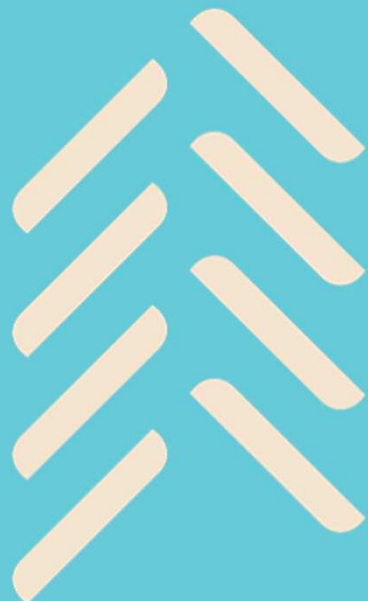


# brMalls

## Relatório de Resultados



3º TRI  
2019



# Índice

3º TRI  
2019

Relatório de  
Resultados



1.	MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
2.	PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS	4
3.	COMENTÁRIOS SOBRE OS RESULTADOS	6
4.	RECEITA	7
5.	CUSTOS	9
6.	NOI	10
7.	DETALHAMENTO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES	12
8.	DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	13
9.	OUTROS RESULTADOS OPERACIONAIS	15
10.	EBITDA	16
11.	RESULTADO FINANCEIRO E IMPOSTOS	17
12.	LUCRO LÍQUIDO E FFO	18
13.	ESTRUTURA DE CAPITAL	19
14.	DESEMPENHO FINANCEIRO HISTÓRICO	20
15.	INDICADORES OPERACIONAIS	21
16.	DESEMPENHO OPERACIONAL	24
17.	ATIVIDADE COMERCIAL	26
18.	PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO	27
19.	MERCADO DE CAPITAIS	28
20.	ANEXOS	30

# A brMalls ANUNCIA OS RESULTADOS DO TERCEIRO TRIMESTRE DE 2019

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2019 – A BRMALLS Participações S.A. (B3: BRML3), anuncia hoje seus resultados referentes ao terceiro trimestre de 2019.

## ✍ Mensagem da Administração

O terceiro trimestre marcou o avanço na estratégia de portfólio de longo prazo e a recuperação dos resultados financeiros e operacionais de curto prazo.

No início de agosto anunciamos a venda de participação em 7 shoppings que estavam fora da estratégia de ativos prioritários (Ilha Plaza, Casa & Gourmet, Plaza Macaé, Londrina Norte, Osasco Plaza, Shopping Contagem e Capim Dourado) e a distribuição da totalidade dos recursos provenientes da venda via dividendos e juros sobre capital próprio (R\$ 696,4 milhões). Adquirimos neste trimestre participação adicional de 25,5% no Iguatemi Caxias do Sul, shopping dominante na Serra Gaúcha. Estes eventos representam passos importantes no nosso objetivo de “esculpir” o portfólio, possibilitando melhor alocação de capital e liberando tempo e atenção para melhorar os shoppings core. O ciclo de reciclagem prevê ainda a venda nos próximos trimestres dos shoppings Via Brasil e São Luís, que conjuntamente possuem pouca representatividade econômica na brMalls.

Neste trimestre apresentamos importante crescimento de receitas, EBITDA e AFFO e obtivemos alguns dos melhores indicadores dos últimos anos em inadimplência, PDD e taxa de ocupação. Atribuímos essa recuperação a fatores de mercado (aumento de demanda por ABL pelo varejo, recuperação da saúde financeira e confiança dos lojistas e redução na taxa de juros), e esforços internos: mudança de “mix”, “liability management”, execução mais focada nos ativos “core”. Mídia foi “driver” relevante de crescimento neste ciclo (61,4% ex-vendas versus 3T18). Este progresso tem sido impulsionado pela maior abrangência do nosso circuito digital, recuperação da economia, especialização crescente do time comercial e maior interesse por anunciantes por mídia digital.

- **Receita Líquida:** R\$ 329,0 milhões no 3T19. Excluindo os efeitos de venda de participação<sup>1</sup>, o crescimento foi de **11,3%** no trimestre e 8,9% no acumulado do ano.
- **EBITDA Ajustado:** R\$ 247,4 milhões no 3T19. Excluindo os efeitos de venda de participação<sup>1</sup>, o crescimento foi de **16,8%** no trimestre e 8,9% no acumulado do ano.
- **FFO Ajustado:** R\$ 192,0 milhões no 3T19, crescimento de **50,4%** versus 3T18. O indicador de **FFO Ajustado por ação** apresentou variação positiva de **51,9%** no trimestre e de 28,5% no acumulado do ano.
- As **Vendas Totais** do portfólio core<sup>2</sup> cresceram **8,0%** no trimestre e 8,6% no acumulado do ano. Ao mesmo tempo, as **Vendas Mesmas Lojas (SSS)** apresentaram crescimento de **2,2%** no trimestre e de 2,8% no ano. Já o indicador de **Aluguel Mesmas Lojas (SSR)** registrou crescimento de **7,6%** no trimestre e de 7,7% no ano.
- A **Taxa de Ocupação** do 3T19 foi de **97,0%**, ou 0,7 p.p. superior ao 3T18. No acumulado do ano, o indicador registrou 96,9%, ou 0,6 p.p. superior ao de 2018.
- A **inadimplência líquida** totalizou **zero** no trimestre, atingindo menor nível da história da Companhia, e 1,6% no acumulado do ano. O nível de **pagamentos em atraso** registrou **4,7%** no 3T19 e 6,2% no ano, valores 1,7 p.p. e 1,9 p.p. abaixo do mesmo período do ano anterior, respectivamente.

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

<sup>2</sup> “Portfólio Core” se refere ao portfólio da Companhia ao final do 3T19, excluindo o Shopping Araguaia, Via Brasil Shopping e São Luís Shopping.

## Principais Indicadores Financeiros

	3T19	3T18	%	3T18 Ex Vendas <sup>1</sup>	%	9M19	9M18	%	9M18 Ex Vendas <sup>1</sup>	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>328.995</b>	<b>312.842</b>	<b>5,2%</b>	<b>295.537</b>	<b>11,3%</b>	<b>972.768</b>	<b>914.599</b>	<b>6,4%</b>	<b>893.468</b>	<b>8,9%</b>
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(44.327)	(51.779)	-14,4%	*	*	(132.915)	(132.081)	0,6%	*	*
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec. Líq.)	13,5%	16,6%	-3,1 p.p.	*	*	13,7%	14,4%	-0,7 p.p.	*	*
<b>NOI</b>	<b>292.101</b>	<b>271.701</b>	<b>7,5%</b>	<b>261.535</b>	<b>11,7%</b>	<b>862.010</b>	<b>808.667</b>	<b>6,6%</b>	<b>796.020</b>	<b>8,3%</b>
margem %	88,7%	87,2%	1,5 p.p.	88,3%	0,4 p.p.	88,1%	87,7%	0,4 p.p.	88,1%	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>293.235</b>	<b>273.366</b>	<b>7,3%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>861.243</b>	<b>803.696</b>	<b>7,2%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
margem %	89,1%	87,4%	1,7 p.p.	*	*	88,5%	87,9%	0,6 p.p.	*	*
EBITDA	323.219	220.963	46,3%	*	*	1.284.251	614.374	109,0%	*	*
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>247.350</b>	<b>222.868</b>	<b>11,0%</b>	<b>211.746</b>	<b>16,8%</b>	<b>724.599</b>	<b>679.002</b>	<b>6,7%</b>	<b>665.653</b>	<b>8,9%</b>
margem %	75,2%	71,2%	4,0 p.p.	71,6%	3,6 p.p.	74,5%	74,2%	0,3 p.p.	74,5%	-
Lucro do Período	258.462	92.233	180,2%	*	*	838.767	286.353	192,9%	*	*
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>186.828</b>	<b>123.439</b>	<b>51,4%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>506.787</b>	<b>400.322</b>	<b>26,6%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
margem %	56,8%	39,5%	17,3 p.p.	*	*	52,1%	43,8%	8,3 p.p.	*	*
FFO	263.680	96.502	173,2%	*	*	854.477	299.132	185,7%	*	*
<b>FFO Ajustado</b>	<b>192.046</b>	<b>127.708</b>	<b>50,4%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>522.497</b>	<b>413.101</b>	<b>26,5%</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
margem %	58,4%	40,8%	17,6 p.p.	*	*	53,7%	45,2%	8,5 p.p.	*	*
FFO Ajustado por ação	0,23	0,15	51,9%	*	*	0,62	0,48	28,5%	*	*

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

## Principais Indicadores Operacionais

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
ABL Total (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	1.304.896	1.445.536	-9,7%	1.304.896	1.445.536	-9,7%
ABL Total Portfólio Core (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	1.197.568	1.150.462	4,1%	1.197.568	1.150.462	4,1%
ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	829.122	914.309	-9,3%	829.122	914.309	-9,3%
ABL Próprio Portfólio Core (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	794.976	746.358	6,5%	794.976	746.358	6,5%
ABL Ajustada (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	1.120.039	1.284.987	-12,8%	1.289.264	1.281.842	0,6%
Vendas Mesmas Lojas	2,2%	2,5%	-0,3 p.p.	2,8%	1,3%	1,5 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões) <sup>2</sup>	4.688	4.882	-4,0%	14.378	14.256	0,9%
Vendas Totais Portfólio Core (R\$ milhões) <sup>2</sup>	4.524	4.189	8,0%	13.290	12.236	8,6%
Vendas / m <sup>2</sup>	1.379	1.266	8,9%	1.323	1.236	7,0%
Aluguel Mesmas Lojas	7,6%	3,3%	4,3 p.p.	7,7%	0,8%	6,9 p.p.
Aluguel / m <sup>2</sup>	101	83	21,7%	98	86	14,0%
NOI / m <sup>2</sup>	120	96	25,0%	115	100	15,0%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,9%	10,8%	0,1 p.p.	11,2%	11,2%	-
(+) Aluguel (% vendas)	6,2%	6,1%	0,1 p.p.	6,3%	6,3%	-
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,7%	4,7%	-	4,9%	4,9%	-
Ocupação (média mensal)	97,0%	96,3%	0,7 p.p.	96,9%	96,3%	0,6 p.p.
Inadimplência Líquida	0,0%	0,8%	-0,8 p.p.	1,6%	2,6%	-1,0 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	4,7%	6,4%	-1,7 p.p.	6,2%	8,1%	-1,9 p.p.
Turnover das lojas	7,3%	8,8%	-1,5 p.p.	7,3%	8,8%	-1,5 p.p.

<sup>1</sup> Entre o 3T18 e 3T19, inauguramos o Shopping Estação Cuiabá, vendemos o Shopping Sete Lagoas, adquirimos 15,0% de participação no Shopping Del Rey e 25,5% de participação no Shopping Iguatemi Caxias do Sul e vendemos nossa participação integral nos shoppings Ilha Plaza, Casa & Gourmet Shopping, Shopping Plaza Macaé, Londrina Norte Shopping, Osasco Plaza Shopping, Shopping Contagem e Capim Dourado.

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

\* Conforme divulgado na Teleconferência e Apresentação do dia 05/08/2019, a partir do 3º trimestre de 2019, excluimos o Shopping Araguaia, Vía Brasil Shopping e São Luís Shopping de todos os indicadores operacionais apresentados acima, com exceção do ABL Total e ABL Próprio, tanto para os resultados do trimestre (3T19) quanto para os resultados acumulados (9M19).

\*\* "Portfólio Core" se refere ao portfólio da Companhia ao final do 3T19, excluindo o Shopping Araguaia, Vía Brasil Shopping e São Luís Shopping.

## brMalls

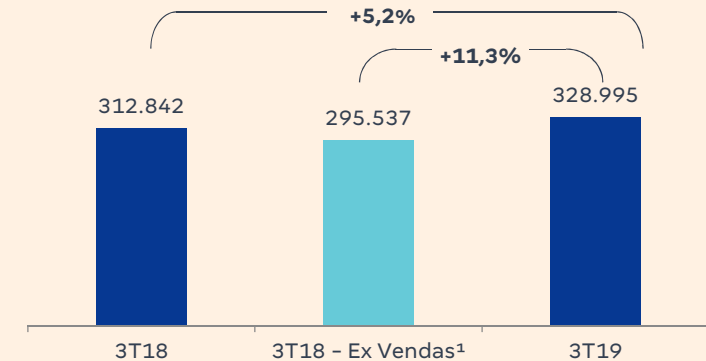
As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 3º trimestre de 2018 (3T18). Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, 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.

## Comentários Sobre os Resultados do 3T19

### RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no 3T19 totalizou R\$ 329,0 milhões, apresentando um crescimento de 5,2% quando comparado ao 3T18. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi de 11,3%.



### ALUGUEL MÍNIMO

O aluguel mínimo totalizou R\$ 190,4 milhões no trimestre, o que representa um aumento de 2,6% quando comparado ao 3T18. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi de 7,6%. Dentre os fatores que contribuíram para o crescimento da receita de aluguel está o reajuste dos índices de inflação (IGP-DI e IGP-M) em parte da base de contratos da Companhia, a entrada do shopping Estação Cuiabá na base, que inaugurou em outubro de 2018, assim como a continuidade da redução da concessão de descontos que já estão em patamares similares ao período anterior a crise.

O maior equilíbrio entre oferta e demanda por ABL, observado pelo aumento da taxa de ocupação entre os trimestres, também contribuiu para a melhoria gradual nos níveis de *leasing spreads*.

### MALL & MÍDIA

No 3T19, Mall & Mídia totalizou R\$ 40,5 milhões, variação positiva de 19,7% em relação ao 3T18. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi de 27,5%.

Neste trimestre, a manutenção da taxa de ocupação de quiosques e o crescimento da receita advinda de eventos contribuíram para o incremento de 2,1% da receita de Mall. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi de 9,5%. A receita de Mídia apresentou crescimento de 53,7% e, excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi de 61,4% impulsionada pelo avanço na estratégia de mídia digital, com a digitalização de mais 5 shoppings do portfólio ao longo do trimestre, totalizando 19 shoppings da brMalls digitalizados, além do aumento de veiculações de mídia no período.

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

## / Receita

Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil)	3T19	3T18	%	3T18 Ex Vendas <sup>1</sup>	%	9M19	9M18	%	9M18 Ex Vendas <sup>1</sup>	%
Aluguel Mínimo	190.418	185.629	2,6%	176.994	7,6%	578.207	559.213	3,4%	548.983	5,3%
Mall & Mídia	40.532	33.850	19,7%	31.789	27,5%	110.672	95.527	15,9%	93.081	18,9%
Aluguel Percentual	15.950	14.973	6,5%	13.916	14,6%	47.105	43.122	9,2%	41.733	12,9%
<b>Aluguéis</b>	<b>246.900</b>	<b>234.452</b>	<b>5,3%</b>	<b>222.699</b>	<b>10,9%</b>	<b>735.984</b>	<b>697.862</b>	<b>5,5%</b>	<b>683.797</b>	<b>7,6%</b>
Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)	3T19	3T18	%	3T18 Ex Vendas <sup>1</sup>	%	9M19	9M18	%	9M18 Ex Vendas <sup>1</sup>	%
Aluguéis	246.900	234.452	5,3%	222.699	10,9%	735.984	697.862	5,5%	683.797	7,6%
Estacionamento	71.396	68.034	4,9%	64.890	10,0%	214.107	198.241	8,0%	193.963	10,4%
Prestação de Serviços	28.843	27.283	5,7%	25.397	13,6%	80.766	72.725	11,1%	70.339	14,8%
Taxa de Cessão	5.057	5.570	-9,2%	5.134	-1,5%	16.561	17.009	-2,6%	16.547	0,1%
Taxa de Transferência	3.432	1.352	153,8%	1.323	159,4%	6.196	3.748	65,3%	3.719	66,6%
Outras	2.456	2.296	7,0%	2.151	14,2%	5.225	5.516	-5,3%	5.372	-2,7%
<b>Receita Bruta</b>	<b>358.084</b>	<b>338.987</b>	<b>5,6%</b>	<b>321.594</b>	<b>11,3%</b>	<b>1.058.839</b>	<b>995.101</b>	<b>6,4%</b>	<b>973.737</b>	<b>8,7%</b>
(-) Impostos e Contribuições	(29.089)	(26.145)	11,3%	(26.057)	11,6%	(86.071)	(80.502)	6,9%	(80.269)	7,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>328.995</b>	<b>312.842</b>	<b>5,2%</b>	<b>295.537</b>	<b>11,3%</b>	<b>972.768</b>	<b>914.599</b>	<b>6,4%</b>	<b>893.468</b>	<b>8,9%</b>

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

## Receita

% da Receita Bruta	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
Aluguel Mínimo	53,2%	54,8%	-1,6 p.p.	54,6%	56,2%	-1,6 p.p.
Mall & Mídia	11,3%	10,0%	1,3 p.p.	10,5%	9,6%	0,9 p.p.
Aluguel Percentual	4,5%	4,4%	0,1 p.p.	4,4%	4,3%	0,1 p.p.
Aluguéis	69,0%	69,2%	-0,2 p.p.	69,5%	70,1%	-0,6 p.p.

