

brMalls

Relatório de Resultados



1º TRI
2019



Catuai Shopping Maringá - PR

Índice

1º TRI
2019

Relatório de
Resultados



1.	CARTA DA ADMINISTRAÇÃO	3
2.	PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS	4
3.	COMENTÁRIOS SOBRE OS RESULTADOS DO 1T19	6
4.	RECEITA	7
5.	CUSTOS	9
6.	NOI	10
7.	TOP 25 NOI	11
8.	DETALHAMENTO DAS PRINCIPAIS VARIAÇÕES	12
9.	DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	13
10.	EBITDA	15
11.	RESULTADO FINANCEIRO E IMPOSTOS	16
12.	LUCRO LÍQUIDO E FFO	17
13.	ESTRUTURA DE CAPITAL	18
14.	DESEMPENHO FINANCEIRO HISTÓRICO	19
15.	INDICADORES OPERACIONAIS	20
16.	DESEMPENHO OPERACIONAL	23
17.	ATIVIDADE COMERCIAL	25
18.	PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO	26
19.	MERCADO DE CAPITAIS	27
20.	ANEXOS	29

A brMalls ANUNCIA OS RESULTADOS DO PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2019

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2019 – A BRMALLS Participações S.A. (B3: BRML3), a maior empresa integrada de shopping centers do Brasil, anuncia hoje seus resultados referentes ao primeiro trimestre de 2019.

Carta da Administração

No 1º trimestre de 2019 observamos um desempenho tímido do varejo (1,5% de crescimento vendas mesmas lojas SSS nos lojistas dos nossos shoppings), refletindo um cenário de expectativa/incertezas quanto as reformas econômicas. Não obstante, esforços de melhoria de *mix*, receitas de áreas comuns e eficiência fiscal ajudaram a acelerar o resultado e geração de caixa da Companhia.

As vendas totais da Companhia cresceram 6,1% neste trimestre. Este desempenho foi positivamente influenciado pelas vendas iniciais do Shopping Estação Cuiabá, além da performance de lojistas que inauguraram nos últimos 12 meses. Estes novos lojistas contribuíram para a manutenção do portfólio com taxas saudáveis de ocupação e redução do nível de inadimplência (melhoria de 1,9 p.p. nos pagamentos em atraso e de 1,1 p.p. na inadimplência líquida comparado com o mesmo período do ano anterior).

O NOI do nosso portfólio, excluindo o shopping vendido nos últimos 12 meses, apresentou no 1T19 crescimento nominal de 4,2%, refletindo aceleração do SSR (+5,7%) e receitas de Mall e Mídia (+16,3%). O crescimento de Mídia neste trimestre (+44,8%) reflete os impactos das primeiras implantações do nosso circuito de mídia digital e dos maiores esforços de comercialização. Esperamos que esta receita continue a contribuir para o crescimento do NOI nos próximos anos.

Nos últimos meses observamos o crescimento de nossas despesas administrativas, principalmente em salários. Os principais fatores desse incremento foram o reforço do quadro de funcionários feito ao longo de 2018 (equipes para *retrofits*) e a realocação da folha de funcionários do Backoffice (neste caso, com aumento equivalente nas receitas de prestação de serviços). Reiteramos o compromisso com a alocação de recursos e controle de despesas e acreditamos que o aumento da estrutura administrativa contribuirá para o crescimento de longo prazo da Companhia. Nosso EBITDA Ajustado apresentou crescimento de 0,5% (0,9% ex-venda), atingindo o valor de R\$ 234,6 milhões com uma margem 74,7%, ou 3,3 p.p. abaixo da margem apresentada no 1T18.

Buscando eficiência de *funding* de longo prazo, concluímos a 7ª emissão de debêntures no montante de R\$ 600 milhões ao custo de 107,5% do CDI, que serão utilizados nos próximos meses para o balanceamento dos índices de dívidas entre TR e CDI e redução do custo total da dívida. Neste trimestre, também obtivemos maior eficiência através da aprovação da distribuição de R\$ 55 milhões de Juros sobre Capital Próprio (JCP) e da constituição de imposto de renda diferido em subsidiária da Companhia.

A combinação desses fatores, além da recompra de R\$ 303 milhões em ações realizada em 2018, nos levou ao crescimento no 1T19 de 14,0% no AFFO (sendo R\$ 176,3 milhões o maior AFFO registrado em um 1º trimestre na história da Companhia) e de 16,7% no AFFO por ação.

Além da distribuição de R\$ 80 milhões de JCP realizada em dezembro de 2018 a Companhia aprovou, em março de 2019, a distribuição de R\$ 55 milhões de JCP e, na Assembleia de 2019, aprovou a distribuição adicional de R\$ 70 milhões em dividendos, ambos serão pagos em maio de 2019. Além disso, a Companhia realizou a recompra de ações mencionada acima. Esses valores totalizam R\$ 508 milhões retornados aos nossos acionistas nos últimos 15 meses, o que mostra o comprometimento da Companhia com a geração de valor para os mesmos.

Seguimos focados na estratégia de fortalecimento do portfólio. No 1T19, além dos avanços nos *retrofits*, demos um passo adicional através da alienação da totalidade da nossa participação no Shopping Sete Lagoas (MG), atingindo 86% do NOI do portfólio concentrado em shoppings Tier 1&2.

Ruy Kameyama, CEO da brMalls

Principais indicadores financeiros

	1T19	1T18	%
Receita Líquida	314.100	299.176	5,0%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(42.054)	(34.486)	21,9%
Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (% Rec. Líq.)	-13,4%	-11,5%	+1,9 p.p.
NOI	278.046	267.861	3,8%
margem %	88,0%	87,9%	0,1 p.p.
Lucro Bruto	277.647	264.043	5,2%
margem %	88,4%	88,3%	0,1 p.p.
EBITDA	232.512	232.335	0,1%
EBITDA Ajustado	234.569	233.447	0,5%
margem %	74,7%	78,0%	-3,3 p.p.
Lucro do Período	154.953	126.531	22,5%
Lucro Líquido Ajustado	171.049	150.365	13,8%
margem %	54,5%	50,3%	4,2 p.p.
FFO	160.209	130.783	22,5%
FFO Ajustado	176.305	154.617	14,0%
margem %	56,1%	51,7%	4,4 p.p.
FFO Ajustado por ação	0,21	0,18	16,7%

Principais indicadores operacionais

	1T19	1T18	%
ABL Total (m ²) ¹	1.474.700	1.445.536	2,0%
ABL Próprio (m ²) ¹	937.079	877.111	6,8%
ABL Ajustada (m ²) ²	1.336.662	1.279.058	4,5%
Vendas Mesmas Lojas	1,5%	2,7%	-1,2 p.p.
Vendas Totais (R\$ milhões)	4.886	4.603	6,1%
Vendas / m ²	1.218	1.200	1,5%
Aluguel Mesmas Lojas	5,7%	0,4%	5,3 p.p.
Aluguel / m ² ³	84	83	1,2%
NOI / m ² ³	98	97	1,0%
Custo de Ocupação (% das vendas)	11,5%	11,6%	-0,1 p.p.
(+) Aluguel (% vendas)	6,4%	6,6%	-0,2 p.p.
(+) Condomínio e Fundo de Promoção (% vendas)	5,1%	5,0%	0,1 p.p.
Ocupação (média mensal)	96,4%	96,5%	-0,1 p.p.
Inadimplência Líquida	3,7%	4,8%	-1,1 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	7,7%	9,6%	-1,9 p.p.
Turnover das lojas	8,1%	8,5%	-0,4 p.p.

