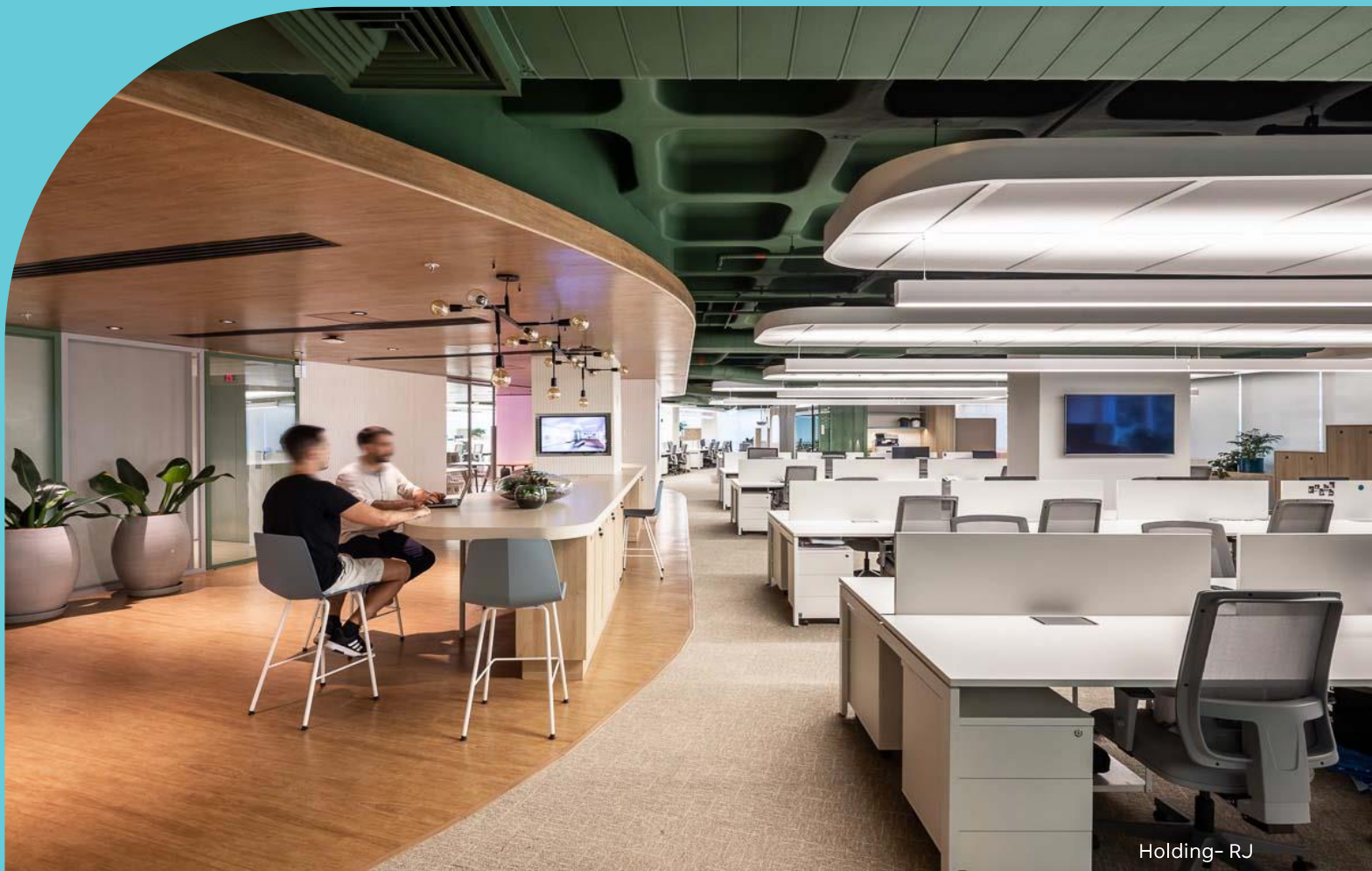


brMalls

Relatório de Resultados



2º TRI
2019



Índice

2º TRI
2019

Relatório de
Resultados



1.	CARTA DA ADMINISTRAÇÃO	3
2.	EVENTOS SUBSEQUENTES	4
3.	PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS	5
4.	COMENTÁRIOS SOBRE OS RESULTADOS DO 2T19	7
5.	RECEITA	8
6.	CUSTOS	10
7.	NOI	11
8.	DETALHAMENTO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES	13
9.	DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	14
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 LIVRE + brMalls	28
20.	PORTFÓLIO CORE	29
21.	MERCADO DE CAPITAIS	31
22.	ANEXOS	33

Carta da Administração

A brMalls ANUNCIA OS RESULTADOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2019 – A BRMALLS Participações S.A. (B3: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2019.

Apresentamos no 2T19 evolução nas métricas financeiras e operacionais em relação ao 1T19 e ao mesmo período do ano anterior. Dentre os principais motivos, destacamos a melhora operacional apresentada por uma base de lojistas mais fortalecida, atuação comercial, esforços de *liability management*, otimização de estrutura societária gerando maior eficiência fiscal e base comparativa mais fraca, devido principalmente a greve dos caminhoneiros e os impactos da Copa do Mundo do 2T18.

Abaixo resumo dos principais indicadores financeiros e operacionais da Companhia no 2T19:

- A Receita Líquida cresceu 9,0% no 2T19 atingindo o valor de R\$329,7 milhões. Excluindo os efeitos de venda de participação¹, o crescimento teria sido de 9,7%. No acumulado do ano, os crescimento foram de 7,0% e 7,7%, respectivamente.
- O EBITDA Ajustado cresceu 9,0% no 2T19 e 4,6% no acumulado do ano. Excluindo os efeitos de venda de participação¹, os crescimentos foram de 9,5% e 5,1%, respectivamente.
- O FFO Ajustado cresceu 17,9% no 2T19 e 15,8% no acumulado do ano. O indicador de FFO Ajustado por ação apresentou variação positiva de 20,1% no trimestre e 18,0% no acumulado do ano. Dentre os principais fatores que explicam a variação estão a melhora operacional, a maior eficiência fiscal, assim como o programa de recompra de ações que foi exercido ao longo do ano de 2018.
- As Vendas Totais apresentaram crescimento de 8,9% no 2T19 e 7,6% no acumulado do ano. Excluindo os efeitos de venda de participação¹, o crescimento teria sido de 9,8% e 8,4%, respectivamente.
- As Vendas Mesmas Lojas (SSS) apresentaram crescimento de 4,6% no trimestre e 3,1% no ano. Já o indicador de Aluguel Mesmas Lojas (SSR) registrou crescimento de 9,9% no trimestre e 7,7% no ano.
- A Taxa de Ocupação do 2T19 foi de 96,3%, ou 0,2 p.p. superior ao 2T18. Na visão ano, o indicador registrou 96,4%, ou 0,1 p.p. superior ao mesmo período em 2018.
- A inadimplência líquida registrou 0,9% no trimestre e 2,4% no ano, valores 0,8 p.p. e 1,0 p.p. inferiores aos respectivos períodos do ano anterior. O nível de pagamentos em atraso registrou 6,4% no 2T19 e 7,1% no ano, valores 1,4 p.p. e 1,7 p.p. inferiores quando comparados ao mesmo período do ano anterior.

Neste trimestre, demos um importante passo na busca por novas soluções de *marketplace*: compras de produtos das lojas de shoppings brMalls através do Mercado Livre, maior *ecommerce* do Brasil, com diferencial para entrega mesmo dia através da Delivery Center. Possuímos a intenção de escalar este projeto piloto, que está em fase inicial de funcionamento no Shopping Villa Lobos, gerando importantes benefícios para consumidores e lojistas.

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Eventos subsequentes

Como evento subsequente, anunciamos no dia 02 de agosto 2019 a venda de participação em 7 shoppings (Ilha Plaza, Casa & Gourmet, Plaza Macaé, Londrina Norte, Osasco Plaza, Shopping Contagem e Capim Dourado) para fundo de investimento imobiliário administrado pelo BTG Pactual e a utilização da totalidade dos recursos provenientes da venda para distribuição de dividendos (R\$ 526,4 milhões) e juros sobre capital próprio (R\$ 170,0 milhões) aos nossos acionistas. O valor da alienação poderá ser acrescido de um pagamento adicional baseado na performance (NOI competência 2019) dos ativos vendidos.

Esta venda representa uma importante etapa na melhoria do portfólio da brMalls e convidamos nossos acionistas, lojistas e colaboradores a conhecer o racional da transação e nossa estratégia futura através de uma carta específica. Para acessá-la, basta [clique aqui](#).

Visando facilitar o entendimento das métricas do portfólio otimizado da companhia, apresentamos nesse relatório de resultados a abertura dos principais indicadores operacionais do portfólio Core (quadro completo está disponível na página 30). Abaixo, alguns destaques operacionais do 2T19 deste portfólio Core.

- A receita bruta cresceu 9,2% no 2T19 e 7,8% no acumulado do ano.
- Crescimento NOI de 8,8% no 2T19 e 6,8% no acumulado do ano.
- Vendas totais cresceram 9,5% no 2T19 e 5,6% no acumulado do ano, enquanto que vendas mesmas lojas cresceram 4,5% no trimestre e 3,2% no ano.
- Taxa de ocupação de 96,9% no 2T19, crescimento de 0,2 p.p. comparado ao mesmo período do ano anterior.

A brMalls ANUNCIA OS RESULTADOS DO SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2019 – A BRMALLS Participações S.A. (B3: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2019.

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Principais indicadores financeiros

	2T19	2T18	%	2T18 Ex Vendas ¹	%	6M19	6M18	%	6M18 Ex Vendas ¹	%
Receita Líquida	329.673	302.581	9,0%	300.599	9,7%	643.773	601.757	7,0%	597.930	7,7%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(46.534)	(45.816)	1,6%	*	*	(88.588)	(80.302)	10,3%	*	*
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec. Líq.)	-14,1%	-15,1%	1,0 p.p.	*	*	-13,8%	-13,3%	-0,5 p.p.	*	*
NOI	291.863	269.105	8,5%	267.675	9,0%	569.909	536.966	6,1%	534.485	6,6%
margem %	87,6%	88,0%	-0,4 p.p.	88,0%	-0,4 p.p.	87,8%	87,9%	-0,1 p.p.	88,0%	-0,2 p.p.
Lucro Bruto	290.361	266.287	9,0%	*	*	568.008	530.330	7,1%	*	*
margem %	88,1%	88,0%	0,1 p.p.	*	*	88,2%	88,1%	0,1 p.p.	*	*
EBITDA	728.520	161.076	352,3%	*	*	961.032	393.411	144,3%	*	*
EBITDA Ajustado	242.680	222.687	9,0%	221.525	9,5%	477.249	456.134	4,6%	453.907	5,1%
margem %	73,6%	73,6%	-	73,7%	-0,1 p.p.	74,1%	75,8%	-1,7 p.p.	75,9%	-1,8 p.p.
Lucro Líquido do Período	425.352	67.589	529,3%	*	*	580.305	194.120	198,9%	*	*
Lucro Líquido Ajustado	148.910	126.518	17,7%	*	*	319.959	276.883	15,6%	*	*
margem %	45,2%	41,8%	3,4 p.p.	*	*	49,7%	46,0%	3,7 p.p.	*	*
FFO	430.588	71.847	499,3%	*	*	590.797	202.630	191,6%	*	*
FFO Ajustado	154.146	130.776	17,9%	*	*	330.451	285.393	15,8%	*	*
margem %	46,8%	43,2%	3,6 p.p.	*	*	51,3%	47,4%	3,9 p.p.	*	*
FFO Ajustado por ação	0,18	0,15	20,1%	*	*	0,39	0,33	18,0%	*	*

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Principais indicadores operacionais

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
ABL Total (m ²) ¹	1.474.700	1.445.536	2,0%	1.474.700	1.445.536	2,0%
ABL Próprio (m ²) ¹	942.634	877.111	7,5%	942.634	877.111	7,5%
ABL Ajustada (m ²) ²	1.325.400	1.281.430	3,4%	1.331.031	1.280.605	3,9%
Vendas Mesmas Lojas	4,6%	-1,3%	5,9 p.p.	3,1%	0,6%	2,5 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões)	5.197	4.771	8,9%	10.083	9.374	7,6%
Vendas / m ²	1.307	1.241	5,3%	1.263	1.220	3,5%
Aluguel Mesmas Lojas	9,9%	-1,1%	11,0 p.p.	7,7%	-0,4%	8,1 p.p.
Aluguel / m ² ³	89	85	4,7%	87	84	3,6%
NOI / m ² ³	104	98	6,1%	101	97	4,1%
Custo de Ocupação (% das vendas)	10,9%	11,2%	-0,3 p.p.	11,2%	11,4%	-0,2 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,1%	6,3%	-0,2 p.p.	6,3%	6,4%	-0,1 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	4,8%	4,9%	-0,1 p.p.	4,9%	5,0%	-0,1 p.p.
Ocupação (média mensal)	96,3%	96,1%	0,2 p.p.	96,4%	96,3%	0,1 p.p.
Inadimplência Líquida	0,9%	1,7%	-0,8 p.p.	2,4%	3,4%	-1,0 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	6,4%	7,8%	-1,4 p.p.	7,1%	8,8%	-1,7 p.p.
Turnover das lojas	7,7%	7,6%	0,1 p.p.	7,7%	7,6%	0,1 p.p.

¹ Entre o 2T18 e 2T19 adquirimos 30% da Alvear nos Shoppings Catuaí Londrina, Catuaí Maringá e Londrina Norte, inauguramos o Shopping Estação Cuiabá, vendemos o Shopping Sete Lagoas e adquirimos 15% de participação no shopping Del Rey.

