Portfólio Total     |        |                    | 1.274.216 | 64,1%  | 816.322     |                             |

## Anexo VI – Tabela de Dívidas

| Perfil da Dívida (R\$ mil) – Informações Financeiras Ajustadas |          |          |            |        | 3T22        |             |           | 3T21        |             |           |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------|------------|--------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
|                                                                | Índice   | Taxa (%) | Vencimento |        | Curto Prazo | Longo Prazo | Total     | Curto Prazo | Longo Prazo | Total     |
| CCB Itaú                                                       | CDI      | 2,23%    | a.a.       | out-25 | 23.843      | 308.636     | 332.479   | 9.632       | 306.548     | 316.180   |
| CCB Bradesco                                                   | CDI      | 1,99%    | a.a.       | abr-25 | 155.585     | 261.752     | 417.337   | 1.679       | 398.360     | 400.039   |
| Financiamento São Luís                                         | TR       | 9,90%    | a.a.       | mai-22 | -           | -           | -         | 1.020       | -           | 1.020     |
| Debênture VI – Série Única                                     | % do CDI | 97,50%   | a.a.       | set-23 | 132.194     | -           | 132.194   | 132.282     | 132.221     | 264.503   |
| CRI Campinas e Estação 1                                       | IPCA     | 6,34%    | a.a.       | mar-24 | 61.413      | 33.977      | 95.390    | 50.534      | 86.061      | 136.595   |
| Debênture VII                                                  | % do CDI | 107,50%  | a.a.       | mar-25 | 4.246       | 599.466     | 603.712   | 1.503       | 599.270     | 600.773   |
| CRI Itaú BBA                                                   | TR       | 9,00%    | a.a.       | mar-25 | 3.644       | 548.368     | 552.012   | 1.226       | 542.064     | 543.290   |
| CRI Campinas e Estação 2                                       | IPCA     | 6,71%    | a.a.       | mar-26 | 14.379      | 44.917      | 59.296    | 12.053      | 53.621      | 65.674    |
| CRI Tijuca                                                     | % do CDI | 113,55%  | a.a.       | out-26 | 97.695      | 434.721     | 532.416   | 80.763      | 532.397     | 613.160   |
| CRI Campinas e Estação 3                                       | IPCA     | 7,04%    | a.a.       | mar-29 | 15.412      | 145.411     | 160.823   | 13.425      | 145.092     | 158.517   |
| Debênture V – 1ª Série                                         | CDI      | 1,75%    | a.a.       | mai-31 | 9.567       | 71.489      | 81.056    | 9.517       | 81.238      | 90.755    |
| Debênture VIII                                                 | CDI      | 2,85%    | a.a.       | -      | 20.468      | 393.088     | 413.556   | 11.682      | 491.493     | 503.175   |
| Debênture IX                                                   | CDI      | 2,80%    | a.a.       | -      | -           | -           | -         | 404         | 392.512     | 392.916   |
| Total                                                          |          |          |            |        | 538.446     | 2.841.825   | 3.380.271 | 325.720     | 3.760.877   | 4.086.597 |

