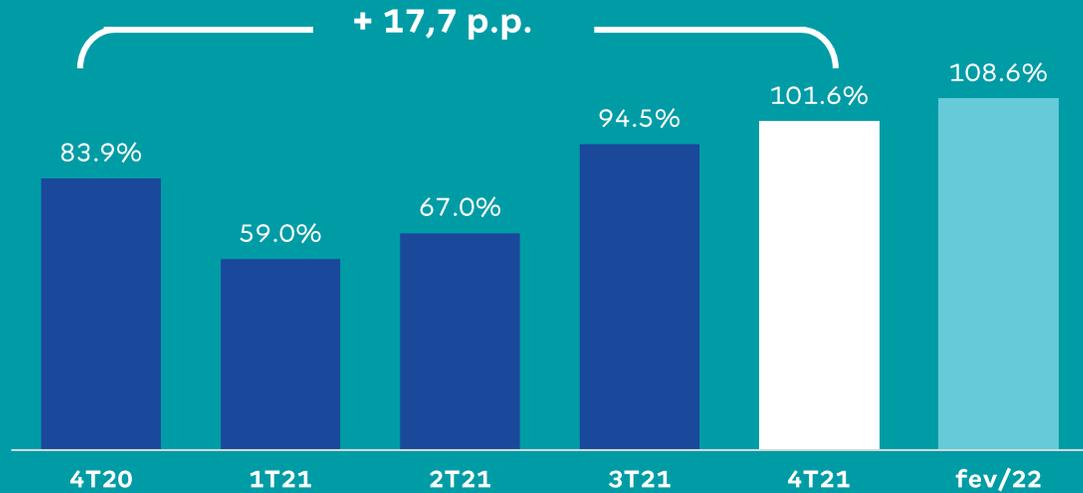


# Teleconferência de Resultados

4T21

# Indicadores Operacionais

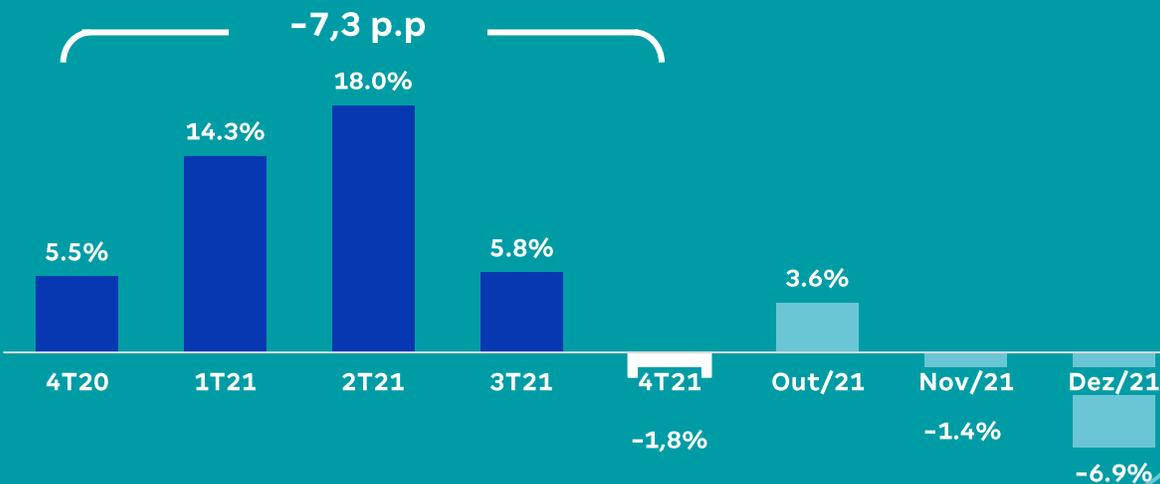
## Vendas Totais (como % de 2019)