¹ Entre o 1T18 e 1T19 adquirimos 30% da Alvear nos Shoppings Catuaí Londrina, Catuaí Maringá e Londrina Norte, inauguramos o Shopping Estação Cuiabá e vendemos o Shopping Sete Lagoas.

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

³ Número 1T18 rerepresentado considerando o ABL do 1T19 para ficar em base comparável com a aquisição de 30% da Alvear nos Shoppings Catuaí Londrina, Catuaí Maringá e Londrina Norte.

brMalls

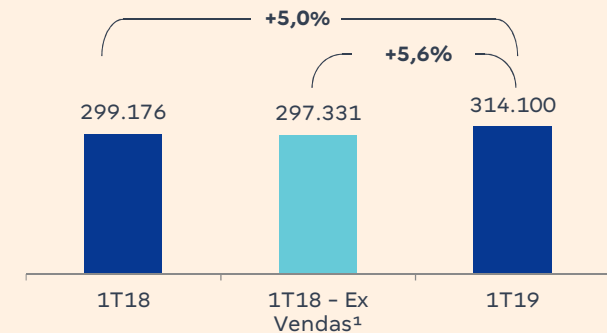
As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado ao contrário, são apresentadas de forma consolidada e em milhares de reais (R\$), e as comparações referem-se ao 1º trimestre de 2018 (1T18). Estas informações financeiras são apresentadas conforme as práticas adotadas no Brasil, 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 1T19

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida no 1T19 totalizou R\$ 314,1 milhões, apresentando um crescimento de 5,0% quando comparado ao 1T18. Excluindo o shopping vendido¹, a variação foi de 5,6%.



ALUGUEL MÍNIMO

Aluguel mínimo totalizou R\$ 193,2 milhões no trimestre, o que representa um aumento de 2,9%, quando comparado ao 1T18. Dentre os fatores que contribuíram para o crescimento da receita de aluguel temos como principal o aumento dos índices de inflação (IGP-DI e IGP-M) que reajustaram parte da base de contratos da Companhia.

Apesar do nível de descontos permanecer levemente acima da média histórica da Companhia, observamos nos últimos trimestres uma tendência de maior equilíbrio entre a oferta e a demanda por ABL e uma redução na concessão de descontos.

MALL & MÍDIA

No 1T19, Mall & Mídia totalizou R\$ 32,9 milhões, variação positiva de 16,3% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

A receita de Mídia apresentou crescimento de 44,8% no 1T19 quando comparado ao mesmo período do ano anterior, principalmente impulsionada pelas primeiras instalações do nosso circuito de mídia digital e por maiores esforços de comercialização.

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

Abertura da Receita de Aluguel (R\$ mil)	1T19	1T18	%
Aluguel Mínimo	193.196	187.734	2,9%
Mall & Mídia	32.919	28.306	16,3%
Aluguel Percentual	13.415	14.088	-4,8%
Aluguéis	239.530	230.128	4,1%

Abertura da Receita Bruta (R\$ mil)	1T19	1T18	%
Aluguéis	239.530	230.128	4,1%
Estacionamento	68.996	65.940	4,6%
Prestação de Serviços	26.505	20.956	26,5%
Taxa de Cessão	5.534	5.854	-5,5%
Taxa de Transferência	786	851	-7,6%
Outras	984	2.054	-52,1%
Receita Bruta	342.335	325.783	5,1%
(-)Impostos e Contribuições	(28.235)	(26.607)	6,1%
Receita Líquida	314.100	299.176	5,0%

ALUGUEL PERCENTUAL

Totalizando R\$ 13,4 milhões no 1T19, a receita de aluguel percentual apresentou redução de 4,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. O indicador foi impactado pelo desempenho dos Cinemas, devido às estreias menos expressivas neste ano e, sobretudo, pelo efeito do descasamento temporal da Páscoa em lojas que tem maior relevância de vendas nesta data. Excluindo essas lojas que possuem relevância de vendas na Páscoa, o aluguel percentual teria apresentado variação positiva de 4,4% no trimestre.

ESTACIONAMENTO

A receita de estacionamento apresentou um crescimento de 4,6% em relação ao 1T18, totalizando R\$ 69,0 milhões. O incremento na receita é explicado pelo aumento no fluxo total de veículos de 7,8% no trimestre.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Apresentamos uma receita de prestação de serviços de R\$ 26,5 milhões no 1T19, aumento de 26,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, principalmente em razão da migração de funcionários de shoppings para a estrutura de custos compartilhados, que gerou incremento na taxa de serviços do Backoffice.

A migração ocorreu pelo processo de maturação do Backoffice que passou a prover mais serviços para os shoppings, contribuindo para um aumento na receita e que teve como contrapartida aumento na despesa administrativa de pessoal.

% da Receita Bruta	1T19	1T18	%
Aluguel Mínimo	56,4%	57,6%	-1,2 p.p.
Mall & Mídia	9,6%	8,7%	0,9 p.p.
Aluguel Percentual	3,9%	4,3%	-0,4 p.p.
Aluguéis	69,9%	70,6%	-0,7 p.p.

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

TAXA DE CESSÃO

A taxa de cessão somada da linearização, no 1T19, foi de R\$ 5,5 milhões, redução de 5,5% quando comparado ao 1T18. Apesar de observarmos uma retomada na cobrança de taxas de cessão em todo o portfólio, a variação no trimestre está associada ao saldo de linearização de anos anteriores, que está em patamares menores.

TAXA DE TRANSFERÊNCIA

Em relação à taxa de transferência, observamos redução de 7,6% quando comparado ao 1T18, resultando em um total de R\$ 0,8 milhão. A variação está associada principalmente a redução do turnover da Companhia.

Neste trimestre, os custos de aluguel e serviços totalizaram R\$ 36,5 milhões, 3,8% acima do apresentado no 1T18. Ao excluir o shopping vendido¹, os custos apresentaram crescimento de 5,8%. As principais variações no custo foram decorrentes dos seguintes fatores:

	1T19	1T18	%
Custos com Pessoal	(7.588)	(6.901)	10,0%
Diversos Serviços	(3.774)	(3.716)	1,6%
Custos Condominiais	(11.879)	(12.760)	-6,9%
Custos com Fundo de Promoções	(3.354)	(2.470)	35,8%
Demais Custos	(9.858)	(9.286)	6,2%
Custos	(36.453)	(35.133)	3,8%

CUSTOS COM PESSOAL

Verificamos aumento de 10,0% no custo com pessoal, que totalizou R\$ 7,6 milhões no 1T19. O principal impacto foi a migração de parte da folha de equipes dos shoppings para custos com pessoal, com o objetivo de centralizar controles e processos.

CUSTOS CONDOMINIAIS

Os custos condominiais apresentaram redução de 6,9% em relação ao 1T18. Esta variação está associada a redução do número de contratos especiais nos quais o empreendedor aporta o condomínio.

CUSTOS COM FUNDO DE PROMOÇÕES

Os custos com fundo de promoções apresentaram crescimento de 35,8%. Este crescimento está associado, principalmente, as iniciativas de marketing em nossos shoppings como as ações promovidas no Shopping Estação Cuiabá durante o 1º trimestre para a divulgação do shopping.

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

No trimestre, apresentamos um NOI de R\$ 278,0 milhões, o que representa crescimento de 3,8% em relação ao 1T18, com uma margem de 88,0%. Ao excluir o shopping vendido¹, o crescimento do NOI foi de 4,2% no trimestre.

Quando consideramos os 25 shoppings mais representativos em termos de NOI, o NOI atingiu o valor de R\$ 251,6 milhões no trimestre, incremento de 4,8%.