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

³ Número do 2T18 rerepresentado considerando o ABL do 2T19 para ficar em base comparável com a aquisição de 30% da Alvear nos Shoppings Catuaí Londrina, Catuaí Maringá e Londrina Norte e aquisição de 15% no shopping Del Rey.

brMalls

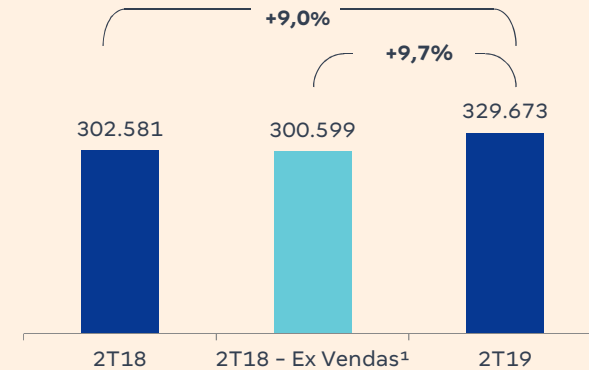
As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 2º trimestre de 2018 (2T18). Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, 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 2T19

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no 2T19 totalizou R\$ 329,7 milhões, apresentando um crescimento de 9,0% quando comparado ao 2T18. Excluindo o shopping vendido¹, a variação foi de 9,7%.



ALUGUEL MÍNIMO

O aluguel mínimo totalizou R\$ 194,6 milhões no trimestre, o que representa um aumento de 4,7% quando comparado ao 2T18. Excluindo o shopping vendido¹, a variação foi de 5,2%. 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.

O maior equilíbrio entre oferta e demanda por ABL, observado pelo aumento da taxa de ocupação entre os trimestres, também contribuiu positivamente para o aumento do aluguel mínimo no período, assim como a continuidade da redução da concessão de descontos que já estão em patamares similares ao período anterior a crise e a melhoria gradual nos níveis de *leasing spreads*.

MALL & MÍDIA

No 2T19, Mall & Mídia totalizou R\$ 37,2 milhões, variação positiva de 11,5% em relação ao 2T18. Excluindo o shopping vendido¹, a variação foi de 12,1%.

Neste trimestre, a redução da vacância de quiosques contribuiu para o incremento de 11,3% da receita de Mall. A receita de Mídia apresentou crescimento de 12,0% devido principalmente ao aumento de veiculações de mídia e a estratégia de mídia digital.

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

/ Receita

Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil)	2T19	2T18	%	2T18 Ex Vendas ¹	%	6M19	6M18	%	6M18 Ex Vendas ¹	%
Aluguel Mínimo	194.593	185.850	4,7%	184.902	5,2%	387.789	373.584	3,8%	371.989	4,2%
Mall & Mídia	37.221	33.371	11,5%	33.201	12,1%	70.140	61.677	13,7%	61.292	14,4%
Aluguel Percentual	17.740	14.061	26,2%	13.985	26,9%	31.155	28.149	10,7%	27.817	12,0%
Aluguéis	249.554	233.282	7,0%	232.088	7,5%	489.084	463.410	5,5%	461.098	6,1%
Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)	2T19	2T18	%	2T18 Ex Vendas ¹	%	6M19	6M18	%	6M18 Ex Vendas ¹	%
Aluguéis	249.554	233.282	7,0%	232.088	7,5%	489.084	463.410	5,5%	461.098	6,1%
Estacionamento	73.715	64.267	14,7%	63.723	15,7%	142.711	130.207	9,6%	129.073	10,6%
Prestação de Serviços	25.418	24.486	3,8%	24.180	5,1%	51.923	45.442	14,3%	44.942	15,5%
Taxa de Cessão	5.970	5.585	6,9%	5.572	7,1%	11.504	11.439	0,6%	11.413	0,8%
Taxa de Transferência	1.978	1.545	28,0%	1.545	28,0%	2.764	2.396	15,4%	2.396	15,4%
Outras	1.785	1.166	53,1%	1.166	53,1%	2.769	3.220	-14,0%	3.221	-14,0%
Receita Bruta	358.420	330.331	8,5%	328.274	9,2%	700.755	656.114	6,8%	652.142	7,5%
(-) Impostos e Contribuições	(28.747)	(27.750)	3,6%	(27.675)	3,9%	(56.982)	(54.357)	4,8%	(54.212)	5,1%
Receita Líquida	329.673	302.581	9,0%	300.599	9,7%	643.773	601.757	7,0%	597.930	7,7%

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Receita

% da Receita Bruta	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Aluguel Mínimo	54,3%	56,3%	-2,0 p.p.	55,3%	56,9%	-1,6 p.p.
Mall & Mídia	10,4%	10,1%	0,3 p.p.	10,0%	9,4%	0,6 p.p.
Aluguel Percentual	4,9%	4,2%	0,7 p.p.	4,4%	4,3%	0,1 p.p.
Aluguéis	69,6%	70,6%	-1,0 p.p.	69,7%	70,6%	-0,9 p.p.

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

ALUGUEL PERCENTUAL

Totalizando R\$ 17,7 milhões no 2T19, a receita de aluguel percentual apresentou crescimento de 26,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Excluindo o shopping vendido¹, a variação foi de 26,9%. O indicador foi impactado positivamente pelo desempenho dos Cinemas, que representou 25% da rubrica no período, devido as estreias de grande bilheteria e ao efeito do descasamento temporal da Páscoa em lojas que tem maior relevância de vendas nesta data.

ESTACIONAMENTO

A receita de estacionamento apresentou um crescimento de 14,7% em relação ao 2T18, totalizando R\$ 73,7 milhões. Excluindo o shopping vendido¹, a variação foi de 15,7%. O incremento na receita é explicado pelo aumento do fluxo de pagantes em 5,3% no trimestre, pelo aumento da tarifa em alguns shoppings e pelo aumento do tempo de permanência médio dos consumidores devido aos filmes de grande bilheteria.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Apresentamos uma receita de prestação de serviços de R\$ 25,4 milhões no 2T19, aumento de 3,8% em relação ao 2T18, devido principalmente a melhor performance dos shoppings administrados pela Companhia. Ao excluir o shopping vendido¹, o crescimento foi de 5,1%.

No acumulado do ano, o crescimento da receita de prestação de serviços foi de 14,3%, e excluindo o shopping vendido¹, o crescimento foi de 15,5%. O crescimento maior no acumulado do ano é explicado principalmente pela migração de serviços prestados pelo Backoffice, que ocorreu em abril de 2018.

TAXA DE CESSÃO

A taxa de cessão somada da linearização, no 2T19, foi de R\$ 6,0 milhões, aumento de 6,9% quando comparado ao 2T18. Excluindo o shopping vendido¹, a variação foi de 7,1%. A variação do trimestre está principalmente associada ao maior volume de CDU registrado pela inauguração do Shopping Estação Cuiabá, em 23 de outubro de 2018, que contribuiu com R\$ 0,3 milhão.

TAXA DE TRANSFERÊNCIA

Em relação à taxa de transferência, observamos aumento de 28,0% no trimestre e de 15,4% no semestre, resultando em um total de R\$ 2,0 milhões e de R\$ 2,8 milhões, respectivamente. O Shopping Tijuca foi destaque no 2T19, contribuindo com R\$ 0,5 milhão nas negociações realizadas no período.

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Costos

Neste trimestre, os custos de aluguel e serviços totalizaram R\$ 39,3 milhões, 8,3% acima do apresentado no 2T18. Ao excluir o shopping vendido¹, os custos apresentaram crescimento de 9,3%. As principais variações no custo foram decorrentes dos seguintes fatores:

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Custos com Pessoal	(7.769)	(7.339)	5,9%	(15.357)	(14.240)	7,8%
Diversos Serviços	(5.262)	(4.072)	29,2%	(9.036)	(7.788)	16,0%
Custos Condominiais	(13.329)	(12.653)	5,3%	(25.208)	(25.413)	-0,8%
Custos com Fundo de Promoções	(2.673)	(2.013)	32,8%	(6.027)	(4.483)	34,4%
Demais Custos	(10.279)	(10.217)	0,6%	(20.137)	(19.503)	3,3%
Custos	(39.312)	(36.294)	8,3%	(75.765)	(71.427)	6,1%
Custos Ex Vendas ¹	(39.312)	(35.973)	9,3%	(75.765)	(70.436)	7,6%

CUSTOS COM PESSOAL

Verificamos aumento de 5,9% no custo com pessoal, que totalizou R\$ 7,8 milhões no 2T19. O principal impacto foi a migração da folha de equipes dos shoppings para custos com pessoal, com o objetivo de centralizar controles e processos.

CUSTOS CONDOMINIAIS

Os custos condominiais apresentaram aumento de 5,3% em relação ao 2T18. Esta variação está associada a necessidade de aporte de aproximadamente R\$ 1,0 milhão no Shopping Estação Cuiabá inaugurado em 23 de outubro de 2018.

CUSTOS COM FUNDO DE PROMOÇÕES

Os custos com fundo de promoções apresentaram crescimento de 32,8%. Este crescimento está associado, principalmente, as iniciativas de marketing em nossos shoppings como as ações promovidas no Shopping Estação Cuiabá, que custaram aproximadamente R\$ 400 mil, durante o 2º trimestre para a divulgação do shopping.

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

No trimestre, apresentamos um NOI de R\$ 291,9 milhões, o que representa crescimento de 8,5% em relação ao 2T18, e uma margem de 87,6%. Ao excluir o shopping vendido¹, o crescimento do NOI foi de 9,0% no trimestre.

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Receita Bruta	358.420	330.331	8,5%	700.755	656.114	6,8%
(-) Prestação de Serviços	(25.418)	(24.486)	3,8%	(51.923)	(45.442)	14,3%
(+) Custos	(39.312)	(36.294)	8,3%	(75.765)	(71.427)	6,1%
(+) Debêntures do Araguaia	1.886	1.525	23,7%	3.943	2.637	49,5%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.713)	(1.971)	88,4%	(7.101)	(4.916)	44,4%
NOI	291.863	269.105	8,5%	569.909	536.966	6,1%
Margem %	87,6%	88,0%	-0,4 p.p.	87,8%	87,9%	-0,1 p.p.
NOI Ex Vendas ¹	291.863	267.675	9,0%	569.909	534.485	6,6%
Margem %	87,6%	88,0%	-0,4 p.p.	87,8%	88,0%	-0,2 p.p.

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

		Visão Consolidada						Visão 100%			
		NOI 2T19 ¹	NOI 2T18 ¹	%	NOI 6M19 ¹	NOI 6M18 ¹	%	NOI 2T19	NOI 6M19	NOI/m ² 2T19 ¹	Aluguel/m ² 2T19 ²
1	Plaza Niterói	27.434	28.473	-3,6%	55.765	56.723	-1,7%	27.434	55.765	208	181
2	Tijuca	24.891	24.713	0,7%	49.967	51.301	-2,6%	24.891	49.967	233	213
3	NorteShopping	21.968	21.280	3,2%	43.312	41.820	3,6%	36.426	71.817	156	130
4	Tamboré	18.691	17.057	9,6%	35.143	33.132	6,1%	18.691	35.143	125	94
5	Uberlândia	16.303	15.797	3,2%	31.812	31.038	2,5%	16.303	31.812	103	86
6	Londrina	14.225	13.086	8,7%	27.496	26.466	3,9%	15.296	29.566	81	67
7	Shopping Recife	11.582	11.412	1,5%	23.593	23.062	2,3%	37.569	76.527	166	144
8	Mooca	11.479	9.785	17,3%	22.159	19.470	13,8%	19.131	36.930	152	94
9	Campo Grande	10.849	9.593	13,1%	20.750	18.906	9,8%	15.585	29.808	132	96
10	Estação	10.726	10.563	1,5%	21.058	21.180	-0,6%	10.726	21.058	65	60
11	Metrô Santa Cruz	9.521	9.083	4,8%	18.795	17.875	5,1%	9.521	18.795	166	190
12	Villa-Lobos	9.284	9.827	-5,5%	18.384	18.744	-1,9%	15.895	31.475	198	153
13	Campinas Shopping	8.120	8.193	-0,9%	16.446	16.104	2,1%	8.120	16.446	78	49
14	Estação BH	7.953	7.244	9,8%	15.523	14.023	10,7%	7.953	15.523	78	76
15	Del Rey	7.264	6.448	12,7%	13.554	12.955	4,6%	10.215	19.891	92	79
16	Independência Shopping	7.125	6.477	10,0%	13.644	13.185	3,5%	7.125	13.644	99	76
17	São Bernardo	6.883	5.715	20,4%	13.108	10.880	20,5%	11.471	21.846	89	55
18	Jardim Sul	6.697	5.599	19,6%	12.605	11.066	13,9%	11.161	21.007	121	87
19	Maringá	5.872	5.176	13,4%	11.374	9.446	20,4%	5.872	11.374	61	51
20	Shopping Estação Cuiabá	5.341	-	-	9.562	-	-	5.341	10.968	38	35
21	Goiânia	5.015	3.868	29,7%	9.479	7.866	20,5%	10.297	19.463	154	136
22	Shopping Piracicaba	4.463	3.733	19,6%	8.532	7.556	12,9%	12.098	23.129	93	78
23	Top Shopping	4.092	2.780	47,2%	8.240	5.876	40,2%	8.185	16.481	106	119
24	Amazonas Shopping	4.040	3.494	15,6%	7.330	6.800	7,8%	14.162	25.694	138	126
25	Shopping Curitiba	3.792	3.673	3,2%	7.400	6.863	7,8%	7.740	15.104	113	95
26	Rio Anil	3.261	3.460	-5,8%	6.561	7.060	-7,1%	6.523	13.124	58	51
27	Iguatemi Caxias	3.198	3.096	3,3%	6.288	6.015	4,5%	7.029	13.820	77	62
28	Vila Velha	1.580	217	628,1%	2.990	961	211,1%	3.161	5.980	15	39
29	Shopping ABC	157	163	-3,7%	467	324	44,1%	12.364	36.719	89	80
TOTAL PORTFÓLIO CORE		271.806	250.005	8,7%	531.337	496.697	7,0%	396.285	788.876	110	98
Shoppings Vendidos ³		-	1.430	-	-	2.481	-	-	-	-	-
Outros ⁴		20.057	17.670	13,5%	38.572	37.788	2,1%	40.807	79.253	-	-
Total brMalls		291.863	269.105	8,5%	569.909	536.966	6,1%	437.092	868.129	-	-
TOTAL EX-VENDAS DE PART.		291.863	267.675	9,0%	569.909	534.485	6,6%	437.092	868.129	-	-

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

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

³ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

⁴ Inclui os 7 shoppings vendidos no 3T19, Araguaia Shopping, Via Brasil Shopping e São Luis Shopping.