% da Receita Bruta	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
Aluguéis	69,0%	69,2%	-0,2 p.p.	69,5%	70,1%	-0,6 p.p.
Estacionamento	19,8%	20,1%	-0,3 p.p.	20,2%	19,9%	0,3 p.p.
Prestação de Serviços	8,1%	8,0%	0,1 p.p.	7,6%	7,3%	0,3 p.p.
Taxa de Cessão	1,4%	1,6%	-0,2 p.p.	1,6%	1,7%	-0,1 p.p.
Taxa de Transferência	1,0%	0,4%	0,6 p.p.	0,6%	0,4%	0,2 p.p.
Outras	0,7%	0,7%	-	0,5%	0,6%	-0,1 p.p.
Receita Bruta	100,0%	100,0%	-	100,0%	100,0%	-

### ALUGUEL PERCENTUAL

Totalizando R\$ 16,0 milhões no 3T19, a receita de aluguel percentual apresentou crescimento de 6,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi de 14,6%. O crescimento de vendas no trimestre (8,0% no portfólio Core) contribuiu positivamente para a receita de aluguel assim como o Cinema com estreias relevantes no período, principalmente no mês de julho.

### ESTACIONAMENTO

A receita de estacionamento apresentou um crescimento de 4,9% em relação ao 3T18, totalizando R\$ 71,4 milhões. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi de 10,0%. O incremento na receita é explicado pelo aumento da tarifa em alguns shoppings e pelo aumento do tempo de permanência médio dos consumidores devido aos filmes de grande bilheteria, principalmente no mês de julho.

### PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Apresentamos uma receita de prestação de serviços de R\$ 28,8 milhões no 3T19, aumento de 5,7% em relação ao 3T18, devido principalmente a melhor performance dos shoppings administrados pela Companhia. Ao excluir os shoppings vendidos<sup>1</sup>, o crescimento foi de 13,6%.

### TAXA DE CESSÃO

A taxa de cessão somada da linearização, no 3T19, foi de R\$ 5,1 milhões, o que representa uma redução de 9,2% quando comparado ao 3T18. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, a variação foi negativa em 1,5%. Observamos uma cobrança de taxas de cessão em linha com o realizado no 3T18. A variação no trimestre está associada ao saldo de linearização da taxa de cessão de anos anteriores, que está em patamares menores.

### TAXA DE TRANSFERÊNCIA

Observamos aumento de 153,8% no trimestre, resultando em uma receita total de R\$ 3,4 milhões. O aumento na taxa de transferência se deu, principalmente, por maior extração de valor de movimentações estratégicas de lojistas que trocaram de ponto dentro do shopping ao longo do trimestre.

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

## ／ Custos

Neste trimestre, os custos da Companhia totalizaram R\$ 35,8 milhões, 9,4% abaixo do apresentado no 3T18. Ao excluir os shoppings vendidos<sup>1</sup>, os custos apresentaram crescimento de 4,6% reflexo do processo de transição da venda dos 7 shoppings em agosto uma vez que a liquidação financeira dos mesmos foi feita em 02 de agosto mas demos suporte na operação até o final de setembro/19. As principais variações no custo foram decorrentes dos seguintes fatores:

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
Custos com Pessoal	(6.782)	(8.453)	-19,8%	(22.139)	(22.693)	-2,4%
Diversos Serviços	(4.534)	(3.686)	23,0%	(13.570)	(11.474)	18,3%
Custos Condominiais	(10.081)	(15.994)	-37,0%	(35.289)	(41.407)	-14,8%
Custos com Fundo de Promoções	(2.568)	(2.287)	12,3%	(8.595)	(6.770)	27,0%
Demais Custos	(11.795)	(9.056)	30,2%	(31.932)	(28.559)	11,8%
<b>Custos</b>	<b>(35.760)</b>	<b>(39.476)</b>	<b>-9,4%</b>	<b>(111.525)</b>	<b>(110.903)</b>	<b>0,6%</b>
<b>Custos Ex Vendas <sup>1</sup></b>	<b>(35.760)</b>	<b>(34.173)</b>	<b>4,6%</b>	<b>(111.525)</b>	<b>(104.609)</b>	<b>6,6%</b>

### CUSTOS COM PESSOAL

Verificamos uma redução de 19,8% no custo com pessoal, que totalizou R\$ 6,8 milhões no 3T19. O principal efeito foi a migração da folha das equipes de shoppings regionais para a linha de custos com pessoal, visando centralizar controles e processos, que ocorreu em 2018.

### CUSTOS CONDOMINIAIS

Os custos condominiais apresentaram redução de 37,0% em relação ao 3T18. A melhora pode ser principalmente associada a redução do aporte condominial por conta da venda dos 7 shoppings em agosto, que representaram R\$ 2,6 milhões em custos condominiais no 3T18.

### CUSTOS COM FUNDO DE PROMOÇÕES

Os custos com fundo de promoções apresentaram crescimento de 12,3%. Este crescimento está associado, principalmente, as iniciativas de marketing em ações promovidas nos nossos *greenfields* mais recentes: Shopping Estação Cuiabá e Shopping Vila Velha.

### DEMAIS CUSTOS

Ao longo do trimestre, os demais custos totalizaram R\$ 11,8 milhões, um crescimento de 30,2% em comparação com o 3T18. Os principais impactos foram referentes a gastos devido a estratégia de otimização de *mix* de lojistas em shoppings como Tamboré e Recife.

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

No trimestre, apresentamos um NOI de R\$ 292,1 milhões, o que representa crescimento de 7,5% em relação ao 3T18, e uma margem de 88,7%. Ao excluir os shoppings vendidos<sup>1</sup>, o crescimento do NOI foi de 11,7% no trimestre.

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>358.084</b>	<b>338.987</b>	<b>5,6%</b>	<b>1.058.839</b>	<b>995.101</b>	<b>6,4%</b>
(-) Prestação de Serviços	(28.843)	(27.283)	5,7%	(80.766)	(72.725)	11,1%
(+) Custos	(35.760)	(39.476)	-9,4%	(111.525)	(110.903)	0,6%
(+) Debêntures do Araguaia	1.915	1.905	0,5%	5.858	4.542	29,0%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.295)	(2.432)	35,5%	(10.396)	(7.348)	41,5%
<b>NOI</b>	<b>292.101</b>	<b>271.701</b>	<b>7,5%</b>	<b>862.010</b>	<b>808.667</b>	<b>6,6%</b>
Margem %	88,7%	87,2%	1,5 p.p.	88,1%	87,7%	0,4 p.p.
<b>NOI Ex Vendas <sup>1</sup></b>	<b>292.101</b>	<b>261.535</b>	<b>11,7%</b>	<b>862.010</b>	<b>796.020</b>	<b>8,3%</b>
Margem %	88,7%	88,3%	0,4 p.p.	88,1%	88,1%	-

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

		Visão Consolidada						Visão 100%			
		NOI 3T19 <sup>1</sup>	NOI 3T18 <sup>1</sup>	%	NOI 9M19 <sup>1</sup>	NOI 9M18 <sup>1</sup>	%	NOI 3T19	NOI 9M19	NOI/m <sup>2</sup> 3T19 <sup>1</sup>	Aluguel/m <sup>2</sup> 3T19 <sup>2</sup>
1	Plaza Niterói	29.861	27.331	9,3%	85.626	84.054	1,9%	29.861	85.626	226	191
2	Tijuca	26.662	24.427	9,1%	76.629	75.728	1,2%	26.662	76.629	250	225
3	NorteShopping	23.450	22.323	5,0%	66.762	64.143	4,1%	38.883	110.700	166	141
4	Tamboré	19.904	16.938	17,5%	55.047	50.070	9,9%	19.904	55.047	133	99
5	Uberlândia	16.879	16.204	4,2%	48.691	47.242	3,1%	16.879	48.691	107	87
6	Londrina	14.415	13.825	4,3%	41.911	40.291	4,0%	15.500	45.066	82	68
7	Shopping Recife	11.392	11.694	-2,6%	34.985	34.756	0,7%	36.953	113.480	164	143
8	Metrô Santa Cruz	10.829	8.970	20,7%	29.624	26.845	10,4%	10.829	29.624	188	204
9	Campo Grande	10.733	10.202	5,2%	31.483	29.108	8,2%	15.419	45.227	131	93
10	Mooca	10.664	9.987	6,8%	32.823	29.457	11,4%	17.774	54.704	141	93
11	Estação	10.233	9.921	3,1%	31.291	31.101	0,6%	10.233	31.291	62	56
12	Villa-Lobos	10.171	9.979	1,9%	28.555	28.723	-0,6%	17.413	48.888	217	168
13	Campinas Shopping	9.822	8.830	11,2%	26.268	24.934	5,4%	9.822	26.268	95	63
14	Del Rey	9.311	6.595	41,2%	22.865	19.550	17,0%	11.639	31.530	105	80
15	Estação BH	8.646	7.185	20,3%	24.169	21.208	14,0%	8.646	24.169	85	81
16	São Bernardo	6.697	6.117	9,5%	19.805	16.997	16,5%	11.162	33.008	87	56
17	Independência Shopping	6.474	6.253	3,5%	20.118	19.438	3,5%	6.474	20.118	90	68
18	Jardim Sul	6.307	5.705	10,6%	18.912	16.771	12,8%	10.512	31.519	114	88
19	Maringá	5.668	5.902	-4,0%	17.042	15.348	11,0%	5.668	17.042	58	51
20	Shopping Estação Cuiabá	4.937	-	-	14.499	-	-	6.583	17.551	47	49
21	Goiânia	4.680	4.276	9,4%	14.159	12.142	16,6%	9.611	29.074	144	123
22	Iguatemi Caxias	4.096	3.003	36,4%	10.384	9.018	15,1%	9.003	22.823	99	86
23	Top Shopping	3.903	2.732	42,9%	12.143	8.608	41,1%	7.805	24.286	101	114
24	Shopping Curitiba	3.767	3.415	10,3%	11.167	10.278	8,6%	7.688	22.792	112	98
25	Shopping Piracicaba	3.742	4.020	-6,9%	12.274	11.576	6,0%	10.145	33.274	78	72
26	Amazonas Shopping	3.697	3.612	2,4%	11.027	10.412	5,9%	12.957	38.651	126	114
27	Rio Anil	3.316	3.461	-4,2%	9.877	10.521	-6,1%	6.632	19.756	59	50
28	Vila Velha	1.887	716	163,5%	4.877	1.677	190,8%	3.773	9.753	18	43
29	Shopping ABC	159	162	-1,9%	626	486	28,8%	12.524	49.243	90	81
<b>TOTAL PORTFÓLIO CORE</b>		<b>282.302</b>	<b>253.785</b>	<b>11,2%</b>	<b>813.639</b>	<b>750.482</b>	<b>8,4%</b>	<b>406.954</b>	<b>1.195.830</b>	<b>113</b>	<b>97</b>
Shoppings Vendidos <sup>3</sup>		-	10.166	-	-	12.647	-	-	-	-	-
Outros		9.799	7.750	26,4%	48.371	45.538	6,2%	24.026	103.279	-	-
Total		292.101	271.701	7,5%	862.010	808.667	6,6%	430.980	1.299.109	97	84
<b>TOTAL EX-VENDAS DE PART.</b>		<b>292.101</b>	<b>261.535</b>	<b>11,7%</b>	<b>862.010</b>	<b>796.020</b>	<b>8,3%</b>	<b>430.980</b>	<b>1.299.109</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> NOI Linearizado (NOI + Linearização de Aluguel Mínimo + Linearização de CDU) na consolidação brMalls.

<sup>2</sup> Aluguel mínimo linearizado + aluguel percentual + mall + mídia, líquido de descontos.

<sup>3</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

## ／ Detalhamento das Principais Variações<sup>1</sup>

**(+) Tamboré:** O resultado do shopping no período foi impulsionado principalmente por uma melhora na linha de aluguel mínimo, devido ao aumento da taxa de ocupação e a *leasing spreads* mais positivos nas novas locações. As novas locações do 3T19 também proporcionaram taxas de cessão, que incrementaram o resultado. Além disso, os custos condominiais do shopping também diminuíram consideravelmente com a redução da vacância.

**(+) Plaza Niterói:** O shopping apresentou forte comercialização de novas lojas no período, impulsionando o resultado de taxa de cessão. Uma maior comercialização de mídia levou a um crescimento na receita. Além disso, uma maior otimização do *mix* de lojistas também colaborou para resultados positivos no trimestre.

**(+) Tijuca:** O resultado do 3T19 do shopping foi impulsionado principalmente por uma comercialização de mídia mais forte. Além disso, as linhas de linearização de aluguel e taxa de cessão também apresentaram melhora, devido a maiores saldos de linearização de novos contratos.

**(+) NorteShopping:** O shopping apresentou crescimento relevante no resultado de mídia, impulsionado principalmente por negociações com novos lojistas e grandes marcas parceiras. O resultado das linhas de linearização de aluguel e taxa de cessão também colaboraram positivamente para o resultado.

**(-) Shopping Recife:** O shopping apresentou gastos não recorrentes principalmente devido a estratégia de otimização do *mix* de lojistas. No trimestre, houve também redução nas receitas comerciais devido a contratos relevantes assinados durante o 3T18.

**(-) Maringá:** O resultado do shopping foi impactado principalmente pelo saldo de linearização de aluguel de anos anteriores, que está em patamares menores. Sem os impactos de linearização, o NOI do shopping apresentou crescimento de 6,6%.

**(-) Rio Anil:** O resultado do shopping foi impulsionado pela redução das linhas de linearização de aluguel e linearização de taxa de cessão, devido a um menor saldo de linearização de anos anteriores.

**(-) Shopping Piracicaba:** Ao longo do trimestre, o shopping realizou gastos não recorrentes principalmente devido a estratégia de otimização de *mix* do lojistas. Além disso, com o aniversário de 5 anos da expansão inaugurada em 2014, o carregamento da linearização da taxa de cessão apresentou redução.

<sup>1</sup> Variações na visão participação brMalls.

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

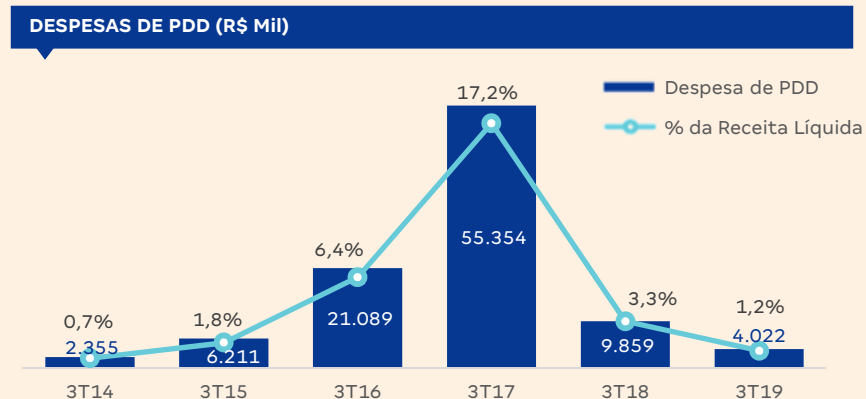
Registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$ 44,3 milhões no 3T19, redução de 14,4% quando comparado ao 3T18. As principais variações estão explicitadas a seguir:

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
Despesas com Vendas	(10.678)	(17.261)	-38,1%	(37.180)	(45.613)	-18,5%
Despesas Gerais & Administrativas	(33.649)	(34.518)	-2,5%	(95.735)	(86.468)	10,7%
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(44.327)</b>	<b>(51.779)</b>	<b>-14,4%</b>	<b>(132.915)</b>	<b>(132.081)</b>	<b>0,6%</b>

### DESPESAS COM VENDAS

As despesas com vendas totalizaram R\$ 10,7 milhões no trimestre, apresentando uma redução de 38,1%, ou R\$ 6,6 milhões, quando comparado ao 3T18. O resultado de PDD apresentou uma contração de 59,2%, enquanto as despesas com comissões sobre comercialização reduziram 10,1%.