	1T19	1T18	%
Receita Bruta	342.335	325.783	5,1%
(-) Prestação de Serviços	(26.505)	(20.956)	26,5%
(+) Custos	(36.453)	(35.133)	3,8%
(+) Debêntures do Araguaia	2.057	1.112	85,0%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.388)	(2.945)	15,0%
NOI	278.046	267.861	3,8%
Margem %	88,0%	87,9%	0,1 p.p.

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

 Top 25 NOI

	Visão Consolidada			Visão 100%		
	NOI 1T19 ¹	NOI 1T18 ¹	%	NOI 1T19	NOI/m ² 1T19 ¹	Aluguel/m ² 1T19 ²
1 Plaza Niterói	28.331	28.250	0,3%	28.331	214	184
2 Tijuca	25.076	26.588	-5,7%	25.076	235	215
3 NorteShopping	21.344	20.540	3,9%	35.391	151	130
4 Tamboré	16.452	16.075	2,3%	16.452	110	87
5 Uberlândia	15.509	15.241	1,8%	15.509	98	81
6 Londrina	13.271	13.380	-0,8%	14.270	75	63
7 Shopping Recife	12.011	11.650	3,1%	38.958	173	146
8 Mooca	10.680	9.685	10,3%	17.799	141	86
9 Estação	10.332	10.617	-2,7%	10.332	63	54
10 Campo Grande	9.901	9.313	6,3%	14.223	121	86
11 Metrô Santa Cruz	9.274	8.792	5,5%	9.274	161	183
12 Villa-Lobos	9.100	8.917	2,1%	15.580	194	158
13 Campinas Shopping	8.326	7.911	5,2%	8.326	80	55
14 Estação BH	7.570	6.779	11,7%	7.570	74	75
15 Independência Shopping	6.519	6.708	-2,8%	6.519	91	69
16 Del Rey	6.290	6.507	-3,3%	9.676	87	72
17 São Bernardo	6.225	5.165	20,5%	10.375	81	52
18 Jardim Sul	5.908	5.467	8,1%	9.846	107	87
19 Maringá	5.502	4.270	28,9%	5.502	57	47
20 Goiânia	4.464	3.998	11,7%	9.166	137	120
21 Shopping Estação Cuiabá	4.221	0	-	5.627	40	41
22 Top Shopping	4.148	3.096	34,0%	8.296	107	116
23 Shopping Piracicaba	4.069	3.823	6,4%	11.031	85	66
24 Shopping Curitiba	3.608	3.190	13,1%	7.364	107	91
25 Capim Dourado	3.449	3.986	-13,5%	3.449	31	31
TOTAL TOP 25	251.580	239.948	4,8%	343.942	114	95
Shopping Vendido ³	-	1.051	-	-	-	-
Outros	26.466	26.862	-1,5%	87.095	-	-
Total	278.046	267.861	3,8%	431.037	-	-
TOTAL EX-VENDAS DE PART.	278.046	266.810	4,2%	431.037	-	-
TOP15/Total	203.696	200.446	1,6%	263.610	132	110
TOP20/Total	232.085	225.853	2,8%	308.175	122	101
TOP25/Total	251.580	239.948	4,8%	343.942	114	95

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 1T18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Detalhamento das principais variações¹

(+) Top Shopping: O aluguel mínimo, que cresceu R\$ 0,7 milhão comparado ao mesmo período do ano anterior, contribuiu para o resultado do shopping, alavancado pela melhora na taxa de ocupação e por conta do reajuste dos contratos. Além disso, estacionamento incrementou a receita em R\$ 0,2 milhão, impulsionada pelo crescimento de aproximadamente 1,0% no fluxo de veículos.

(+) Maringá: O shopping foi impactado positivamente pelo incremento da receita de aluguel mínimo que cresceu 12,2%. Além disso, o shopping reduziu a quantidade de contratos especiais, reduzindo a necessidade de aportes condominiais em R\$ 0,5 milhão no trimestre.

(+) São Bernardo: As principais alavancas do resultado estão associadas ao incremento da receita de aluguel mínimo e da redução de descontos, que juntos contribuíram positivamente em R\$ 0,5 milhão para o resultado. A receita de estacionamento, impulsionada por um crescimento de 6,2% no fluxo de veículos, também foi um importante impulsionador de receita.

(+) Shopping Curitiba: Estacionamento contribuiu positivamente em R\$ 0,2 milhão, em razão do aumento de 12,0% no fluxo de veículos. Além disso, a comercialização de mídia no shopping foi outro destaque positivo, contribuindo em R\$ 0,1 milhão.

(+) Estação BH: Os principais impactos positivos foram decorrentes do incremento na receita de aluguel com a redução da vacância e redução de 29% na concessão de descontos. Além disso, as receitas comerciais também apresentaram crescimento de R\$ 0,1 milhão, devido a maior comercialização de pontos.

(-) Estação: Shopping foi impactado negativamente por custos judiciais no valor de R\$ 0,5 milhão. Além disso, houve um impacto de R\$ 0,3 milhão na linha de aluguel mínimo, devido a redução de 1,8 p.p. na taxa de ocupação.

(-) Independência Shopping: O Shopping foi impactado principalmente com a redução da taxa de ocupação em 0,9 p.p., reduzindo a linha de aluguel mínimo. Adicionalmente, a linha de aluguel percentual também foi impactada, devido ao descasamento temporal da Páscoa.

(-) Del Rey: A redução na taxa de ocupação contribuiu para redução na linha de aluguel mínimo. Além disso, o aluguel percentual também apresentou redução, em razão do descasamento da páscoa, gerando impacto de R\$ 0,2 milhão.

(-) Tijuca: O shopping foi impactado negativamente principalmente pela redução das receitas comerciais e de aluguel, devido a estratégia de qualificação do *mix*.

(-) Capim Dourado: O Shopping foi impactado principalmente pelo aumento de custos com pessoal.

¹ Variações na visão participação brMalls.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

Registramos despesas com vendas, gerais e administrativas de R\$ 42,1 milhões no 1T19, incremento de 21,9% quando comparado ao 1T18. As principais variações estão explicitadas a seguir:

	1T19	1T18	%
Despesas com Vendas	(12.383)	(12.151)	1,9%
Despesas Gerais & Administrativas	(29.671)	(22.335)	32,8%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(42.054)	(34.486)	21,9%

DESPESAS COM VENDAS

As despesas com vendas aumentaram em R\$ 0,2 milhão no trimestre, totalizando R\$ 12,4 milhões. Este aumento é explicado principalmente pelo incremento de 3,9% nas comissões sobre comercialização, relacionado ao maior volume de contratos negociados, principalmente no Shopping Estação Cuiabá.

	1T19	1T18	%
PCLD (PDD) e Perdão de Dívida	(6.630)	(6.612)	0,3%
Comissões sobre Comercialização	(5.753)	(5.539)	3,9%
Despesas com Vendas	(12.383)	(12.151)	1,9%

DESPESAS DE PDD (R\$ Mil)



PDD E PERDÃO DE DÍVIDA

Em relação ao 1T18, a PDD manteve-se estável, com variação de +0,3%. Atribuímos essa estabilização, sobretudo, a maior qualidade da carteira de lojistas no portfólio, após implementação da estratégia de troca de *mix*. No trimestre, o número foi impactado pela provisão de um lojista que está em recuperação judicial.

COMISSÕES SOBRE COMERCIALIZAÇÃO

As comissões sobre comercialização cresceram 3,9% ante o 1T18, devido ao maior volume de comercialização no Shopping Estação Cuiabá.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Totalizando R\$ 29,7 milhões, as despesas gerais e administrativas do primeiro trimestre apresentaram variação positiva de 32,8% ante o 1T18. As despesas foram impactadas principalmente pela migração da folha de funcionários relacionados ao Backoffice, pelo reforço de estrutura e pela provisão nos 2 programas de incentivo de longo prazo ativos (no 1T18 havia apenas 1 programa).