Detalhamento das principais variações¹

(+) Top Shopping: Após expansão inaugurada no final de 2016, o shopping vem passando por processo de maturação, o que se refletiu em diversas linhas de receita. A taxa de ocupação melhorou em 1,8 p.p. em comparação com o mesmo período do ano anterior. Além disso, o shopping também aumentou os pontos de quiosques em 27,6% e obteve crescimento de receita de estacionamento com reajuste da tarifa.

(+) Goiânia: O shopping foi impactado positivamente na receita de aluguel mínimo devido ao incremento de 0,8 p.p. na taxa de ocupação e também pelos reajustes praticados em contratos. Além disso, o estacionamento também apresentou desempenho positivo, com crescimento de 8,3% no fluxo de veículos pagantes.

(+) São Bernardo: A receita de estacionamento, impulsionada por um crescimento de 4,8% no fluxo de veículos pagantes, foi um importante impulsionador de receita. Além disso, a taxa de ocupação do shopping aumentou em 0,6 p.p.

(+) Jardim Sul: O estacionamento contribuiu positivamente em R\$ 1,5 milhão. Além disso, a comercialização de mídia no shopping foi outro destaque positivo, contribuindo em R\$ 0,2 milhão, impulsionada pela estratégia de mídia digital.

(+) Shopping Piracicaba: Os principais impactos positivos foram decorrentes do incremento na receita de aluguel mínimo em R\$ 0,2 milhão, devido a redução de 2,0 p.p. na vacância. Além disso, a receita de estacionamento contribuiu positivamente com R\$ 0,1 milhão, principalmente pelo incremento de 15,0% no fluxo de veículos pagantes.

(-) Villa-Lobos: O shopping foi impactado negativamente pelo aumento na concessão de descontos no montante de aproximadamente R\$ 0,5 milhão. Os descontos foram direcionados para os lojistas que foram mais impactados durante o período em que o viaduto no entorno do shopping estava fechado. Contudo, o viaduto já foi reaberto, regularizando o fluxo de carros na região.

(-) Plaza Niterói: O principal impacto negativo se deu devido a redução de 0,8 p.p. na taxa de ocupação, que gerou um impacto negativo de aproximadamente R\$ 1,0 milhão na linha de aluguel mínimo.

(-) Campinas: A redução na taxa de ocupação contribuiu para redução na linha de aluguel mínimo no montante de R\$ 0,1 milhão e também para o aumento da necessidade de aporte condominial no shopping, que totalizou R\$ 0,3 milhão.

¹ Variações na visão participação brMalls.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

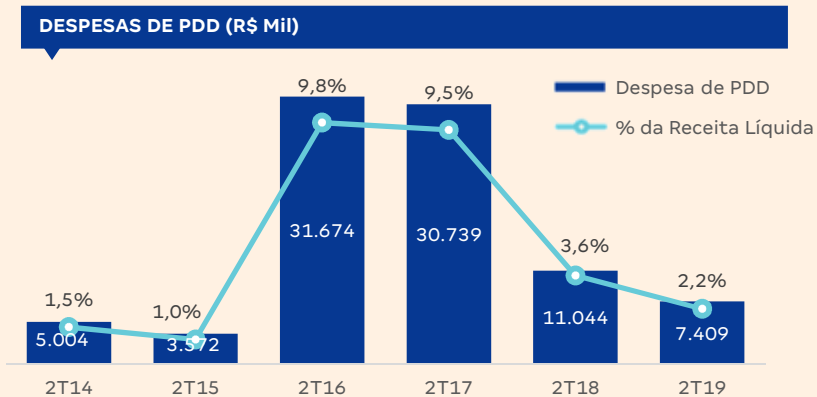
Registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$ 46,5 milhões no 2T19, incremento de 1,6% quando comparado ao 2T18. As principais variações estão explicitadas a seguir:

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Despesas com Vendas	(14.119)	(16.201)	-12,9%	(26.502)	(28.352)	-6,5%
Despesas Gerais & Administrativas	(32.415)	(29.615)	9,5%	(62.086)	(51.950)	19,5%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(46.534)	(45.816)	1,6%	(88.588)	(80.302)	10,3%

DESPESAS COM VENDAS

As despesas com vendas reduziram 12,9%, ou R\$ 2,1 milhões, no trimestre totalizando R\$ 14,1 milhões. Esta redução é explicada principalmente pela contração de 32,9% em PDD. As comissões sobre comercialização apresentaram incremento de 30,1%, principalmente por conta do maior volume de contratos negociados no Shopping Estação Cuiabá.

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
PCLD (PDD) e Perdão de Dívida	(7.409)	(11.044)	-32,9%	(14.039)	(17.656)	-20,5%
Comissões sobre Comercialização	(6.710)	(5.157)	30,1%	(12.463)	(10.696)	16,5%
Despesas com Vendas	(14.119)	(16.201)	-12,9%	(26.502)	(28.352)	-6,5%



PDD E PERDÃO DE DÍVIDA

Em relação ao 2T18, a PDD apresentou redução de 32,9% no trimestre e de 20,5% no ano. Atribuimos essa estabilização, sobretudo, a maior qualidade da carteira de lojistas no portfólio após implementação da estratégia de troca de *mix* e a redução da inadimplência líquida de 1,7% no 2T18 para 0,9% no 2T19, patamar comparável com os níveis pré crise.

COMISSÕES SOBRE COMERCIALIZAÇÃO

As comissões sobre comercialização cresceram 30,1% ante 2T18 devido principalmente ao maior volume de comercialização no Shopping Estação Cuiabá. A comercialização de novas lojas em shoppings existentes da Companhia cresceu 16,0% no 2T19 quando comparado com o 2T18.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Totalizando R\$ 32,4 milhões, as despesas gerais e administrativas do segundo trimestre apresentaram variação positiva de 9,5% ante o 2T18. Se desconsiderarmos as despesas com contingências dos trimestres as despesas gerais e administrativas reduziriam quando comparado ao 2T18. No acumulado do ano, o incremento foi de 19,5%, principalmente devido a migração da folha de funcionários relacionados ao Backoffice, que ocorreu apenas no 2T18. Abaixo, destacamos os principais impactos na linha de despesas gerais & administrativas:

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Despesas Administrativas	(23.655)	(23.800)	-0,6%	(46.334)	(43.057)	7,6%
<i>Despesa com Salários, encargos e benefícios</i>	<i>(16.182)</i>	<i>(17.220)</i>	<i>-6,0%</i>	<i>(34.362)</i>	<i>(30.075)</i>	<i>14,3%</i>
<i>Participação nos lucros (PLR)</i>	<i>(7.473)</i>	<i>(6.580)</i>	<i>13,6%</i>	<i>(11.972)</i>	<i>(12.982)</i>	<i>-7,8%</i>
Despesa de Remuneração Baseada em Ações	(461)	(2.506)	-81,6%	(3.214)	(2.989)	7,5%
Serviços Contratados	(2.975)	(1.964)	51,5%	(5.726)	(4.212)	35,9%
Outras Despesas	(5.324)	(1.345)	295,8%	(6.812)	(1.692)	302,6%
<i>Despesas com Contingências</i>	<i>(2.015)</i>	<i>1.075</i>	<i>-</i>	<i>(674)</i>	<i>2.213</i>	<i>-</i>
<i>Outras Despesas</i>	<i>(3.309)</i>	<i>(2.420)</i>	<i>36,7%</i>	<i>(6.138)</i>	<i>(3.905)</i>	<i>57,2%</i>
Despesas Gerais & Administrativas	(32.415)	(29.615)	9,5%	(62.086)	(51.950)	19,5%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas reduziram 0,6% no trimestre. As despesas com salários, encargos e benefícios reduziram 6,0% quando comparada ao 2T18. A participação nos lucros, por outro lado, contribuiu para o aumento das despesas administrativas em 13,6% no trimestre. Este aumento ocorreu, principalmente, devido ao provisionamento que é feito de acordo com o atingimento de meta da Companhia.

DESPESA DE REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

A redução de 81,6% em despesas de remuneração baseada em ações é explicada principalmente pelo término de um dos programas de *stock option* (no 2T18 havia dois programas em aberto e no 2T19 apenas um) e também pelo provisionamento do plano de incentivo de longo prazo. No acumulado do ano, contudo, a variação da despesa de remuneração baseada em ações é positiva em 7,5%.

Como evento subsequente, em 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 crescimento de 51,5%, ou R\$ 1,0 milhão no trimestre quando comparado ao 2T18. O aumento é explicado pela contratação de consultoria para auxiliar na implementação da nova área de Transformação Digital, no montante de aproximadamente R\$ R\$ 1,0 milhão.

OUTRAS DESPESAS

A variação entre o 2T18 e 2T19 em outras despesas é explicada principalmente pelo maior volume de provisão de contingências, no montante líquido de R\$ 3,1 milhões, e também por despesas legais.

 EBITDA

Neste trimestre, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 242,7 milhões, incremento de 9,0% ante o 2T18. A margem EBITDA Ajustado totalizou 73,6%, mesmo patamar do 2T18. Excluindo o shopping vendido¹, o aumento do EBITDA Ajustado foi de 9,5%.

A variação de outros resultados operacionais se deve principalmente pela atualização da avaliação a valor justo dos nossos shoppings, que acontece semestralmente. No 2T19, registramos uma valorização de R\$ 487,7 milhões no valor do nosso portfólio, enquanto que no 2T18 tínhamos reconhecido um *impairment* de aproximadamente R\$ 60,1 milhões.

A equivalência patrimonial refere-se integralmente a operação da Delivery Center.

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Receita Líquida	329.673	302.581	9,0%	643.773	601.757	7,0%
(+) Custos e Despesas	(91.082)	(86.368)	5,5%	(174.845)	(160.239)	9,1%
(+) Depreciação e Amortização	5.236	4.258	23,0%	10.492	8.510	23,3%
(+) Outros Resultados Operacionais	484.061	(61.042)	-	485.770	(58.264)	-
(+) Equivalência Patrimonial	632	1.647	-61,6%	(4.158)	1.647	-
EBITDA	728.520	161.076	352,3%	961.032	393.411	144,3%
(+) Debêntures do Araguaia	1.886	1.525	23,7%	3.943	2.637	49,5%
(+) Propriedade para Investimento	(487.726)	60.086	-	(487.726)	60.086	-
EBITDA Ajustado	242.680	222.687	9,0%	477.249	456.134	4,6%
Margem %	73,6%	73,6%	-	74,1%	75,8%	-1,7 p.p.
EBITDA Ajustado Ex Vendas ¹	242.680	221.525	9,5%	477.249	453.907	5,1%
Margem %	73,6%	73,7%	-0,1 p.p.	74,1%	75,9%	-1,8 p.p.

¹ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro caixa registrou uma despesa líquida de R\$ 63,4 milhões, 10,6% maior do que o apresentado no 2T18. Os principais fatores responsáveis por este impacto estão descritos abaixo:

APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A receita de aplicações financeiras apresentou redução de 19,7%, atingindo o valor de R\$ 19,0 milhões. Essa variação está principalmente associada a redução de 29,3% do caixa da Companhia, decorrente 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 e dividendos referentes ao exercício social findo em 2018.

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

As despesas com empréstimos e financiamentos mantiveram-se praticamente estáveis com aumento de 0,3%, atingindo o valor de R\$ 77,0 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 refinanciar parte das dívidas em TR, em linha com os esforços de "liability management" que a Companhia vem realizando. Esse refinanciamento proporciona maior equilíbrio na exposição aos índices TR e CDI. Adicionalmente, entre março e abril, pré pagamos R\$ 408,1 milhões em dívidas em TR a um custo médio de 8,6% e prazo médio de 1,4 anos.

SWAP NA CURVA

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

Impostos

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Receita Bruta	358.420	330.331	8,5%	700.755	656.114	6,8%
Provisão para IR/ CSLL	(18.176)	(23.895)	-23,9%	(38.423)	(54.196)	-29,1%
Imposto Diferido	(193.812)	(1.013)	-	(178.250)	(7.051)	-

Receitas	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Aplicações Financeiras	19.023	23.686	-19,7%	35.853	48.851	-26,6%
Variações Cambiais	9	113	-92,0%	52	5.733	-99,1%
Swap na Curva	-	512	-	-	559	-
Swap a Mercado (MTM)	2.795	679	311,6%	2.795	1.985	40,8%
Outros	2.006	3.830	-47,6%	5.609	6.130	-8,5%
Total	23.833	28.820	-17,3%	44.309	63.257	-30,0%

Despesas	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Empréstimos e Financiamentos	(76.952)	(76.741)	0,3%	(151.680)	(151.688)	0,0%
Variações Cambiais	(19)	-	-	(59)	(30)	96,7%
Swap na Curva	(5.284)	(2.757)	91,7%	(5.889)	(10.318)	-42,9%
Swap a Mercado (MTM)	-	(1.199)	-100,0%	(18)	(1.717)	-99,0%
Outros	(2.144)	(5.940)	-63,9%	(4.256)	(9.224)	-53,9%
Total	(84.399)	(86.637)	-2,6%	(161.902)	(172.977)	-6,4%

Resultado Financeiro (60.566) (57.817) 4,8% (117.593) (109.720) 7,2%

Resultado Financeiro - Caixa (63.361) (57.297) 10,6% (120.370) (109.988) 9,4%

PROVISÃO PARA IR/CSLL

As provisões para IRPJ/CSLL reduziram 23,9% em relação ao mesmo período do ano anterior (2T18). Isto se deu principalmente pelo pagamento de juros sobre capital próprio dedutível, no montante de R\$ 55 milhões, reduzindo as despesas com IR/CSLL em 2019. No 2T19, a Companhia distribuiu o total de R\$ 125,0 milhões sendo R\$ 55 milhões em JCP e R\$ 70 milhões em dividendos.