## Anexo VII – Demonstrações Financeiras

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                                          | Informações Financeiras Contábeis |                 |                  | Efeitos IFRS 10/11 |                | Informações Financeiras Ajustadas |                 |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                          | 3T22                              | 3T21            | %                | 3T22               | 3T21           | 3T22                              | 3T21            | %               |
| <b>Receita Bruta</b>                                     | <b>378.748</b>                    | <b>317.382</b>  | <b>19,3%</b>     | <b>24.827</b>      | <b>16.005</b>  | <b>403.576</b>                    | <b>333.387</b>  | <b>21,1%</b>    |
| Aluguéis                                                 | 254.845                           | 219.969         | 15,9%            | 20.982             | 12.278         | 275.827                           | 232.247         | 18,8%           |
| Linearização de Aluguel                                  | (6.947)                           | 3.160           | -319,8%          | (560)              | 1.064          | (7.507)                           | 4.224           | -277,7%         |
| Taxa de Cessão                                           | 4.957                             | 13.812          | -64,1%           | 201                | 320            | 5.158                             | 14.132          | -63,5%          |
| Linearização de CDU                                      | (478)                             | (9.157)         | -94,8%           | (79)               | 2              | (557)                             | (9.155)         | -93,9%          |
| Estacionamento                                           | 75.550                            | 58.699          | 28,7%            | 7.888              | 4.385          | 83.438                            | 63.084          | 32,3%           |
| Taxa de Transferência                                    | 2.365                             | 1.286           | 83,9%            | 572                | 1              | 2.937                             | 1.287           | 128,2%          |
| Prestação de Serviços                                    | 46.739                            | 26.552          | 76,0%            | (4.125)            | (2.133)        | 42.614                            | 24.419          | 74,5%           |
| Outras                                                   | 1.717                             | 3.061           | -43,9%           | (51)               | 88             | 1.666                             | 3.149           | -47,1%          |
| <b>(-)Impostos e Contribuições</b>                       | <b>(30.372)</b>                   | <b>(25.640)</b> | <b>18,5%</b>     | <b>(1.760)</b>     | <b>(1.109)</b> | <b>(32.132)</b>                   | <b>(26.749)</b> | <b>20,1%</b>    |
| <b>Receita Líquida</b>                                   | <b>348.376</b>                    | <b>291.742</b>  | <b>19,4%</b>     | <b>23.068</b>      | <b>14.896</b>  | <b>371.444</b>                    | <b>306.638</b>  | <b>21,1%</b>    |
| <b>Custos</b>                                            | <b>(39.398)</b>                   | <b>(23.535)</b> | <b>67,4%</b>     | <b>(5.729)</b>     | <b>(3.777)</b> | <b>(45.127)</b>                   | <b>(27.312)</b> | <b>65,2%</b>    |
| Custos com Pessoal                                       | (7.439)                           | (3.402)         | 118,7%           | 3.230              | (349)          | (4.209)                           | (3.751)         | 12,2%           |
| Diversos Serviços                                        | (7.957)                           | (4.362)         | 82,4%            | 721                | (330)          | (7.236)                           | (4.692)         | 54,2%           |
| Custos Condominiais                                      | (8.818)                           | (7.337)         | 20,2%            | (307)              | (164)          | (9.125)                           | (7.501)         | 21,7%           |
| Custos com Fundo de Promoções                            | (2.006)                           | (1.221)         | 64,3%            | (127)              | (58)           | (2.133)                           | (1.279)         | 66,8%           |
| Demais Custos                                            | (13.178)                          | (7.213)         | 82,7%            | (9.246)            | (2.876)        | (22.424)                          | (10.089)        | 122,3%          |
| <b>Resultado Bruto</b>                                   | <b>308.978</b>                    | <b>268.207</b>  | <b>15,2%</b>     | <b>17.339</b>      | <b>11.119</b>  | <b>326.317</b>                    | <b>279.326</b>  | <b>16,8%</b>    |
| <b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b> | <b>(65.479)</b>                   | <b>(77.330)</b> | <b>-15,3%</b>    | <b>309</b>         | <b>(1.060)</b> | <b>(65.170)</b>                   | <b>(78.390)</b> | <b>-16,9%</b>   |
| Despesas com Vendas                                      | (6.101)                           | (26.243)        | -76,8%           | 327                | (1.051)        | (5.774)                           | (27.294)        | -78,8%          |
| Despesas de Pessoal                                      | (47.437)                          | (39.840)        | 19,1%            | -                  | -              | (47.437)                          | (39.840)        | 19,1%           |
| Serviços Contratados                                     | (12.535)                          | (6.396)         | 96,0%            | (3)                | -              | (12.538)                          | (6.396)         | 96,0%           |
| Outras Despesas                                          | 594                               | (4.851)         | -112,2%          | (15)               | (9)            | 579                               | (4.860)         | -111,9%         |
| <b>Depreciação</b>                                       | <b>(7.750)</b>                    | <b>(443)</b>    | <b>1.649,4%</b>  | <b>-</b>           | <b>1</b>       | <b>(7.750)</b>                    | <b>(442)</b>    | <b>1.653,4%</b> |
| <b>Amortização</b>                                       | <b>(10.921)</b>                   | <b>(11.793)</b> | <b>-7,4%</b>     | <b>-</b>           | <b>-</b>       | <b>(10.921)</b>                   | <b>(11.793)</b> | <b>-7,4%</b>    |
| <b>Resultado Financeiro</b>                              | <b>(64.778)</b>                   | <b>(61.260)</b> | <b>5,7%</b>      | <b>490</b>         | <b>82</b>      | <b>(64.288)</b>                   | <b>(61.178)</b> | <b>5,1%</b>     |
| Receitas Financeiras                                     | 56.877                            | 27.749          | 136,6%           | 558                | 124            | 57.435                            | 27.873          | 106,1%          |
| Despesas Financeiras                                     | (121.655)                         | (89.009)        | 46,5%            | (68)               | (42)           | (121.723)                         | (89.051)        | 36,7%           |
| <b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>             | <b>15.410</b>                     | <b>(1.252)</b>  | <b>-1.330,8%</b> | <b>(15.410)</b>    | <b>(9.043)</b> | <b>-</b>                          | <b>(10.295)</b> | <b>-100,0%</b>  |
| <b>Outras Receitas Operacionais</b>                      | <b>(8.671)</b>                    | <b>(36.727)</b> | <b>-76,4%</b>    | <b>-</b>           | <b>(3)</b>     | <b>(8.671)</b>                    | <b>(36.730)</b> | <b>-76,4%</b>   |
| <b>Resultado Operacional</b>                             | <b>166.789</b>                    | <b>79.402</b>   | <b>110,1%</b>    | <b>2.728</b>       | <b>1.096</b>   | <b>169.517</b>                    | <b>80.498</b>   | <b>110,6%</b>   |
| <b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>          | <b>166.789</b>                    | <b>79.402</b>   | <b>110,1%</b>    | <b>2.728</b>       | <b>1.096</b>   | <b>169.517</b>                    | <b>80.498</b>   | <b>110,6%</b>   |
| Provisão para IR/CSLL                                    | (15.707)                          | (16.281)        | -3,5%            | (2.525)            | (1.159)        | (18.232)                          | (17.440)        | 4,5%            |
| Impostos Diferidos                                       | (12.443)                          | (4.257)         | 192,3%           | (519)              | (218)          | (12.962)                          | (4.475)         | 189,7%          |
| Participação de não-controladores                        | (11.126)                          | (1.715)         | 548,7%           | 316                | 281            | (10.810)                          | (1.434)         | 653,8%          |
| <b>Lucro/Prejuízo do Período</b>                         | <b>127.513</b>                    | <b>57.149</b>   | <b>123,1%</b>    | <b>-</b>           | <b>-</b>       | <b>127.513</b>                    | <b>57.149</b>   | <b>123,1%</b>   |

