

Relatório da Administração

Senhores Acionistas, A Administração da BR Malls tem o prazer de encaminhar para apreciação de V. Sas. o Relatório da Administração referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, acompanhado das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). A BR Malls é a única empresa nacional de shoppings centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais do país. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia oferece serviços de administração e comercialização para 37 dos nossos 40 ativos que detinhamos participação. Somos especializados na administração e comercialização de shoppings centers próprios e de terceiros, bem como de centros comerciais e centros empresariais. Temos como filosofia de atuação a transparência, a confiança, o trabalho em equipe e o comprometimento com resultados expressivos. Possuímos experiência na gestão de tais empreendimentos comerciais com seus diversos perfis, porte, localização e estágio de maturação. **Mensagem da Administração e principais fatos administrativos ocorridos no exercício:** O ano de 2018 também se mostrou mais um ano desafiador para o varejo, com eventos atípicos como a greve dos caminhoneiros e a incerteza das eleições, mas terminou com expectativas de melhorias estruturais importantes para os próximos anos. Para a BR Malls, 2018 foi um ano de importantes evoluções em objetivos de curto e longo prazo. No curto prazo, conseguimos melhorias significativas em indicadores operacionais, como vendas dos nossos lojistas, taxa de ocupação e inadimplência. Ao longo de 2017 e primeiro semestre de 2018 realizamos uma substituição importante de lojistas de baixa performance e terminamos o ano com um mix de lojas mais saudável e de melhores vendas. Essa reestruturação nos exigiu em alguns shoppings níveis de alugueis menores em um primeiro momento, mas melhorou consideravelmente o nível de inadimplência e PDD, e se provou a decisão acertada tanto na ótica dos consumidores, quanto financeira, quando analisamos o *bottom-line* dos shoppings. Como consequência, em conjunto com os esforços de renegociação de dívidas dos últimos trimestres, apresentamos melhorias em diferentes métricas financeiras, com destaque para *Ebitda Adjustado* e *FFO Adjustado*, que atingiu o maior valor anual na história da Companhia. Ao mesmo tempo, demos passos fundamentais para nossos objetivos de longo prazo dentro os quais destacamos: **Fortalecimento do Portfólio - os *retrofits*** de 10 dos nossos principais ativos trouxeram melhorias para a atratividade e performance a longo prazo. Em 2018, após atraso inicial nos *retrofits*, tivemos importantes avanços no NorteShopping e em 2019 evoluímos nas obras no Vila Lobos, Tijsca, Plaza Niterói e Centro Shopping Uberlândia. Em relação a nossa carteira de ativos, temos explicado que estamos "reajustando" nosso portfólio - diminuindo a exposição a ativos *non-core* (shoppings de menor tamanho, em cidades de menor porte e nos quais não possuímos gestão ativa) e aumentando exposição em ativos *core* (seja via aquisições, expansões de shoppings existentes ou buscando aquisições de shoppings de maior porte, em cidades grandes e onde possamos ter gestão ativa). Em relação a venda de ativos, 2017 foi um ano importante, enquanto que em 2018 concluímos a aquisição do *port-folio* Alvear e em 2019, com maior clareza do cenário de juros de longo prazo, esperamos alcançar tanto em vendas de *non-core* (concluímos em fevereiro de 2019 a alienação do Shopping Sete Lagoas, localizado na cidade de Sete Lagoas (MG), no montante de R\$ 45.780. Em março de 2019, a Companhia concluiu a "7ª emissão de Debêntures série única" captando o montante de no mínimo R\$ 500.000 e no máximo R\$ 600.000 com prazo de vencimento de 6 anos contados a partir da data de emissão. A taxa a ser paga é de 107,5% do CDI a.a., o pagamento de juros será semestral e o principal será amortizado em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento. **Renuneração de acionistas:** Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado conforme a legislação em vigor. A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida com um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral. O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício líquido de reserva legal na forma da Lei. Para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, não ocorreu deliberação para Juros sobre Capital Próprio e nem dividendos, uma vez que a Companhia apresentou prejuízo no exercício. No ano de 2018, a Companhia declarou o montante total de remuneração de acionistas conforme a seguir:

o relacionamento com nossos lojistas e iniciando o processo de digitalização de mídia. **Cultura** - em 2018 atualizamos nossa Cultura, reconhecendo um mundo em rápida transformação e visando criar uma Companhia mais forte para todos os stakeholders. Criamos nosso **Senso de Propósito**: "Transformar os shoppings em destinos de Felicidade e Oportunidade" e os Valores **Átlicos** reforçam a orientação para Clientes, Longo Prazo e Colaboração, e ao mesmo tempo mantêm o foco na excelência de pessoas e meritocracia, pilares de alta performance. Estas mudanças foram planejadas de forma criteriosa e são fundamentais para o longo prazo da Companhia. Temos recebido *feedbacks* promissores pelos nossos clientes lojistas e consumidores (obtivemos nosso maior nível de satisfação medido por NPS) e também pelos nossos colaboradores (nível de engajamento subiu e tivemos o melhor semestre de turnover de funcionários após a atualização da nossa Cultura). **Inovação e Otimização** - enxergamos uma grande oportunidade de influenciarmos a evolução do varejo no Brasil e de criar novos modelos de negócios incorporando inovação e abraçando *omnichannel*. Desta forma, iniciamos uma jornada de Transformação Digital, envolvendo em 2018 toda Diretoria, Conselho e revisado o Planejamento Estratégico. Iniciamos o *rollout* da solução Delivery Center, que abre novos horizontes para nossos consumidores e lojistas através de soluções *same-hour delivery*, e aceleramos a prospeção de novas soluções através da nossa *social open-innovation* com o CUBO Iati, maior centro de empreendedorismo tecnológico na América Latina. **Balanco Sólido e Alocação de Capital** - Os ajustes realizados nos últimos anos, principalmente relacionados a desalavancagem, mudaram o perfil do endividamento e estratégia de portfólio porcionada a BR Malls. Partimos da decisão estratégica de investir a longo prazo, reconhecido pelo rating AAA da Fitch pela 1ª vez na história da Companhia. Reafirmamos também nosso compromisso com alocação de capital. Olhando para frente, alocamos capital para fortalecer ativos core e investir de forma "acreditiva" para nossos acionistas. Não obstante, vemos com bons olhos retornar mais capital aos acionistas caso não encontremos oportunidades que se adequem ao perfil de shoppings e retornos desejados. Em 2018, aproveitamos um momento de oportunidade de mercado para realizar aproximadamente R\$ 300 milhões em recompra de ações e voltamos a distribuir parte do nosso lucro líquido (realizamos o primeiro pagamento de Juros Sobre Capital Próprio na história da Companhia, no valor de R\$ 80 milhões). A Administração da Companhia propôs o pagamento de dividendos no valor total de R\$ 119,3 milhões a ser ratificado na Assembleia Geral Ordinária de 2019. Estamos confiantes nas perspectivas futuras e comprometidos com a estratégia da Companhia. Agradecemos a confiança dos nossos clientes, dos nossos acionistas e a dedicação de todos nossos colaboradores. **Auditor Independente:** Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, os exames de auditoria externa das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da BR Malls Participações S.A., elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). A Companhia informou que os auditores independentes não prestaram serviços não relacionados à auditoria independente no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. **Eventos subsequentes ao término do exercício de 31 de dezembro de 2018:** Em 25 de fevereiro de 2019, a Companhia concluiu a venda da sua participação total 79,1% na empresa SPE Slida, detentora de 88,5% do Shopping Sete Lagoas, localizado na cidade de Sete Lagoas (MG), no montante de R\$ 45.780. Em março de 2019, a Companhia concluiu a "7ª emissão de Debêntures série única" captando o montante de no mínimo R\$ 500.000 e no máximo R\$ 600.000 com prazo de vencimento de 6 anos contados a partir da data de emissão. A taxa a ser paga é de 107,5% do CDI a.a., o pagamento de juros será semestral e o principal será amortizado em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento. **Renuneração de acionistas:** Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social, um dividendo mínimo correspondente a 25% do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado conforme a legislação em vigor. A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida com um passivo exigível nas demonstrações financeiras da Companhia ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral. O estatuto social da Companhia determina a distribuição de um dividendo mínimo obrigatório de 25% do resultado no exercício líquido de reserva legal na forma da Lei. Para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, não ocorreu deliberação para Juros sobre Capital Próprio e nem dividendos, uma vez que a Companhia apresentou prejuízo no exercício. No ano de 2018, a Companhia declarou o montante total de remuneração de acionistas conforme a seguir:

Forma de distribuição	Valor	Data
Juros sobre capital próprio (i)	62.265	11/12/2018
Juros sobre capital próprio (ii) e 8.891	8.891	14/01/2019
Dividendos propostos (iii)	119.282	-
Dividendos mínimos obrigatórios	190.438	-
(i) O montante bruto de juros sobre capital próprio totalizou R\$ 70.000. (ii) O montante bruto de juros sobre capital próprio totalizou R\$ 10.000. (iii) Parte dos dividendos mínimos obrigatórios propostos mediante ratificação em Assembleia Geral Ordinária, a serem pagos em 2019. Gestão de pessoas e cultura organizacional: Em 31 de dezembro de 2018, a BR Malls contava com um total de 541 colaboradores, dos quais aproximadamente 76% possuía nível superior e o restante permaneceu em curso. Nossa política salarial é baseada na média das remunerações praticadas no mercado, enquanto nossa política de promoção baseia-se exclusivamente, no mérito dos empregados, sendo concedidos reajustes salariais sempre casos. Concedemos a todos os nossos empregados plano de assistência médica, seguro de saúde e vale-transporte, bem como somos inscritos no Programa de Alimentação do Trabalhador (PAT), pelo qual oferecemos vale-refeição aos funcionários. Além disso, oferecemos aos nossos empregados um plano de participação nos lucros e resultados, atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais. Adicionalmente, determinamos empregados não estatutários não elegíveis ao Plano de Incentivo de Longo Prazo - um plano de remuneração baseado em ações. Tal política é parte integrante da "cultura de dons" da BR Malls. Não possuímos áreas e/ou atividades insalubres ou perigosas, de acordo com a legislação aplicável. De toda forma, conforme a legislação em vigor, mantemos o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais e o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional. Durante o ano de 2018, desenvolvemos o nosso propósito corporativo com o objetivo de engajar os nossos colaboradores, lojistas, acionistas, consumidores e a sociedade expressando o que de fato já é positivo na cultura corporativa e agregando novos valores que a tornem ainda mais relevante no presente e futuro. Nós trabalhamos incansavelmente para proporcionar encontros com a felicidade em uma infraestrutura de qualidade, orientada para receber cada e qualquer pessoa e, assim, promover uma convivência feliz. Com isso, nosso senso de propósito é: "Transformar os shoppings em destinos de Felicidade e Oportunidade". Divulgamos também a nova forma de expressar nossos valores, apresentados abaixo:		



Por fim, traduzimos nosso propósito e valores para uma identidade visual mais moderna e investimos ainda na reforma do nosso escritório sede, garantindo um ambiente mais aberto e dinâmico com o objetivo de incentivar a inovação, produtividade e colaboração na nossa rotina.



Balancos patrimoniais em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	315	411	23.672	28.977
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.1)	276.388	1.520.139	907.277	1.668.153
Contas a receber (Nota 3.4)	85.280	108.672	247.597	305.517
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 1.5 (a))	-	72	-	72
Tributos a recuperar (Nota 3.6)	47.720	38.949	65.953	59.104
Adiantamentos	10.153	8.933	23.098	17.441
Despesas antecipadas	3.868	1.933	7.120	6.273
Outros valores a receber (Nota 3.4)	9.632	173.582	30.325	188.510
433.356	1.852.691	1.305.402	2.274.047	
Ativo não circulante				
Contas a receber (Nota 3.4)	77	7.361	34.661	58.516
Depósitos e cauções (Nota 5.2)	29.074	17.104	60.277	53.739
Tributos a recuperar (Nota 3.6)	22.177	23.780	56.005	58.563
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 5.1)	389.059	277.618	16.332	6.254
Débitos de controladas e coligadas (Nota 5.1)	25.503	33.439	48.058	41.644
Outros valores a receber (Nota 3.4)	20.828	22.879	32.287	34.338
486.718	382.181	247.620	253.054	
Investimentos (Nota 3.3)	6.595.338	5.379.081	389.463	374.787
Propriedades para investimento (Nota 3.1)	4.877.819	4.633.550	16.094.695	15.015.588
Imobilizado	14.426	11.644	14.438	11.656
Intangível	79.489	73.944	79.778	74.453
11.567.072	10.098.219	16.578.374	15.476.484	
12.053.790	10.480.400	16.825.994	15.729.538	
12.487.146	12.333.091	18.131.036	18.003.585	