IMPOSTO DIFERIDO

A variação do imposto diferido entre os trimestres é explicada pela atualização da avaliação a valor justo dos nossos shoppings, que acontece semestralmente. No 2T19, registramos uma valorização de aproximadamente R\$ 487,7 milhões, enquanto que no 2T18 tínhamos reconhecido um *impairment* de aproximadamente R\$ 60,1 milhões.

Lucro Líquido e FFO

O lucro líquido ajustado do 2T19 foi de R\$ 148,9 milhões, crescimento de 17,7% ante o lucro líquido ajustado do 2T18. Os principais impactos que contribuíram para o crescimento do lucro líquido ajustado foram o crescimento da receita líquida, que apresentou aumento de 9,0% e as reduções de 32,9% em PDD e 23,9% na linha de provisão para IR/CSLL devido ao pagamento de juros sobre capital próprio dedutível.

No mesmo período alcançamos um FFO ajustado (AFFO) de R\$ 154,1 milhões, crescimento de 17,9% quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. A margem AFFO atingiu 46,8%, 3,6 p.p. acima da margem do 2T18.

Sendo uma das principais métricas de geração de valor para nossos acionistas, o AFFO por ação apresentou crescimento de 20,1% no trimestre, atingindo R\$ 0,18. No acumulado do ano, a variação foi positiva em 18,0%, atingindo o valor de R\$ 0,39. Dentre os principais fatores que explicam a variação estão a melhora operacional, a maior eficiência fiscal, assim como o programa de recompra de ações que foi exercido ao longo do ano de 2018.

	2T19	2T18	%	6M19	6M18	%
Lucro Líquido	425.352	67.589	529,3%	580.305	194.120	198,9%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(2.795)	520	-	(2.777)	(268)	936,2%
(+) Imposto Não Caixa ¹	200.410	4.727	4139,7%	216.488	29.349	637,6%
(-) Propriedade para Investimento	(487.726)	60.086	-	(487.726)	60.086	-
(-) Participação de Minoritários (Prop. para Inv.)	13.669	(6.404)	-	13.669	(6.404)	-
Lucro Líquido Ajustado	148.910	126.518	17,7%	319.959	276.883	15,6%
Margem %	45,2%	41,8%	3,4 p.p.	49,7%	46,0%	3,7 p.p.
(+) Depreciação e Amortização	5.236	4.258	23,0%	10.492	8.510	23,3%
FFO (Lucro Líquido + Depreciação e Amortização)	430.588	71.847	499,3%	590.797	202.630	191,6%
FFO Ajustado	154.146	130.776	17,9%	330.451	285.393	15,8%
Margem %	46,8%	43,2%	3,6 p.p.	51,3%	47,4%	3,9 p.p.
AFFO por ação	0,18	0,15	20,1%	0,39	0,33	18,0%

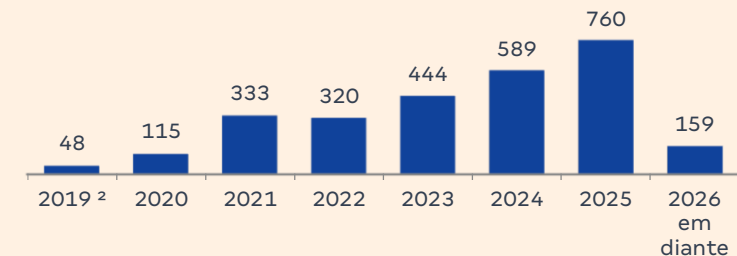
¹ O imposto não caixa refere-se basicamente ao IR diferido sobre o ajuste de valor justo das propriedades para investimentos.

Estrutura de Capital

	2T19	1T19	2T18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	946.963	1.416.758	1.339.454
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	99,9%	100,8%	100,6%
Dívida Bruta (R\$ mil)	2.767.990	3.127.212	2.928.904
Prazo Médio (anos)	3,8	3,6	3,7
Custo Médio	8,1%	8,4%	9,4%
Dívida Líquida (R\$ mil)	1.821.027	1.710.454	1.589.450
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado trimestre anualizado	1,9x	1,8x	1,8x
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M	1,9x	1,9x	1,8x
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	4,6x	4,5x	3,5x

Indexador	Custo médio ao ano (Dívidas e Swaps) ¹	Exposição por Indexador (% do Total)	Saldo Devedor (R\$ mil)	Prazo Médio (Anos)
TR	8,3%	42,0%	1.163.735	3,7
CDI +	7,7%	5,3%	145.260	4,2
CDI (%)	6,8%	36,5%	1.011.387	4,2
IPCA	10,4%	15,6%	431.287	3,5
IGP-M	12,2%	0,6%	16.321	2,0
Total	8,1%	100,0%	2.767.990	3,8

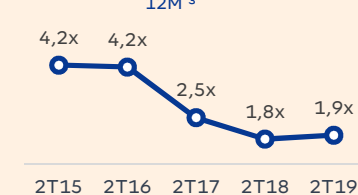
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ milhões)



EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida



Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M ³



Ao final do segundo trimestre de 2019, nossa dívida bruta era de R\$ 2.768,0 milhões, redução de 5,5% versus ano anterior e 11,5% abaixo do 1T19. Esta redução está associada a estratégia de liability management, com a liquidação entre março e abril de R\$ 408,1 milhões em dívidas que estavam atreladas a TR.

A Companhia encerrou o segundo trimestre com uma posição de caixa de R\$ 947,0 milhões, redução de 29,3% ante o 2T18 e de 33,2% ante o 1T19. 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 o investimento no programa de recompra de ações, o aumento de participação no portfólio da Alvear, com investimento de aproximadamente R\$ 190 milhões na 1ª de 3 parcelas, o investimento no *greenfield* Estação Cuiabá, inaugurado em outubro de 2018, e a distribuição de JCP e dividendos no montante aproximado de R\$ 205 milhões, relativos ao exercício social findo em 2018.

Assim, apresentamos uma dívida líquida de R\$ 1.821,0 milhões ao final do 2T19, o que representa aumento de 6,5% ante o 1T19, mantendo o indicador Dívida Líquida / EBITDA Aj. 12M estável em 1,9x no 2T19.

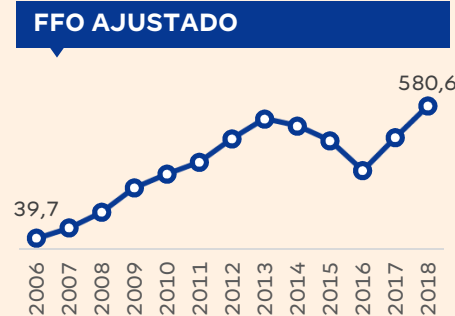
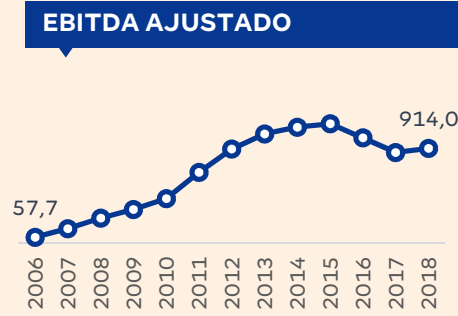
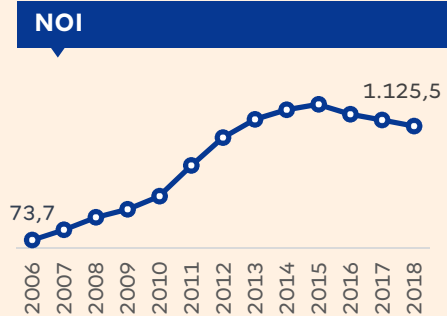
¹ Taxa pré com base no desempenho dos indicadores nos últimos 12 meses.

² Previsão de amortização de julho/19 até dezembro/19.

³ 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)	2T19	2019 LTM ¹
Receita Bruta	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%	358,4	1.431,8
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%	25,4	108,4
Receita Líquida	91,1	207,0	319,0	392,6	546,4	861,5	1.123,6	1.303,7	1.395,2	1.446,8	1.370,3	1.348,0	1.266,3	24,5%	329,7	1.308,3
NOI	73,7	171,2	287,6	362,1	485,9	772,8	1.035,2	1.207,2	1.297,3	1.348,0	1.255,2	1.200,2	1.125,5	25,5%	291,9	1.158,5
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%	*	87,6%	87,5%
EBITDA Ajustado	57,7	140,5	242,5	327,0	430,9	684,8	910,0	1.055,4	1.120,4	1.152,8	1.016,2	876,0	914,0	25,9%	242,7	935,1
Margem EBITDA Ajustado	63,4%	67,8%	74,9%	75,3%	81,4%	79,5%	81,0%	81,0%	80,3%	79,7%	74,2%	65,0%	72,2%	*	73,6%	71,5%
FFO Ajustado	39,7	78,8	139,2	233,0	285,0	331,0	420,2	497,0	469,5	413,2	299,3	425,9	580,6	25,1%	154,1	625,6
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%	*	46,8%	47,8%
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%	0,18	0,74
Lucro Líquido Ajustado	32,1	-3,0	56,3	284,4	263,7	308,9	409,5	487,0	459,3	402,9	279,9	409,1	563,2	27,0%	148,9	606,2
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%	*	45,2%	46,3%
ABL Total (m²)	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%	1.474.700	1.474.700
ABL Adicionado (m²)	-	659.560	111.795	48.455	164.560	236.378	187.101	67.978	2.351	-52.881	7.600	-200.136	47.106	*	-17.942	29.164



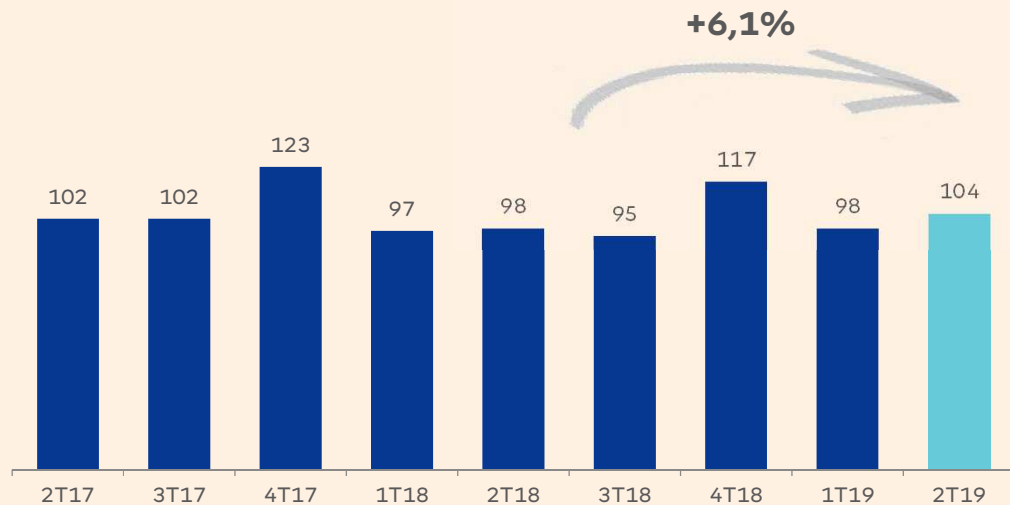
¹ Considera os valores dos indicadores nos últimos 12 meses até jun/2019.

Indicadores Operacionais

NOI POR m² ¹

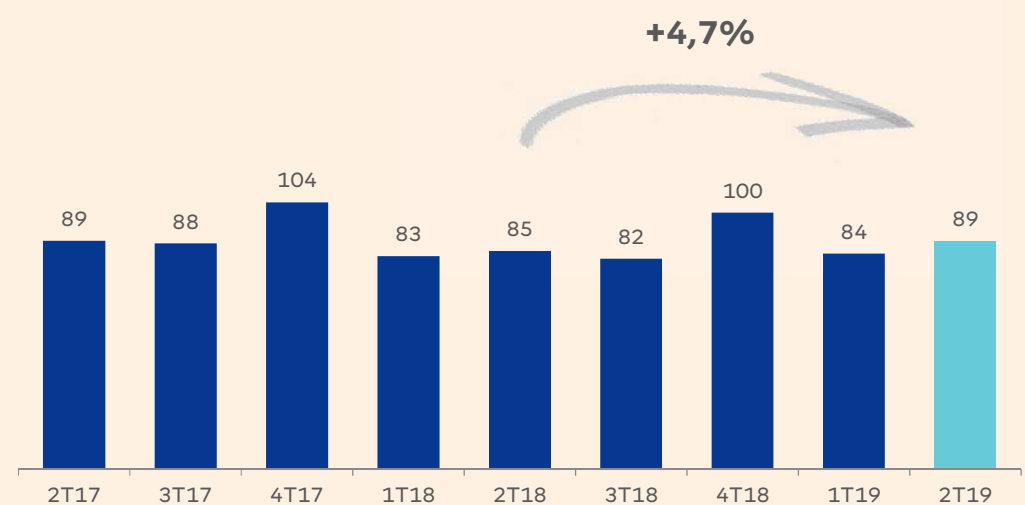
O NOI por m² do nosso portfólio apresentou crescimento de 6,1% em relação ao 2T18, alcançando uma média de R\$ 104/m² na visão consolidada da Companhia.

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



ALUGUEL POR m² ¹

Considerando efeitos de linearização, apresentamos um aluguel por m² no 2T19 de R\$ 89 na visão consolidada da Companhia, aumento de 4,7% quando comparado ao 2T18.



¹ Considera os efeitos de linearização de aluguel e CDU, número na visão consolidada da Companhia.