## Anexo VIII – Demonstrações Financeiras

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ACUMULADOS

|                                                          | Informações Financeiras Contábeis |                  |                  | Efeitos IFRS 10/11 |                 | Informações Financeiras Ajustadas |                  |                  |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                                          | 9M22                              | 9M21             | %                | 9M22               | 9M21            | 9M22                              | 9M21             | %                |
| <b>Receita Bruta</b>                                     | <b>1.100.190</b>                  | <b>838.380</b>   | <b>31,2%</b>     | <b>65.528</b>      | <b>38.966</b>   | <b>1.165.720</b>                  | <b>877.346</b>   | <b>32,9%</b>     |
| Aluguéis                                                 | 754.226                           | 587.607          | 28,4%            | 56.272             | 33.571          | 810.498                           | 621.178          | 30,5%            |
| Linearização de Aluguel                                  | (24.066)                          | 18.081           | -233,1%          | (1.150)            | 2.482           | (25.216)                          | 20.563           | -222,6%          |
| Taxa de Cessão                                           | 10.184                            | 20.480           | -50,3%           | 445                | 651             | 10.629                            | 21.131           | -49,7%           |
| Linearização de CDU                                      | 2.589                             | (7.567)          | -134,2%          | 62                 | 117             | 2.651                             | (7.450)          | -135,6%          |
| Estacionamento                                           | 217.898                           | 134.114          | 62,5%            | 19.478             | 8.890           | 237.376                           | 143.004          | 66,0%            |
| Taxa de Transferência                                    | 6.687                             | 3.752            | 78,2%            | 982                | 111             | 7.669                             | 3.863            | 98,5%            |
| Prestação de Serviços                                    | 127.095                           | 76.371           | 66,4%            | (10.857)           | (7.089)         | 116.238                           | 69.282           | 67,8%            |
| Outras                                                   | 5.577                             | 5.542            | 0,6%             | 297                | 233             | 5.875                             | 5.775            | 1,7%             |
| <b>(-)Impostos e Contribuições</b>                       | <b>(91.568)</b>                   | <b>(65.118)</b>  | <b>40,6%</b>     | <b>(4.579)</b>     | <b>(2.587)</b>  | <b>(96.147)</b>                   | <b>(67.705)</b>  | <b>42,0%</b>     |
| <b>Receita Líquida</b>                                   | <b>1.008.622</b>                  | <b>773.262</b>   | <b>30,4%</b>     | <b>60.950</b>      | <b>36.379</b>   | <b>1.069.573</b>                  | <b>809.641</b>   | <b>32,1%</b>     |
| <b>Custos</b>                                            | <b>(114.505)</b>                  | <b>(72.164)</b>  | <b>58,7%</b>     | <b>(16.956)</b>    | <b>(13.098)</b> | <b>(131.461)</b>                  | <b>(85.262)</b>  | <b>54,2%</b>     |
| Custos com Pessoal                                       | (18.196)                          | (10.395)         | 75,0%            | 2.373              | (756)           | (15.823)                          | (11.151)         | 41,9%            |
| Diversos Serviços                                        | (22.988)                          | (11.510)         | 99,7%            | (68)               | (777)           | (23.056)                          | (12.287)         | 87,6%            |
| Custos Condominiais                                      | (26.811)                          | (25.030)         | 7,1%             | (873)              | (764)           | (27.684)                          | (25.794)         | 7,3%             |
| Custos com Fundo de Promoções                            | (5.178)                           | (4.143)          | 25,0%            | (358)              | (232)           | (5.536)                           | (4.375)          | 26,5%            |
| Demais Custos                                            | (41.332)                          | (21.086)         | 96,0%            | (18.030)           | (10.569)        | (59.362)                          | (31.655)         | 87,5%            |
| <b>Resultado Bruto</b>                                   | <b>894.117</b>                    | <b>701.098</b>   | <b>27,5%</b>     | <b>43.994</b>      | <b>23.281</b>   | <b>938.112</b>                    | <b>724.379</b>   | <b>29,5%</b>     |
| <b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b> | <b>(178.272)</b>                  | <b>(210.035)</b> | <b>-15,1%</b>    | <b>(417)</b>       | <b>(3.334)</b>  | <b>(178.689)</b>                  | <b>(213.369)</b> | <b>-16,3%</b>    |
| Despesas com Vendas                                      | (27.541)                          | (93.947)         | -70,7%           | (367)              | (3.329)         | (27.908)                          | (97.276)         | -71,3%           |
| Despesas de Pessoal                                      | (117.326)                         | (87.655)         | 33,8%            | -                  | -               | (117.326)                         | (87.655)         | 33,8%            |
| Serviços Contratados                                     | (32.433)                          | (20.457)         | 58,5%            | (22)               | (7)             | (32.455)                          | (20.464)         | 58,6%            |
| Outras Despesas                                          | (972)                             | (7.976)          | -87,8%           | (28)               | 2               | (1.000)                           | (7.974)          | -87,5%           |
| <b>Depreciação</b>                                       | <b>(4.734)</b>                    | <b>(1.109)</b>   | <b>326,9%</b>    | <b>117</b>         | <b>1</b>        | <b>(4.617)</b>                    | <b>(1.108)</b>   | <b>316,7%</b>    |
| <b>Amortização</b>                                       | <b>(51.035)</b>                   | <b>(31.849)</b>  | <b>60,2%</b>     | <b>-</b>           | <b>-</b>        | <b>(51.035)</b>                   | <b>(31.849)</b>  | <b>60,2%</b>     |
| <b>Resultado Financeiro</b>                              | <b>(275.465)</b>                  | <b>(194.457)</b> | <b>41,7%</b>     | <b>1.141</b>       | <b>252</b>      | <b>(274.324)</b>                  | <b>(194.205)</b> | <b>41,3%</b>     |
| Receitas Financeiras                                     | 147.510                           | 61.905           | 138,3%           | 1.377              | 524             | 148.887                           | 62.429           | 138,5%           |
| Despesas Financeiras                                     | (422.975)                         | (256.362)        | 65,0%            | (236)              | (272)           | (423.211)                         | (256.634)        | 64,9%            |
| <b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>             | <b>24.315</b>                     | <b>(17.021)</b>  | <b>-242,9%</b>   | <b>(24.315)</b>    | <b>(10.188)</b> | <b>-</b>                          | <b>(27.209)</b>  | <b>-100,0%</b>   |
| <b>Outras Receitas Operacionais</b>                      | <b>(109.167)</b>                  | <b>(251.891)</b> | <b>-56,7%</b>    | <b>(20.456)</b>    | <b>(10.388)</b> | <b>(129.623)</b>                  | <b>(262.279)</b> | <b>-50,6%</b>    |
| <b>Resultado Operacional</b>                             | <b>299.759</b>                    | <b>(5.264)</b>   | <b>-5.794,5%</b> | <b>64</b>          | <b>(376)</b>    | <b>299.823</b>                    | <b>(5.640)</b>   | <b>-5.416,0%</b> |
| <b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>          | <b>299.759</b>                    | <b>(5.264)</b>   | <b>-5.794,5%</b> | <b>64</b>          | <b>(376)</b>    | <b>299.823</b>                    | <b>(5.640)</b>   | <b>-5.416,0%</b> |
| Provisão para IR/CSLL                                    | (88.284)                          | (40.239)         | 119,4%           | (6.382)            | (2.630)         | (94.666)                          | (42.869)         | 120,8%           |
| Impostos Diferidos                                       | 177.682                           | 40.534           | 338,4%           | 5.411              | 2.401           | 183.093                           | 42.935           | 326,4%           |
| Participação de não-controladores                        | (33.257)                          | 5.659            | -687,7%          | 907                | 605             | (32.350)                          | 6.264            | -616,4%          |
| <b>Lucro/Prejuízo do Período</b>                         | <b>355.900</b>                    | <b>690</b>       | <b>51.479,7%</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>        | <b>355.900</b>                    | <b>690</b>       | <b>51.479,7%</b> |