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Passivo circulante				
Contas a pagar	31.463	27.730	41.019	40.274
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	207.744	362.416	412.109	601.836
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.6)	4.787	9.263	19.872	45.434
Salários e encargos sociais	44.439	24.189	49.328	26.994
Dividendos e Juros sobre capital próprio a pagar	128.173	-	128.173	-
Impostos e contribuições - parcelamentos (Nota 3.6)	611	823	7.569	11.718
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	3.776	4.679	13.482	13.376
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	9.837	6.248	201.346	6.248
Receita diferida	4.853	5.081	17.152	18.535
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 1.5 (a))	-	38.905	5.452	41.452
Outros valores a pagar	12.143	6.553	23.071	24.335
447.626	485.887	948.573	830.202	
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 4.2)	582.277	776.029	2.366.974	2.717.405
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais (Nota 5.2)	1.104	1.345	31.364	18.583
Impostos e contribuições a recolher (Nota 3.6)	16.217	-	17.439	-
Impostos e contribuições - parcelamentos (Nota 3.6)	8.574	8.574	12.066	78.155
Impostos diferidos (Nota 5.4)	814.213	776.821	3.277.798	3.035.033
Obrigações a pagar por aquisições de shoppings (Nota 3.5)	9.132	10.248	454.628	743.245
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 1.5 (a))	-	15.896	15.714	18.362
Receita diferida	-	17.558	9.928	9.928
Empréstimos de empresas ligadas (Nota 5.1)	107.207	99.295	17.239	14.815
Outros valores a pagar	-	-	22.456	9.658
1.554.420	1.689.870	6.256.606	6.696.576	
2.002.046	2.175.577	7.205.179	7.526.777	
Total do passivo	10.399.934	10.394.569	10.399.934	10.394.569
Patrimônio líquido (Nota 4.3)	(86.099)	(86.099)	(86.099)	(86.099)
Reserva de capital	(128.041)	21.723	(128.041)	21.723
Reservas de lucros	602.562	-	602.562	-
Prejuízos acumulados	(152.286)	(152.286)	(152.286)	(152.286)
10.485.100	10.157.334	10.485.100	10.157.334	
12.487.146	12.333.091	18.131.036	18.003.585	

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (controladora) (Em milhares de reais)

	Controladora								
	Capital social	Custos com captação de recursos	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar	Reserva especial	Lucros/(Prejuízos) acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (Reapresentado)	7.188.653	(50.727)	(20.573)	92.904	252.162	1.467.961	40.408	288.798	9.259.586
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	3.205.916	-	-	-	-	(1.405.334)	-	-	1.800.582
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	27.990	-	-	-	-	27.990
Gastos com emissão de ações	-	(35.372)	-	-	-	-	-	-	(35.372)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	(796.281)
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	(252.162)	(62.627)	(40.408)	(288.798)	643.995
Transação de capital com acionistas não controladores (nota 1.2.2)	-	-	-	(99.171)	-	-	-	-	(99.171)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	10.394.569	(86.099)	(20.573)	21.723	-	-	-	-	(152.286)
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	5.365	-	-	-	-	-	-	-	5.365
Ações em tesouraria (Nota 4.3)	-	-	(303.256)	-	-	-	-	-	(303.256)
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	20.573	-	-	-	-	-	(20.573)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	1.014.087
Constituição de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	(801.844)
Juros sobre capital próprio (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.000)
Dividendos mínimos obrigatórios propostos (Nota 2.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(119.282)
Transação de capital com acionistas não controladores (Nota 4.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(155.328)
Efeito da adoção inicial do CPC 48 (Nota 1.2), líquido dos tributos	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.384)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	10.399.934	(86.099)	(303.256)	(128.041)	40.092	562.470	-	-	10.485.100

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (consolidado) (Em milhares de reais)

	Consolidado								Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Custos com captação de recursos	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar	Reserva especial			Lucros/(Prejuízos) acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (Reapresentado)	7.188.653	(50.727)	(20.573)	92.904	252.162	1.467.961	40.408	288.798	9.259.586	409.456	9.669.042
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	3.205.916	-	-	-	-	(1.405.334)	-	-	1.800.582	-	1.800.582
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	-	27.990	-	-	-	-	27.990	-	27.990
Gastos com emissão de ações	-	(35.372)	-	-	-	-	-	-	(35.372)	-	(35.372)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	(796.281)	(79.870)	(876.151)
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	(252.162)	(62.627)	(40.408)	(288.798)	643.995	-	99.171
Transações de capital com acionistas não controladores (Nota 1.2.2)	-	-	-	(99.171)	-	-	-	-	(99.171)	(10.112)	(109.112)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	10.394.569	(86.099)	(20.573)	21.723	-	-	-	-	(152.286)	10.157.334	10.476.938
Aumento e integralização de capital (Nota 4.3)	5.365	-	-	-	-	-	-	-	(303.256)	-	(303.256)
Ações em tesouraria (Nota 4.3)	-	-	(303.256)	-	-	-	-	-	(20.573)	-	(303.256)
Opções outorgadas e ações restritas (Nota 5.3)	-	-	20.573	-	-	-	-	-	(20,573)	-	(20,573)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	1.014.087	89.503	1.103.590
Constituição de reservas	-										