Indicadores Operacionais

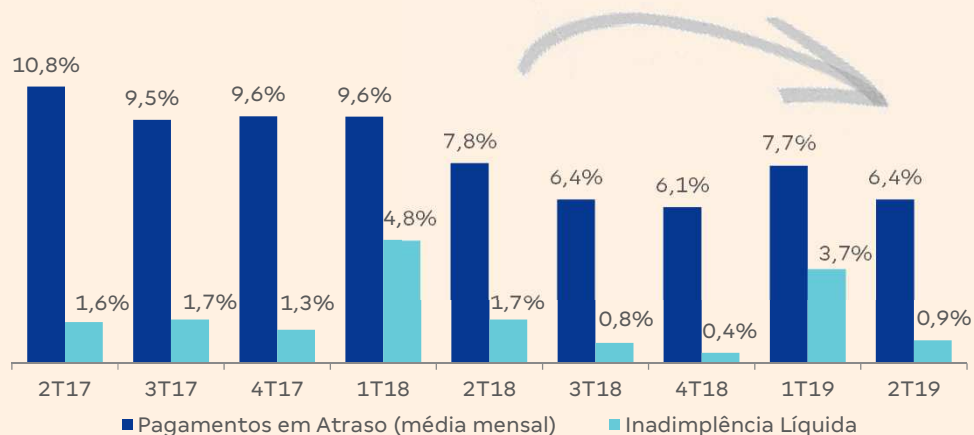
INADIMPLÊNCIA BRUTA/LÍQUIDA (%)

A inadimplência líquida apresentou redução de 0,8 p.p. quando comparada com o número apresentado no 2T18, totalizando 0,9%, melhor nível apresentado em um segundo trimestre nos últimos 9 anos.

O nível de pagamentos em atraso manteve tendência de redução, totalizando 6,4%, ou 1,4 p.p. abaixo do valor registrado no 2T18.

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.

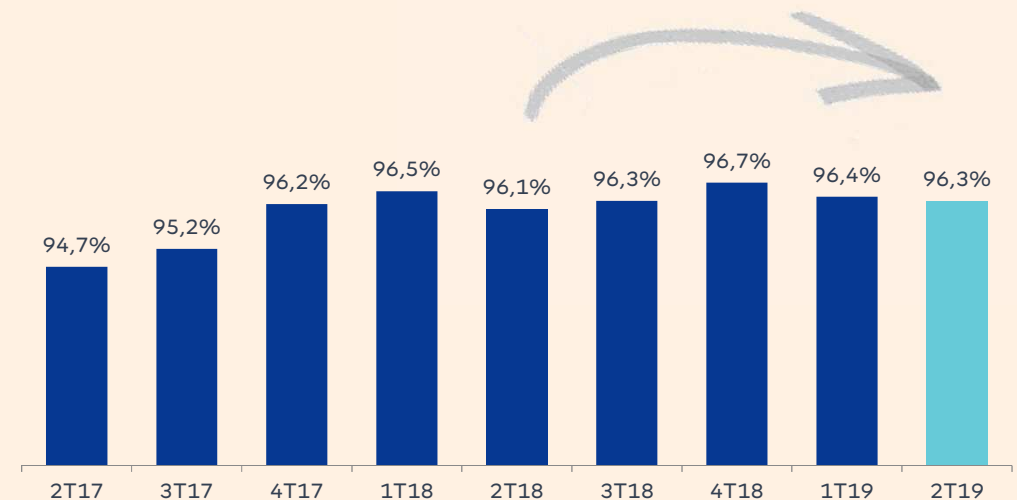
O nível de pagamentos em atraso tem um processo mais lento de redução, tendo em vista que cobramos os boletos em atraso mais antigos primeiro. Acreditamos que com a recuperação das vendas dos nossos lojistas ocorrerá uma redução gradual nos próximos trimestres.



TAXA DE OCUPAÇÃO

Neste trimestre, a taxa de ocupação média dos nossos ativos aumentou em 0,2 p.p. em relação ao 2T18 e manteve-se praticamente estável comparada ao 1T19, atingindo 96,3%.

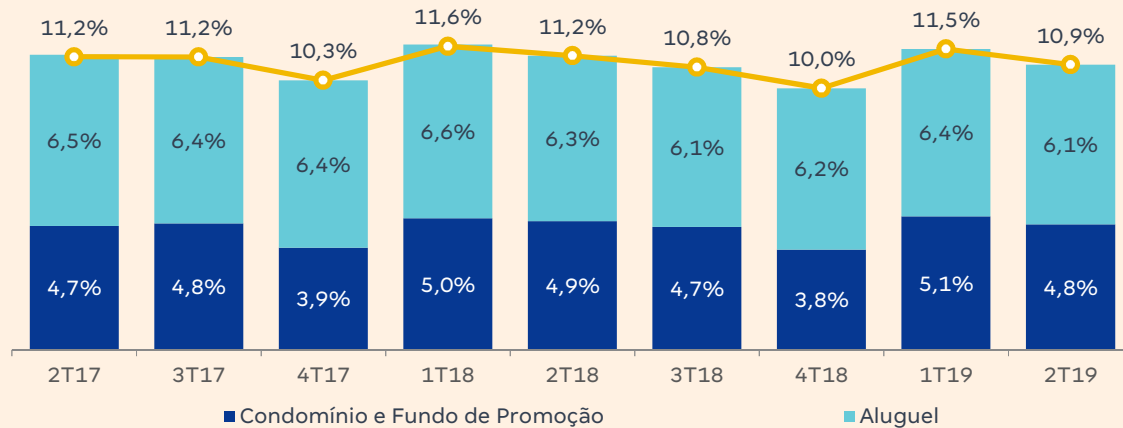
Quando observamos o portfólio core¹ da Companhia a taxa de ocupação média atingida foi de 96,9%.



¹ Considera o portfólio atual da Companhia excluindo os shoppings vendidos no ano de 2019 (Sete Lagoas, Ilha Plaza, Casa & Gourmet Shopping, Shopping Plaza Macaé, Londrina Norte Shopping, Osasco Plaza Shopping, Shopping Contagem e Capim Dourado), o Araguaia Shopping, São Luís Shopping e Via Brasil Shopping.

Indicadores Operacionais

CUSTO DE OCUPAÇÃO



O custo de ocupação como percentual das vendas dos nossos lojistas apresentou redução de 0,3 p.p. no 2T19 quando comparado ao 2T18, totalizando 10,9%, mesmo nível apresentado em períodos pré-recessão. Essa redução está relacionada a maior produtividade de vendas no período e a melhora de *mix* de lojistas nos shoppings. O crescimento de vendas totais foi de 8,9% quando comparado ao 2T18.

	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	Média 2T 2016-18	Δ
SSS (%)	-1,7%	-0,6%	-0,6%	0,4%	5,3%	4,6%	1,6%	2,7%	-1,3%	2,5%	3,7%	1,5%	4,6%	0,8%	3,8 p.p.
SSR (%)	2,2%	2,6%	5,3%	6,5%	7,5%	4,3%	1,7%	0,4%	-1,1%	3,3%	4,9%	5,7%	9,9%	2,9%	7,0 p.p.
Vendas/m ²	1.165	1.155	1.546	1.144	1.249	1.233	1.583	1.200	1.241	1.266	1.635	1.218	1.307	1.218	7,3%
Aluguel/m ²	87	90	108	91	89	88	104	83	85	82	100	84	89	87	2,3%
NOI/m ²	105	107	129	106	102	102	123	97	98	95	117	98	104	102	2,0%
Custo de Ocupação (% das Vendas)	11,3%	11,7%	10,7%	11,8%	11,2%	11,2%	10,3%	11,6%	11,2%	10,8%	10,0%	11,5%	10,9%	11,2%	-0,3 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	8,9%	9,3%	12,8%	13,9%	10,8%	9,5%	9,6%	9,6%	7,8%	6,4%	6,1%	7,7%	6,4%	9,2%	-2,8 p.p.
Inadimplência Líquida	4,8%	3,7%	5,5%	7,3%	1,6%	1,7%	1,3%	4,8%	1,7%	0,8%	0,4%	3,7%	0,9%	2,7%	-1,8 p.p.
Ocupação (%)	95,8%	95,5%	96,2%	96,1%	94,7%	95,2%	96,2%	96,5%	96,1%	96,3%	96,7%	96,4%	96,3%	95,5%	0,8 p.p.
Turnover de Lojas	4,9%	5,3%	6,6%	7,0%	7,4%	8,0%	9,1%	8,5%	7,6%	8,8%	7,6%	8,1%	7,7%	6,6%	1,1 p.p.

Desempenho operacional

	Vendas 2T19	Vendas 2T18	%	Vendas 6M19	Vendas 6M18	%	Vendas/m ² 2T19 ²	Taxa de Ocupação 2T19 ²	
1	Plaza Niterói	259.197	256.575	1,0%	500.943	503.539	-0,5%	2.140	97,1%
2	Tijuca	233.841	224.245	4,3%	455.630	441.718	3,1%	2.356	99,1%
3	NorteShopping	326.149	315.168	3,5%	637.883	634.408	0,5%	1.596	98,1%
4	Tamboré	193.470	184.734	4,7%	366.273	352.963	3,8%	1.367	98,4%
5	Uberlândia	189.377	179.250	5,6%	368.881	354.160	4,2%	1.257	96,8%
6	Londrina	180.570	170.711	5,8%	354.899	329.100	7,8%	1.163	97,4%
7	Shopping Recife	388.425	369.514	5,1%	767.038	734.451	4,4%	1.731	97,9%
8	Mooca	168.631	143.209	17,8%	324.428	278.941	16,3%	1.415	98,7%
9	Campo Grande	154.140	141.145	9,2%	296.259	271.773	9,0%	1.316	98,9%
10	Estação	100.108	93.105	7,5%	198.414	183.586	8,1%	1.282	96,5%
11	Metrô Santa Cruz	117.307	109.332	7,3%	224.199	212.857	5,3%	2.196	99,6%
12	Villa-Lobos	154.202	147.817	4,3%	282.169	284.460	-0,8%	1.863	98,4%
13	Campinas Shopping	81.741	78.102	4,7%	157.076	153.046	2,6%	1.079	94,1%
14	Estação BH	121.324	109.881	10,4%	234.465	219.188	7,0%	1.143	98,5%
15	Del Rey	121.649	111.263	9,3%	238.834	229.196	4,2%	1.168	97,4%
16	Independência Shopping	86.479	78.113	10,7%	163.127	155.372	5,0%	1.313	94,9%
17	São Bernardo	108.418	102.205	6,1%	205.695	196.882	4,5%	911	95,6%
18	Jardim Sul	134.088	127.527	5,1%	255.184	242.807	5,1%	1.679	97,5%
19	Maringá	103.616	86.478	19,8%	199.852	164.928	21,2%	1.120	97,4%
20	Shopping Estação Cuiabá	111.796	-	-	204.564	-	-	998	91,5%
21	Goiânia	121.595	108.470	12,1%	232.277	206.856	12,3%	1.638	98,6%
22	Shopping Piracicaba	142.195	127.763	11,3%	275.413	252.377	9,1%	1.090	98,4%
23	Top Shopping	93.393	85.595	9,1%	179.816	167.406	7,4%	1.375	87,0%
24	Amazonas Shopping	187.307	170.976	9,6%	362.572	335.396	8,1%	1.789	98,4%
25	Shopping Curitiba	81.960	70.202	16,7%	159.515	136.994	16,4%	1.299	98,0%
26	Rio Anil	118.042	114.214	3,4%	226.942	217.740	4,2%	1.164	96,1%
27	Iguatemi Caxias	106.224	95.478	11,3%	210.989	190.980	10,5%	1.274	96,9%
28	Vila Velha	195.884	157.189	24,6%	392.636	314.242	24,9%	996	95,8%
29	Shopping ABC	151.139	145.371	4,0%	290.107	281.607	3,0%	1.329	91,2%
TOTAL PORTFÓLIO CORE		4.532.267	4.103.632	10,4%	8.766.080	8.046.973	8,9%	1.400	96,9%
Shoppings Vendidos ³		-	36.855	-	-	74.902	-	-	-
Outros ⁴		664.947	667.702	-0,4%	1.317.288	1.327.054	-0,7%	-	-
Total brMalls		5.197.214	4.771.334	8,9%	10.083.368	9.374.027	7,6%	1.307	96,3%
Total ex-vendas de part. ³		5.197.214	4.734.479	9,8%	10.083.368	9.299.125	8,4%	-	-

* Vendas estão na visão 100%.

¹ ABL Ajustada utilizada disponível na página 5.

² Média mensal da Taxa de Ocupação apresentada no trimestre.

³ Para análises do 2T18 e 6M18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

⁴ Inclui os 7 shoppings vendidos no 3T19, Araguaia Shopping, Via Brasil Shopping e São Luis Shopping.

Desempenho operacional

VENDAS MESMAS LOJAS E ALUGUÉIS POR SEGMENTO

Segmento	2T19		2T18		Δ	
	SSS	SSR	SSS	SSR	Δ SSS	Δ SSR
Satélite	6,6%	8,8%	-2,8%	0,2%	9,4 p.p.	8,6 p.p.
Âncora	6,5%	15,5%	-1,0%	-8,3%	7,5 p.p.	23,8 p.p.
Semi Âncora	-4,1%	5,2%	5,0%	6,7%	-9,1 p.p.	-1,5 p.p.
Megaloja	-1,0%	10,0%	-2,1%	-0,9%	1,1 p.p.	10,9 p.p.
Total	4,6%	9,9%	-1,3%	-1,1%	5,9 p.p.	11,0 p.p.

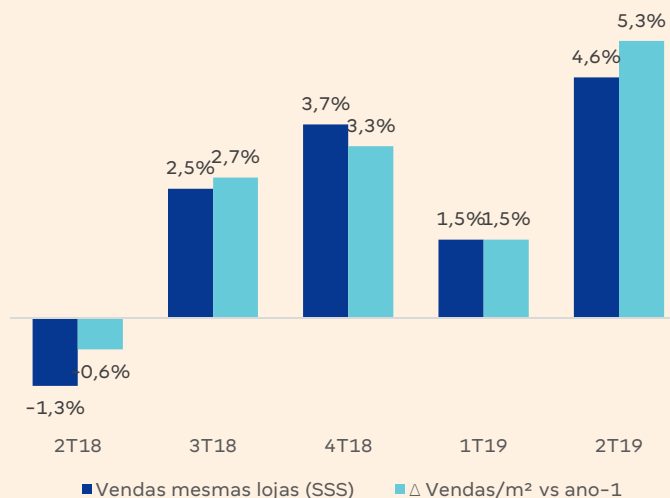
Os segmentos de Satélites e Âncoras foram os destaques positivos do trimestre, com crescimento de 6,6% e 6,5%, respectivamente. Entretanto, os segmentos de Semi Âncora e Megaloja apresentaram reduções de 4,1% e 1,0%, respectivamente, devido ao desempenho abaixo da média de livrarias e lojas de móveis e eletrodomésticos.