## Balanco Patrimonial - Ativo

| Ativos                            | Informações Contábeis |                   |               | Efeitos IFRS 10/11 |                 | Informações Financeiras Ajustadas |                   |               |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
|                                   | 3T22                  | 4T21              | %             | 3T22               | 4T21            | 3T22                              | 4T21              | %             |
| <b>Ativos</b>                     |                       |                   |               |                    |                 |                                   |                   |               |
| <b>Circulante</b>                 |                       |                   |               |                    |                 |                                   |                   |               |
| Disponibilidades                  | 16.658                | 27.635            | -39,7%        | 1.545              | 1.216           | 18.203                            | 28.851            | -36,9%        |
| Títulos e Valores Mobiliários     | 1.170.582             | 1.370.210         | -14,6%        | 4.491              | 6.562           | 1.175.073                         | 1.376.772         | -14,7%        |
| Contas a Receber                  | 252.241               | 351.481           | -28,2%        | (20.863)           | 15.420          | 231.378                           | 366.901           | -36,9%        |
| Tributos a Recuperar              | 68.652                | 45.159            | 52,0%         | 991                | 408             | 69.643                            | 45.567            | 52,8%         |
| Adiantamentos                     | 29.736                | 35.052            | -15,2%        | 52                 | 706             | 29.788                            | 35.758            | -16,7%        |
| Despesas Antecipadas              | 8.010                 | 9.380             | -14,6%        | 12                 | 1               | 8.022                             | 9.381             | -14,5%        |
| Outros Valores a Receber          | 33.157                | 39.650            | -16,4%        | 10.926             | 10.843          | 44.083                            | 50.493            | -12,7%        |
| <b>Total</b>                      | <b>1.579.036</b>      | <b>1.878.567</b>  | <b>-15,9%</b> | <b>(2.846)</b>     | <b>35.156</b>   | <b>1.576.190</b>                  | <b>1.913.723</b>  | <b>-17,6%</b> |
| <b>Não Circulante</b>             |                       |                   |               |                    |                 |                                   |                   |               |
| Clientes                          | 114.595               | 103.505           | 10,7%         | 7.978              | 6.499           | 122.573                           | 110.004           | 11,4%         |
| Depósitos e cauções               | 68.466                | 69.080            | -0,9%         | 658                | 542             | 69.124                            | 69.622            | -0,7%         |
| Tributos a Recuperar              | 14.383                | 25.900            | -44,5%        | 4.156              | 154             | 18.539                            | 26.054            | -28,8%        |
| Débito de Controladas e Coligadas | 35.890                | 43.873            | -17,5%        | (35.890)           | (43.873)        | -                                 | -                 | -             |
| Outros Valores a Receber          | 54.564                | 57.586            | -5,2%         | -                  | -               | 54.564                            | 57.586            | -5,2%         |
| <b>Total</b>                      | <b>287.898</b>        | <b>299.944</b>    | <b>-4,0%</b>  | <b>(23.098)</b>    | <b>(36.678)</b> | <b>264.800</b>                    | <b>263.266</b>    | <b>0,6%</b>   |
| <b>Permanente</b>                 |                       |                   |               |                    |                 |                                   |                   |               |
| Investimentos                     | 515.037               | 359.503           | 43,3%         | (515.037)          | (359.503)       | -                                 | -                 | -             |
| Propriedade para Investimento     | 15.570.927            | 16.554.823        | -5,9%         | 685.004            | 497.740         | 16.255.931                        | 17.052.563        | -4,7%         |
| Imobilizado                       | 61.235                | 42.672            | 43,5%         | (63)               | 6               | 61.172                            | 42.678            | 43,3%         |
| Intangível                        | 333.734               | 350.278           | -4,7%         | 24.479             | 34.265          | 358.213                           | 384.543           | -6,8%         |
| <b>Total</b>                      | <b>16.480.933</b>     | <b>17.307.276</b> | <b>-4,8%</b>  | <b>194.383</b>     | <b>172.508</b>  | <b>16.675.316</b>                 | <b>17.479.784</b> | <b>-4,6%</b>  |
| <b>Total Ativo</b>                | <b>18.347.867</b>     | <b>19.485.787</b> | <b>-5,8%</b>  | <b>168.439</b>     | <b>170.986</b>  | <b>18.516.306</b>                 | <b>19.656.773</b> | <b>-5,8%</b>  |