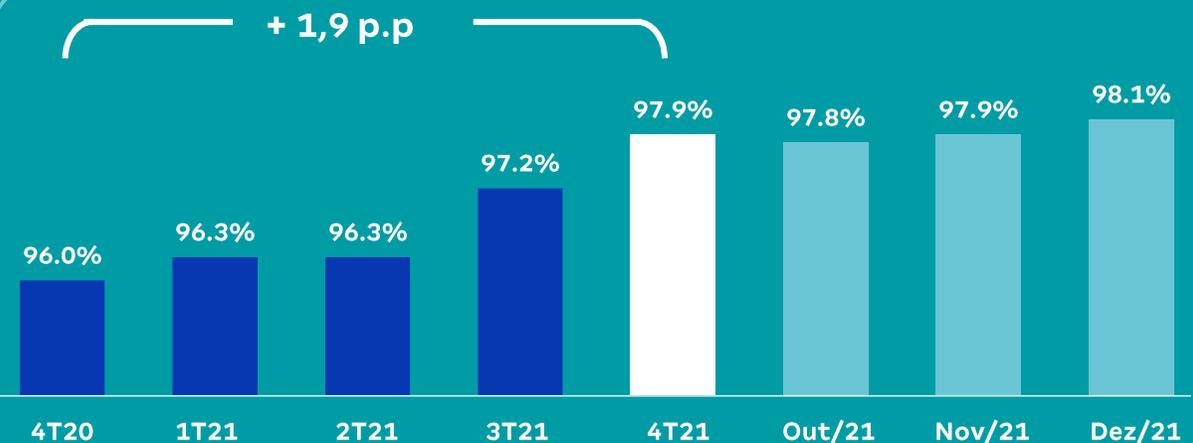
## SSR (como % de 2019)