	1T19	1T18	%
Despesas Administrativas	(22.679)	(19.257)	17,8%
<i>Despesa com Salários, encargos e benefícios</i>	<i>(18.180)</i>	<i>(12.855)</i>	<i>41,4%</i>
<i>Participação nos lucros (PLR)</i>	<i>(4.499)</i>	<i>(6.402)</i>	<i>-29,7%</i>
Despesa de Remuneração Baseada em Ações	(2.753)	(483)	470,0%
Serviços Contratados	(2.751)	(2.248)	22,4%
Outras Despesas	(1.488)	(347)	328,8%
<i>Despesas com Contingências</i>	<i>1.341</i>	<i>1.138</i>	<i>17,8%</i>
<i>Outras Despesas</i>	<i>(2.829)</i>	<i>(1.485)</i>	<i>90,5%</i>
Despesas Gerais & Administrativas	(29.671)	(22.335)	32,8%

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas cresceram 17,8% no trimestre. As despesas com salários, encargos e benefícios cresceram 41,4% quando comparada ao 1T18 em função do aumento do quadro de funcionários ao longo de 2018 para viabilização dos projetos de *retrofit* em andamento e também em razão da readequação do modelo de remuneração da Companhia.

Outro fator que contribuiu para o aumento das despesas administrativas, conforme explicado na seção de prestação de serviços, foi a migração da folha de funcionários relacionados ao Backoffice no trimestre. Essa despesa foi acompanhada por aumento proporcional nas receitas de prestação de serviço do Backoffice.

As despesas com PLR reduziram 29,7% no trimestre. Esta redução ocorreu, principalmente, devido ao provisionamento que é feito de acordo com a nota de atingimento de meta da Companhia.

DESPESA DE REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

O crescimento de R\$ 2,3 milhões, ou 470,0%, em despesa de remuneração baseada em ações é explicado principalmente pelo aumento no fator de performance do plano de incentivo de longo prazo por conta da valorização da BRML3 *versus* apresentada pelos pares que gerou impacto de aproximadamente R\$ 1,4 milhão e pela concessão de um segundo programa de incentivo de longo prazo que contribuiu em aproximadamente R\$ 900 mil para a rubrica.

SERVIÇOS CONTRATADOS

As despesas com serviços contratados cresceram 22,4% no trimestre quando comparado ao 1T18. Parte do aumento é explicado pela contratação de consultoria para auxiliar no plano estratégico de longo prazo da Companhia.

OUTRAS DESPESAS

A variação entre o 1T18 e 1T19 em outras despesas é explicada por despesas legais e judiciais.

 EBITDA

Neste trimestre, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 234,6 milhões, incremento de 0,5% ante o 1T18. A margem EBITDA Ajustado totalizou 74,7%, 3,3 p.p. abaixo da margem apresentada no 1T18. Excluindo o shopping vendido¹, o aumento do EBITDA Ajustado foi de 0,9%, saindo de R\$ 232,4 milhões para R\$ 234,6 milhões.

Nossa margem EBITDA Ajustado foi impactada negativamente principalmente pelo incremento nas despesas gerais e administrativas e pela equivalência patrimonial. O resultado da equivalência patrimonial refere-se integralmente a operação da Delivery Center.

	1T19	1T18	%
Receita Líquida	314.100	299.176	5,0%
(+) Custos e Despesas	(83.763)	(73.871)	13,4%
(+) Depreciação e Amortização	5.256	4.252	23,6%
(+) Outros Resultados Operacionais	1.709	2.778	-38,5%
(+) Equivalência Patrimonial	(4.790)	-	-
EBITDA	232.512	232.335	0,1%
(+) Debêntures do Araguaia	2.057	1.112	85,0%
EBITDA Ajustado	234.569	233.447	0,5%
Margem %	74,7%	78,0%	-3,3 p.p.

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

Resultado Financeiro

O resultado financeiro caixa registrou uma despesa líquida de R\$ 57,0 milhões, 8,2% maior do que o apresentado no 1T18. Os principais fatores responsáveis por este impacto estão descritos abaixo:

APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A receita de aplicações financeiras apresentou redução de 33,1%, atingindo o valor de R\$ 16,8 milhões. Essa variação está principalmente associada a redução de caixa da Companhia, decorrente do investimento de aproximadamente R\$ 300 milhões no programa de recompra de ações ao longo de 2018, pelo maior dispêndio de CAPEX com a inauguração do Shopping Cuiabá e Revitalizações e pelos R\$ 80 milhões distribuídos em forma de juros sobre capital próprio no 4º trimestre de 2018.

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

As despesas com empréstimos e financiamentos mantiveram-se praticamente estáveis com redução de 0,3%, atingindo o valor de R\$ 74,7 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 serão utilizados para refinanciamento de parte das dívidas em TR, como parte do *liability management* que a Companhia vem realizando. Esse refinanciamento trará 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

Os swaps da dívida JP Morgan 4131 afetaram negativamente o resultado no 1T18. Após a amortização desta dívida em Jan/18, a Companhia deixou de ter exposição a moeda estrangeira. Adicionalmente, devido a liquidação das dívidas em TR realizadas entre março e abril de 2019, a Companhia deixou também de ter swap.

Impostos

	1T19	1T18	%
Receita Bruta	342.335	325.783	5,1%
Provisão para IR/CSLL	(20.247)	(30.301)	-33,2%
Imposto Diferido	15.562	(6.308)	-
Alíquota Efetiva	1,4%	11,2%	-9,8 p.p.

Receitas	1T19	1T18	%
Aplicações Financeiras	16.830	25.165	-33,1%
Variações Cambiais	43	9.353	-99,5%
Swap na Curva	-	47	-
Swap a Mercado (MTM)	-	1.306	-
Outros	3.603	2.300	56,7%
Total	20.476	38.171	-46,4%

Despesas	1T19	1T18	%
Empréstimos e Financiamentos	(74.728)	(74.947)	-0,3%
Variações Cambiais	(40)	(3.764)	-98,9%
Swap na Curva	(605)	(7.561)	-92,0%
Swap a Mercado (MTM)	(18)	(518)	-96,5%
Outros	(2.112)	(3.284)	-35,7%
Total	(77.503)	(90.074)	-14,0%

Resultado Financeiro	(57.027)	(51.903)	9,9%
Resultado Financeiro - Caixa	(57.009)	(52.691)	8,2%

PROVISÃO PARA IR/CSLL

As provisões para IRPJ/CSLL reduziram em 33,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. Isto se deu principalmente pelo efeito da dedutibilidade do pagamento de juros sobre capital próprio, no valor de R\$ 55 milhões, reduzindo o valor de IR/CSLL.

IMPOSTO DIFERIDO

O imposto diferido no ano de 2019 se refere principalmente à constituição de parte do ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas de subsidiárias da Companhia, em virtude de sua nova perspectiva de rentabilidade futura.

Lucro Líquido e FFO

O lucro líquido ajustado do 1T19 foi de R\$ 171,0 milhões, crescimento de 13,8% ante o lucro líquido ajustado do 1T18. Os principais impactos que contribuíram para o crescimento do lucro líquido ajustado foram o crescimento da receita líquida, que apresentou melhora de 5,0% comparado ao 1T18, e os efeitos tributários oriundos do pagamento de juros sobre capital próprio (JCP) e constituição de imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais em subsidiárias da Companhia.

No mesmo período alcançamos um FFO ajustado (AFFO) de R\$ 176,3 milhões, crescimento de 14,0% quando comparado ao trimestre do ano anterior. A margem atingiu 56,1%, 4,4 p.p. acima da margem do 1T18.