O aluguel mesmas lojas (SSR) da Companhia cresceu 9,9% no 2T19. A aceleração do indicador se deve pelo desempenho do cinema e aumento do IGPM no período e pelas melhores condições de negociação de renovação dos contratos.

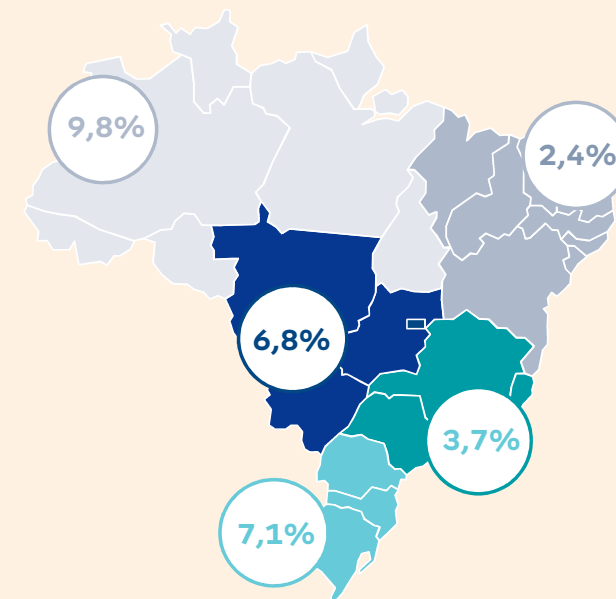
VENDAS

O indicador de vendas totais, excluindo os shoppings vendidos¹, registrou crescimento de 9,8% comparado ao 2T18. Se excluirmos também as vendas do Shopping Estação Cuiabá o crescimento seria de 7,4%.

As vendas/m² registraram crescimento de 5,3% e as vendas mesmas lojas de 4,6% no trimestre, impulsionada em parte pelo descasamento temporal da páscoa.



VENDAS MESMAS LOJAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA



O 2T19 foi marcado por crescimento de vendas mesmas lojas em todas as regiões, com maior destaque para o Norte (+9,8%) e Sul (+7,1%).

* Vendas mesmas lojas do 2T19, não considera as vendas do Shopping Estação Cuiabá.

¹ Para análises do 2T18 ex vendas, excluimos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Atividade comercial

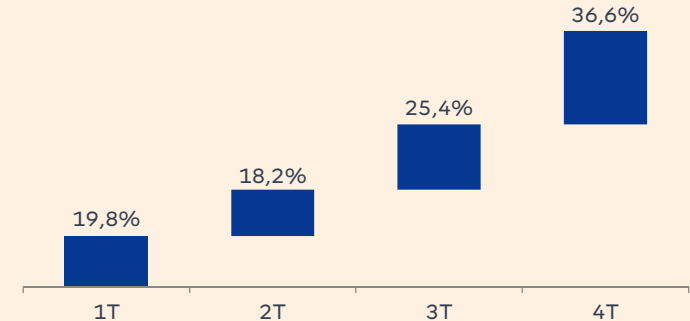
Comercializamos no trimestre 247 novas lojas nos shoppings existentes, variação positiva de 16,0% em relação ao 2T18. Parte desse crescimento decorre da reclassificação dos contratos assinados no Shopping Estação Cuiabá que, após a inauguração, passaram a ser classificados como “Novas Lojas em Shopping Existentes”. Renovamos contrato com 131 lojas, variação positiva de 3,1% quando comparado ao 2T18. Observamos sólida demanda por ABL por parte dos varejistas, sendo um bom sinalizador para médio e longo prazo.

Na comercialização dos projetos em desenvolvimento, alcançamos um total de 14 contratos assinados, redução de 57,6% quando comparado ao 2T18. 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.

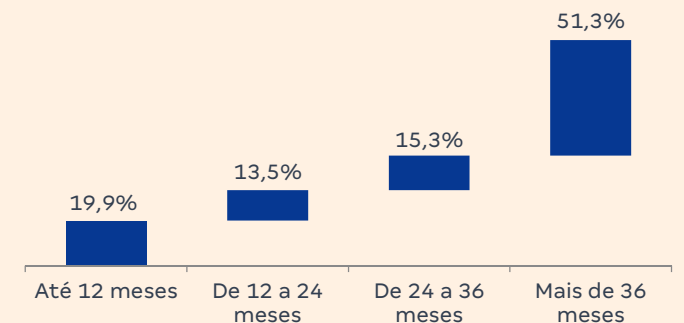
Se considerarmos os contratos assinados nas novas lojas em shoppings existentes, contratos renovados e contratos em expansões e *greenfields*, encerramos o trimestre com um total de 392 contratos assinados, um aumento de 5,1% frente ao 2T18.

Resumo da Atividade Comercial (# de lojas)	2T19	2T18	%
Novas Lojas em Shopping Existentes	247	213	16,0%
Renovações	131	127	3,1%
Projetos em Desenvolvimento ¹	14	33	-57,6%
Total	392	373	5,1%
ABL Total	27.654	34.137	-19,0%

Série Histórica de Vencimento de Contratos
(% do ABL)



Cronograma de Vencimento dos Contratos
(% do ABL)



¹ No 2T18, 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\$ 150,4 milhões, alocados principalmente na aquisição de participação adicional de 15% no Shopping Del Rey (aquisições), e em revitalizações & manutenção que foram compostos principalmente pelas entregas parciais dos projetos de *retrofit* nos shoppings NorteShopping, Villa Lobos, Tijuca, Plaza Niterói e Uberlândia.

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

CAPEX Total (R\$ mil)	Investimento 2T19	Investimento 2T18	Peso 2T19 (%)	Investimento 6M19	Investimento 6M18	Peso 6M19 (%)
Aquisições	76.549	-	50,9%	76.549	-	38,0%
Expansões	385	2.206	0,3%	555	7.520	0,3%
Revitalizações & Manutenção ¹	50.887	38.954	33,8%	90.648	52.856	45,0%
Projetos Greenfield	1.636	55.352	1,1%	2.192	86.475	1,1%
TI & Transformação Digital	20.906	6.297	13,9%	31.624	10.803	15,6%
Total	150.363	102.809	100,0%	201.568	157.654	100,0%

¹ Considera os *retrofits*

Mercado Livre + brMalls

Solução inédita entre as empresas líderes on e off-line, oferecendo aos usuários Mercado Livre soluções same-day de ecommerce através dos shoppings da brMalls



brMalls



Em junho de 2019 a brMalls lançou projeto piloto com o Mercado Livre, no qual usuários Mercado Livre realizam compras de produtos das lojas do Shopping Villa-Lobos, com diferencial para entrega *same-day* (mesmo dia).

A solução, em fase inicial de funcionamento, alavanca as forças do Mercado Livre, maior ecommerce do Brasil, com a escala, mix e localizações da brMalls. No Mercado Livre atualmente estão disponíveis produtos/lojistas do Shopping Villa Lobos dos segmentos de vinhos, vestuário infantil, moda íntima, bijuterias, dentre outros. Possuímos a intenção de escalar outros segmentos e shoppings da brMalls. A solução está integrada ao Delivery Center, garantindo eficiência na expedição e entrega para consumidores do entorno.

Este movimento pioneiro representa uma evolução no modelo de ecommerce no Brasil ao utilizar os shoppings e principais *marketplaces* para viabilizar entregas *same-day* de produtos, beneficiando consumidores e lojistas.

Portfólio Core – Resumo da operação de 02/ago

PORTFÓLIO CORE

Em 2017, a brMalls realizou uma revisão estratégica de seu portfólio, e considerando a escala relevante e diversidade dos seus ativos, decidiu concentrar seu foco de atuação, priorizando shoppings em mercados de grande potencial de consumo e que são a primeira ou segunda opção de preferência de clientes e lojistas. Acreditamos que além de melhor alocação de capital, a simplificação libera atenção e foco para evoluirmos a Companhia.

O ciclo de reciclagem prevê ainda a venda do Via Brasil Shopping e São Luis Shopping. Com essa otimização, atingiremos um portfólio de 29 shoppings, todos Core.

Em decorrência dessas deliberações esses shoppings e o Araguaia Shopping, onde detemos participação por meio de instrumento financeiro, serão excluídos dos indicadores operacionais e financeiros a partir do 3T19. Esses shoppings em conjunto representam apenas 1,1% do NOI de todo o portfólio.

RESUMO DA OPERAÇÃO

- **Transação:** Venda da participação integral da brMalls em 7 shoppings
- **Valor Total:** R\$ 696,4 milhões à vista
- **Destinação dos Recursos:** Distribuição da totalidade dos recursos, R\$ 696,4 MM, sendo R\$ 170,0 MM em JCP + R\$ 526,4 MM em dividendos (data ex direitos em 08/08 e pagamento em 19/08)
- **Cap rate Caixa¹:** 8,4% a 8,6% (NOI LTM: R\$ 60,0 milhões)
- **Cap rate Competência¹:** 9,0% a 9,2% (NOI LTM: R\$ 64,4 milhões)
- **Comprador:** Fundo de Investimento Imobiliário administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

SHOPPINGS VENDIDOS

MG



PR



RJ



SP



TO



1 – O valor poderá ser acrescido de pagamento adicional de até R\$ 22,4 MM, baseado no desempenho dos shoppings em 2019. Com isso, o Cap Competência pode variar de 9,0% a 9,2% e o caixa de 8,4% a 8,6%.

Portfólio Core – Desempenho financeiro e operacional

	2T19 Portfólio Core ¹	2T18 Portfólio Core ²	%	6M19 Portfólio Core ¹	6M18 Portfólio Core ²	%
ABL Total (m ²)	1.197.568	1.150.462	4,1%	1.197.568	1.150.462	4,1%
ABL Próprio (m ²)	787.243	751.913	4,7%	787.243	751.913	4,7%
Receita Bruta (R\$ mil)	300.617	302.721	9,2%	647.471	600.469	7,8%
NOI (R\$ mil)	271.749	249.801	8,8%	531.259	497.451	6,8%
Margem NOI (%)	88,3%	89,0%	-0,7 p.p	88,4%	88,9%	-0,5 p.p
Vendas Mesmas Lojas	4,5%	-1,1%	5,6 p.p	3,2%	0,7%	2,5 p.p
Vendas Totais (R\$ milhões) ²	4.532	4.140	9,5%	8.578	8.122	5,6%
Vendas / m ²	1.400	1.329	5,3%	1.364	1.307	4,4%
Aluguel Mesmas Lojas	9,7%	-1,0%	10,7 p.p	7,9%	-0,4%	8,3 p.p
Aluguel / m ²	98	93	5,0%	98	96	2,1%
NOI / m ²	116	109	6,8%	116	112	3,6%
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,0%	11,3%	-0,3 p.p	11,3%	11,5%	-0,2 p.p
Ocupação (média mensal)	96,9%	96,7%	0,2 p.p	97,3%	96,9%	0,4 p.p
Inadimplência Líquida	0,8%	1,5%	-0,7 p.p	2,3%	3,2%	-0,9 p.p
Pagamentos em Atraso (média mensal)	6,0%	7,6%	-1,6 p.p	6,7%	8,6%	-1,9 p.p

¹ Considera o portfólio atual da Companhia (inclui Shopping Estação Cuiabá, inaugurado no 4T18) excluindo os shoppings vendidos no ano de 2019, o Araguaia Shopping, São Luís Shopping e Via Brasil Shopping.

² Considera o portfólio atual da Companhia (não inclui Shopping Estação Cuiabá, inaugurado no 4T18) excluindo os shoppings vendidos no ano de 2019, o Araguaia Shopping, São Luís Shopping, Via Brasil Shopping.

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 2T19 sendo transacionada a R\$ 14,33, uma valorização de 47,7% comparado ao preço de fechamento em 2T18.

No trimestre, o volume financeiro médio apresentou aumento de 19,4% em relação ao 2T18, totalizando R\$ 83,0 milhões. Nosso número médio de negócios foi de 18.426 ordens diárias, 28,8% acima do 2T18.

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 2T19, 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.

	2T19	2T18	%
Ações em Circulação (Ex-Tesouraria)	843.124.028	850.604.978	-0,9%
Preço Médio da Ação (R\$)	12,64	10,43	21,2%
Preço Final da Ação (R\$)	14,33	9,70	47,7%
Valor de Mercado (R\$ milhões)	12.082	8.472	42,6%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	82,95	69,49	19,4%
Número de Negócios Médio	18.426	14.306	28,8%

BRML3 - Peso nos Principais Índices (Jun/19)							
IBOVESPA	IBrX-50	IBrX	IGC-NM	ITAG	IMOB	MSCI Brazil	ICO2
0,7%	0,8%	0,7%	1,3%	0,7%	19,3%	0,9%	1,3%

Mercado de capitais e desempenho da ação

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

Região	2T19	2T18	2T17	2T16
Estados Unidos	28,8%	24,7%	25,8%	33,9%
Brasil	42,9%	44,0%	42,6%	30,9%
Europa	13,6%	9,9%	11,6%	14,9%
Canada	6,4%	11,1%	10,4%	8,7%
Ásia	7,1%	9,1%	8,0%	9,0%
Outros	1,2%	1,2%	1,6%	2,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

CONTATO E EQUIPE DE RI

Frederico Villa
CFO

Derek Tang
Diretor de Finanças & RI

Marina Coelho
Coordenadora

Guilherme Lahr
Especialista

Antonio Velloso
Trainee

ri@brmalls.com.br

Tel.: +55 21 3138-9900

➤ Anexo I - Nossos Shoppings: 2T19

Ao final do 2T19, detínhamos participação em 39 shopping centers, totalizando 1.474,7 mil m² de ABL total e 942,6 mil m² em ABL próprio, com uma participação média no portfólio de 63,9%.