## Inadimplência Líquida Recorde Histórico

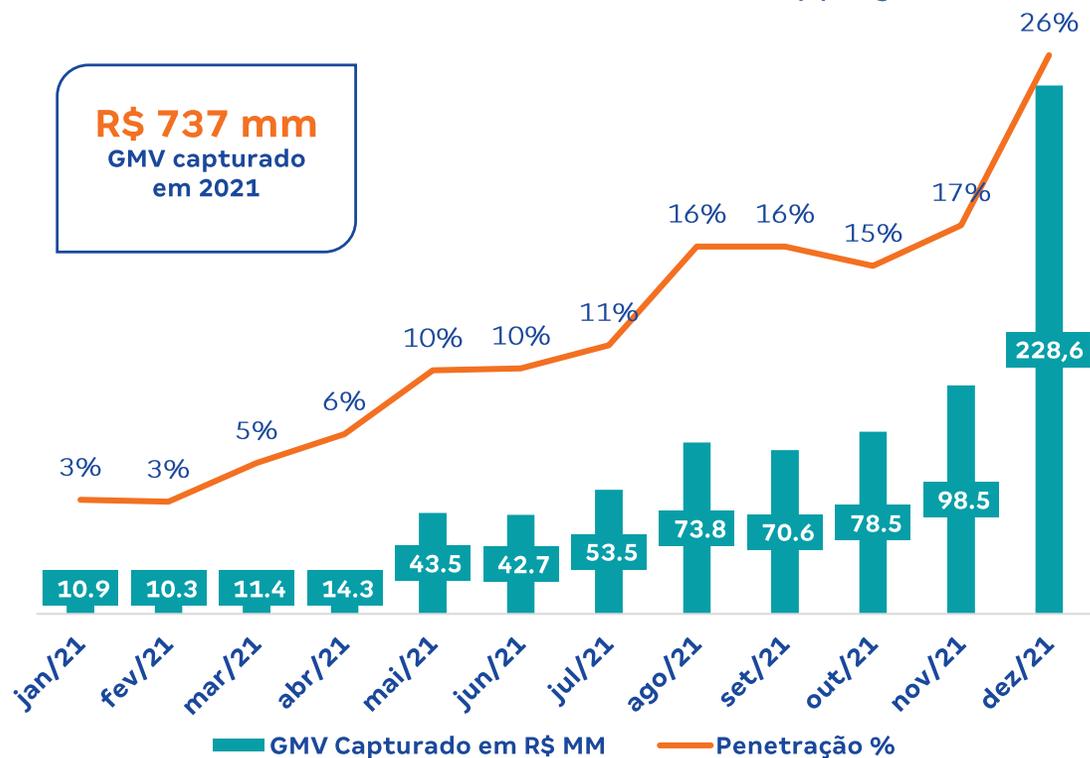


## Taxa de Ocupação Melhor dos últimos oito anos

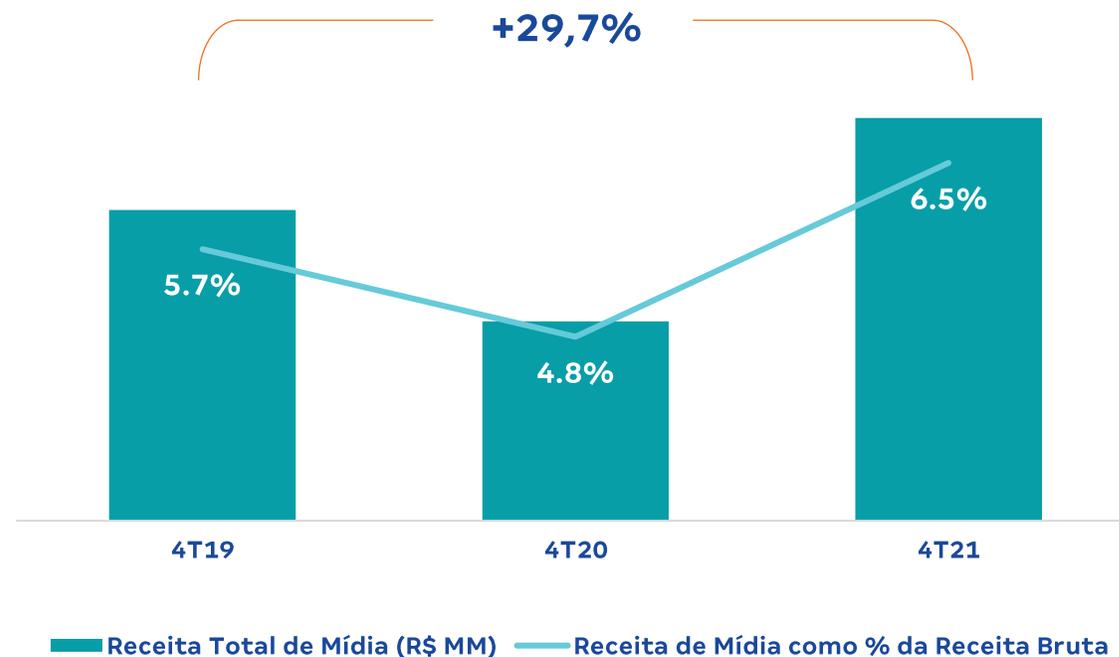


# Novos Negócios

Penetração do **Programa de Relacionamento** nas Vendas Totais dos 8 Shoppings



Receita de Mídia



- **+ 340 mil** membros ativos no Programa de Relacionamento
- **2 milhões** de transações reconhecidas no 4T21
- Penetração de **25,8%** do GMV, identificando de forma granular clientes, marcas e produtos

- Atingimos no trimestre **6,5%** da Receita Bruta proveniente de receitas de mídia, **+0,8 p.p.** em comparação com o 4T19
- A Receita Total de Mídia no 4T21 cresceu **+29,7%** em relação ao 4T19, considerando os novos resultados da Helloo

# Potencial Construtivo

Multiuso Vitacon

Potencial ABL  
m<sup>2</sup>

Potencial ABL  
Próprio m<sup>2</sup>

Área Privativa  
m<sup>2</sup>

Área Privativa  
Própria m<sup>2</sup>

349 mil m<sup>2</sup>

212 mil m<sup>2</sup>

778 mil m<sup>2</sup>

454 mil m<sup>2</sup>

Desenvolvimento de **210m<sup>2</sup>** de área privativa  
em parceria com a Vitacon