Sendo um dos principais objetivos de geração de valor para nossos acionistas, o AFFO por ação, apresentou crescimento de 16,7% no trimestre, atingindo R\$ 0,21, o que equivale ao maior AFFO por ação do primeiro trimestre da história da Companhia. 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.

	1T19	1T18	%
Lucro Líquido	154.953	126.531	22,5%
(+) Swap a Mercado (MTM)	18	(788)	-
(+) Imposto Não Caixa	16.078	24.622	-34,7%
Lucro Líquido Ajustado	171.049	150.365	13,8%
Margem %	54,5%	50,3%	4,2 p.p.
(+) Depreciação e Amortização	5.256	4.252	23,6%
FFO (Lucro Líquido + Depreciação e Amortização)	160.209	130.783	22,5%
FFO Ajustado	176.305	154.617	14,0%
Margem %	56,1%	51,7%	4,4 p.p.
AFFO por ação	0,21	0,18	16,7%

Estrutura de Capital

	1T19	4T18	1T18
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	1.416.758	935.319	1.561.538
Remuneração Média no Trimestre (% CDI)	100,8%	100,4%	100,5%
Dívida Bruta (R\$ mil)	3.127.212	2.796.551	2.981.860
Prazo Médio (anos)	3,6	3,1	3,8
Custo Médio	8,4%	8,8%	9,0%
Dívida Líquida (R\$ mil)	1.710.454	1.861.232	1.420.322
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado trimestre anualizado	1,8x	2,0x	1,5x
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado 12M	1,9x	2,0x	1,6x
EBITDA Ajustado 12M / Despesa Financeira Líquida	4,5x	4,6x	3,9x

Indexador	Custo médio ao ano (Dívidas e Swaps) ¹	Exposição por Indexador (% do Total)	Saldo Devedor (R\$ mil)	Prazo Médio (Anos)
TR	9,0%	49,1%	1.536.314	3,2
CDI +	7,6%	4,7%	145.410	4,3
CDI (%)	6,6%	31,8%	995.351	4,4
IPCA	10,5%	13,9%	433.441	3,5
IGP-M	16,8%	0,5%	16.696	2,0
Total	8,4%	100,0%	3.127.212	3,6

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA (R\$ mil)



Ao final do primeiro trimestre de 2019, nossa dívida bruta era de R\$ 3.127,2 milhões, aumento de 4,9% versus ano anterior e 11,8% acima do 4T18. Este aumento está associado a emissão da 7ª debênture da Companhia, que ocorreu em março de 2019. As debêntures não são conversíveis em ações, são de série única, no valor total de R\$ 600 milhões, com prazo de vencimento de 6 anos contados a partir da data de emissão. A taxa a ser paga é de 107,5% do CDI a.a., o pagamento de juros será semestral e o principal será amortizado em uma única parcela, na data de vencimento. A dívida tem como destinação dos recursos a gestão dos passivos da Companhia, e como evento subsequente, entre março e abril, liquidamos R\$ 408,1 milhões em dívidas que, juntas, detinham um custo médio de 8,6% a.a. e prazo médio de 1,4 anos.

A Companhia encerrou o primeiro trimestre com uma posição de caixa de R\$ 1.416,8 milhões, redução de 9,3% ante o 1T18 e incremento de 51,5% ante o 4T18. A emissão da debênture mencionada anteriormente impactou em ambas as variações, mas em relação a variação anual, os principais motivos para a redução de caixa foram o investimento de aproximadamente R\$ 300 milhões 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 em dezembro/18 no montante de R\$ 80 milhões.

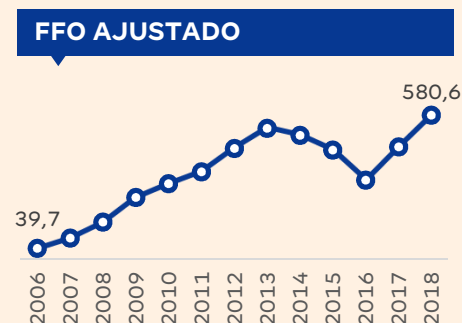
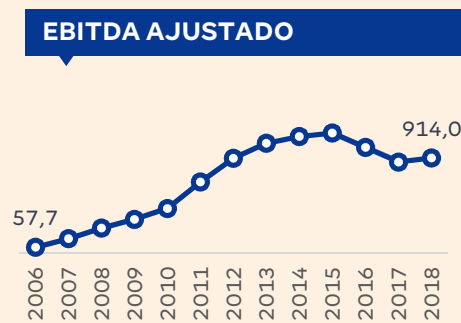
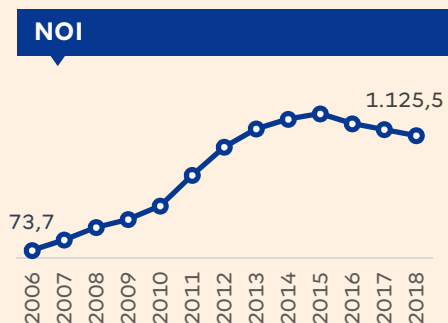
Assim, apresentamos uma dívida líquida de R\$ 1.710,5 milhões ao final do 1T19, o que representa redução de 8,1% ante o 4T18, reduzindo o indicador Dívida Líquida / EBITDA Aj. 12M para 1,9x no 1T19 comparado a 2,0x no 4T18.

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

² Previsão de amortização de abril/19 até dez/19. Este montante considera o pré pagamento de dívidas em TR no valor de R\$ 340,9 milhões, efetuado como evento subsequente em abril/19.

Desempenho financeiro histórico

R\$ Milhões	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	CAGR ('06 - '18)	1T19	2019 LTM ¹
Receita Bruta	97,4	222,7	350,0	439,3	595,2	931,5	1220,2	1411,7	1508,1	1566,1	1480,5	1458,5	1387,1	24,8%	342,3	1.403,7
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%	26,5	107,5
Receita Líquida	91,1	207,0	319,0	392,6	546,4	861,5	1123,6	1303,7	1395,2	1446,8	1370,3	1348,0	1266,3	24,5%	314,1	1.281,2
NOI	73,7	171,2	287,6	362,1	485,9	772,8	1035,2	1207,2	1297,3	1348,0	1255,2	1200,2	1125,5	25,5%	278,0	1.135,7
Margem NOI	80,9%	86,7%	90,4%	91,9%	89,3%	90,2%	91,3%	91,7%	91,8%	91,8%	90,2%	88,4%	87,6%	*	88,0%	87,6%
EBITDA Ajustado	57,7	140,5	242,5	327,0	430,9	684,8	910,0	1055,4	1120,4	1152,8	1016,2	876,0	914,0	25,9%	234,6	915,1
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%	*	74,7%	71,4%
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%	176,3	602,2
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%	*	56,1%	47,0%
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%	0,21	0,71
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%	171,0	583,8
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%	*	54,5%	45,6%
ABL Total (m ²)	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 (m ²)	-	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	65.048



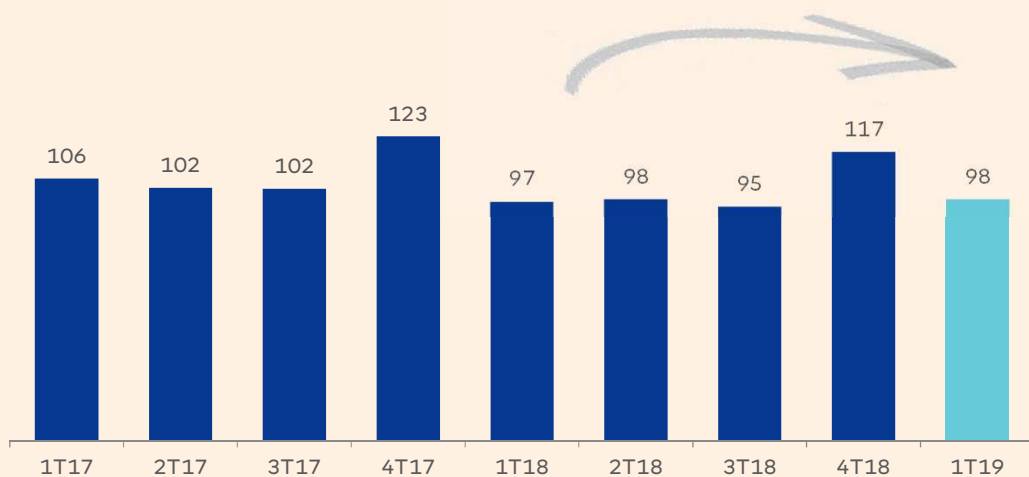
¹ Considera os valores dos indicadores nos últimos 12 meses até mar/2019.