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
PCLD (PDD) e Perdão de Dívida	(4.022)	(9.859)	-59,2%	(18.061)	(27.515)	-34,4%
Comissões sobre Comercialização	(6.656)	(7.402)	-10,1%	(19.119)	(18.098)	5,6%
<b>Despesas com Vendas</b>	<b>(10.678)</b>	<b>(17.261)</b>	<b>-38,1%</b>	<b>(37.180)</b>	<b>(45.613)</b>	<b>-18,5%</b>



### PCLD (PDD) E PERDÃO DE DÍVIDA

Em relação ao 3T18, a PDD apresentou redução de 59,2% no trimestre e de 34,4% no ano. Atribuímos essa melhora, sobretudo, a maior qualidade da carteira de lojistas no portfólio após implementação da estratégia de otimização de *mix*, ao crescimento de vendas no trimestre e a redução da inadimplência líquida de 0,8% no 3T18 para zero no 3T19, patamar comparável com os níveis pré crise.

### COMISSÕES SOBRE COMERCIALIZAÇÃO

As comissões sobre comercialização apresentaram redução de 10,1% em comparação ao 3T18, como consequência do aumento da taxa de ocupação ao longo dos últimos trimestres.

## Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Totalizando R\$ 33,6 milhões, as despesas gerais e administrativas do terceiro trimestre apresentaram redução de 2,5% ante o 3T18. No acumulado do ano, houve incremento de 10,7%, principalmente devido a migração da folha de funcionários relacionados ao Backoffice. Abaixo, destacamos os principais impactos na linha de despesas gerais & administrativas:

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(26.229)</b>	<b>(21.852)</b>	<b>20,0%</b>	<b>(72.563)</b>	<b>(64.909)</b>	<b>11,8%</b>
<i>Despesa com Salários, encargos e benefícios</i>	<i>(18.253)</i>	<i>(15.997)</i>	<i>14,1%</i>	<i>(52.615)</i>	<i>(46.072)</i>	<i>14,2%</i>
<i>Participação nos lucros (PLR)</i>	<i>(7.976)</i>	<i>(5.855)</i>	<i>36,2%</i>	<i>(19.948)</i>	<i>(18.837)</i>	<i>5,9%</i>
<b>Despesa de Remuneração Baseada em Ações</b>	<b>(630)</b>	<b>(1.201)</b>	<b>-47,5%</b>	<b>(3.844)</b>	<b>(4.190)</b>	<b>-8,3%</b>
<b>Serviços Contratados</b>	<b>(3.415)</b>	<b>(5.148)</b>	<b>-33,7%</b>	<b>(9.141)</b>	<b>(9.360)</b>	<b>-2,3%</b>
<b>Outras Despesas</b>	<b>(3.375)</b>	<b>(6.317)</b>	<b>-46,6%</b>	<b>(10.187)</b>	<b>(8.009)</b>	<b>27,2%</b>
<i>Despesas com Contingências</i>	<i>(732)</i>	<i>(3.780)</i>	<i>-80,6%</i>	<i>(1.406)</i>	<i>(1.567)</i>	<i>-10,3%</i>
<i>Outras Despesas</i>	<i>(2.643)</i>	<i>(2.537)</i>	<i>4,2%</i>	<i>(8.781)</i>	<i>(6.442)</i>	<i>36,3%</i>
<b>Despesas Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(33.649)</b>	<b>(34.518)</b>	<b>-2,5%</b>	<b>(95.735)</b>	<b>(86.468)</b>	<b>10,7%</b>

### DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas apresentaram crescimento de 20,0% no trimestre. As despesas com salários, encargos e benefícios tiveram incremento de 14,1% quando comparadas ao 3T18, principalmente em razão do aumento do quadro de funcionários para a área de transformação digital e rescisões contratuais referentes a redução de pessoal. A participação nos lucros contribuiu para o aumento das despesas administrativas em 36,2% no trimestre. Este aumento ocorreu, principalmente, pelo provisionamento que é feito de acordo com o atingimento de metas da Companhia.

### DESPESA DE REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

A redução de 47,5% em despesas de remuneração baseada em ações é explicada principalmente pelo término de um dos programas de stock option (no 3T18 haviam dois programas em aberto e no 3T19 apenas um) e também pelo provisionamento do plano de incentivo de longo prazo. No acumulado do ano, a redução da despesa de remuneração baseada em ações é de 8,3%. Além disso, no dia 11 de julho de 2019, o Conselho de Administração aprovou, por unanimidade, a emissão do 3º Programa do Plano de Performance Shares, que abrangerá 1.276.466 ações, podendo, na hipótese de atingimento do Fator Performance Máximo, ser equivalente à 1.595.583 ações.

### SERVIÇOS CONTRATADOS

As despesas com serviços contratados apresentaram redução de 33,7%, ou R\$ 1,7 milhão no trimestre quando comparado ao 3T18. Esta redução é explicada, principalmente, pela contratação de consultoria para auxiliar no planejamento estratégico da Companhia durante o 3T18.

### OUTRAS DESPESAS

A variação entre o 3T18 e 3T19 em outras despesas é explicada principalmente pelo menor volume de provisão de contingências, no montante líquido de R\$ 3,0 milhões.

## Outros Resultados Operacionais

Nesse trimestre demos passos importantes no nosso objetivo de “esculpir” o portfólio: anunciamos a alienação de participação em 7 shoppings e a aquisição de participação adicional de 25,5% no Shopping Iguatemi Caxias do Sul. Esses eventos geraram efeitos não recorrentes na rubrica de outros resultados operacionais, assim como a baixa de um projeto de shopping em São Paulo, que foi descontinuado. Para fins de conciliação do EBITDA Ajustado, FFO Ajustado e Lucro Líquido Ajustado, estes efeitos não recorrentes serão desconsiderados. Abaixo, destacamos esses efeitos:

### PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Efeito não recorrente positivo de R\$ 18,8 milhões no 3T19 em função do aumento de participação de 25,5% no Shopping Iguatemi Caxias do Sul em julho/19.

### BAIXA DE PROJETO DESCONTINUADO

Efeito não recorrente negativo de R\$ 8,8 milhões no 3T19 em função da baixa do projeto de shopping em São Paulo na região próxima aos bairros Butantã e Jaguaré, que foi descontinuado.

### EFEITOS DE ALIENAÇÕES

Efeito não recorrente positivo de R\$ 67,8 milhões no 3T19 proveniente do lucro da alienação de participação dos 7 shoppings em agosto/19.

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
(+) Propriedade para Investimento	18.847	-	-	506.573	(60.086)	-
(+) Baixa de Projeto Descontinuado	(8.832)	-	-	(8.832)	-	-
(+) Efeitos de Alienações	67.769	-	-	67.769	-	-
(+) Demais Resultados Operacionais	(2.778)	(396)	601,5%	(4.734)	1.426	-
<b>Outros Resultados Operacionais</b>	<b>75.006</b>	<b>(396)</b>	<b>-</b>	<b>560.776</b>	<b>(58.660)</b>	<b>-</b>
(-) Demais Resultados Operacionais	2.778	396	601,5%	4.734	(1.426)	-
<b>Ajuste de Outros Resultados Operacionais</b>	<b>77.784</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>565.510</b>	<b>(60.086)</b>	<b>-</b>

## EBITDA

Neste trimestre, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 247,4 milhões, incremento de 11,0% ante o 3T18. A margem EBITDA Ajustado totalizou 75,2%, representando uma melhora de 4,0 p.p ante 3T18. Excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, o aumento do EBITDA Ajustado foi de 16,8%.

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>328.995</b>	<b>312.842</b>	<b>5,2%</b>	<b>972.768</b>	<b>914.599</b>	<b>6,4%</b>
(+) Custos e Despesas	(85.305)	(95.524)	-10,7%	(260.150)	(255.763)	1,7%
(+) Depreciação e Amortização	5.218	4.269	22,2%	15.710	12.779	22,9%
(+) Outros Resultados Operacionais	75.006	(396)	-	560.776	(58.660)	-
(+) Equivalência Patrimonial	(695)	(228)	204,8%	(4.853)	1.419	-
<b>EBITDA</b>	<b>323.219</b>	<b>220.963</b>	<b>46,3%</b>	<b>1.284.251</b>	<b>614.374</b>	<b>109,0%</b>
(+) Debêntures do Araguaia	1.915	1.905	0,5%	5.858	4.542	29,0%
(-) Ajuste de outros resultados operacionais <sup>2</sup>	(77.784)	-	-	(565.510)	60.086	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>247.350</b>	<b>222.868</b>	<b>11,0%</b>	<b>724.599</b>	<b>679.002</b>	<b>6,7%</b>
Margem %	75,2%	71,2%	4,0 p.p.	74,5%	74,2%	0,3 p.p.
<b>EBITDA Ajustado Ex Vendas <sup>1</sup></b>	<b>247.350</b>	<b>211.746</b>	<b>16,8%</b>	<b>724.599</b>	<b>665.653</b>	<b>8,9%</b>
Margem %	75,2%	71,6%	3,6 p.p.	74,5%	74,5%	-

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

<sup>2</sup> O Ajuste de Outros Resultados Operacionais se refere a alienações realizadas no período, baixa de projeto descontinuado e propriedade para investimento.

## Resultado Financeiro

O resultado financeiro caixa registrou uma despesa líquida de R\$ 41,6 milhões, 27,6% abaixo do apresentado no 3T18. Os principais fatores responsáveis por este impacto estão descritos abaixo:

### APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A receita de aplicações financeiras apresentou redução de 19,2%, atingindo o valor de R\$ 16,8 milhões. Essa variação está associada a redução de 26,2% do caixa da Companhia, decorrente da aquisição adicional de 15,0% do Shopping Del Rey e 25,5% do Shopping Iguatemi Caxias do Sul, do pagamento da segunda das três parcelas referentes a aquisição de 30% da Alvear, do investimento de aproximadamente R\$ 300 milhões no programa de recompra de ações ao longo de 2018, do maior dispêndio de CAPEX com a inauguração do Shopping Estação Cuiabá, das revitalizações e dos R\$ 205 milhões distribuídos em forma de juros sobre capital próprio e dividendos referentes ao exercício social findo em 2018.

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

As despesas com empréstimos e financiamentos reduziram 25,1%, atingindo o valor de R\$ 59,4 milhões. Em março, a Companhia concluiu a emissão de uma debênture no montante de R\$ 600 milhões, a 107,5% do CDI e com prazo de 6 anos. Os recursos foram em sua maioria utilizados para pré pagar entre março e maio R\$ 461,7 milhões em dívidas em TR, em linha com os esforços de “*liability management*” que a Companhia vem realizando. Além disso, o refinanciamento de um CRI no valor de R\$ 536,8 milhões possibilitou redução de seu custo de TR+9,31% no 3T18 para TR+6,30% ao final do 3T19, podendo chegar a TR+5,90% a medida que haja redução da Selic. Após o final do trimestre, em linha com a nossa estratégia de “*liability management*”, negociamos no final de out/19 a alteração de taxa do CRI Tijuca de TR + 8,34% para 113,55% do CDI e alongamento da dívida de fev/25 para out/26. O saldo devedor desta dívida ao final do 3T19 era de R\$ 615,9 milhões. Após esta mudança reduzimos a nossa exposição a dívida em TR de 42,5% para aproximadamente 20,0%.

### SWAP NA CURVA

Após a liquidação de dívidas realizadas entre março e abril de 2019, a Companhia não possui mais operações de derivativos em aberto.

## Impostos

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
Receita Bruta	358.084	338.987	5,6%	1.058.839	995.101	6,4%
Provisão para IR/CSLL	(19.637)	(24.734)	-20,6%	(58.060)	(78.930)	-26,4%
Imposto Diferido	14.194	(28.080)	-	(164.056)	(35.131)	367,0%

Receitas	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
Aplicações Financeiras	16.849	20.862	-19,2%	52.702	69.713	-24,4%
Variações Cambiais	41	81	-49,4%	93	9.547	-99,0%
Swap na Curva	-	177	-	-	736	-
Swap a Mercado (MTM)	-	1.028	-	2.795	3.013	-7,2%
Outros	2.978	7.725	-61,4%	8.587	13.855	-38,0%
<b>Total</b>	<b>19.868</b>	<b>29.873</b>	<b>-33,5%</b>	<b>64.177</b>	<b>96.864</b>	<b>-33,7%</b>

Despesas	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
Empréstimos e Financiamentos	(59.418)	(79.332)	-25,1%	(211.098)	(231.020)	-8,6%
Variações Cambiais	(11)	(46)	-76,1%	(70)	(3.810)	-98,2%
Swap na Curva	-	(2.812)	-	(5.889)	(13.130)	-55,1%
Swap a Mercado (MTM)	-	(1.870)	-	(18)	(3.587)	-99,5%
Outros	(2.027)	(4.123)	-50,8%	(6.283)	(13.347)	-52,9%
<b>Total</b>	<b>(61.456)</b>	<b>(88.183)</b>	<b>-30,3%</b>	<b>(223.358)</b>	<b>(264.894)</b>	<b>-15,7%</b>

**Resultado Financeiro**      **(41.588)**      **(58.310)**      **-28,7%**      **(159.181)**      **(168.030)**      **-5,3%**

**Resultado Financeiro - Caixa**      **(41.588)**      **(57.468)**      **-27,6%**      **(161.958)**      **(167.456)**      **-3,3%**

### PROVISÃO PARA IR/CSLL

As provisões para IR/CSLL reduziram em 20,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Isto se deu principalmente devido ao pagamento de juros sobre capital próprio dedutível no valor de R\$ 225 milhões. Adicionalmente aos R\$ 55 milhões que já tinham sido distribuídos no 2T19, foram distribuídos outros R\$ 170 milhões no 3T19, neutralizando inclusive os efeitos das vendas de participações concluídas em agosto.

### IMPOSTO DIFERIDO

Neste trimestre, foram revertidos R\$ 14,2 milhões de imposto passivo diferido fiscal, principalmente pelo fato das alienações ocorridas em agosto não terem gerado imposto passivo corrente em virtude da distribuição dos ganhos de capital através do pagamento de juros sobre capital próprio.

## Lucro Líquido e FFO

O lucro líquido ajustado do 3T19 foi de R\$ 186,8 milhões, crescimento de 51,4% ante o lucro líquido ajustado do 3T18. Os principais impactos que contribuíram para o crescimento do lucro líquido ajustado foram o crescimento da receita líquida, que apresentou aumento de 5,2% apesar da venda de ativos durante o trimestre, as reduções de 59,2% em PDD e 20,6% na linha de provisão para IR/CSLL devido ao pagamento de juros sobre capital próprio dedutível e as ações de *liability management* executadas ao longo dos últimos 12 meses, que contribuíram para redução do custo de dívida em 1,5 p.p.

No mesmo período, alcançamos um FFO ajustado (AFFO) de R\$ 192,0 milhões, crescimento de 50,4% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem AFFO atingiu 58,4%, 17,6 p.p. acima da margem do 3T18. No acumulado do ano, o AFFO apresentou crescimento de 26,5%.

Sendo uma das principais métricas de geração de valor para nossos acionistas, o AFFO por ação apresentou crescimento de 51,9% no trimestre, atingindo R\$ 0,23. No acumulado do ano, a variação foi positiva em 28,5%, atingindo o valor de R\$ 0,62. Dentre os principais fatores que explicam a variação estão a melhora operacional, a maior eficiência fiscal e o programa de recompra de ações que foi exercido ao longo do ano de 2018.