## Balanco Patrimonial - Passivo

| Passivos                                                               | Informações Contábeis |                   |               | Efeitos IFRS 10/11 |                | Informações Financeiras Ajustadas |                   |               |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|
|                                                                        | 3T22                  | 4T21              | %             | 3T22               | 4T21           | 3T22                              | 4T21              | %             |
| <b>Passivos</b>                                                        |                       |                   |               |                    |                |                                   |                   |               |
| <b>Circulante</b>                                                      |                       |                   |               |                    |                |                                   |                   |               |
| Empréstimos e Financiamentos                                           | 538.446               | 366.351           | 47,0%         | -                  | -              | 538.446                           | 366.351           | 47,0%         |
| Fornecedores                                                           | 52.849                | 49.889            | 5,9%          | (26.763)           | 2.617          | 26.086                            | 52.506            | -50,3%        |
| Impostos e Contribuições a Recolher                                    | 27.428                | 38.685            | -29,1%        | 3.158              | 2.113          | 30.586                            | 40.798            | -25,0%        |
| Salários e Encargos Sociais                                            | 58.455                | 57.971            | 0,8%          | 197                | 111            | 58.652                            | 58.082            | 1,0%          |
| Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar                                | -                     | 44.404            | -100,0%       | -                  | -              | -                                 | 44.404            | -100,0%       |
| Impostos e Contribuições - parcelamentos                               | -                     | 1.799             | -100,0%       | -                  | -              | -                                 | 1.799             | -100,0%       |
| Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais | 22.723                | 22.121            | 2,7%          | 296                | 189            | 23.019                            | 22.310            | 3,2%          |
| Obrigações a pagar por aquisições                                      | 16.190                | 6.374             | 154,0%        | -                  | -              | 16.190                            | 6.374             | 154,0%        |
| Receita Diferida                                                       | 14.007                | 15.194            | -7,8%         | 555                | 447            | 14.562                            | 15.641            | -6,9%         |
| Outros valores a pagar                                                 | 21.665                | 24.432            | -11,3%        | 571                | 963            | 22.236                            | 25.395            | -12,4%        |
| <b>Total</b>                                                           | <b>751.763</b>        | <b>627.220</b>    | <b>19,9%</b>  | <b>(21.986)</b>    | <b>6.440</b>   | <b>729.777</b>                    | <b>633.660</b>    | <b>15,2%</b>  |
| <b>Não Circulante</b>                                                  |                       |                   |               |                    |                |                                   |                   |               |
| Empréstimos e Financiamentos                                           | 2.841.825             | 3.613.557         | -21,4%        | -                  | -              | 2.841.825                         | 3.613.557         | -21,4%        |
| Provisão para Contingências                                            | 20.793                | 34.756            | -40,2%        | 162                | 21             | 20.955                            | 34.777            | -39,7%        |
| Impostos e Contribuições - a recolher                                  | 35.996                | 34.708            | 3,7%          | (6)                | -              | 35.990                            | 34.708            | 3,7%          |
| Impostos e Contribuições - parcelamentos                               | 551                   | 619               | -11,0%        | 185                | 549            | 736                               | 1.168             | -37,0%        |
| Obrigações a pagar por aquisição de shopping                           | 477.661               | 459.769           | 3,9%          | -                  | 9.794          | 477.661                           | 469.563           | 1,7%          |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos                       | 2.981.190             | 3.437.401         | -13,3%        | 174.306            | 117.365        | 3.155.496                         | 3.554.766         | -11,2%        |
| Receita Diferida                                                       | 32.101                | 36.438            | -11,9%        | 995                | 825            | 33.096                            | 37.263            | -11,2%        |
| Empréstimos de Empresas Ligadas                                        | 1.317                 | 425               | 277,2%        | (1.317)            | (425)          | -                                 | -                 | -             |
| Outros Valores a Pagar                                                 | 588                   | 1.647             | -64,3%        | -                  | -              | 588                               | 1.647             | -64,3%        |
| <b>Total</b>                                                           | <b>6.392.022</b>      | <b>7.619.320</b>  | <b>-16,1%</b> | <b>174.325</b>     | <b>128.129</b> | <b>6.566.347</b>                  | <b>7.747.449</b>  | <b>-15,2%</b> |
| <b>Patrimônio Líquido</b>                                              |                       |                   |               |                    |                |                                   |                   |               |
| <b>Participação dos não controladores</b>                              | <b>132.135</b>        | <b>467.837</b>    | <b>-71,8%</b> | <b>(9.839)</b>     | <b>10.476</b>  | <b>122.296</b>                    | <b>478.313</b>    | <b>-74,4%</b> |
| Capital Social                                                         | 10.406.862            | 10.406.862        | 0,0%          | -                  | -              | 10.406.862                        | 10.406.862        | 0,0%          |
| Reservas de Capital                                                    | (103.635)             | (115.647)         | -10,4%        | -                  | 495.968        | (103.635)                         | 380.321           | -127,2%       |
| Reservas de Lucros                                                     | 566.294               | 995.303           | -43,1%        | 25.939             | (470.027)      | 592.233                           | 525.276           | 12,7%         |
| Ações em tesouraria                                                    | (67.375)              | (429.009)         | -84,3%        | -                  | -              | (67.375)                          | (429.009)         | -84,3%        |
| Lucros Acumulados                                                      | 355.900               | -                 | -             | -                  | -              | 355.900                           | -                 | -             |
| Gastos com Emissão de Ações                                            | (86.099)              | (86.099)          | 0,0%          | -                  | -              | (86.099)                          | (86.099)          | 0,0%          |
| <b>Total</b>                                                           | <b>11.204.082</b>     | <b>11.239.247</b> | <b>-0,3%</b>  | <b>16.100</b>      | <b>36.417</b>  | <b>11.220.182</b>                 | <b>11.275.664</b> | <b>-0,5%</b>  |
| <b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>                              | <b>18.347.867</b>     | <b>19.485.787</b> | <b>-5,8%</b>  | <b>168.439</b>     | <b>170.986</b> | <b>18.516.306</b>                 | <b>19.656.773</b> | <b>-5,8%</b>  |



## Indicadores Financeiros Trimestrais

| Informações Contábeis      |                |                |              |
|----------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                            | 3T22           | 3T21           | %            |
| <b>Receita Bruta</b>       | <b>378.748</b> | <b>317.382</b> | 19,3%        |
| (-) Prestação de Serviços  | (46.739)       | (26.552)       | 76,0%        |
| (-) Custos                 | (29.710)       | (23.133)       | 28,4%        |
| (+) Debêntures do Araguaia | 1.640          | 1.509          | 8,7%         |
| (-) Crédito PIS/COFINS     | (3.173)        | (3.082)        | 3,0%         |
| <b>NOI</b>                 | <b>300.766</b> | <b>266.124</b> | <b>13,0%</b> |
| Margem %                   | 90,6%          | 91,5%          | -0,9 p.p     |

| Informações Financeiras Ajustadas |                |                |              |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                                   | 3T22           | 3T21           | %            |
| <b>Receita Bruta</b>              | <b>403.576</b> | <b>333.387</b> | 21,1%        |
| (-) Prestação de Serviços         | (42.614)       | (24.419)       | 74,5%        |
| (-) Custos                        | (35.704)       | (26.962)       | 32,4%        |
| (+) Debêntures do Araguaia        | 1.640          | 1.509          | 8,7%         |
| (-) Crédito PIS/COFINS            | (3.687)        | (3.511)        | 5,0%         |
| <b>NOI</b>                        | <b>323.212</b> | <b>280.004</b> | <b>15,4%</b> |
| Margem %                          | 89,5%          | 90,6%          | -1,1 p.p     |