Indicadores Operacionais

NOI POR m² ¹

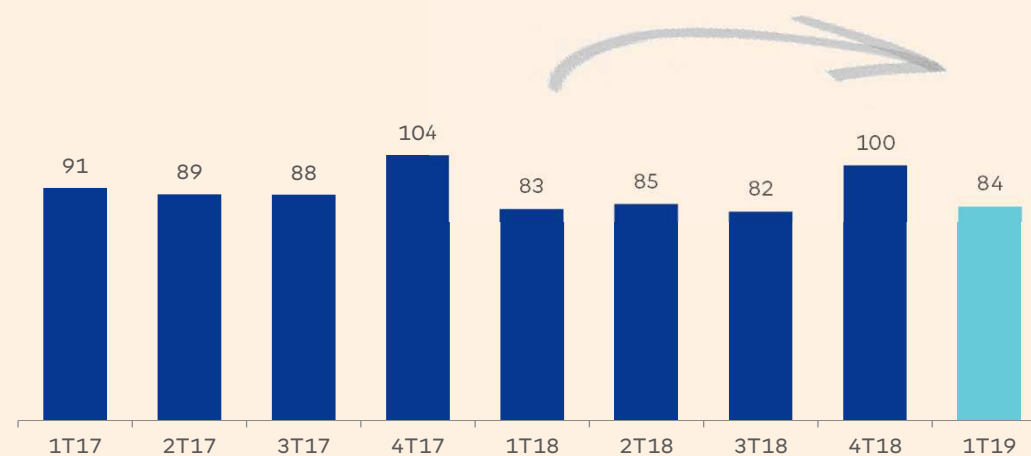
O NOI por m² do nosso portfólio apresentou crescimento de 1,0% em relação ao 1T18, alcançando uma média de R\$ 98/m² na visão consolidada da Companhia.

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



ALUGUEL POR m²

Considerando efeitos de linearização, apresentamos um aluguel por m² no 1T19 de R\$ 84 na visão consolidada da Companhia, aumento de 1,2% quando comparado ao 1T18.



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

* Número 1T18 – 3T18 rerepresentado considerando o ABL do 1T19 para ficar em base comparável com a aquisição de 30% da Alvear nos Shoppings Catuaí Londrina, Catuaí Maringá e Londrina Norte.

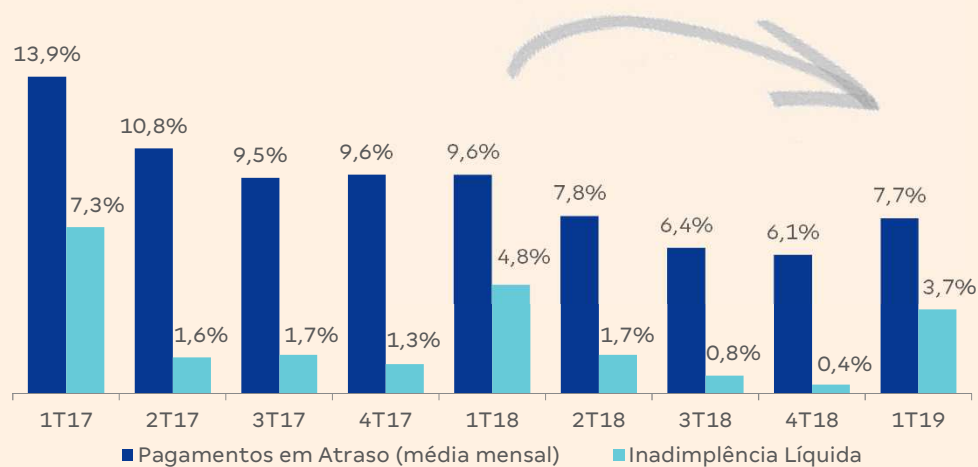
Indicadores Operacionais

INADIMPLÊNCIA BRUTA/LÍQUIDA (%)

A inadimplência líquida apresentou redução de 1,1 p.p. quando comparada com o número apresentado no 1T18, totalizando 3,7%. O nível de pagamentos em atraso manteve tendência de redução, totalizando 7,7%, ou 1,9 p.p. abaixo do valor registrado no 1T18.

Associamos a melhora nos indicadores ao melhor desempenho de vendas dos lojistas apresentado 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.



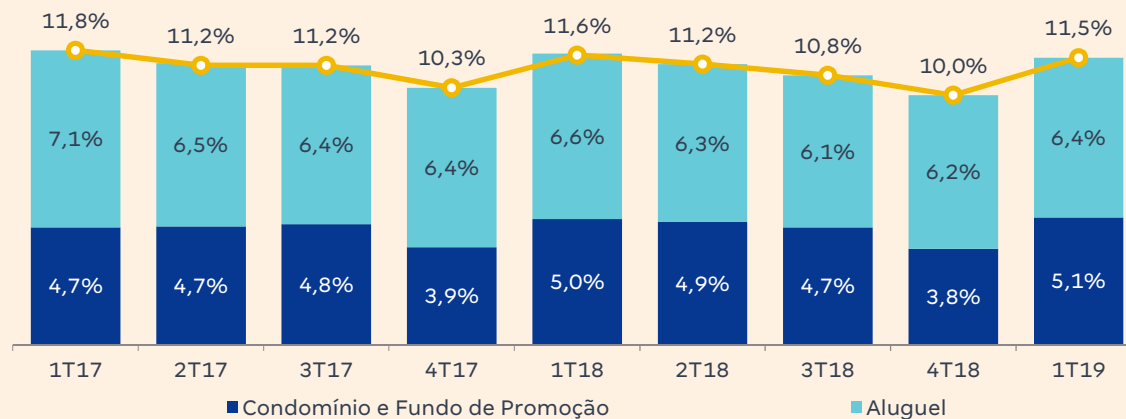
TAXA DE OCUPAÇÃO

Neste trimestre, a taxa de ocupação média dos nossos ativos manteve-se praticamente estável comparada ao 1T18, com redução de 0,1 p.p. e de 0,3 p.p. comparada ao 4T18, atingindo 96,4%. Para os nossos 15 ativos de maior representatividade NOI, atingimos uma taxa de ocupação média de 97,7%. Para os nossos 20 ativos de maior representatividade NOI, atingimos uma taxa de ocupação média de 97,7%. Para os nossos 25 ativos de maior representatividade NOI, atingimos uma taxa de ocupação média de 97,2%.



Indicadores Operacionais

CUSTO DE OCUPAÇÃO



O custo de ocupação como percentual das vendas dos nossos lojistas apresentou redução de 0,1 p.p. no 1T19 quando comparado ao 1T18, totalizando 11,5%, mesmo nível apresentado em períodos pré-recessão. Essa redução está relacionada a maior produtividade de vendas apresentada neste trimestre, com as vendas totais no período crescendo 6,1% quando comparado ao 1T18.