	3T19	3T18	%	9M19	9M18	%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>258.462</b>	<b>92.233</b>	<b>180,2%</b>	<b>838.767</b>	<b>286.353</b>	<b>192,9%</b>
(+) Swap a Mercado (MTM)	-	842	-	(2.777)	574	-
(+) Imposto Não Caixa <sup>1</sup>	6.150	30.364	-79,7%	222.638	59.713	272,8%
(-) Participação de Minoritários (Prop. para Inv.)	-	-	-	13.669	(6.404)	-
(-) Ajuste de outros resultados operacionais <sup>2</sup>	(77.784)	-	-	(565.510)	60.086	-
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>186.828</b>	<b>123.439</b>	<b>51,4%</b>	<b>506.787</b>	<b>400.322</b>	<b>26,6%</b>
Margem %	56,8%	39,5%	17,3 p.p.	52,1%	43,8%	8,3 p.p.
(+) Depreciação e Amortização	5.218	4.269	22,2%	15.710	12.779	22,9%
<b>FFO (Lucro Líquido + Depreciação e Amortização)</b>	<b>263.680</b>	<b>96.502</b>	<b>173,2%</b>	<b>854.477</b>	<b>299.132</b>	<b>185,7%</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>192.046</b>	<b>127.708</b>	<b>50,4%</b>	<b>522.497</b>	<b>413.101</b>	<b>26,5%</b>
Margem %	58,4%	40,8%	17,6 p.p.	53,7%	45,2%	8,5 p.p.
<b>AFFO por ação</b>	<b>0,23</b>	<b>0,15</b>	<b>51,9%</b>	<b>0,62</b>	<b>0,48</b>	<b>28,5%</b>

<sup>1</sup> O imposto não caixa refere-se basicamente ao IR diferido sobre o ajuste de valor justo das propriedades para investimentos.

<sup>2</sup> O Ajuste de Outros Resultados Operacionais se refere a alienações realizadas no período, baixa de projeto descontinuado e propriedade para investimento.

## Estrutura de Capital

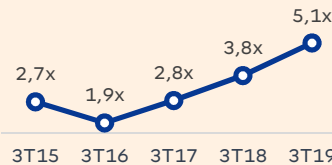
	3T19	2T19	3T18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	740.073	946.963	1.002.343
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	100,0%	99,9%	100,0%
Dívida Bruta (R\$ mil)	2.720.597	2.767.990	2.874.402
Prazo Médio (anos)	3,7	3,8	3,2
Custo Médio	7,7%	8,1%	9,2%
Dívida Líquida (R\$ mil)	1.980.524	1.821.027	1.872.059
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado trimestre anualizado	2,0x	1,9x	2,1x
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M	2,1x	1,9x	2,0x
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	5,1x	4,6x	3,8x

Indexador	Custo médio ao ano (Dívidas e Swaps) <sup>1</sup>	Exposição por Indexador (% do Total)	Saldo Devedor (R\$ mil)	Prazo Médio (Anos)
TR	8,1%	42,5%	1.155.459	3,5
CDI +	7,5%	5,3%	145.047	4,1
CDI (%)	6,5%	36,6%	996.363	4,1
IPCA	9,6%	15,6%	423.728	3,3
<b>Total</b>	<b>7,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.720.597</b>	<b>3,7</b>

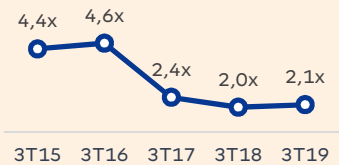
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ milhões)



EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M <sup>2</sup>



Ao final do terceiro trimestre de 2019, nossa dívida bruta era de R\$ 2.720,6 milhões, redução de 5,4% versus ano anterior e de 1,7% ante o 2T19. Esta redução está associada a estratégia de *liability management*, com a liquidação entre março e maio de R\$ 461,7 milhões em dívidas que estavam atreladas a TR.

A Companhia encerrou o terceiro trimestre com uma posição de caixa de R\$ 740,1 milhões, redução de 26,2% ante o 3T18 e de 21,8% ante o 2T19. O pagamento antecipado de parte da dívida em TR mencionado anteriormente impactou em ambas as variações, mas em relação a variação anual, os principais motivos para a redução de caixa foram aquisição adicional de 15,0% do Shopping Del Rey e 25,5% do Shopping Iguatemi Caxias do Sul, do pagamento da segunda das três parcelas referentes a aquisição de 30% da Alvear, do investimento no programa de recompra de ações ao longo de 2018, do maior dispêndio de CAPEX com a inauguração do Shopping Estação Cuiabá, das revitalizações e dos R\$ 205 milhões distribuídos em forma de juros sobre capital próprio e dividendos referentes ao exercício social findo em 2018.

Assim, apresentamos uma dívida líquida de R\$ 1.980,5 milhões ao final do 3T19, o que representa aumento de 5,8% ante o 3T18, mantendo o indicador Dívida Líquida / EBITDA Aj. 12M em 2,1x no 3T19.

Após o final do trimestre, em linha com a nossa estratégia de *"liability management"*, negociamos no final de out/19 a alteração de taxa do CRI Tijuca de TR + 8,34% para 113,55% do CDI e alongamento da dívida de fev/25 para out/26. O saldo devedor desta dívida ao final do 3T19 era de R\$ 615,9 milhões. Após esta mudança reduzimos a nossa exposição a dívida em TR de 42,5% para aproximadamente 20,0%.

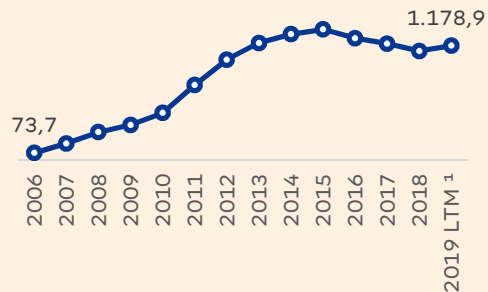
<sup>1</sup> Previsão de amortização de outubro/19 até dezembro/19.

<sup>2</sup> Até o 1T17, os covenants não consideravam o bônus perpétuo, dessa forma a alavancagem mensurada para fins de convenats era inferior a apresentada no gráfico e também inferior ao limite de 3,8x do covenant.

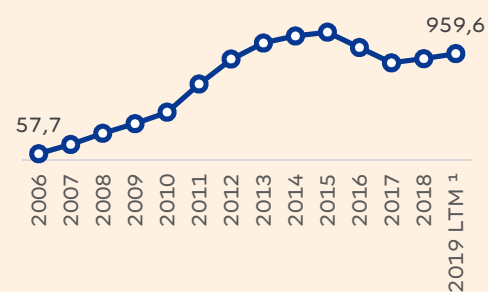
## Desempenho Financeiro Histórico

R\$ Milhões	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	CAGR ('06 - '18)	3T19	2019 LTM <sup>1</sup>
<b>Receita Bruta</b>	97,4	222,7	350,0	439,3	595,2	931,5	1.220,2	1.411,7	1.508,1	1.566,1	1.480,5	1.458,5	1.387,1	24,8%	358,1	1.450,9
Prestação de Serviços	6,3	25,2	28,0	35,1	51,1	74,9	85,8	94,5	95,4	98,4	89,3	100,3	101,9	26,1%	28,8	110,0
<b>Receita Líquida</b>	<b>91,1</b>	<b>207,0</b>	<b>319,0</b>	<b>392,6</b>	<b>546,4</b>	<b>861,5</b>	<b>1.123,6</b>	<b>1.303,7</b>	<b>1.395,2</b>	<b>1.446,8</b>	<b>1.370,3</b>	<b>1.348,0</b>	<b>1.266,3</b>	<b>24,5%</b>	<b>329,0</b>	<b>1.324,4</b>
<b>NOI</b>	<b>73,7</b>	<b>171,2</b>	<b>287,6</b>	<b>362,1</b>	<b>485,9</b>	<b>772,8</b>	<b>1.035,2</b>	<b>1.207,2</b>	<b>1.297,3</b>	<b>1.348,0</b>	<b>1.255,2</b>	<b>1.200,2</b>	<b>1.125,5</b>	<b>25,5%</b>	<b>292,1</b>	<b>1.178,9</b>
Margem NOI	80,9%	86,7%	90,4%	91,9%	89,3%	90,2%	91,3%	91,7%	91,8%	91,8%	90,2%	88,4%	87,6%	*	88,7%	87,9%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>57,7</b>	<b>140,5</b>	<b>242,5</b>	<b>327,0</b>	<b>430,9</b>	<b>684,8</b>	<b>910,0</b>	<b>1.055,4</b>	<b>1.120,4</b>	<b>1.152,8</b>	<b>1.016,2</b>	<b>876,0</b>	<b>914,0</b>	<b>25,9%</b>	<b>247,4</b>	<b>959,6</b>
Margem EBITDA Ajustado	63,4%	67,8%	74,9%	75,3%	81,4%	79,5%	81,0%	80,3%	79,7%	79,7%	74,2%	65,0%	72,2%	*	75,2%	72,5%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>39,7</b>	<b>78,8</b>	<b>139,2</b>	<b>233,0</b>	<b>285,0</b>	<b>331,0</b>	<b>420,2</b>	<b>497,0</b>	<b>469,5</b>	<b>413,2</b>	<b>299,3</b>	<b>425,9</b>	<b>580,6</b>	<b>25,1%</b>	<b>192,0</b>	<b>690,0</b>
Margem FFO Ajustado	43,6%	38,1%	43,6%	59,3%	52,2%	38,4%	37,4%	38,1%	33,7%	28,6%	21,8%	31,6%	45,8%	*	58,4%	52,1%
FFO Ajustado por ação	-	0,17	0,28	0,43	0,47	0,50	0,62	0,73	0,65	0,60	0,43	0,52	0,68	13,4%	0,23	0,82
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>32,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>56,3</b>	<b>284,4</b>	<b>263,7</b>	<b>308,9</b>	<b>409,5</b>	<b>487,0</b>	<b>459,3</b>	<b>402,9</b>	<b>279,9</b>	<b>409,1</b>	<b>563,2</b>	<b>27,0%</b>	<b>186,8</b>	<b>669,6</b>
Margem Lucro Líquido Ajustado	35,2%	-1,4%	17,6%	72,4%	48,3%	35,9%	36,4%	37,4%	32,9%	27,8%	20,4%	30,3%	44,5%	*	56,8%	50,6%
ABL Total (m <sup>2</sup> )	212.776	872.336	984.131	1.032.586	1.197.146	1.433.524	1.620.625	1.688.603	1.690.953	1.638.072	1.645.672	1.445.536	1.492.642	17,6%	1.304.896	1.304.896
ABL Adicionado (m <sup>2</sup> )	-	659.560	111.795	48.455	164.560	236.378	187.101	67.978	2.351	-52.881	7.600	-200.136	47.106	*	-169.804	-187.746

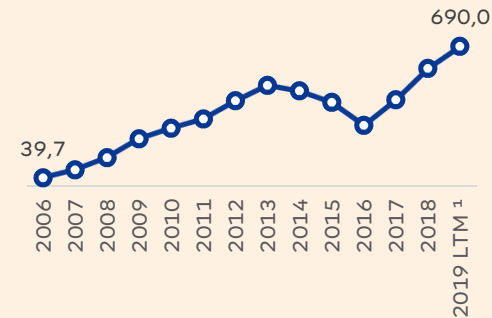
## NOI



## EBITDA AJUSTADO



## FFO AJUSTADO



## AFFO POR AÇÃO



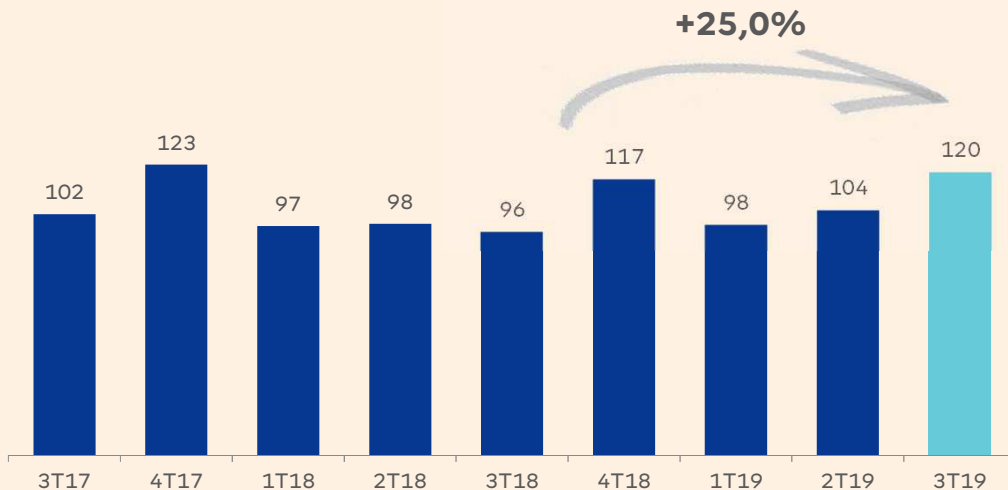
<sup>1</sup> Considera os valores dos indicadores nos últimos 12 meses até setembro/2019.

## Indicadores Operacionais

### NOI POR m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

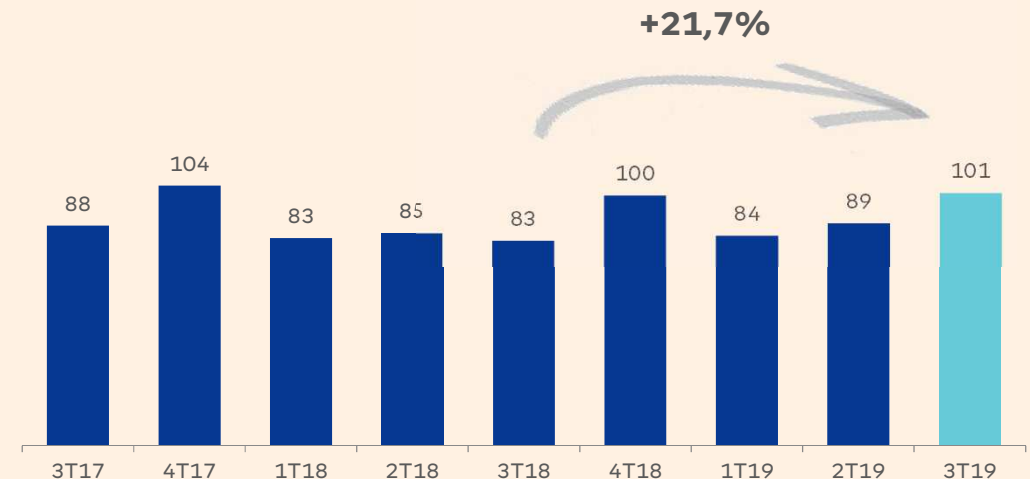
O NOI por m<sup>2</sup> do nosso portfólio apresentou crescimento de 25,0% em relação ao 3T18, alcançando uma média de R\$ 120/m<sup>2</sup> na visão consolidada da Companhia. Esta variação está principalmente associada a estratégia de reciclagem de portfólio, com a venda de 7 ativos *non-core* no trimestre, além da melhoria de NOI do portfólio *core*, que cresceu 11,2% no trimestre.

Maiores explicações sobre a variação de NOI dos shoppings estão disponíveis na seção de detalhamento das principais variações deste relatório.



### ALUGUEL POR m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

Considerando efeitos de linearização, apresentamos um aluguel por m<sup>2</sup> no 3T19 de R\$ 101 na visão consolidada da Companhia, aumento de 21,7% quando comparado ao 3T18. Esta variação está principalmente associada a estratégia de reciclagem de portfólio, com a venda de 7 ativos *non-core* no trimestre, além da melhoria de aluguel do portfólio *core* no trimestre.



<sup>1</sup> Valores na visão consolidada da Companhia.

## Indicadores Operacionais

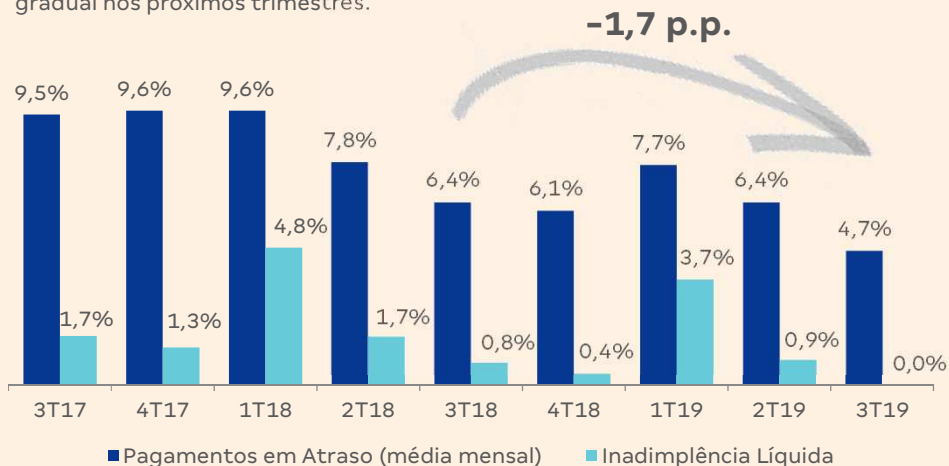
### INADIMPLÊNCIA BRUTA/LÍQUIDA

A inadimplência líquida apresentou redução de 0,8 p.p. quando comparada com o número apresentado no 3T18, totalizando zero, melhor nível apresentado na história da Companhia.