No 2T19, detínhamos participação de 100% em 10 shoppings do nosso portfólio. Prestávamos serviços para 36 dos nossos 39 ativos. Dos shoppings em que detínhamos participação, 36 são comercializados, 33 são administrados e temos 31 para os quais o Backoffice (BO) presta serviços. Além disto, a brMalls presta o serviço de administração e comercialização para o Shopping Recreio, na cidade do Rio de Janeiro. Somados, nossos shoppings apresentam aproximadamente 7 mil lojas, que atraem milhões de visitantes anualmente.

No 2T19, a Companhia comunicou em 23 de maio o aumento de sua participação para 80,0% no Shopping Del Rey, localizado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais. A transação reforça 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	Comercialização
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 Contagem	MG	2013	34.942	51,0%	17.821	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
Catuaí 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
Catuaí Shopping Maringá	PR	2010	32.329	100,0%	32.329	Admin./ Comerc./BO
Londrina Norte Shopping	PR	2012	32.992	100,0%	32.992	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
Ilha Plaza Shopping	RJ	1992	21.619	51,0%	11.026	Admin./ Comerc./BO
Top Shopping	RJ	1996	25.768	50,0%	12.884	Comercialização
Via Brasil Shopping	RJ	2011	30.680	49,0%	15.033	-
Casa & Gourmet Shopping	RJ	1994	7.137	100,0%	7.137	Admin./ Comerc./BO
Plaza Macaé	RJ	2008	22.694	45,0%	10.212	Admin./ Comerc./BO
Shopping Iguatemi Caxias do Sul	RS	1996	30.324	45,5%	13.797	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
Mooça Plaza Shopping	SP	2011	41.964	60,0%	25.178	Admin./ Comerc./BO
Osasco Plaza Shopping	SP	1995	13.844	39,6%	5.482	Comercialização
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
Capim Dourado	TO	2010	36.575	100,0%	36.575	Admin./ Comerc./BO
			1.474.700	63,9%	942.634	

✂ Anexo II - Nossos Shoppings: Portfólio Core

Ao final do 2T19, detínhamos participação em 39 shopping centers. Como evento subsequente do trimestre tivemos a aquisição de 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 da próxima divulgação de resultados, nos releases de resultados, serão destacados os indicadores operacionais e financeiros dos 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 m² de ABL total e 795,0 mil m² em ABL próprio, 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.
Catuaí Shopping Londrina	PR	1990	63.089	93,0%	58.672	Admin./ Comerc./BO
Catuaí 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
Mooca 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
			1.197.568	66,4%	794.976	

✍ Anexo III – Glossário

A

ABL Médio (Aluguel/m²): ABL próprio médio do período. Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação. No cálculo do ABL médio do aluguel/m², não consideramos os ABLs próprios do Araguaia Shopping, pois sua receita é contabilizada via pagamento de debêntures.

ABL Médio (NOI/m²): ABL próprio médio do período. Não considera os 27.921 m² referentes ao Centro de Convenções do Shopping Estação.

ABL Médio (Vendas/m²): ABL próprio médio do período que informa vendas. Não considera os 27.921 m² 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					2T19			2T18		
	Índice	Taxa(%)	Vencimento	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	
Debêntures II - 2ª Série	IPCA	6,40%	a.a. fev-19	-	-	-	124.714	-	124.714	
Financiamento Recife	PRÉ	3,53%	a.a. mar-19	-	-	-	2.470	-	2.470	
Financiamento Sete Lagoas	TR	9,15%	a.a. dez-19	-	-	-	5.314	2.828	8.142	
CCB Expansão Niterói	TR	7,60%	a.a. jun-20	-	-	-	12.019	14.353	26.372	
CCB Contagem	TR	7,60%	a.a. jun-20	-	-	-	37.815	44.940	82.755	
CCB Cuiabá	TR	7,60%	a.a. jul-20	-	-	-	61.506	57.382	118.888	
Debênture V - 3ª Série	CDI	0,10%	a.a. mai-21	50	49.767	49.817	50	49.700	49.750	
CRI Itaú S.A.	TR	9,40%	a.a. out-21	-	-	-	17.861	53.947	71.808	
Financiamento Estação BH	TR	8,90%	a.a. abr-22	-	-	-	17.558	48.970	66.527	
Financiamento São Luis	TR	9,90%	a.a. mai-22	1.059	2.025	3.084	1.060	3.082	4.142	
Financiamento Mooca	TR	9,10%	a.a. jun-22	-	-	-	8.612	25.837	34.450	
CRI Expansão Tamboré	TR	9,40%	a.a. fev-23	-	-	-	14.969	72.567	87.536	
Financiamento São Bernardo	TR	9,15%	a.a. abr-23	-	-	-	13.764	63.145	76.909	
CRI Macaé	IGP-M	8,50%	a.a. abr-23	3.666	12.655	16.321	3.099	15.185	18.284	
Debênture VI - Serie Única	% do CDI	97,50%	a.a. set-23	5.997	395.597	401.594	6.085	394.773	400.858	
CRI Campinas e Estação 1	IPCA	6,34%	a.a. mar-24	32.405	166.813	199.218	26.912	189.338	216.250	
CRI Tijuca	TR	8,34%	a.a. fev-25	51.333	573.336	624.669	34.694	632.139	666.833	
CRI Itaú BBA	TR	7,85%	a.a. mar-25	1.283	534.699	535.982	44.904	498.994	543.898	
Debênture VII	% do CDI	107,50%	a.a. mar-25	11.056	598.737	609.793	-	-	-	
CRI Campinas e Estação 2	IPCA	6,71%	a.a. mar-26	7.609	70.710	78.319	6.200	74.390	80.589	
CRI Campinas e Estação 3	IPCA	7,04%	a.a. mar-29	7.291	146.459	153.750	5.720	145.923	151.643	
Debênture V - 1ª Série	CDI	1,75%	a.a. mai-31	486	94.957	95.443	509	95.577	96.086	
Total				122.235	2.645.755	2.767.990	445.834	2.483.070	2.928.904	

✍ Anexo V – Demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS E AJUSTADAS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T19	2T18	%	2T19	2T18	2T19	2T18	%
Receita Bruta	338.858	313.160	8,2%	19.562	17.171	358.420	330.331	8,5%
Aluguéis	227.882	212.799	7,1%	13.996	11.788	241.878	224.587	7,7%
Linearização de Aluguel	7.366	8.469	-13,0%	310	226	7.676	8.695	-11,7%
Taxa de Cessão	3.951	3.820	3,4%	83	263	4.034	4.083	-1,2%
Linearização de CDU	1.470	1.169	25,7%	466	333	1.936	1.502	28,9%
Estacionamento	68.673	59.624	15,2%	5.042	4.643	73.715	64.267	14,7%
Taxa de Transferência	1.947	1.518	28,3%	31	27	1.978	1.545	28,0%
Prestação de Serviços	25.897	24.711	4,8%	(479)	(225)	25.418	24.486	3,8%
Outras	1.672	1.050	59,2%	113	116	1.785	1.166	53,1%
(-)Impostos e Contribuições	(27.580)	(26.704)	3,3%	(1.167)	(1.046)	(28.747)	(27.750)	3,6%
Receita Líquida	311.278	286.456	8,7%	18.395	16.125	329.673	302.581	9,0%
Custos	(34.192)	(30.994)	10,3%	(5.120)	(5.300)	(39.312)	(36.294)	8,3%
Custos com Pessoal	(7.100)	(6.722)	5,6%	(669)	(617)	(7.769)	(7.339)	5,9%
Diversos Serviços	(4.818)	(3.680)	30,9%	(444)	(392)	(5.262)	(4.072)	29,2%
Custos Condominiais	(12.732)	(11.689)	8,9%	(597)	(964)	(13.329)	(12.653)	5,3%
Custos com Fundo de Promoções	(2.525)	(1.890)	33,6%	(148)	(123)	(2.673)	(2.013)	32,8%
Demais Custos	(7.017)	(7.013)	0,1%	(3.262)	(3.204)	(10.279)	(10.217)	0,6%
Resultado Bruto	277.086	255.462	8,5%	13.275	10.825	290.361	266.287	9,0%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(46.393)	(44.916)	3,3%	(141)	(900)	(46.534)	(45.816)	1,6%
Despesas com Vendas	(14.007)	(15.327)	-8,6%	(112)	(874)	(14.119)	(16.201)	-12,9%
Despesas de Pessoal	(24.113)	(26.301)	-8,3%	(3)	(5)	(24.116)	(26.306)	-8,3%
Serviços Contratados	(2.957)	(1.949)	51,7%	(18)	(15)	(2.975)	(1.964)	51,5%
Outras Despesas	(5.316)	(1.339)	297,0%	(8)	(6)	(5.324)	(1.345)	295,8%
Depreciação	(164)	(153)	7,2%	-	-	(164)	(153)	7,2%
Amortização	(5.071)	(4.104)	23,6%	(1)	(1)	(5.072)	(4.105)	23,6%
Resultado Financeiro	(60.205)	(56.869)	5,9%	(361)	(948)	(60.566)	(57.817)	4,8%
Receitas Financeiras	23.467	28.504	-17,7%	366	316	23.833	28.820	-17,3%
Despesas Financeiras	(83.672)	(85.373)	-2,0%	(727)	(1.264)	(84.399)	(86.637)	-2,6%
Resultado da Equivalência Patrimonial	34.438	7.932	334,2%	(33.806)	(6.285)	632	1.647	-61,6%
Outras Resultados Operacionais	452.394	(60.080)	-853,0%	31.667	(962)	484.061	(61.042)	-893,0%
Resultado Operacional	652.085	97.272	570,4%	10.633	1.729	662.718	99.001	569,4%
Resultado Antes Tributação/Participações	652.085	97.272	570,4%	10.633	1.729	662.718	99.001	569,4%
Provisão para IR/CSLL	(16.550)	(22.301)	-25,8%	(1.626)	(1.594)	(18.176)	(23.895)	-23,9%
Impostos Diferidos	(184.837)	(911)	20189,5%	(8.975)	(102)	(193.812)	(1.013)	19032,5%
Participação de não-controladores	(25.346)	(6.471)	291,7%	(32)	(33)	(25.378)	(6.504)	290,2%
Lucro Líquido do Período	425.352	67.589	529,3%	-	-	425.352	67.589	529,3%

Anexo VI – Demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS E AJUSTADAS ACUMULADAS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	6M19	6M18	%	6M19	6M18	6M19	6M18	%
Receita Bruta	662.930	620.754	6,8%	37.825	35.360	700.755	656.114	6,8%
Aluguéis	446.485	420.522	6,2%	27.334	24.167	473.819	444.689	6,6%
Linearização de Aluguel	14.843	18.087	-17,9%	422	634	15.265	18.721	-18,5%
Taxa de Cessão	6.281	5.093	23,3%	275	407	6.556	5.500	19,2%
Linearização de CDU	4.356	5.179	-15,9%	592	760	4.948	5.939	-16,7%
Estacionamento	132.665	120.655	10,0%	10.046	9.552	142.711	130.207	9,6%
Taxa de Transferência	2.717	2.352	15,5%	47	44	2.764	2.396	15,4%
Prestação de Serviços	53.037	45.857	15,7%	(1.114)	(415)	51.923	45.442	14,3%
Outras	2.546	3.009	-15,4%	223	211	2.769	3.220	-14,0%
(-)Impostos e Contribuições	(54.610)	(51.724)	5,6%	(2.372)	(2.633)	(56.982)	(54.357)	4,8%
Receita Líquida	608.320	569.030	6,9%	35.453	32.727	643.773	601.757	7,0%
Custos	(65.704)	(60.888)	7,9%	(10.061)	(10.538)	(75.765)	(71.427)	6,1%
Custos com Pessoal	(14.062)	(12.983)	8,3%	(1.295)	(1.257)	(15.357)	(14.240)	7,8%
Diversos Serviços	(8.222)	(6.947)	18,3%	(814)	(840)	(9.036)	(7.788)	16,0%
Custos Condominiais	(24.026)	(23.587)	1,9%	(1.182)	(1.826)	(25.208)	(25.413)	-0,8%
Custos com Fundo de Promoções	(5.776)	(4.249)	35,9%	(251)	(234)	(6.027)	(4.483)	34,4%
Demais Custos	(13.618)	(13.122)	3,8%	(6.519)	(6.381)	(20.137)	(19.503)	3,3%
Resultado Bruto	542.616	508.142	6,8%	25.392	22.189	568.008	530.330	7,1%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(88.477)	(78.210)	13,1%	(111)	(2.092)	(88.588)	(80.302)	10,3%
Despesas com Vendas	(26.437)	(26.297)	0,5%	(65)	(2.055)	(26.502)	(28.352)	-6,5%
Despesas de Pessoal	(49.543)	(46.037)	7,6%	(5)	(9)	(49.548)	(46.046)	7,6%
Serviços Contratados	(5.692)	(4.182)	36,1%	(34)	(30)	(5.726)	(4.212)	35,9%
Outras Despesas	(6.805)	(1.694)	301,7%	(7)	2	(6.812)	(1.692)	302,6%
Depreciação	(328)	(300)	9,3%	-	-	(328)	(300)	9,3%
Amortização	(10.162)	(8.209)	23,8%	(2)	(2)	(10.164)	(8.210)	23,8%
Resultado Financeiro	(116.807)	(107.974)	8,2%	(786)	(1.745)	(117.593)	(109.720)	7,2%
Receitas Financeiras	43.710	62.923	-30,5%	599	(334)	44.309	63.257	-30,0%
Despesas Financeiras	(160.517)	(170.897)	-6,1%	(1.385)	2.080	(161.902)	(172.977)	-6,4%
Resultado da Equivalência Patrimonial	39.321	13.691	187,2%	(43.479)	(12.044)	(4.158)	1.647	-352,5%
Outras Resultados Operacionais	454.103	(57.183)	-894,1%	31.667	(1.081)	485.770	(58.264)	-933,7%
Resultado Operacional	820.266	269.956	203,9%	12.681	5.225	832.947	275.181	202,7%
Resultado Antes Tributação/Participações	820.266	269.956	203,9%	12.681	5.225	832.947	275.181	202,7%
Provisão para IR/CSLL	(35.012)	(49.447)	-29,2%	(3.411)	(4.749)	(38.423)	(54.196)	-29,1%
Impostos Diferidos	(169.045)	(6.638)	2446,6%	(9.205)	(413)	(178.250)	(7.051)	2428,0%
Participação de não-controladores	(35.904)	(19.751)	81,8%	(65)	(63)	(35.969)	(19.814)	81,5%
Lucro/Prejuízo do Período	580.305	194.120	198,9%	-	-	580.305	194.120	198,9%