| Informações Contábeis                                        |                |                |              |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                                                              | 3T22           | 3T21           | %            |
| <b>Receita Líquida</b>                                       | <b>348.376</b> | <b>291.742</b> | <b>19,4%</b> |
| (+) Custos e Despesas                                        | (123.548)      | (113.101)      | 9,2%         |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 18.671         | 12.236         | 52,6%        |
| (+) Outros Resultados Operacionais                           | (8.671)        | (36.727)       | -76,4%       |
| (+) Resultado de equivalência patrimonial                    | 15.410         | (1.252)        | -1330,8%     |
| <b>EBITDA</b>                                                | <b>250.238</b> | <b>152.898</b> | <b>63,7%</b> |
| (+) Propriedades para Investimento                           | -              | 34.024         | -100,0%      |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | -              | -              | -            |
| (+) Debêntures do Araguaia                                   | 1.640          | 1.509          | 8,7%         |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                                       | <b>251.878</b> | <b>188.431</b> | <b>33,7%</b> |
| Margem %                                                     | 72,3%          | 64,6%          | 7,7 p.p      |

| Informações Financeiras Ajustadas                            |                |                |              |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                                                              | 3T22           | 3T21           | %            |
| <b>Receita Líquida</b>                                       | <b>371.444</b> | <b>306.638</b> | 21,1%        |
| (+) Custos e Despesas                                        | (128.966)      | (117.937)      | 9,4%         |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 18.671         | 12.235         | 52,6%        |
| (+) Outros Resultados Operacionais                           | (8.671)        | (36.730)       | -76,4%       |
| (+) Resultado de equivalência patrimonial                    | -              | (10.295)       | -100,0%      |
| <b>EBITDA</b>                                                | <b>252.478</b> | <b>153.911</b> | <b>64,0%</b> |
| (+) Propriedades para Investimento                           | -              | 34.024         | -100,0%      |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | -              | -              | -            |
| (+) Debêntures do Araguaia                                   | 1.640          | 1.509          | 8,7%         |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                                       | <b>254.118</b> | <b>189.444</b> | <b>34,1%</b> |
| Margem %                                                     | 68,4%          | 61,8%          | 6,6 p.p      |

| Informações Contábeis                                        |                |                |               |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                              | 3T22           | 3T21           | %             |
| <b>Lucro Líquido</b>                                         | <b>127.513</b> | <b>57.149</b>  | 123,1%        |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 18.671         | 12.236         | 52,6%         |
| <b>FFO</b>                                                   | <b>146.184</b> | <b>69.385</b>  | <b>110,7%</b> |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo                          | -              | -              | -             |
| (+) Swap a Mercado (MTM)                                     | -              | -              | -             |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa                                | 12.847         | 14.111         | -9,0%         |
| (+) Propriedades para Investimento                           | -              | 34.024         | -100,0%       |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | -              | -              | -             |
| (+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)               | -              | (10.718)       | -100,0%       |
| <b>FFO AJUSTADO</b>                                          | <b>159.031</b> | <b>106.802</b> | <b>48,9%</b>  |
| Margem %                                                     | 45,6%          | 36,6%          | 9,0 p.p       |

| Informações Financeiras Ajustadas                            |                |                |               |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                              | 3T22           | 3T21           | %             |
| <b>Lucro Líquido</b>                                         | <b>127.515</b> | <b>57.149</b>  | 123,1%        |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 18.671         | 12.235         | 52,6%         |
| <b>FFO</b>                                                   | <b>146.186</b> | <b>69.384</b>  | <b>110,7%</b> |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo                          | -              | -              | -             |
| (+) Swap a Mercado (MTM)                                     | -              | -              | -             |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa                                | 13.366         | 14.329         | -6,7%         |
| (+) Propriedades para Investimento                           | -              | 34.024         | -100,0%       |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | -              | -              | -             |
| (+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)               | -              | (10.718)       | -100,0%       |
| <b>FFO AJUSTADO</b>                                          | <b>159.552</b> | <b>107.019</b> | <b>49,1%</b>  |
| Margem %                                                     | 43,0%          | 34,9%          | 8,1 p.p       |

## Indicadores Financeiros Acumulados

| Informações Contábeis      |                  |                |              |
|----------------------------|------------------|----------------|--------------|
|                            | 9M22             | 9M21           | %            |
| <b>Receita Bruta</b>       | <b>1.100.190</b> | <b>838.380</b> | <b>31,2%</b> |
| (-) Prestação de Serviços  | (127.095)        | (76.371)       | 66,4%        |
| (-) Custos                 | (86.959)         | (68.626)       | 26,7%        |
| (+) Debêntures do Araguaia | 4.858            | 3.776          | 28,7%        |
| (-) Crédito PIS/COFINS     | (10.000)         | (9.917)        | 0,8%         |
| <b>NOI</b>                 | <b>880.994</b>   | <b>687.242</b> | <b>28,2%</b> |
| Margem %                   | 90,5%            | 90,2%          | 0,3 p.p      |

| Informações Financeiras Ajustadas |                  |                |              |
|-----------------------------------|------------------|----------------|--------------|
|                                   | 9M22             | 9M21           | %            |
| <b>Receita Bruta</b>              | <b>1.165.719</b> | <b>877.346</b> | <b>32,9%</b> |
| (-) Prestação de Serviços         | (116.238)        | (69.282)       | 67,8%        |
| (-) Custos                        | (104.404)        | (82.002)       | 27,3%        |
| (+) Debêntures do Araguaia        | 4.858            | 3.776          | 28,7%        |
| (-) Crédito PIS/COFINS            | (11.536)         | (11.174)       | 3,2%         |
| <b>NOI</b>                        | <b>938.400</b>   | <b>718.664</b> | <b>30,6%</b> |
| Margem %                          | 89,4%            | 88,9%          | 0,5 p.p      |