**7**  
empreendimentos

**20**  
torres

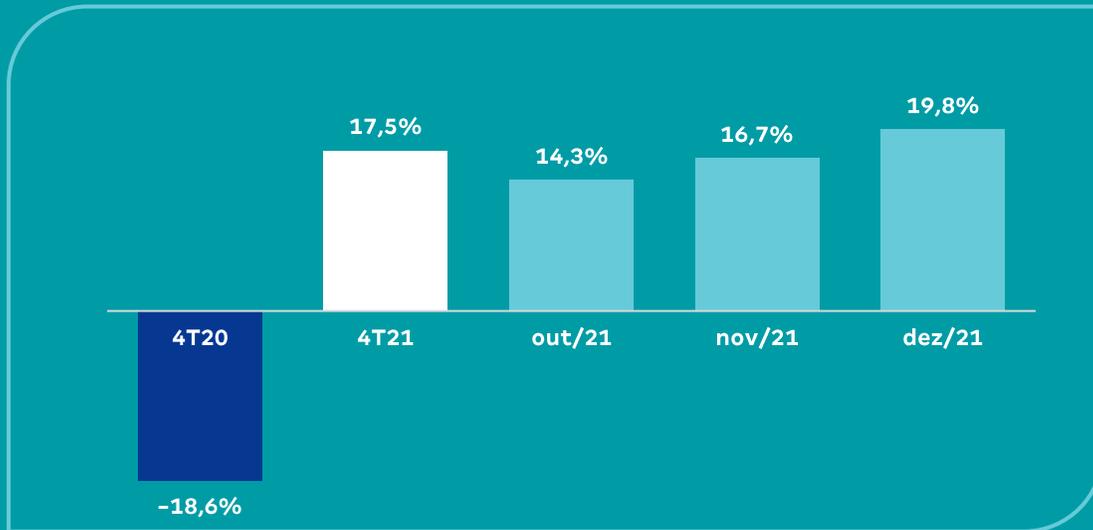
**R\$ 325 mm**  
em receita<sup>1</sup>



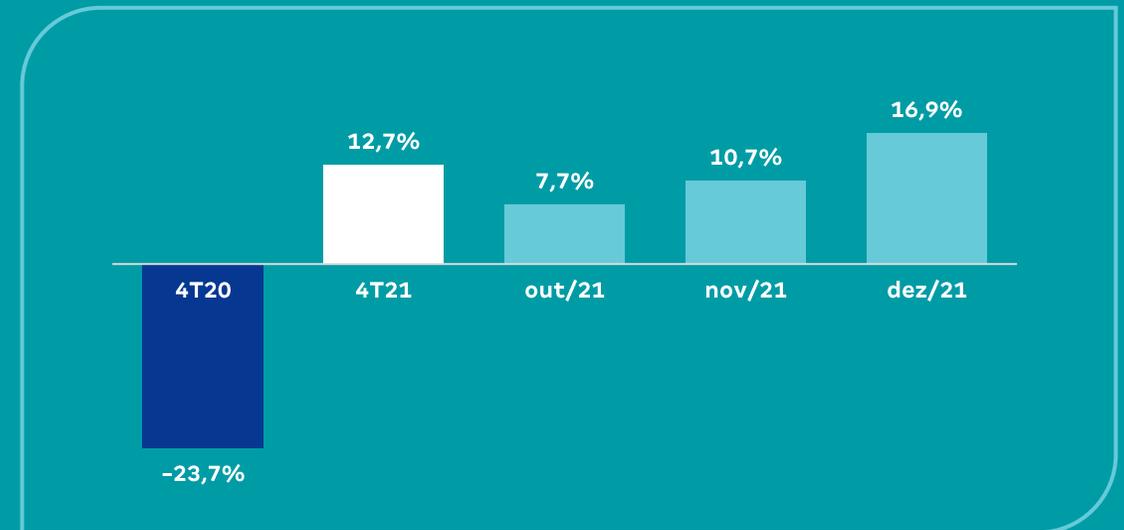
<sup>1</sup> A receita proveniente da permuta tem remuneração mínima garantida, e pode alcançar o patamar de R\$ 325 milhões – considerando a participação de 100% dos empreendimentos.

# Indicadores Financeiros

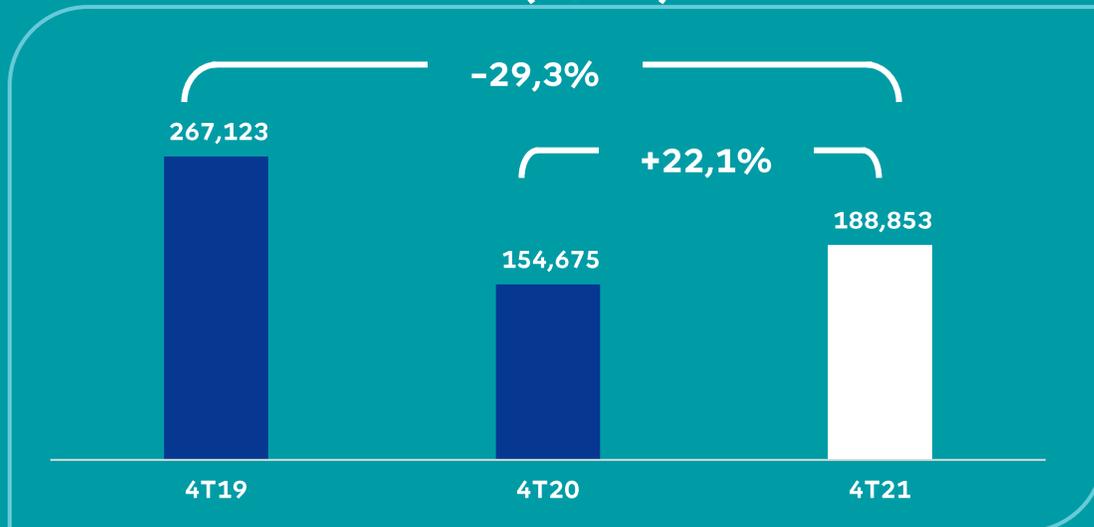
## AMM Ex-Linearização (% de 2019)