	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	Média 1T 2016-18	Δ
SSS (%)	1,2%	-1,7%	-0,6%	-0,6%	0,4%	5,3%	4,6%	1,6%	2,7%	-1,3%	2,5%	3,7%	1,5%	1,4%	0,1 p.p.
SSR (%)	7,4%	2,2%	2,6%	5,3%	6,5%	7,5%	4,3%	1,7%	0,4%	-1,1%	3,3%	4,9%	5,7%	4,8%	0,9 p.p.
Vendas/m ²	1.126	1.165	1.155	1.546	1.144	1.249	1.233	1.583	1.200	1.241	1.266	1.635	1.218	1.157	5,3%
Aluguel/m ²	90	87	90	108	91	89	88	104	83	85	82	100	84	88	-4,5%
NOI/m ²	109	105	107	129	106	102	102	123	97	98	95	117	98	104	-5,8%
Custo de Ocupação (% das Vendas)	12,1%	11,3%	11,7%	10,7%	11,8%	11,2%	11,2%	10,3%	11,6%	11,2%	10,8%	10,0%	11,5%	11,8%	-0,3 p.p.
Pagamentos em Atraso (média mensal)	7,9%	8,9%	9,3%	12,8%	13,9%	10,8%	9,5%	9,6%	9,6%	7,8%	6,4%	6,1%	7,7%	10,5%	-2,8 p.p.
Inadimplência Líquida	5,7%	4,8%	3,7%	5,5%	7,3%	1,6%	1,7%	1,3%	4,8%	1,7%	0,8%	0,4%	3,7%	5,9%	-2,2 p.p.
Ocupação (%)	96,8%	95,8%	95,5%	96,2%	96,1%	94,7%	95,2%	96,2%	96,5%	96,1%	96,3%	96,7%	96,4%	96,5%	-0,1 p.p.
Turnover de lojas	5,1%	4,9%	5,3%	6,6%	7,0%	7,4%	8,0%	9,1%	8,5%	7,6%	8,8%	7,6%	8,1%	6,9%	-1,2 p.p.

Desempenho operacional

		Vendas 1T19 ¹	Vendas 1T18 ¹	%	Vendas/m ² 1T19 ²	Taxa de Ocupação 1T19 ³
1	Plaza Niterói	241.746	246.964	-2,1%	1.989	97,5%
2	Tijuca	221.789	217.473	2,0%	2.218	98,6%
3	NorteShopping	311.734	319.240	-2,4%	1.530	98,3%
4	Tamboré	172.803	168.229	2,7%	1.219	98,1%
5	Uberlândia	179.504	174.910	2,6%	1.158	96,0%
6	Londrina	174.329	158.389	10,1%	1.121	97,6%
7	Shopping Recife	378.613	364.937	3,7%	1.655	97,7%
8	Mooça	155.797	135.732	14,8%	1.298	98,8%
9	Estação	98.306	90.481	8,6%	1.234	97,0%
10	Campo Grande	142.119	130.628	8,8%	1.212	98,9%
11	Metrô Santa Cruz	106.892	103.525	3,3%	2.020	99,4%
12	Villa-Lobos ⁴	127.967	136.643	-6,3%	1.546	98,5%
13	Campinas Shopping	75.335	74.944	0,5%	983	94,5%
14	Estação BH	113.141	109.307	3,5%	1.061	99,0%
15	Independência Shopping	76.648	77.259	-0,8%	1.148	95,7%
16	Del Rey	117.185	117.933	-0,6%	1.133	97,8%
17	São Bernardo	97.277	94.677	2,7%	803	96,2%
18	Jardim Sul	121.096	115.280	5,0%	1.511	98,4%
19	Maringá	96.236	78.450	22,7%	1.059	98,1%
20	Goiânia	110.682	98.386	12,5%	1.470	98,7%
21	Shopping Estação Cuiabá	92.768	-	-	889	92,0%
22	Top Shopping	86.423	81.811	5,6%	1.279	86,7%
23	Shopping Piracicaba	133.218	124.614	6,9%	1.038	98,0%
24	Shopping Curitiba	77.555	66.792	16,1%	1.236	97,6%
25	Capim Dourado	74.289	67.541	10,0%	721	98,5%
Total Top 25		3.583.452	3.354.145	6,8%	1.305	97,2%
Shopping Vendido ⁵		-	38.047	-	-	-
Outros		1.302.702	1.210.501	7,6%	-	-
Total brMalls		4.886.154	4.602.693	6,1%	1.218	96,4%
Total ex-vendas de part.		4.886.154	4.564.646	7,0%	-	-
TOP15/Total		2.576.723	2.508.661	2,7%	1.543	97,7%
TOP20/Total		3.119.199	3.013.387	3,5%	1.447	97,7%
TOP25/Total		3.583.452	3.354.145	6,8%	1.305	97,2%

¹ Vendas estão na visão 100%.

² ABL Ajustada utilizada disponível na página 5.

³ Média mensal da Taxa de Ocupação apresentada no trimestre.

⁴ O Shopping foi impactado pelo reflexo do trânsito local, devido as interdições na região primária, decorrentes do problema do viaduto da Marginal Pinheiros que foi solucionado no final de março/19.

⁵ Para análises do 1T18 ex vendas, excluímos o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

Desempenho operacional

VENDAS MESMAS LOJAS E ALUGUÉIS POR SEGMENTO

Segmento ¹	1T19		1T18		Δ	
	SSS	SSR	SSS	SSR	Δ SSS	Δ SSR
Âncora	2,0%	7,2%	4,3%	-5,3%	-2,3 p.p.	12,5 p.p.
Semi-Âncora	-2,2%	3,4%	4,6%	4,9%	-6,8 p.p.	-1,5 p.p.
Megaloja	0,1%	2,5%	2,1%	6,9%	-2,0 p.p.	-4,4 p.p.
Satélite	2,4%	5,8%	1,6%	0,8%	0,8 p.p.	5,0 p.p.
Total	1,5%	5,7%	2,7%	0,4%	-1,2 p.p.	5,3 p.p.

Todos os segmentos apresentaram crescimento no trimestre, com exceção do segmento semi-âncora, que foi impactado negativamente sobretudo pelo efeito sazonal da Páscoa. Excluindo o efeito da Páscoa, o indicador vendas mesmas lojas da Companhia seria de 2,6%.

O aluguel mesmas lojas (SSR) da Companhia cresceu 5,7% no 1T19. A aceleração do indicador se deve pelo aumento do IGPM no período e pela redução de descontos concedidos.

Ao comparar o desempenho dos indicadores no trimestre com o realizado no 1T18, destacaram-se as lojas satélites.

* Vendas mesmas lojas do 1T19, não considera as vendas do Shopping Estação Cuiabá.

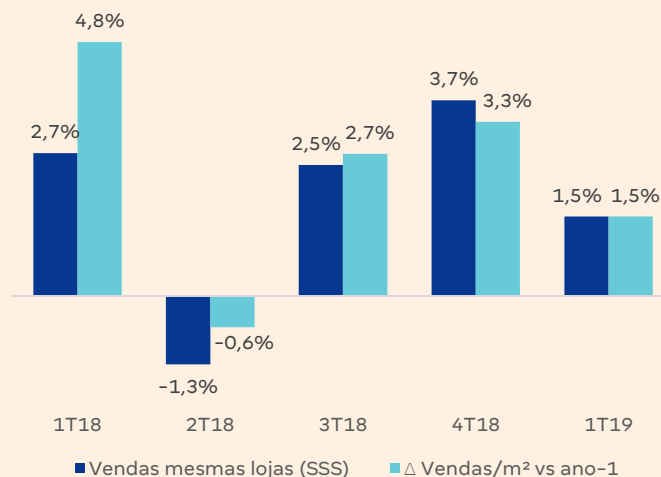
¹ De forma a adequarmos nossa base de indicadores às regras da ABRASCE, a partir do 2T18 passamos a classificar as lojas em segmentos de acordo com ABL (m²). Desta forma: âncora (≥1.000 m²), semi-âncora (500 a 999 m²), megaloja (250 a 499 m²) e satélite (<250 m²). Os valores aqui apresentados para SSS e SSR do 4T17 foram ajustados para o novo critério, de forma a permitir a comparação com o 4T18, e portanto vão diferir por segmento dos valores apresentados no Relatório de Resultados do 4T17.