| Informações Contábeis                                        |                  |                |               |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|
|                                                              | 9M22             | 9M21           | %             |
| <b>Receita Líquida</b>                                       | <b>1.008.622</b> | <b>773.262</b> | <b>30,4%</b>  |
| (+) Custos e Despesas                                        | (348.543)        | (315.157)      | 10,6%         |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 55.769           | 32.958         | 69,2%         |
| (+) Outros Resultados Operacionais                           | (109.168)        | (251.891)      | -56,7%        |
| (+) Resultado de equivalência patrimonial                    | 24.315           | (17.021)       | -242,9%       |
| <b>EBITDA</b>                                                | <b>630.995</b>   | <b>222.151</b> | <b>184,0%</b> |
| (+) Propriedades para Investimento                           | 182.051          | 264.931        | -31,3%        |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | 4.364            | 7.413          | 0,0%          |
| (+) Debêntures do Araguaia                                   | 4.858            | 3.776          | 28,7%         |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                                       | <b>822.268</b>   | <b>498.271</b> | <b>65,0%</b>  |
| Margem %                                                     | 81,5%            | 64,4%          | 17,1 p.p      |

| Informações Financeiras Ajustadas                            |                  |                |               |
|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|
|                                                              | 9M22             | 9M21           | %             |
| <b>Receita Líquida</b>                                       | <b>1.069.573</b> | <b>809.641</b> | <b>32,1%</b>  |
| (+) Custos e Despesas                                        | (365.803)        | (331.588)      | 10,3%         |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 55.652           | 32.957         | 68,9%         |
| (+) Outros Resultados Operacionais                           | (129.621)        | (262.279)      | -50,6%        |
| (+) Resultado de equivalência patrimonial                    | -                | (27.209)       | -100,0%       |
| <b>EBITDA</b>                                                | <b>629.801</b>   | <b>221.522</b> | <b>184,3%</b> |
| (+) Propriedades para Investimento                           | 202.512          | 275.388        | -26,5%        |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | -                | -              | 0,0%          |
| (+) Debêntures do Araguaia                                   | 4.858            | 3.776          | 28,7%         |
| <b>EBITDA AJUSTADO</b>                                       | <b>837.171</b>   | <b>500.686</b> | <b>67,2%</b>  |
| Margem %                                                     | 78,3%            | 61,8%          | 16,4 p.p      |

| Informações Contábeis                                        |                |                |                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                                              | 9M22           | 9M21           | %               |
| <b>Lucro Líquido</b>                                         | <b>355.900</b> | <b>690</b>     | <b>51479,7%</b> |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 55.769         | 32.958         | 69,2%           |
| <b>FFO</b>                                                   | <b>411.669</b> | <b>33.648</b>  | <b>1123,5%</b>  |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo                          | -              | -              | -               |
| (+) Swap a Mercado (MTM)                                     | -              | -              | -               |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa                                | (159.486)      | (12.801)       | 1145,9%         |
| (+) Propriedades para Investimento                           | 182.051        | 264.931        | -31,3%          |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | 4.364          | 7.413          | -41,1%          |
| (+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)               | (2.435)        | (32.949)       | -92,6%          |
| <b>FFO AJUSTADO</b>                                          | <b>436.163</b> | <b>260.242</b> | <b>67,6%</b>    |
| Margem %                                                     | 43,2%          | 33,7%          | 9,5 p.p         |

| Informações Financeiras Ajustadas                            |                |                |                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                                              | 9M22           | 9M21           | %               |
| <b>Lucro Líquido</b>                                         | <b>355.902</b> | <b>690</b>     | <b>51480,0%</b> |
| (+) Depreciação e Amortização                                | 55.652         | 32.957         | 68,9%           |
| <b>FFO</b>                                                   | <b>411.554</b> | <b>33.647</b>  | <b>1123,2%</b>  |
| (+) Variação Cambial Bônus Perpétuo                          | -              | -              | -               |
| (+) Swap a Mercado (MTM)                                     | -              | -              | -               |
| (+) Ajuste Impostos Não Caixa                                | (164.904)      | (15.202)       | 984,8%          |
| (+) Propriedades para Investimento                           | 202.512        | 275.388        | -26,5%          |
| (+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto | -              | -              | -               |
| (+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)               | (2.435)        | (32.949)       | -92,6%          |
| <b>FFO AJUSTADO</b>                                          | <b>446.727</b> | <b>260.884</b> | <b>71,2%</b>    |
| Margem %                                                     | 41,8%          | 32,2%          | 9,6 p.p         |