O nível de pagamentos em atraso manteve tendência de redução, totalizando 4,7%, ou 1,7 p.p. abaixo do valor registrado no 3T18, representando o melhor nível desde o 4T14.

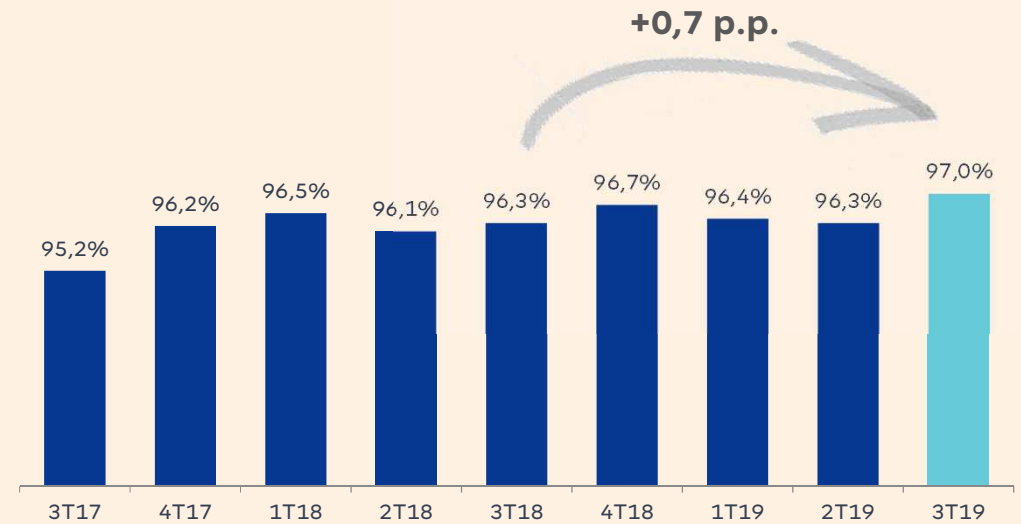
Associamos a melhora nos indicadores a melhoria do *mix* de lojistas, ao melhor desempenho de vendas dos mesmos nos últimos trimestres e aos esforços de cobrança da equipe de recuperação de crédito.

O nível de pagamentos em atraso tem um processo mais lento de redução, tendo em vista que cobramos os boletos em atraso mais antigos primeiro. Acreditamos que com a recuperação das vendas dos nossos lojistas ocorrerá uma redução gradual nos próximos trimestres.



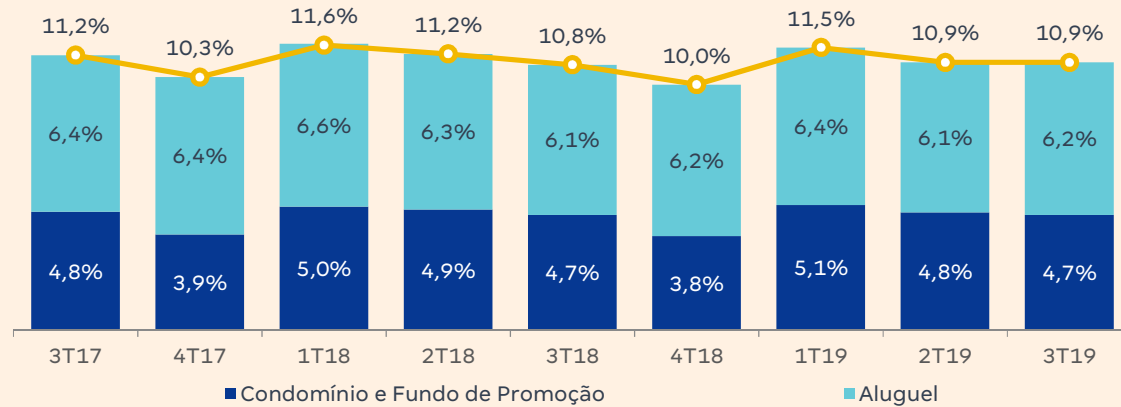
### TAXA DE OCUPAÇÃO

Neste trimestre, a taxa de ocupação média dos nossos ativos aumentou em 0,7 p.p. em relação ao 3T18, atingindo 97,0%, representando a melhor taxa de ocupação desde o 2T15.



## Indicadores Operacionais

### CUSTO DE OCUPAÇÃO



O custo de ocupação como percentual das vendas dos nossos lojistas apresentou incremento de 0,1 p.p. no 3T19 quando comparado ao 3T18, totalizando 10,9%, em linha com níveis apresentados em períodos pré-recessão.

	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	Média 3T 2016-18	Δ
SSS (%)	-0,6%	-0,6%	0,4%	5,3%	4,6%	1,6%	2,7%	-1,3%	2,5%	3,7%	1,5%	4,6%	2,2%	2,2%	-
SSR (%)	2,6%	5,3%	6,5%	7,5%	4,3%	1,7%	0,4%	-1,1%	3,3%	4,9%	5,7%	9,9%	7,6%	3,4%	4,2 p.p.
Vendas/m <sup>2</sup>	1.155	1.546	1.144	1.249	1.233	1.583	1.200	1.241	1.266	1.635	1.218	1.307	1.379	1.218	13,2%
Aluguel/m <sup>2</sup>	90	108	91	89	88	104	83	85	83	100	84	89	101	87	16,1%
NOI/m <sup>2</sup>	107	129	106	102	102	123	97	98	96	117	98	104	120	102	17,6%
Custo de Ocupação (% das Vendas)	11,7%	10,7%	11,8%	11,2%	11,2%	10,3%	11,6%	11,2%	10,8%	10,0%	11,5%	10,9%	10,9%	11,2%	-0,3 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	9,3%	12,8%	13,9%	10,8%	9,5%	9,6%	9,6%	7,8%	6,4%	6,1%	7,7%	6,4%	4,7%	8,4%	-3,7 p.p.
Inadimplência Líquida	3,7%	5,5%	7,3%	1,6%	1,7%	1,3%	4,8%	1,7%	0,8%	0,4%	3,7%	0,9%	0,0%	2,1%	-2,1 p.p.
Ocupação (%)	95,5%	96,2%	96,1%	94,7%	95,2%	96,2%	96,5%	96,1%	96,3%	96,7%	96,4%	96,3%	97,0%	95,7%	1,3 p.p.
Turnover de Lojas	5,3%	6,6%	7,0%	7,4%	8,0%	9,1%	8,5%	7,6%	8,8%	7,6%	8,1%	7,7%	7,3%	7,4%	-0,1 p.p.

## Desempenho Operacional

		Vendas 3T19	Vendas 3T18	%	Vendas 9M19	Vendas 9M18	%	Vendas/m <sup>2</sup> 3T19 <sup>1</sup>	Taxa de Ocupação 3T19 <sup>2</sup>
1	Plaza Niterói	254.434	255.369	-0,4%	755.377	758.908	-0,5%	2.142	97,8%
2	Tijuca	233.673	229.082	2,0%	689.303	670.800	2,8%	2.322	99,7%
3	NorteShopping	328.897	319.069	3,1%	966.780	953.477	1,4%	1.634	98,1%
4	Tamboré	188.252	181.605	3,7%	554.525	534.568	3,7%	1.332	98,6%
5	Uberlândia	191.563	187.875	2,0%	560.444	542.035	3,4%	1.272	97,8%
6	Londrina	177.522	177.301	0,1%	532.421	506.401	5,1%	1.140	97,1%
7	Shopping Recife	402.468	386.165	4,2%	1.169.506	1.120.616	4,4%	1.802	97,5%
8	Metrô Santa Cruz	111.088	108.128	2,7%	335.287	320.985	4,5%	2.078	98,3%
9	Campo Grande	156.606	144.159	8,6%	452.865	415.932	8,9%	1.356	99,3%
10	Mooca	163.104	145.183	12,3%	487.532	424.124	15,0%	1.364	98,6%
11	Estação	96.926	96.333	0,6%	295.340	279.919	5,5%	1.248	97,8%
12	Villa-Lobos	148.337	144.204	2,9%	430.506	428.664	0,4%	1.803	98,3%
13	Campinas Shopping	79.977	79.225	0,9%	237.053	232.271	2,1%	1.064	93,5%
14	Del Rey	130.021	119.450	8,8%	368.855	348.646	5,8%	1.230	97,9%
15	Estação BH	121.717	113.197	7,5%	356.182	332.385	7,2%	1.159	98,7%
16	São Bernardo	103.696	101.153	2,5%	309.391	298.035	3,8%	885	95,4%
17	Independência Shopping	83.473	77.434	7,8%	246.600	232.806	5,9%	1.266	95,4%
18	Jardim Sul	128.505	119.593	7,5%	383.689	362.400	5,9%	1.604	97,7%
19	Maringá	105.262	92.626	13,6%	305.114	257.554	18,5%	1.095	98,0%
20	Shopping Estação Cuiabá	128.551	-	-	333.115	-	-	1.025	92,1%
21	Goiânia	118.740	107.083	10,9%	351.017	313.939	11,8%	1.605	97,9%
22	Iguatemi Caxias	107.023	102.227	4,7%	318.012	293.207	8,5%	1.310	97,7%
23	Top Shopping	90.415	86.207	4,9%	270.231	253.613	6,6%	1.322	87,1%
24	Shopping Curitiba	79.250	71.448	10,9%	238.765	208.442	14,5%	1.284	97,4%
25	Shopping Piracicaba	137.140	135.940	0,9%	412.553	388.317	6,2%	1.095	94,6%
26	Amazonas Shopping	188.976	179.845	5,1%	551.548	515.241	7,0%	1.800	98,3%
27	Rio Anil	119.968	121.112	-0,9%	346.910	338.852	2,4%	1.175	96,7%
28	Vila Velha	200.749	165.442	21,3%	593.385	479.684	23,7%	1.022	95,7%
29	Shopping ABC	147.401	142.936	3,1%	437.508	424.543	3,1%	1.279	93,9%
<b>TOTAL PORTFÓLIO CORE</b>		<b>4.523.734</b>	<b>4.189.391</b>	<b>8,0%</b>	<b>13.289.814</b>	<b>12.236.364</b>	<b>8,6%</b>	<b>1.396</b>	<b>97,1%</b>
Shoppings Vendidos <sup>3</sup>		-	485.153	-	-	560.055	-	-	-
Outros		163.794	692.443	-76,3%	1.088.466	2.019.497	-46,1%	-	-
<b>Total brMalls</b>		<b>4.687.528</b>	<b>4.881.834</b>	<b>-4,0%</b>	<b>14.378.280</b>	<b>14.255.861</b>	<b>0,9%</b>	<b>1.379</b>	<b>97,0%</b>
Total ex-vendas de part.		4.687.528	4.396.681	6,6%	14.378.280	13.695.806	5,0%	-	-

\* Vendas estão na visão 100%.

<sup>1</sup> ABL Ajustada utilizada disponível na página 5.

<sup>2</sup> Média mensal da Taxa de Ocupação apresentada no trimestre.

<sup>3</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19 e também o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19.

## Desempenho Operacional

### VENDAS MESMAS LOJAS E ALUGUÉIS POR SEGMENTO

Categoria	3T19		3T18		Δ	
	SSS	SSR	SSS	SSR	Δ SSS	Δ SSR
Âncora	4,4%	10,4%	3,7%	1,6%	0,7 p.p.	8,8 p.p.
Semi Âncora	-0,9%	10,1%	3,6%	2,0%	-4,5 p.p.	8,1 p.p.
Megaloja	-3,6%	4,4%	1,4%	6,4%	-5,0 p.p.	-2,0 p.p.
Satélite	2,8%	7,0%	1,7%	3,4%	1,1 p.p.	3,6 p.p.
<b>Total</b>	<b>2,2%</b>	<b>7,6%</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,3%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>	<b>4,3 p.p.</b>

As categorias de Satélites e Âncoras foram, novamente, os destaques positivos do trimestre, com crescimento de 2,8% e 4,4%, respectivamente, impulsionados principalmente pelos segmentos de telefonia, serviços e alimentação. Os segmentos de Semi Âncora e Megaloja apresentaram reduções de 0,9% e 3,6%, respectivamente, devido ao desempenho abaixo da média de livrarias e lojas de móveis e eletrodomésticos.

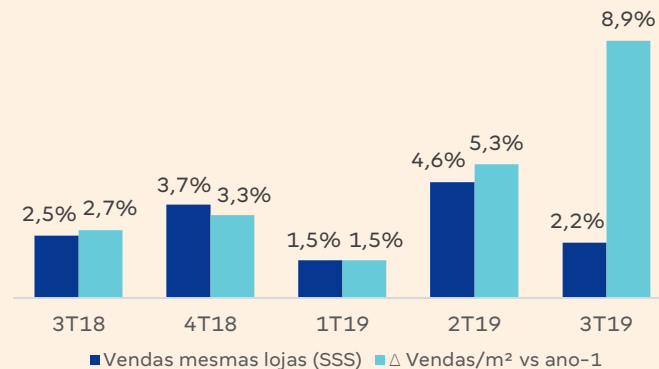
O aluguel mesmas lojas (SSR) da Companhia cresceu 7,6% no 3T19. A aceleração do indicador se deve principalmente pelo desempenho de lojas de vestuário, telefonia e alimentação.

### VENDAS

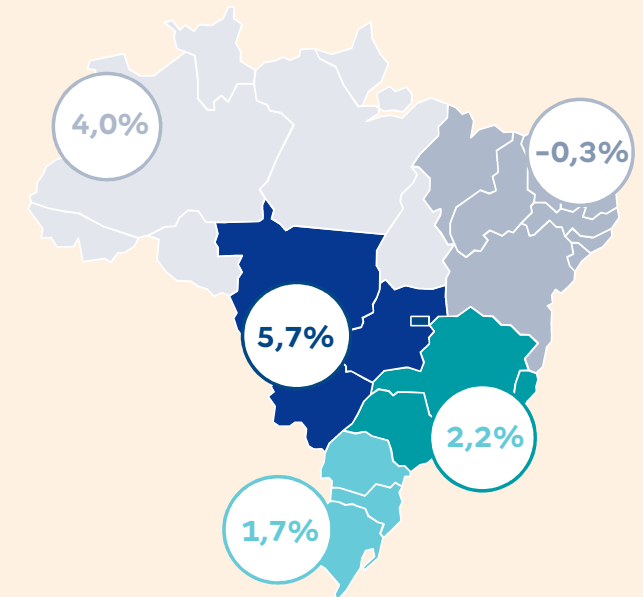
O indicador de vendas totais, excluindo os shoppings vendidos<sup>1</sup>, registrou crescimento de 6,6% comparado ao 3T18. Se considerarmos o portfólio core<sup>2</sup> o crescimento de vendas foi de 8,0% no período.

As vendas/m<sup>2</sup> registraram crescimento de 8,9% principalmente pelo efeito da venda de ativos<sup>1</sup>. As vendas mesmas lojas cresceram 2,2% no trimestre.

A diferença entre o crescimento de vendas/m<sup>2</sup> e o SSS se deve principalmente pela maior produtividade de novos lojistas, pela venda de ativos com produtividade abaixo da média da Companhia e pelo fato de que quando há realocação de lojistas para outro local dentro do shopping, de acordo com nosso critério, os mesmos não são considerados no SSS, mas ainda assim contribuem para vendas totais.



### VENDAS MESMAS LOJAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA



O destaque de vendas mesmas lojas durante o 3T19 foi a região Centro-Oeste, com crescimento de 5,7%, seguido pela região Norte, com crescimento de 4,0%.