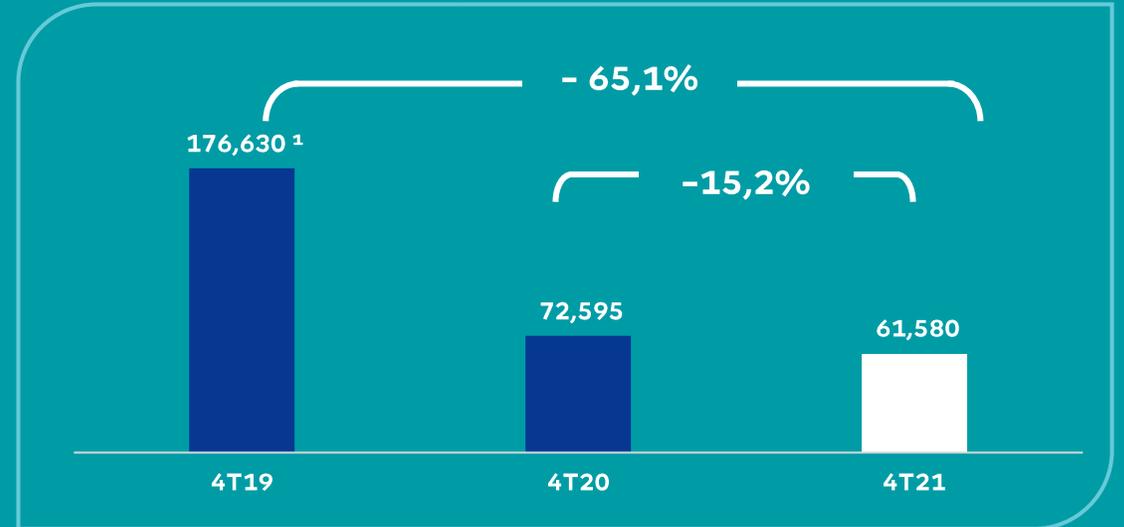
## NOI Ex-Linearização (% de 2019)



## EBITDA AJUSTADO (R\$ Mil)



## FFO AJUSTADO (R\$ Mil)



<sup>1</sup> AFFO de 2019 inclui os ativos vendidos.

## Perspectivas próximos anos

# Forte criação de valor aos acionistas nos próximos anos

### Ótimas perspectivas **Crescimento Orgânico**

- ciclo 2022-2024 de forte crescimento e rentabilidade
- portfolio mais forte e resiliente, principalmente após venda dos non-core (2019)
- colher os frutos de alta taxa de ocupação, mix forte, retrofits, multi-usos, Taste Lab, gastronomia...

### **Novos Negócios** aumentam Value Proposition e estão escalando

- Loyalty: amplia muito a relevância para consumidores e lojistas
- Mídia: avenida de crescimento e monetização do digital

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

1

## Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

### Aquisição sem prêmio de controle

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

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

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

2

## Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

### Ação subavaliada e parcela relevante em caixa

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

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

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

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

3

## Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

# Qualidade portfólio e Novos Negócios substancialmente superiores na brMalls

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

	brMalls	ALIANSC SONAE	
Vendas Mensais/m <sup>2</sup> 2019	1.442 <sup>1</sup>	1.270	+ 13,5%
NOI Mensal/m <sup>2</sup> 2019	107 <sup>2</sup>	84 <sup>3</sup>	+ 28,5%

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

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

4

## Racional para Negativa sobre a Proposta Apresentada

### Pontos de Atenção e Riscos

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

***23%** ABL da ALSO reclassificada como non-core (cf proposta enviada por Also 4 janeiro)*

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

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

5

Racional para  
Negativa sobre a  
Proposta  
Apresentada

## Posição Atual

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

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

# brMalls

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.