## Fluxo de Caixa

|                                                                                                        | Informações Financeiras Ajustadas<br>2022 | Informações Contábeis<br>2022 IFRS 10/11 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Lucro do Período dos Acionistas da Companhia</b>                                                    | <b>388.250</b>                            | <b>389.158</b>                           |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais</b> | <b>391.966</b>                            | <b>351.093</b>                           |
| Depreciações e amortizações                                                                            | 55.769                                    | 55.769                                   |
| Atualização de empréstimos e financiamentos                                                            | 364.605                                   | 364.796                                  |
| Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping                                           | 25.847                                    | 25.847                                   |
| Ajuste a valor presente sobre aquisições de empresa                                                    | 8.234                                     | 8.234                                    |
| Rendimento de títulos e valores mobiliários                                                            | (126.735)                                 | (125.721)                                |
| Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente                                            | 30.799                                    | 29.710                                   |
| Ajuste do plano de opções e ações restritas                                                            | 12.141                                    | 12.141                                   |
| Provisões e encargos sociais sobre ações restritas                                                     | 3.448                                     | 3.448                                    |
| Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais                                 | (6.533)                                   | (8.158)                                  |
| Ajuste a valor justo e resultado com derivativos                                                       | -                                         | -                                        |
| Ajuste a valor justo das propriedades para investimento                                                | 202.512                                   | 182.051                                  |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                                                       | (183.094)                                 | (177.682)                                |
| Ganho na venda de ativos                                                                               | -                                         | -                                        |
| Ganho/Perda na alienação de investimentos                                                              | (91.729)                                  | (91.729)                                 |
| Baixa de propriedade para investimento                                                                 | -                                         | -                                        |
| Resultado de Equivalência patrimonial                                                                  | -                                         | (24.315)                                 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa                                                          | 96.702                                    | 96.702                                   |
| Outros resultados operacionais                                                                         | -                                         | -                                        |
| <b>Variação dos ativos e passivos operacionais</b>                                                     | <b>(45.511)</b>                           | <b>(77.897)</b>                          |
| Contas a receber                                                                                       | (25.696)                                  | (63.916)                                 |
| Impostos a recuperar                                                                                   | (16.586)                                  | (12.008)                                 |
| Adiantamentos                                                                                          | 4.655                                     | 3.651                                    |
| Despesas antecipadas                                                                                   | 1.359                                     | 1.370                                    |
| Depósitos e cauções                                                                                    | 431                                       | 529                                      |
| Instrumentos financeiros derivativos                                                                   | -                                         | -                                        |
| Fornecedores                                                                                           | (25.643)                                  | 3.944                                    |
| Impostos e contribuições a recolher                                                                    | 106.104                                   | 77.505                                   |
| Salários e encargos sociais                                                                            | (2.990)                                   | (3.071)                                  |
| Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais                                 | (5.724)                                   | (4.119)                                  |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                                           | (87.358)                                  | (87.358)                                 |
| Outros                                                                                                 | 5.937                                     | 5.576                                    |
| <b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais</b>                                 | <b>734.705</b>                            | <b>662.354</b>                           |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                                                  | <b>371.731</b>                            | <b>426.415</b>                           |
| Compra (resgate) de títulos e valores mobiliários                                                      | 323.915                                   | 319.629                                  |
| Aquisição de ativos imobilizado e intangível                                                           | (82.206)                                  | (57.788)                                 |
| Aquisição e construção de propriedades para investimento                                               | (172.379)                                 | (168.407)                                |
| Adiantamento para futuro aumento de capital em subsidiária / Cotas                                     | (4.170)                                   | (4.537)                                  |
| Aumento de capital nas controladas                                                                     | -                                         | -                                        |
| Alienação de investimentos                                                                             | 307.000                                   | 307.000                                  |
| Alienação de propriedade para investimento                                                             | -                                         | -                                        |
| Operação com partes relacionadas                                                                       | (429)                                     | 8.182                                    |
| Dividendos recebidos                                                                                   | -                                         | 29.233                                   |
| Caixa oriundo de operações de alienação e incorporação societária                                      | -                                         | -                                        |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>                                                 | <b>(1.117.084)</b>                        | <b>(1.099.746)</b>                       |
| Obtenção de empréstimos                                                                                | -                                         | -                                        |
| Pagamento de juros sobre empréstimos                                                                   | (303.375)                                 | (303.288)                                |
| Pagamento de empréstimos                                                                               | (660.867)                                 | (661.145)                                |
| Obtenção de obrigações a pagar por aquisição                                                           | -                                         | -                                        |
| Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisições de shopping                                 | (123)                                     | (123)                                    |
| Pagamento de obrigações a pagar por aquisições de shopping                                             | (6.250)                                   | (6.250)                                  |
| Resgate sobre Garantia                                                                                 | -                                         | -                                        |
| Ações em tesouraria                                                                                    | (67.375)                                  | (67.375)                                 |
| Aumento de capital                                                                                     | -                                         | -                                        |
| Dividendos                                                                                             | (44.404)                                  | (44.404)                                 |
| Juros Sobre Capital Próprio                                                                            | -                                         | -                                        |
| Dividendos pagos a acionistas não controladores                                                        | (33.913)                                  | (16.178)                                 |
| Efeitos de Alienação                                                                                   | (777)                                     | (983)                                    |
| Gastos com emissão de ações                                                                            | -                                         | -                                        |
| <b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>                                      | <b>(10.648)</b>                           | <b>(10.977)</b>                          |
| <b>Disponibilidades e valores equivalentes no início do período</b>                                    | <b>28.851</b>                             | <b>27.635</b>                            |
| <b>Disponibilidades e valores equivalentes no final do período</b>                                     | <b>18.203</b>                             | <b>16.658</b>                            |
| <b>Variação de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>                                             | <b>(10.648)</b>                           | <b>(10.977)</b>                          |

# Glossário

## A

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

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

## C

**CPC:** Comitê de Pronunciamentos Contábeis

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

## E

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

## F

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

## I

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

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

## L

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

## N

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

## P

**Propriedade Para Investimento:** são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Centers mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital e são reconhecidas pelo seu valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas considerando o histórico de rentabilidade e fluxo de caixa descontado a taxas praticadas pelo mercado.

No mínimo semestralmente na data do balanço são feitas revisões para avaliar mudanças nos saldos reconhecidos. As variações de valor justo são reconhecidas diretamente no resultado, mas eliminados do EBITDA ajustado e FFO ajustado. Trimestralmente, a Companhia possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem a necessidade das estimativas de valor justo serem revisadas, tais como, inauguração de projetos, aquisição de participação adicional ou alienação parcial em shoppings, variações significativas nas performances dos shoppings em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos, a Companhia ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada período. As premissas do cálculo do valor justo das propriedades para investimento foram revistas pela auditoria independente e pelo Comitê de Auditoria.

## S

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

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

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

## T

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

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

## brMalls

As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 2º trimestre de 2019 (2T19). Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, através dos Comitês de Pronunciamento Contábeis (CPC's) emitidos e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e normas internacionais de contabilidade - IFRS, exceto quanto aos efeitos da adoção dos pronunciamentos CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3) - IFRS 10 e 11.

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

# Teleconferência de Resultados

## DATA

11 de novembro de 2022

## PORTUGUÊS E INGLÊS

## HORÁRIO

11:00 (Brasília)

12:00 (US EDT)

## TELEFONES

+55 11 3181-8565 (BRA)

+55 11 4090-1621 (BRA)

+1 412 717-9627 (EUA)

+44 20 3795 9972 (UK)



**Webcast  
Português**



**Webcast  
Inglês**

## Nota Importante

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

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

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

## CONTATO E EQUIPE DE RI

**Eduardo Langoni**  
CFO

**Juliana Blanco**  
Diretora de Finanças & RI

**Marina Coelho**  
Gerente de Finanças & RI

**Maria Flavia Rondon**  
Coordenadora

**Laís Domingues**  
Especialista

**Clara Costa**  
Estagiária

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