\* As vendas mesmas lojas do 3T19 não consideram as vendas do Shopping Estação Cuiabá.

<sup>1</sup> Para análises do 3T18 e 9M18 ex vendas, excluímos os 7 shoppings vendidos em agosto/19, o Shopping Sete Lagoas, vendido em fevereiro/19, além do Shopping Araguaia, Via Brasil Shopping e São Luís Shopping.

<sup>2</sup> "Portfólio Core" se refere ao portfólio da Companhia ao final do 3T19, excluindo o Shopping Araguaia, Via Brasil Shopping e São Luís Shopping.

## Atividade Comercial

Comercializamos no trimestre 285 novas lojas nos shoppings existentes, variação negativa de 11,8% em relação ao 3T18. Renovamos contrato com 109 lojas, 26,4% a menos do que no 3T18.

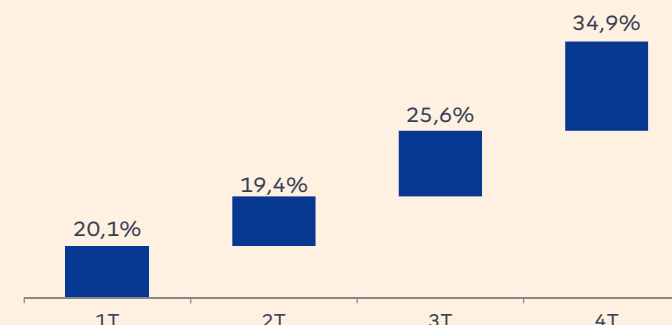
Na comercialização dos projetos em desenvolvimento, alcançamos um total de 15 contratos assinados, redução de 68,8% quando comparado ao 3T18. Essa redução está associada a inauguração do Shopping Estação Cuiabá, que ocorreu no 4T18 e, ao longo do ano de 2018, teve sua comercialização intensificada.

A redução no nível de comercialização no trimestre é principalmente explicada pela redução da vacância ao longo dos últimos trimestres, que agora se aproxima de patamares pré crise.

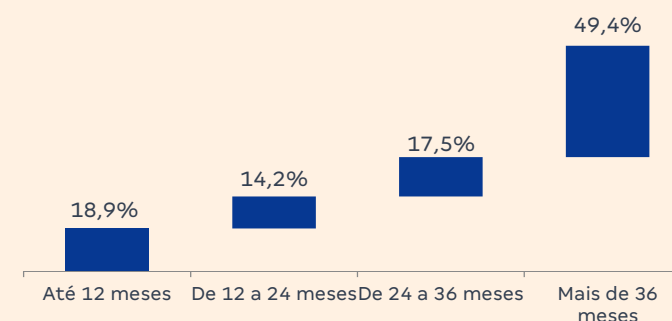
Se considerarmos os contratos assinados nas novas lojas em shoppings existentes, contratos renovados e contratos em expansões e *greenfields*, encerramos o trimestre com um total de 409 contratos assinados, uma redução de 21,2% frente ao 3T18.

Resumo da Atividade Comercial (# de lojas)	3T19	3T18	%
Novas Lojas em Shopping Existentes	285	323	-11,8%
Renovações	109	148	-26,4%
Projetos em Desenvolvimento	15	48	-68,8%
<b>Total</b>	<b>409</b>	<b>519</b>	<b>-21,2%</b>
<b>ABL Total</b>	<b>27.252</b>	<b>38.489</b>	<b>-29,2%</b>

Série Histórica de Vencimento de Contratos  
(% do ABL)



Cronograma de Vencimento dos Contratos  
(% do ABL)



<sup>1</sup> No 3T18, a atividade comercial do Shopping Estação Cuiabá estava classificada como "Projetos em Desenvolvimento". A partir do 1T19, os novos contratos assinados no Shopping Estação Cuiabá passaram a ser classificados em "Novas Lojas em Shoppings Existentes", enquanto renovações de contrato serão classificadas em "Renovações".

## Projetos em Desenvolvimento

Atualmente, temos um projeto *greenfield* em desenvolvimento, o Shopping Cascavel, que está em fase de comercialização. As suas obras serão reiniciadas a partir de um estágio mais avançado de comercialização. Prestaremos maiores informações no momento de reinício das obras.

### CAPEX

Ao longo do trimestre, a Companhia investiu um total de R\$ 159,7 milhões, alocados principalmente na aquisição de participação adicional de 25,5% no Shopping Iguatemi Caxias do Sul (aquisições). Em revitalizações & manutenção foi investido um total de R\$ 52,8 milhões, que foram compostos principalmente pelas entregas parciais dos projetos de *retrofit* nos shoppings NorteShopping, Villa Lobos, Tijuca, Plaza Niterói e Uberlândia, totalizando R\$ 25,1 milhões.

A Companhia também destinou parte destes recursos ao investimento em processos e sistemas internos, como na implantação do *Oracle Cloud*, e nos esforços de Transformação Digital.

CAPEX Total (R\$ mil)	Investimento 3T19	Investimento 3T18	Peso 3T19 (%)	Investimento 9M19	Investimento 9M18	Peso 9M19 (%)
Aquisições	86.442	-	54,1%	162.991	-	45,1%
Expansões	805	1.338	0,5%	1.360	8.858	0,4%
Revitalizações & Manutenção <sup>1</sup>	52.836	12.395	33,1%	143.484	65.251	39,7%
Projetos Greenfield	752	70.505	0,5%	2.944	156.980	0,8%
TI & Diversos	18.893	10.069	11,8%	50.517	20.872	14,0%
<b>Total</b>	<b>159.728</b>	<b>94.307</b>	<b>100,0%</b>	<b>361.296</b>	<b>251.961</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Considera os *retrofits*

## Mercado de Capitais e Desempenho da Ação

A brMalls tem sua ação ordinária negociada no Novo Mercado da B3 sob o código BRML3. A Companhia também possui um programa de ADR nível I sob o código BRMLL. Em relação a nossa ação (BRML3), esta encerrou o 3T19 sendo transacionada a R\$ 14,41, uma valorização de 61,4% comparado ao preço de fechamento em 3T18.

No trimestre, o volume financeiro médio apresentou aumento de 181,5% em relação ao 3T18, totalizando R\$ 124,6 milhões. Nosso número médio de negócios foi de 19.798 ordens diárias, 62,1% acima do 3T18.

Em março/2019 encerrou-se o programa de recompra de ações da Companhia. O programa teve duração de 12 meses e podia chegar até 4,76% do total de ações em circulação no mercado, representando um valor de aproximadamente R\$ 500,0 milhões. Ao final do 3T19, a Companhia detinha em tesouraria 29.604.000 ações de sua própria emissão, que foram adquiridas por investimento de R\$ 303,0 milhões a um preço médio de R\$ 10,24 por ação.

	3T19	3T18	%
Ações em Circulação (Ex-Tesouraria)	843.124.028	842.262.078	0,1%
Preço Médio da Ação (R\$)	13,99	9,08	54,1%
Preço Final da Ação (R\$)	14,41	8,93	61,4%
Valor de Mercado (R\$ milhões)	12.149	7.521	61,5%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ mil)	124.566	44.253	181,5%
Número de Negócios Médio	19.798	12.213	62,1%

BRML3 - Peso nos Principais Índices (set/19)							
IBOVESPA	IBrX-50	IBrX	IGC-NM	ITAG	IMOB	MSCI Brazil	ICO2
0,7%	0,7%	0,6%	1,1%	0,6%	20,1%	0,8%	1,5%

## Mercado de Capitais e Desempenho da Ação

No terceiro trimestre de 2019, nossa base de investidores continuou a apresentar uma diversificação por regiões de origem.

Região	3T19	3T18	3T17	3T16
Estados Unidos	29,0%	25,1%	27,6%	33,1%
Brasil	45,6%	45,1%	39,8%	28,9%
Europa	14,7%	9,1%	12,2%	15,7%
Canada	1,5%	11,1%	9,6%	9,8%
Ásia	7,5%	8,5%	7,1%	9,4%
Outros	1,7%	1,1%	3,7%	3,1%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## CONTATO E EQUIPE DE RI

**Frederico Villa**  
CFO

**Derek Tang**  
Diretor de Finanças & RI

**Marina Coelho**  
Coordenadora

**Antonio Velloso**  
Trainee

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

## ／ Anexo I - Nossos Shoppings: 3T19

Ao final do 3T19, detínhamos participação em 32 shopping centers, totalizando 1.304,9 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 829,1 mil m<sup>2</sup> em ABL próprio, com uma participação média no portfólio de 63,5%.

Detínhamos participação de 100% em 7 shoppings do nosso portfólio. Prestávamos serviços para 27 dos nossos 32 ativos. Dos shoppings em que detínhamos participação, 27 são comercializados, 27 são administrados e temos 25 para os quais o Backoffice (BO) presta serviços. Somados, nossos shoppings apresentam aproximadamente 6 mil lojas, que atraem milhões de visitantes anualmente.

A Companhia comunicou em 30 de julho o aumento de sua participação para 71,0% no Shopping Iguatemi Caxias do Sul, localizado na cidade de Caxias do Sul, estado do Rio Grande do Sul. Além disso, a Companhia anunciou o desinvestimento integral de sua participação nos shoppings Ilha Plaza, Casa & Gourmet Shopping, Shopping Plaza Macaé, Londrina Norte Shopping, Osasco Plaza Shopping, Shopping Contagem e Capim Dourado. Estas transações reforçam o compromisso da Companhia com a estratégia de fortalecimento de portfólio e alocação de capital de forma a gerar valor aos seus acionistas.

Shopping	Estado	Ano de Inauguração	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Amazonas Shopping	AM	1991	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./BO
Shopping Vila Velha	ES	2014	71.768	50,0%	35.884	Admin./ Comerc./BO
Goiânia Shopping	GO	1995	22.252	49,2%	10.941	Admin./ Comerc./BO
Araguaia Shopping	GO	2001	21.758	50,0%	10.879	-
São Luís Shopping	MA	1999	54.890	15,0%	8.234	-
Rio Anil	MA	2010	37.760	50,0%	18.880	Admin./ Comerc.
Center Shopping Uberlândia	MG	1992	52.686	51,0%	26.870	Admin./ Comerc./BO
Shopping Del Rey	MG	1991	37.032	80,0%	29.626	Admin./ Comerc./BO
Independência Shopping	MG	2008	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./BO
Estação BH	MG	2012	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./BO
Shopping Campo Grande	MS	1989	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./BO
Shopping Estação Cuiabá	MT	2018	47.106	75,0%	35.330	Admin./ Comerc./BO
Shopping Recife	PE	1980	75.213	31,1%	23.357	Adm. Compartilhada/ Comerc.
Shopping Estação	PR	1997	54.716	100,0%	54.716	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Londrina	PR	1990	63.089	93,0%	58.672	Admin./ Comerc./BO
Shopping Curitiba	PR	1996	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./BO
Catuai Shopping Maringá	PR	2010	32.329	100,0%	32.329	Admin./ Comerc./BO
Plaza Niterói	RJ	1986	44.049	100,0%	44.049	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tijuca	RJ	1996	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./BO
Norteshopping	RJ	1986	77.908	74,5%	58.041	Admin./ Comerc./BO
Top Shopping	RJ	1996	25.768	50,0%	12.884	-
Via Brasil Shopping	RJ	2011	30.680	49,0%	15.033	-
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	1996	30.324	71,0%	21.530	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tamboré	SP	1992	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./BO
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	2001	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./BO
Campinas Shopping	SP	1994	34.566	100,0%	34.566	Admin./ Comerc./BO
Shopping Villa-Lobos	SP	2000	26.806	58,4%	15.660	Admin./ Comerc./BO
Shopping Piracicaba	SP	1987	43.431	36,9%	16.026	Admin./ Comerc./BO
Mooca Plaza Shopping	SP	2011	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./BO
Jardim Sul	SP	1990	30.800	60,0%	18.480	Admin./ Comerc./BO
Shopping ABC	SP	1996	46.285	1,3%	602	-
São Bernardo Plaza Shopping	SP	2012	42.880	60,0%	25.728	Admin./ Comerc./BO
			<b>1.304.896</b>	<b>63,5%</b>	<b>829.122</b>	

## ／ Anexo II – Nossos Shoppings: Portfólio Core

Ao final do 3T19, detínhamos participação em 32 shopping centers. No trimestre, adquirimos fração adicional de 25,5% do Shopping Iguatemi Caxias e as vendas de participação integral em 7 shoppings, conforme demonstrado em slide anterior.

O ciclo de reciclagem do portfólio da Companhia prevê ainda, além dos shoppings já vendidos nesses dois últimos anos, a venda nos próximos trimestres de dois shoppings não-administrados, o São Luís Shopping e Via Brasil Shopping.

Em decorrência dessas deliberações, a partir desta divulgação de resultados (3T19), nos releases de resultados, serão excluídos dos indicadores operacionais os resultados destes dois shoppings non-core, assim como o Araguaia Shopping, no qual a Companhia detém participação através de um instrumento financeiro. Com isso, considerando o portfólio core da Companhia, detemos participação em 29 shopping centers, totalizando 1.197,6 mil m<sup>2</sup> de ABL total e 795,0 mil m<sup>2</sup> em ABL própria, com uma participação média no portfólio de 66,4%.

Shopping	Estado	Ano de Inauguração	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Amazonas Shopping	AM	1991	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./BO
Shopping Vila Velha	ES	2014	71.768	50,0%	35.884	Admin./ Comerc./BO
Goiânia Shopping	GO	1995	22.252	49,2%	10.941	Admin./ Comerc./BO
Rio Anil	MA	2010	37.760	50,0%	18.880	Admin./ Comerc.
Center Shopping Uberlândia	MG	1992	52.686	51,0%	26.870	Admin./ Comerc./BO
Estação BH	MG	2012	33.982	60,0%	20.389	Admin./ Comerc./BO
Independência Shopping	MG	2008	23.941	83,4%	19.967	Admin./ Comerc./BO
Shopping Del Rey	MG	1991	37.032	80,0%	29.626	Admin./ Comerc./BO
Shopping Campo Grande	MS	1989	39.213	70,9%	27.808	Admin./ Comerc./BO
Shopping Estação Cuiabá	MT	2018	47.106	75,0%	35.330	Admin./ Comerc./BO
Shopping Recife	PE	1980	75.213	31,1%	23.357	Adm. Compartilhada/ Comerc.
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
Shopping Curitiba	PR	1996	22.920	49,0%	11.231	Admin./ Comerc./BO
Shopping Estação	PR	1997	54.716	100,0%	54.716	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
Shopping Tijuca	RJ	1996	35.565	100,0%	35.565	Admin./ Comerc./BO
Top Shopping	RJ	1996	25.768	50,0%	12.884	-
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	1996	30.324	71,0%	21.530	Admin./ Comerc./BO
Campinas Shopping	SP	1994	34.566	100,0%	34.566	Admin./ Comerc./BO
Jardim Sul	SP	1990	30.800	60,0%	18.480	Admin./ Comerc./BO
Mooça Plaza Shopping	SP	2011	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./BO
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 Metrô Santa Cruz	SP	2001	19.165	100,0%	19.165	Admin./ Comerc./BO
Shopping Piracicaba	SP	1987	43.431	36,9%	16.026	Admin./ Comerc./BO
Shopping Tamboré	SP	1992	49.835	100,0%	49.835	Admin./ Comerc./BO
Shopping Villa-Lobos	SP	2000	26.806	58,4%	15.660	Admin./ Comerc./BO
			<b>1.197.568</b>	<b>66,4%</b>	<b>794.976</b>	

## ✍ Anexo III – Glossário

### A

ABL Médio (Aluguel/m<sup>2</sup>): ABL próprio médio do período. Não considera os 27.921 m<sup>2</sup> referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m<sup>2</sup>, não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

ABL Médio (NOI/m<sup>2</sup>): ABL próprio médio do período. Não considera os 27.921 m<sup>2</sup> referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

ABL Médio (Vendas/m<sup>2</sup>): ABL próprio médio do período que informa vendas. Não considera os 27.921 m<sup>2</sup> referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

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: As propriedades 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.