／ Balanço patrimonial (ativo)

Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T19	4T18	%	2T19	4T18	2T19	4T18	%
Ativos								
Circulante								
Disponibilidades	17.561	23.672	-25,8%	1.326	1.913	18.887	25.585	-26,2%
Títulos e Valores Mobiliários	923.895	907.277	1,8%	4.181	2.457	928.076	909.734	2,0%
Contas a Receber	205.643	247.597	-16,9%	6.495	13.801	212.138	261.398	-18,8%
Impostos a Recuperar	51.642	65.953	-21,7%	229	174	51.871	66.127	-21,6%
Adiantamentos	20.142	23.098	-12,8%	697	1.034	20.839	24.132	-13,6%
Despesas Antecipadas	12.547	7.120	76,2%	(2)	(36)	12.545	7.084	77,1%
Outros Valores a Receber	23.018	30.325	-24,1%	1.464	1.093	24.482	31.418	-22,1%
Total	1.254.448	1.305.042	-3,9%	14.390	20.436	1.268.838	1.325.478	-4,3%
Não Circulante								
Clientes	41.095	34.661	18,6%	1.836	1.858	42.931	36.519	17,6%
Depósitos e cauções	60.542	60.277	0,4%	540	637	61.082	60.914	0,3%
Impostos a Recuperar	65.432	56.005	16,8%	-	-	65.432	56.005	16,8%
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.424	16.332	-36,2%	(6.181)	(6.332)	4.243	10.000	-57,6%
Débito de Controladas e Coligadas	46.887	48.058	-2,4%	(46.887)	(48.058)	-	-	-
Outros	26.662	32.287	-17,4%	(5)	6	26.657	32.293	-17,5%
Total	251.042	247.620	1,4%	(50.697)	(51.889)	200.345	195.731	2,4%
Permanente								
Investimentos	411.196	389.463	5,6%	(403.712)	(387.821)	7.484	1.642	355,8%
Propriedade para Investimento	16.659.215	16.094.695	3,5%	614.013	579.344	17.273.228	16.674.039	3,6%
Imobilizado	14.272	14.438	-1,1%	-	-	14.272	14.438	-1,1%
Intangível	101.698	79.778	27,5%	3	4	101.701	79.782	27,5%
Total	17.186.381	16.578.374	3,7%	210.304	191.527	17.396.685	16.769.901	3,7%
Total Ativo	18.691.871	18.131.036	3,1%	173.997	160.074	18.865.868	18.291.110	3,1%

／ Balanço patrimonial (passivo)

Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	2T19	4T18	%	2T19	4T18	2T19	4T18	%
Passivos								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	118.569	412.109	-71,2%	3.666	3.356	122.235	415.465	-70,6%
Fornecedores	38.441	41.019	-6,3%	2.989	4.110	41.430	45.129	-8,2%
Impostos e Contribuições a Recolher	38.368	49.872	-23,1%	1.833	2.501	40.201	52.373	-23,2%
Salários e Encargos Sociais	36.484	49.328	-26,0%	201	360	36.685	49.688	-26,2%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	-	128.173	-100,0%	-	-	-	128.173	-100,0%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	6.186	7.569	-18,3%	(139)	(93)	6.047	7.476	-19,1%
Provisão para Contingências	13.702	13.482	1,6%	243	253	13.945	13.735	1,5%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	205.192	201.346	1,9%	-	-	205.192	201.346	1,9%
Instrumentos Derivativos	15.855	5.452	190,8%	-	-	16.420	5.452	201,2%
Receita Diferida	-	17.152	-100,0%	-	830	-	17.982	-100,0%
Outros valores a pagar	15.321	23.071	-33,6%	3.422	4.635	18.743	27.706	-32,4%
Total	488.118	948.573	-48,5%	12.780	15.952	500.898	964.525	-48,1%
Não Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	2.633.100	2.366.974	11,2%	12.655	14.112	2.645.755	2.381.086	11,1%
Provisão para Contingências	22.849	21.364	7,0%	9	10	22.858	21.374	6,9%
Impostos e Contribuições - a recolher	17.565	17.439	0,7%	-	-	17.565	17.439	0,7%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	15.383	12.066	27,5%	2.351	2.594	17.734	14.660	21,0%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	470.956	454.628	3,6%	-	-	470.956	454.628	3,6%
Instrumentos Derivativos	-	15.714	-100,0%	-	-	-	15.714	-100,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.439.787	3.277.798	4,9%	141.239	132.035	3.581.026	3.409.833	5,0%
Receita Diferida	46.445	50.928	-8,8%	2.305	2.621	48.750	53.549	-9,0%
Empréstimos de Empresas Ligadas	15.633	17.239	-9,3%	(15.633)	(17.239)	-	-	0,0%
Outros Valores a Pagar	14.117	22.456	-37,1%	(14.117)	(22.456)	-	-	0,0%
Total	6.675.835	6.256.606	6,7%	128.809	111.677	6.804.644	6.368.283	6,9%
Patrimônio Líquido								
Participação dos não controladores								
	461.238	440.757	4,6%	6.471	6.501	467.709	447.258	4,6%
Capital Social	10.404.891	10.399.934	0,0%	-	-	10.404.891	10.399.934	0,0%
Reservas de Capital	(125.777)	(128.041)	-1,8%	-	-	(125.777)	(128.041)	-1,8%
Reservas de Lucro	596.616	-	-	-	-	622.553	-	-
Ações em tesouraria	(303.256)	(303.256)	-	-	-	(303.256)	(303.256)	-
Lucros/Prejuízos Acumulados	580.305	602.562	-3,7%	25.937	25.944	580.305	628.506	-7,7
Gastos com Emissão de Ações	(86.099)	(86.099)	-	-	-	(86.099)	(86.099)	-
Total	11.527.918	10.925.857	5,5%	32.408	32.445	11.560.326	10.958.302	5,5%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	18.691.871	18.131.036	3,1%	173.997	160.074	18.865.868	18.291.110	3,1%

	Informações Financeiras Ajustadas	Informações Contábeis
	2019	2019 IFRS 10/11
Lucro do Período dos Acionistas da Companhia	616.274	616.209
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	(149.795)	(172.799)
Depreciações e amortizações	10.492	10.490
Atualização de empréstimos e financiamentos	123.760	122.584
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping	23.382	23.382
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(35.854)	(35.716)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(21.004)	(19.965)
Remuneração baseada em opções de ações	2.263	2.264
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	951	951
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	3.444	3.444
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	(2.777)	(2.777)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	178.250	169.045
Variação no valor justo das propriedades para investimento	(487.726)	(455.285)
Ganho na venda de investimentos	(2.407)	(2.407)
Equivalência patrimonial	4.158	(39.321)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	53.273	50.512
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos	(36.513)	(46.394)
Contas a receber	2.341	(2.684)
Impostos a recuperar	4.395	4.450
Adiantamentos	2.438	2.101
Despesas antecipadas	(5.468)	(5.434)
Depósitos e cauções	(168)	(265)
Instrumentos Derivativos	(18.389)	(18.389)
Fornecedores	(2.855)	(1.734)
Impostos e contribuições a recolher	21.941	22.546
Salários e encargos sociais	(13.893)	(13.734)
Provisão para contingências	(1.542)	(1.542)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(30.670)	(30.318)
Outros	5.357	(1.391)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	429.966	397.016
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(150.367)	(119.248)
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	17.445	19.031
Aumento (redução) nos ativos imobilizados e intangíveis	(32.246)	(32.245)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(172.636)	(170.408)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(4.243)	(4.243)
Alienação de investimentos	45.780	45.780
Aumento de capital nas controladas em conjunto	(27.588)	0
Operação com partes relacionadas	7.424	7.140
Dividendos recebidos	17.843	17.843
Efeitos de Alienação	(2.146)	(2.146)
Fluxos de caixa das atividade de financiamentos	(286.297)	(283.879)
Obtenção de empréstimos	600.000	600.000
Pagamento de juros sobre empréstimos	(90.206)	(89.517)
Pagamento de empréstimos	(662.115)	(660.481)
Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisições de shopping	(653)	(653)
Pagamento de obrigações a pagar por aquisições de shopping	(4.925)	(4.925)
Resgate sobre Garantia	5.637	5.637
Dividendos mínimos obrigatórios	(70.228)	(70.228)
Aumento de capital	4.957	4.957
Dividendos pagos	(3.764)	(3.669)
Juros Sobre Capital Próprio	(65.000)	(65.000)
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(6.698)	(6.111)
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício	25.585	23.672
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	18.887	17.561
Variação de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(6.698)	(6.111)

Indicadores financeiros trimestrais

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T19	2T18	%	2T19	2T18	%
Receita Bruta	338.858	313.160	8,2%	358.420	330.331	8,5%
(-) Prestação de Serviços	(25.897)	(24.711)	4,8%	(25.418)	(24.486)	3,8%
(-) Custos	(34.192)	(30.994)	10,3%	(39.312)	(36.294)	8,3%
(+) Debêntures do Araguaia	1.886	1.525	23,7%	1.886	1.525	23,7%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.077)	(1.688)	82,3%	(3.713)	(1.971)	88,4%
NOI	277.578	257.292	7,9%	291.863	269.105	8,5%
Margem %	88,7%	89,2%	-0,5 p.p	87,6%	88,0%	-0,4 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T19	2T18	%	2T19	2T18	%
Receita Líquida	311.278	286.456	8,7%	329.673	302.581	9,0%
(+) Custos e Despesas	(85.820)	(80.167)	7,1%	(91.082)	(86.368)	5,5%
(+) Depreciação e Amortização	5.235	4.257	23,0%	5.236	4.258	23,0%
(+) Outros Resultados Operacionais	452.394	(60.080)	-	484.061	(61.042)	-
(+) Resultado de equivalência patrimonial	34.438	7.932	334,2%	632	1.647	61,6%
EBITDA	717.525	158.398	353,0%	728.520	161.076	352,3%
(+) Propriedades para Investimento	(455.285)	59.127	-	(487.726)	60.086	-
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	(23.734)	787	-	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	1.886	1.525	23,7%	1.886	1.525	23,7%
EBITDA Ajustado	240.392	219.837	9,4%	242.680	222.687	9,0%
Margem %	77,2%	76,7%	0,5 p.p	73,6%	73,6%	-

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	2T19	2T18	%	2T19	2T18	%
Lucro Líquido	425.352	67.589	529,3%	425.352	67.589	529,3%
(+) Depreciação e Amortização	5.235	4.257	23,0%	5.236	4.258	23,0%
FFO	430.587	71.846	499,3%	430.588	71.847	499,3%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(2.795)	520	-	(2.795)	520	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	191.436	4.626	4038,3%	200.410	4.727	4139,7%
(+) Propriedades para Investimento	(455.285)	59.127	-	(487.726)	60.086	-
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	(23.734)	787	-	-	-	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	13.669	(6.404)	-	13.669	(6.404)	-
FFO Ajustado	153.878	130.502	17,9%	154.146	130.776	17,9%
Margem %	49,4%	45,6%	3,8 p.p	46,8%	43,2%	3,6 p.p

Indicadores financeiros acumulados

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M19	6M18	%	6M19	6M18	%
Receita Bruta	662.930	620.754	6,8%	700.755	656.114	6,8%
(-) Prestação de Serviços	(53.037)	(45.857)	15,7%	(51.923)	(45.442)	14,3%
(-) Custos	(65.704)	(60.888)	7,9%	(75.765)	(71.427)	6,1%
(+) Debêntures do Araguaia	3.943	2.637	49,5%	3.943	2.637	49,5%
(-) Crédito PIS/COFINS	(6.465)	(4.339)	49,0%	(7.101)	(4.916)	44,4%
NOI	541.667	512.307	5,7%	569.909	536.966	6,1%
Margem %	88,8%	89,1%	-0,3 p.p	87,8%	87,9%	-0,1 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M19	6M18	%	6M19	6M18	%
Receita Líquida	608.320	569.030	6,9%	643.773	601.757	7,0%
(+) Custos e Despesas	(164.671)	(147.607)	11,6%	(174.845)	(160.239)	9,1%
(+) Depreciação e Amortização	10.490	8.509	23,3%	10.492	8.510	23,3%
(+) Outros Resultados Operacionais	454.103	(57.184)	-	485.770	(58.264)	-
(+) Resultado de equivalência patrimonial	39.321	13.691	187,2%	(4.158)	1.647	-
EBITDA	947.563	386.439	145,2%	961.032	393.411	144,3%
(+) Propriedades para Investimento	(455.285)	59.127	-	(487.726)	60.086	-
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	(23.734)	787	-	-	-	-
(+) Debêntures do Araguaia	3.943	2.637	49,5%	3.943	2.637	49,5%
EBITDA Ajustado	472.487	448.990	5,2%	477.249	456.134	4,6%
Margem %	77,7%	78,9%	-1,2 p.p	74,1%	75,8%	-1,7 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	6M19	6M18	%	6M19	6M18	%
Lucro Líquido	580.305	194.120	198,9%	580.305	194.120	198,9%
(+) Depreciação e Amortização	10.490	8.509	23,3%	10.492	8.510	23,3%
FFO	590.795	202.629	191,6%	590.797	202.630	191,6%
(+) Swap a Mercado (MTM)	(2.777)	(269)	936,2%	(2.777)	(268)	936,2%
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	207.283	28.937	616,3%	216.488	29.349	637,6%
(+) Propriedades para Investimento	(455.285)	59.127	-	(487.726)	60.086	-
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial - PPI líquido de imposto	(23.734)	787	-	-	-	-
(+) Participação Minoritária (Prop. para Inv.)	13.669	(6.404)	-	13.669	(6.404)	-
FFO Ajustado	329.951	284.807	15,9%	330.451	285.393	15,8%
Margem %	54,2%	50,1%	0,1 p.p	51,3%	47,4%	3,9 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.