## ✍ Anexo IV – Tabela de Dívidas

Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas					3T19			3T18		
	Índice	Taxa(%)	Vencimento	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	
Debêntures II - 2ª Série	IPCA	6,40%	a.a. fev-19	-	-	-	128.306	-	128.306	
Financiamento Recife	PRÉ	3,53%	a.a. mar-19	-	-	-	1.647	-	1.647	
Financiamento Sete Lagoas	TR	9,15%	a.a. dez-19	-	-	-	5.428	1.428	6.856	
CCB Expansão Niterói	TR	7,60%	a.a. jun-20	-	-	-	12.579	11.145	23.724	
CCB Contagem	TR	7,60%	a.a. jun-20	-	-	-	39.542	34.926	74.468	
CCB Cuiabá	TR	7,60%	a.a. jul-20	-	-	-	62.064	44.712	106.776	
Debênture V - 3ª Série	CDI	0,10%	a.a. mai-21	53	49.775	49.828	50	49.713	49.763	
CRI Itaú S.A.	TR	9,40%	a.a. out-21	-	-	-	18.617	49.169	67.786	
Financiamento Estação BH	TR	8,90%	a.a. abr-22	-	-	-	17.506	44.649	62.155	
Financiamento São Luis	TR	9,90%	a.a. mai-22	1.059	1.765	2.824	1.059	2.818	3.877	
Financiamento Mooca	TR	9,10%	a.a. jun-22	-	-	-	8.612	23.684	32.296	
CRI Expansão Tamboré	TR	9,40%	a.a. fev-23	-	-	-	15.406	68.662	84.068	
Financiamento São Bernardo	TR	9,15%	a.a. abr-23	-	-	-	14.186	59.393	73.579	
CRI Macaé	IGP-M	8,50%	a.a. abr-23	-	-	-	3.269	14.808	18.077	
Debênture VI - Serie Única	% do CDI	97,50%	a.a. set-23	-	395.847	395.847	12.361	395.005	407.366	
CRI Campinas e Estação 1	IPCA	6,34%	a.a. mar-24	34.464	159.535	193.999	19.532	193.093	212.625	
CRI Tijuca	TR	8,34%	a.a. fev-25	56.018	559.842	615.860	37.357	615.874	653.231	
CRI Itaú BBA <sup>1</sup>	TR	6,30%	a.a. mar-25	1.219	535.559	536.778	47.527	488.038	535.565	
Debênture VII	% do CDI	107,50%	a.a. mar-25	1.825	598.691	600.516	-	-	-	
CRI Campinas e Estação 2	IPCA	6,71%	a.a. mar-26	7.967	69.143	77.110	7.421	73.363	80.784	
CRI Campinas e Estação 3	IPCA	7,04%	a.a. mar-29	7.291	145.325	152.616	14.289	141.255	155.544	
Debênture V - 1ª Série	CDI	1,75%	a.a. mai-31	486	94.733	95.219	502	95.407	95.909	
<b>Total</b>				<b>110.382</b>	<b>2.610.215</b>	<b>2.720.597</b>	<b>467.260</b>	<b>2.407.142</b>	<b>2.874.402</b>	

<sup>1</sup> No 3T18, a taxa do CRI Itaú BBA era de TR + 9,31% e desde então, reduziu seu custo em 3,01 p.p.

# ✂ Anexo V – Demonstrações Financeiras

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS E AJUSTADAS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	3T19	3T18	%	3T19	3T18	3T19	3T18	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>342.577</b>	<b>320.719</b>	<b>6,8%</b>	<b>15.507</b>	<b>18.268</b>	<b>358.084</b>	<b>338.987</b>	<b>5,6%</b>
Aluguéis	226.309	213.387	6,1%	11.175	12.486	237.484	225.873	5,1%
Linearização de Aluguel	8.835	8.118	8,8%	581	461	9.416	8.579	9,8%
Taxa de Cessão	4.380	3.846	13,9%	289	774	4.669	4.620	1,1%
Linearização de CDU	243	1.215	-80,0%	145	(265)	388	950	-59,2%
Estacionamento	66.787	63.091	5,9%	4.609	4.943	71.396	68.034	4,9%
Taxa de Transferência	3.314	1.245	166,2%	118	107	3.432	1.352	153,8%
Prestação de Serviços	30.436	27.652	10,1%	(1.593)	(369)	28.843	27.283	5,7%
Outras	2.273	2.165	5,0%	183	131	2.456	2.296	7,0%
<b>(-)Impostos e Contribuições</b>	<b>(28.027)</b>	<b>(25.035)</b>	<b>12,0%</b>	<b>(1.062)</b>	<b>(1.110)</b>	<b>(29.089)</b>	<b>(26.145)</b>	<b>11,3%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>314.550</b>	<b>295.684</b>	<b>6,4%</b>	<b>14.445</b>	<b>17.158</b>	<b>328.995</b>	<b>312.842</b>	<b>5,2%</b>
<b>Custos</b>	<b>(31.270)</b>	<b>(34.177)</b>	<b>-8,5%</b>	<b>(4.490)</b>	<b>(5.299)</b>	<b>(35.760)</b>	<b>(39.476)</b>	<b>-9,4%</b>
Custos com Pessoal	(6.317)	(7.862)	-19,7%	(465)	(591)	(6.782)	(8.453)	-19,8%
Diversos Serviços	(4.216)	(3.358)	25,6%	(318)	(328)	(4.534)	(3.686)	23,0%
Custos Condominiais	(9.703)	(14.952)	-35,1%	(378)	(1.042)	(10.081)	(15.994)	-37,0%
Custos com Fundo de Promoções	(2.175)	(2.180)	-0,2%	(393)	(107)	(2.568)	(2.287)	12,3%
Demais Custos	(8.859)	(5.825)	52,1%	(2.936)	(3.231)	(11.795)	(9.056)	30,2%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>283.280</b>	<b>261.507</b>	<b>8,3%</b>	<b>9.955</b>	<b>11.859</b>	<b>293.235</b>	<b>273.366</b>	<b>7,3%</b>
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(44.295)</b>	<b>(51.000)</b>	<b>-13,1%</b>	<b>(32)</b>	<b>(779)</b>	<b>(44.327)</b>	<b>(51.779)</b>	<b>-14,4%</b>
Despesas com Vendas	(10.676)	(16.675)	-36,0%	(2)	(586)	(10.678)	(17.261)	-38,1%
Despesas de Pessoal	(26.858)	(23.049)	16,5%	(1)	(4)	(26.859)	(23.053)	16,5%
Serviços Contratados	(3.400)	(5.130)	-33,7%	(15)	(18)	(3.415)	(5.148)	-33,7%
Outras Despesas	(3.361)	(6.146)	-45,3%	(14)	(171)	(3.375)	(6.317)	-46,6%
<b>Depreciação</b>	<b>(164)</b>	<b>(164)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(164)</b>	<b>(164)</b>	<b>-</b>
<b>Amortização</b>	<b>(5.054)</b>	<b>(4.104)</b>	<b>23,1%</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>(5.054)</b>	<b>(4.105)</b>	<b>23,1%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(41.535)</b>	<b>(57.395)</b>	<b>-27,6%</b>	<b>(53)</b>	<b>(915)</b>	<b>(41.588)</b>	<b>(58.310)</b>	<b>-28,7%</b>
Receitas Financeiras	19.307	29.699	-35,0%	561	174	19.868	29.873	-33,5%
Despesas Financeiras	(60.842)	(87.094)	-30,1%	(614)	(1.089)	(61.456)	(88.183)	-30,3%
<b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>	<b>7.600</b>	<b>8.056</b>	<b>-5,7%</b>	<b>(8.295)</b>	<b>(8.284)</b>	<b>(695)</b>	<b>(228)</b>	<b>204,8%</b>
<b>Outras Resultados Operacionais</b>	<b>75.011</b>	<b>(396)</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>75.006</b>	<b>(396)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>274.843</b>	<b>156.504</b>	<b>75,6%</b>	<b>1.570</b>	<b>1.880</b>	<b>276.413</b>	<b>158.384</b>	<b>74,5%</b>
<b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>	<b>274.843</b>	<b>156.504</b>	<b>75,6%</b>	<b>1.570</b>	<b>1.880</b>	<b>276.413</b>	<b>158.384</b>	<b>74,5%</b>
Provisão para IR/CSLL	(18.300)	(23.134)	-20,9%	(1.337)	(1.600)	(19.637)	(24.734)	-20,6%
Impostos Diferidos	14.399	(27.832)	-	(205)	(248)	14.194	(28.080)	-
Participação de não-controladores	(12.480)	(13.305)	-6,2%	(28)	(32)	(12.508)	(13.337)	-6,2%
<b>Lucro do Período</b>	<b>258.462</b>	<b>92.233</b>	<b>180,2%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>258.462</b>	<b>92.233</b>	<b>180,2%</b>

# Anexo VI – Demonstrações Financeiras

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS E AJUSTADAS ACUMULADAS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	9M19	9M18	%	9M19	9M18	9M19	9M18	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.005.507</b>	<b>941.473</b>	<b>6,8%</b>	<b>53.332</b>	<b>53.628</b>	<b>1.058.839</b>	<b>995.101</b>	<b>6,4%</b>
Aluguéis	672.794	633.909	6,1%	38.509	36.653	711.303	670.562	6,1%
Linearização de Aluguel	23.678	26.206	-9,6%	1.003	1.094	24.681	27.300	-9,6%
Taxa de Cessão	10.661	8.939	19,3%	564	1.181	11.225	10.120	10,9%
Linearização de CDU	4.599	6.394	-28,1%	737	495	5.336	6.889	-22,5%
Estacionamento	199.452	183.746	8,5%	14.655	14.495	214.107	198.241	8,0%
Taxa de Transferência	6.031	3.598	67,6%	165	150	6.196	3.748	65,3%
Prestação de Serviços	83.473	73.509	13,6%	(2.707)	(784)	80.766	72.725	11,1%
Outras	4.819	5.172	-6,8%	406	344	5.225	5.516	-5,3%
<b>(-)Impostos e Contribuições</b>	<b>(82.637)</b>	<b>(76.759)</b>	<b>7,7%</b>	<b>(3.434)</b>	<b>(3.743)</b>	<b>(86.071)</b>	<b>(80.502)</b>	<b>6,9%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>922.870</b>	<b>864.714</b>	<b>6,7%</b>	<b>49.898</b>	<b>49.885</b>	<b>972.768</b>	<b>914.599</b>	<b>6,4%</b>
<b>Custos</b>	<b>(96.974)</b>	<b>(95.066)</b>	<b>2,0%</b>	<b>(14.551)</b>	<b>(15.837)</b>	<b>(111.525)</b>	<b>(110.903)</b>	<b>0,6%</b>
Custos com Pessoal	(20.379)	(20.845)	-2,2%	(1.760)	(1.848)	(22.139)	(22.693)	-2,4%
Diversos Serviços	(12.438)	(10.305)	20,7%	(1.132)	(1.169)	(13.570)	(11.474)	18,3%
Custos Condominiais	(33.729)	(38.539)	-12,5%	(1.560)	(2.868)	(35.289)	(41.407)	-14,8%
Custos com Fundo de Promoções	(7.951)	(6.429)	23,7%	(644)	(341)	(8.595)	(6.770)	27,0%
Demais Custos	(22.477)	(18.948)	18,6%	(9.455)	(9.611)	(31.932)	(28.559)	11,8%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>825.896</b>	<b>769.648</b>	<b>7,3%</b>	<b>35.347</b>	<b>34.048</b>	<b>861.243</b>	<b>803.696</b>	<b>7,2%</b>
<b>Despesas com Vendas, Gerais &amp; Administrativas</b>	<b>(132.772)</b>	<b>(129.208)</b>	<b>2,8%</b>	<b>(143)</b>	<b>(2.873)</b>	<b>(132.915)</b>	<b>(132.081)</b>	<b>0,6%</b>
Despesas com Vendas	(37.113)	(42.972)	-13,6%	(67)	(2.641)	(37.180)	(45.613)	-18,5%
Despesas de Pessoal	(76.401)	(69.086)	10,6%	(6)	(13)	(76.407)	(69.099)	10,6%
Serviços Contratados	(9.092)	(9.311)	-2,4%	(49)	(49)	(9.141)	(9.360)	-2,3%
Outras Despesas	(10.166)	(7.839)	29,7%	(21)	(170)	(10.187)	(8.009)	27,2%
<b>Depreciação</b>	<b>(492)</b>	<b>(464)</b>	<b>6,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(492)</b>	<b>(464)</b>	<b>6,0%</b>
<b>Amortização</b>	<b>(15.216)</b>	<b>(12.314)</b>	<b>23,6%</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>	<b>(15.218)</b>	<b>(12.315)</b>	<b>23,6%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(158.343)</b>	<b>(165.369)</b>	<b>-4,2%</b>	<b>(838)</b>	<b>(2.661)</b>	<b>(159.181)</b>	<b>(168.030)</b>	<b>-5,3%</b>
Receitas Financeiras	63.017	92.622	-32,0%	1.160	4.242	64.177	96.864	-33,7%
Despesas Financeiras	(221.360)	(257.991)	-14,2%	(1.998)	(6.903)	(223.358)	(264.894)	-15,7%
<b>Resultado da Equivalência Patrimonial</b>	<b>46.921</b>	<b>21.747</b>	<b>115,8%</b>	<b>(51.774)</b>	<b>(20.328)</b>	<b>(4.853)</b>	<b>1.419</b>	<b>-</b>
<b>Outras Resultados Operacionais</b>	<b>529.114</b>	<b>(57.579)</b>	<b>-</b>	<b>31.662</b>	<b>(1.081)</b>	<b>560.776</b>	<b>(58.660)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.095.108</b>	<b>426.461</b>	<b>156,8%</b>	<b>14.252</b>	<b>7.104</b>	<b>1.109.360</b>	<b>433.565</b>	<b>155,9%</b>
<b>Resultado Antes Tributação/Participações</b>	<b>1.095.108</b>	<b>426.461</b>	<b>156,8%</b>	<b>14.252</b>	<b>7.104</b>	<b>1.109.360</b>	<b>433.565</b>	<b>155,9%</b>
Provisão para IR/CSLL	(53.312)	(72.581)	-26,5%	(4.748)	(6.349)	(58.060)	(78.930)	-26,4%
Impostos Diferidos	(154.645)	(34.471)	348,6%	(9.411)	(660)	(164.056)	(35.131)	367,0%
Participação de não-controladores	(48.384)	(33.056)	46,4%	(93)	(95)	(48.477)	(33.151)	46,2%
<b>Lucro do Período</b>	<b>838.767</b>	<b>286.353</b>	<b>192,9%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>838.767</b>	<b>286.353</b>	<b>192,9%</b>

## ／ Balanço Patrimonial (Ativo)

Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	3T19	4T18	%	3T19	4T18	3T19	4T18	%
<b>Ativos</b>								
<b>Circulante</b>								
Disponibilidades	12.100	23.672	-48,9%	1.173	1.913	13.273	25.585	-48,1%
Títulos e Valores Mobiliários	723.284	907.277	-20,3%	3.516	2.457	726.800	909.734	-20,1%
Contas a Receber	186.612	247.597	-24,6%	4.494	13.801	191.106	261.398	-26,9%
Impostos a Recuperar	49.225	65.953	-25,4%	248	174	49.473	66.127	-25,2%
Adiantamentos	20.894	23.098	-9,5%	538	1.034	21.432	24.132	-11,2%
Despesas Antecipadas	11.299	7.120	58,7%	2	(36)	11.301	7.084	59,5%
Outros Valores a Receber	23.214	30.325	-23,4%	2.733	1.093	25.947	31.418	-17,4%
<b>Total</b>	<b>1.026.628</b>	<b>1.305.042</b>	<b>-21,3%</b>	<b>12.704</b>	<b>20.436</b>	<b>1.039.332</b>	<b>1.325.478</b>	<b>-21,6%</b>
<b>Não Circulante</b>								
Clientes	49.069	34.661	41,6%	1.726	1.858	50.795	36.519	39,1%
Depósitos e cauções	61.486	60.277	2,0%	227	637	61.713	60.914	1,3%
Impostos a Recuperar	51.361	56.005	-8,3%	-	-	51.361	56.005	-8,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	16.332	-	-	(6.332)	-	10.000	-
Débito de Controladas e Coligadas	44.032	48.058	-8,4%	(44.032)	(48.058)	-	-	-
Outros	26.261	32.287	-18,7%	5	6	26.266	32.293	-18,7%
<b>Total</b>	<b>232.209</b>	<b>247.620</b>	<b>-6,2%</b>	<b>(42.074)</b>	<b>(51.889)</b>	<b>190.135</b>	<b>195.731</b>	<b>-2,9%</b>
<b>Permanente</b>								
Investimentos	293.026	389.463	-24,8%	(281.992)	(387.821)	11.034	1.642	572,0%
Propriedade para Investimento	16.335.576	16.094.695	1,5%	429.889	579.344	16.765.465	16.674.039	0,5%
Imobilizado	15.698	14.438	8,7%	-	-	15.698	14.438	8,7%
Intangível	112.165	79.778	40,6%	1	4	112.166	79.782	40,6%
<b>Total</b>	<b>16.756.465</b>	<b>16.578.374</b>	<b>1,1%</b>	<b>147.898</b>	<b>191.527</b>	<b>16.904.363</b>	<b>16.769.901</b>	<b>0,8%</b>
<b>Total Ativo</b>	<b>18.015.302</b>	<b>18.131.036</b>	<b>-0,6%</b>	<b>118.528</b>	<b>160.074</b>	<b>18.133.830</b>	<b>18.291.110</b>	<b>-0,9%</b>

## / Balanço Patrimonial (Passivo)

Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	3T19	4T18	%	3T19	4T18	3T19	4T18	%
<b>Passivos</b>								
<b>Circulante</b>								
Empréstimos e Financiamentos	110.382	412.109	-73,2%	-	3.356	110.382	415.465	-73,4%
Fornecedores	31.770	41.019	-22,5%	2.378	4.110	34.148	45.129	-24,3%
Impostos e Contribuições a Recolher	41.410	49.872	-17,0%	1.260	2.501	42.670	52.373	-18,5%
Salários e Encargos Sociais	47.000	49.328	-4,7%	5	360	47.005	49.688	-5,4%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	-	128.173	-	-	-	-	128.173	-
Impostos e Contribuições - parcelamentos	6.149	7.569	-18,8%	-	(93)	6.149	7.476	-17,8%
Provisão para Contingências	14.111	13.482	4,7%	196	253	14.307	13.735	4,2%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	207.952	201.346	3,3%	-	-	207.952	201.346	3,3%
Instrumentos Derivativos	-	5.452	-	-	-	-	5.452	-
Receita Diferida	14.851	17.152	-13,4%	461	830	15.312	17.982	-14,8%
Outros valores a pagar	21.610	23.071	-6,3%	2.844	4.635	24.454	27.706	-11,7%
<b>Total</b>	<b>495.235</b>	<b>948.573</b>	<b>-47,8%</b>	<b>7.144</b>	<b>15.952</b>	<b>502.379</b>	<b>964.525</b>	<b>-47,9%</b>
<b>Não Circulante</b>								
Empréstimos e Financiamentos	2.610.215	2.366.974	10,3%	-	14.112	2.610.215	2.381.086	9,6%
Provisão para Contingências	23.016	21.364	7,7%	15	10	23.031	21.374	7,8%
Impostos e Contribuições - a recolher	17.918	17.439	2,7%	-	-	17.918	17.439	2,7%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	15.385	12.066	27,5%	1.539	2.594	16.924	14.660	15,4%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	271.755	454.628	-40,2%	-	-	271.755	454.628	-40,2%
Instrumentos Derivativos	-	15.714	-	-	-	-	15.714	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.425.383	3.277.798	4,5%	88.510	132.035	3.513.893	3.409.833	3,1%
Receita Diferida	45.471	50.928	-10,7%	1.097	2.621	46.568	53.549	-13,0%
Empréstimos de Empresas Ligadas	11.539	17.239	-33,1%	(11.431)	(17.239)	108	-	0,0%
Outros Valores a Pagar	5.342	22.456	-76,2%	(5.342)	(22.456)	-	-	0,0%
<b>Total</b>	<b>6.426.024</b>	<b>6.256.606</b>	<b>2,7%</b>	<b>74.388</b>	<b>111.677</b>	<b>6.500.412</b>	<b>6.368.283</b>	<b>2,1%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>								
<b>Participação dos não controladores</b>	<b>464.639</b>	<b>440.757</b>	<b>5,4%</b>	<b>11.053</b>	<b>6.501</b>	<b>475.692</b>	<b>447.258</b>	<b>6,4%</b>
Capital Social	10.404.891	10.399.934	0,0%	-	-	10.404.891	10.399.934	0,0%
Reservas de Capital	(125.114)	(128.041)	-2,3%	-	-	(125.114)	(128.041)	-2,3%
Reservas de Lucro	451.505	602.562	-25,1%	25.944	25.944	477.448	628.506	24,0%
Ações em tesouraria	(303.256)	(303.256)	0,0%	-	-	(303.256)	(303.256)	-
Lucros Acumulados	287.477	-	-	-	-	287.477	-	-
Gastos com Emissão de Ações	(86.099)	(86.099)	-	-	-	(86.099)	(86.099)	-
<b>Total</b>	<b>11.094.043</b>	<b>10.925.857</b>	<b>1,5%</b>	<b>36.996</b>	<b>32.445</b>	<b>11.131.039</b>	<b>10.958.302</b>	<b>1,6%</b>
<b>Total Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>18.015.302</b>	<b>18.131.036</b>	<b>-0,6%</b>	<b>118.528</b>	<b>160.074</b>	<b>18.133.830</b>	<b>18.291.110</b>	<b>-0,9%</b>

	Informações Financeiras Ajustadas 2019	Informações Contábeis 2019 IFRS 10/11
<b>Lucro do Período dos Acionistas da Companhia</b>	<b>887.244</b>	<b>887.151</b>
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(176.530)</b>	<b>(208.969)</b>
Depreciações e amortizações	15.710	15.707
Atualização de empréstimos e financiamentos	176.260	174.860
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping	28.728	28.728
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(52.703)	(52.500)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(31.679)	(29.898)
Remuneração baseada em opções de ações	2.927	2.927
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	918	918
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	5.275	5.275
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	(2.777)	(2.777)
Variação no valor justo das propriedades para investimento	(506.573)	(474.132)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	164.055	154.645
Ganho na venda de investimentos e propriedade para investimento	(71.817)	(71.817)
Baixa de propriedade para investimento	8.832	8.832
Equivalência patrimonial	4.853	(46.921)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	81.461	77.184
<b>(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos</b>	<b>(39.902)</b>	<b>(38.734)</b>
Contas a receber	(18.829)	(20.718)
Impostos a recuperar	20.896	20.938
Adiantamentos	1.845	1.349
Despesas antecipadas	(4.224)	(4.186)
Depósitos e cauções	(799)	(1.209)
Instrumentos Derivativos	(18.389)	(18.389)
Fornecedores	(7.446)	(5.797)
Impostos e contribuições a recolher	37.099	38.515
Salários e encargos sociais	(3.444)	(3.185)
Provisão para contingências	(2.306)	(2.164)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(43.124)	(42.932)
Outros	(1.181)	(956)
<b>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais</b>	<b>670.812</b>	<b>639.448</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>588.028</b>	<b>621.869</b>
Venda de títulos e valores mobiliários líquido	234.996	236.426
Aumento (redução) nos ativos imobilizados e intangíveis	(49.355)	(49.354)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(316.929)	(313.208)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(4.247)	(4.247)
Alienação de investimentos	225.173	225.173
Alienação de propriedade para investimento	500.689	500.689
Operação com partes relacionadas	-	3.127
Dividendos recebidos	-	25.409
Caixa oriundo de operações de alienação e incorporação societária	(2.299)	(2.146)
<b>Fluxos de caixa das atividade de financiamentos</b>	<b>(1.271.152)</b>	<b>(1.272.889)</b>
Obtenção de empréstimos	600.000	600.000
Pagamento de juros sobre empréstimos	(154.410)	(153.609)
Pagamento de empréstimos	(681.657)	(679.737)
Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisições de shopping	(902)	(902)
Pagamento de obrigações a pagar por aquisições de shopping	(204.860)	(204.860)
Resgate sobre Garantia	5.637	5.637
Aumento de capital	4.957	4.957
Dividendos	(596.628)	(596.628)
Juros Sobre Capital Próprio	(235.000)	(235.000)
Dividendos pagos a acionistas não controladores	(8.289)	(12.747)
<b>Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(12.312)</b>	<b>(11.572)</b>
<b>Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício</b>	<b>25.585</b>	<b>23.672</b>
<b>Disponibilidades e valores equivalentes no final do período</b>	<b>13.273</b>	<b>12.100</b>
<b>Variação de caixa e equivalentes de caixa, líquidos</b>	<b>(12.312)</b>	<b>(11.572)</b>

## Indicadores Financeiros Trimestrais

Informações Contábeis			
	3T19	3T18	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>342.577</b>	<b>320.719</b>	<b>6,8%</b>
(-) Prestação de Serviços	(30.436)	(27.652)	10,1%
(-) Custos	(31.270)	(34.177)	-8,5%
(+) Debêntures do Araguaia	1.915	1.905	0,5%
(-) Crédito PIS/COFINS	(2.999)	(2.120)	41,5%
<b>NOI</b>	<b>279.787</b>	<b>258.675</b>	<b>8,2%</b>
Margem %	89,6%	88,3%	1,3 p.p

Informações Financeiras Ajustadas			
	3T19	3T18	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>358.084</b>	<b>338.987</b>	<b>5,6%</b>
(-) Prestação de Serviços	(28.843)	(27.283)	5,7%
(-) Custos	(35.760)	(39.476)	-9,4%
(+) Debêntures do Araguaia	1.915	1.905	0,5%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.295)	(2.432)	35,5%
<b>NOI</b>	<b>292.101</b>	<b>271.701</b>	<b>7,5%</b>
Margem %	88,7%	87,2%	1,5 p.p

Informações Contábeis			
	3T19	3T18	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>314.550</b>	<b>295.684</b>	<b>6,4%</b>
(+) Custos e Despesas	(80.783)	(89.445)	-9,7%
(+) Depreciação e Amortização	5.218	4.268	22,3%
(+) Outros Resultados Operacionais	75.011	(396)	-
(+) Equivalência Patrimonial	7.600	8.056	-5,7%
<b>EBITDA</b>	<b>321.596</b>	<b>218.167</b>	<b>47,4%</b>
(+) Debêntures do Araguaia	1.915	1.905	0,5%
(+) Propriedades para Investimento	(18.847)	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>304.664</b>	<b>220.072</b>	<b>38,4%</b>
Margem %	96,9%	74,4%	22,5 p.p

Informações Financeiras Ajustadas			
	3T19	3T18	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>328.995</b>	<b>312.842</b>	<b>5,2%</b>
(+) Custos e Despesas	(85.305)	(95.524)	-10,7%
(+) Depreciação e Amortização	5.218	4.269	22,2%
(+) Outros Resultados Operacionais	75.006	(396)	-
(+) Equivalência Patrimonial	(695)	(228)	204,8%
<b>EBITDA</b>	<b>323.219</b>	<b>220.963</b>	<b>46,3%</b>
(+) Debêntures do Araguaia	1.915	1.905	0,5%
(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	(77.784)	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>247.350</b>	<b>222.868</b>	<b>11,0%</b>
Margem %	75,2%	71,2%	4,0 p.p

Informações Contábeis			
	3T19	3T18	%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>258.462</b>	<b>92.233</b>	<b>180,2%</b>
(+) Depreciação e Amortização	5.218	4.268	22,3%
<b>FFO</b>	<b>263.680</b>	<b>96.501</b>	<b>173,2%</b>
(+) Swap a Mercado (MTM)	-	842	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	5.945	30.117	-80,3%
(+) Propriedades para Investimento	(18.847)	-	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>250.778</b>	<b>127.460</b>	<b>96,8%</b>
Margem %	79,7%	43,1%	36,6 p.p

Informações Financeiras Ajustadas			
	3T19	3T18	%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>258.462</b>	<b>92.233</b>	<b>180,2%</b>
(+) Depreciação e Amortização	5.218	4.269	22,2%
<b>FFO</b>	<b>263.680</b>	<b>96.502</b>	<b>173,2%</b>
(+) Swap a Mercado (MTM)	-	842	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	6.150	30.364	-79,7%
(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	(77.784)	-	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>192.046</b>	<b>127.708</b>	<b>50,4%</b>
Margem %	58,4%	40,8%	17,6 p.p

## Indicadores Financeiros Acumulados

Informações Contábeis			
	9M19	9M18	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.005.507</b>	<b>941.473</b>	<b>6,8%</b>
(-) Prestação de Serviços	(83.473)	(73.509)	13,6%
(-) Custos	(96.974)	(95.066)	2,0%
(+) Debêntures do Araguaia	5.858	4.542	29,0%
(-) Crédito PIS/COFINS	(9.464)	(6.458)	46,5%
<b>NOI</b>	<b>821.454</b>	<b>770.982</b>	<b>6,5%</b>
Margem %	89,1%	88,8%	0,3 p.p

Informações Contábeis			
	9M19	9M18	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>922.870</b>	<b>864.714</b>	<b>6,7%</b>
(+) Custos e Despesas	(245.454)	(237.051)	3,5%
(+) Depreciação e Amortização	15.708	12.778	22,9%
(+) Outros Resultados Operacionais	529.114	(57.579)	-
(+) Equivalência Patrimonial	46.921	21.747	115,8%
<b>EBITDA</b>	<b>1.269.159</b>	<b>604.609</b>	<b>109,9%</b>
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	(23.734)	787	-
(+) Debêntures do Araguaia	5.858	4.542	29,0%
(+) Propriedades para Investimento	(474.132)	59.127	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>777.151</b>	<b>669.065</b>	<b>16,2%</b>
Margem %	84,2%	77,4%	6,8 p.p

Informações Contábeis			
	9M19	9M18	%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>838.767</b>	<b>286.353</b>	<b>192,9%</b>
(+) Depreciação e Amortização	15.708	12.778	22,9%
<b>FFO</b>	<b>854.475</b>	<b>299.131</b>	<b>185,7%</b>
(+) Swap a Mercado (MTM)	(2.777)	573	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	213.228	59.054	261,1%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	(23.734)	787	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	13.669	(6.404)	-
(+) Propriedades para Investimento	(474.132)	59.127	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>580.729</b>	<b>412.268</b>	<b>40,9%</b>
Margem %	62,9%	47,7%	15,2 p.p

Informações Financeiras Ajustadas			
	9M19	9M18	%
<b>Receita Bruta</b>	<b>1.058.839</b>	<b>995.101</b>	<b>6,4%</b>
(-) Prestação de Serviços	(80.766)	(72.725)	11,1%
(-) Custos	(111.525)	(110.903)	0,6%
(+) Debêntures do Araguaia	5.858	4.542	29,0%
(-) Crédito PIS/COFINS	(10.396)	(7.348)	41,5%
<b>NOI</b>	<b>862.010</b>	<b>808.667</b>	<b>6,6%</b>
Margem %	88,1%	87,7%	0,4 p.p

Informações Financeiras Ajustadas			
	9M19	9M18	%
<b>Receita Líquida</b>	<b>972.768</b>	<b>914.599</b>	<b>6,4%</b>
(+) Custos e Despesas	(260.150)	(255.763)	1,7%
(+) Depreciação e Amortização	15.710	12.779	22,9%
(+) Outros Resultados Operacionais	560.776	(58.660)	-
(+) Equivalência Patrimonial	(4.853)	1.419	-
<b>EBITDA</b>	<b>1.284.251</b>	<b>614.374</b>	<b>109,0%</b>
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	5.858	4.542	29,0%
(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	(565.510)	60.086	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>724.599</b>	<b>679.002</b>	<b>6,7%</b>
Margem %	74,5%	74,2%	0,3 p.p

Informações Financeiras Ajustadas			
	9M19	9M18	%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>838.767</b>	<b>286.353</b>	<b>192,9%</b>
(+) Depreciação e Amortização	15.710	12.779	22,9%
<b>FFO</b>	<b>854.477</b>	<b>299.132</b>	<b>185,7%</b>
(+) Swap a Mercado (MTM)	(2.777)	574	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	222.638	59.713	272,8%
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	-	-	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	13.669	(6.404)	-
(-) Ajuste de Outros Resultados Operacionais	(565.510)	60.086	-
<b>FFO Ajustado</b>	<b>522.497</b>	<b>413.101</b>	<b>26,5%</b>
Margem %	53,7%	45,2%	8,5 p.p

## 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.