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

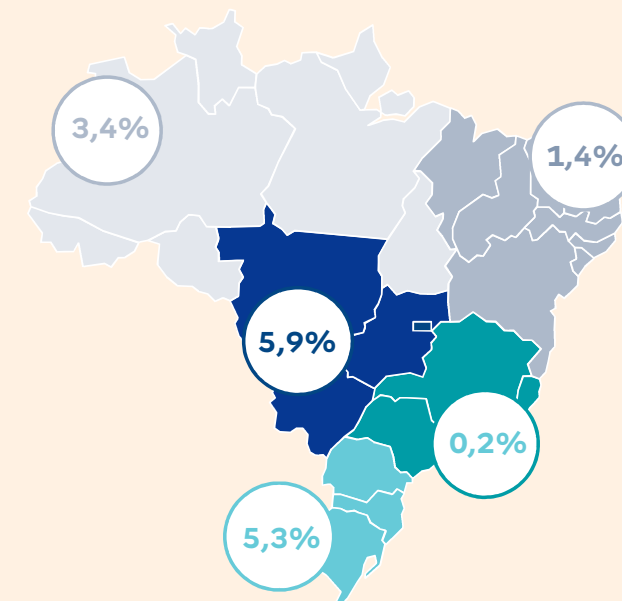
VENDAS

O indicador de vendas totais, excluindo os shoppings vendidos², registrou crescimento de 6,5% comparado ao 1T18. Se excluirmos também as vendas do Shopping Estação Cuiabá o crescimento seria de 4,1%.

As vendas/m² registraram crescimento de 1,5% e as vendas mesmas lojas de 1,5% no trimestre.



VENDAS MESMAS LOJAS POR REGIÃO GEOGRÁFICA



A região Centro-Oeste continua apresentando crescimento consistente registrando, mais uma vez, o maior incremento em vendas mesmas lojas do trimestre.

Atividade comercial

Comercializamos no trimestre 148 novas lojas nos shoppings existentes, variação positiva de 64,4% em relação ao 1T18. Renovamos contrato com 107 lojas, variação negativa de 6,1% quando comparado ao 1T18. Os números de novos contratos indicam maior 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 4 contratos assinados, redução de 66,7% quando comparado ao 1T18. 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.

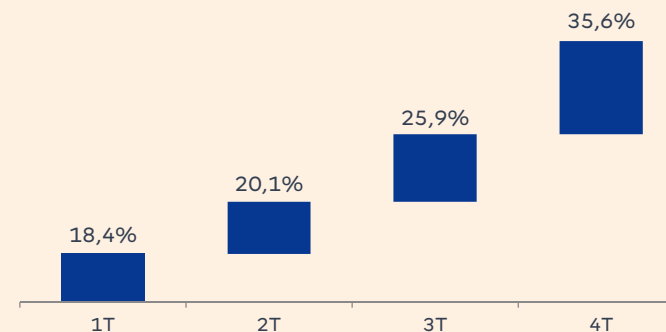
Se considerarmos os contratos assinados nas novas lojas em shoppings existentes, contratos renovados e contratos em expansões e *greenfields*, encerramos o trimestre com um total de 259 contratos assinados.

Resumo da Atividade Comercial (# de lojas)	1T19	1T18	%
Novas Lojas em Shopping Existentes ¹	148	90	64,4%
Renovações	107	114	-6,1%
Projetos em Desenvolvimento ²	4	12	-66,7%
Total	259	216	19,9%
ABL Total	20.726	24.185	-14,3%

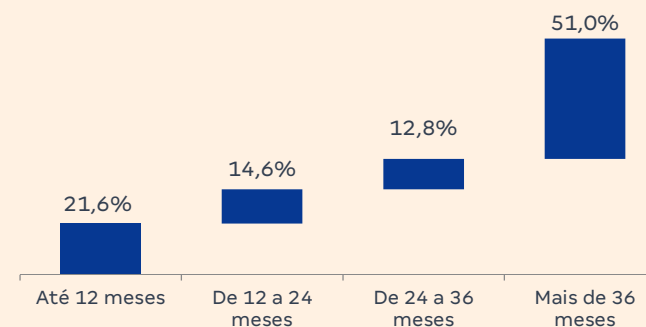
¹ Número não considera o Shopping Sete Lagoas, vendido em fev/19.

² No 1T18, 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 serão classificados em "Novas Lojas em Shoppings Existentes", enquanto renovações de contrato serão classificadas em "Renovações".

Série Histórica de Vencimento de Contratos
(% do ABL)



Cronograma de Vencimento dos Contratos
(% do ABL)



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\$ 51,2 milhões, alocados principalmente em revitalizações & manutenção. A Companhia também destinou parte destes recursos ao investimento em processos e sistemas internos.

CAPEX Total (R\$ mil)	Investimento 1T19	Investimento 1T18	Peso 1T19 (%)
Expansões	170	5.314	0,3%
Revitalizações & Manutenção ¹	39.761	13.902	77,7%
Projetos Greenfield ²	556	31.123	1,1%
TI & Diversos	10.718	4.506	20,9%
Total	51.205	54.845	100,0%

¹ Considera os *retrofits*.

² Considera juros capitalizados.

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 1T19 sendo transacionada a R\$ 12,57.

No trimestre, o volume financeiro médio apresentou aumento de 50,2% em relação ao 1T18, totalizando R\$ 99,3 milhões. Nosso número médio de negócios foi de 19.858 ordens diárias, 51,6% acima do 1T18.

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 1T19, 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.

	1T19	1T18	%
Ações em Circulação (ex-tesouraria)	843.124.028	870.982.878	-3,2%
Preço Médio da Ação (R\$)	13,40	12,13	10,5%
Preço Final da Ação (R\$)	12,57	11,65	7,9%
Valor de Mercado (R\$ milhões)	10.598	10.176	4,1%
Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)	99,26	66,10	50,2%
Número de Negócios Médio	19.858	13.099	51,6%

BRML3 - Peso nos Principais Índices (mar19)							
IBOVESPA	IBrX-50	IBrX	IGC-NM	ITAG	IMOB	MSCI Brazil	ICO2
0,7%	0,7%	0,6%	1,2%	0,7%	19,1%	0,9%	1,2%

Mercado de capitais e desempenho da ação

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

Região	1T19	1T18	1T17	1T16
Estados Unidos	26,4%	25,7%	36,6%	52,1%
Brasil	47,0%	42,2%	32,5%	17,2%
Europa	11,3%	10,7%	14,3%	17,2%
Canadá	6,5%	11,2%	10,2%	1,7%
Ásia	7,0%	8,5%	5,4%	10,4%
Outros	1,8%	1,7%	1,0%	1,4%
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

Ao final o final do 1T19, detínhamos participação em 39 shopping centers, totalizando 1.474,7 mil m² de ABL total e 937,1 mil m² em ABL próprio, com uma participação média no portfólio de 63,5%.

No 1T19, 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 1T19, como evento subsequente, a Companhia comunicou em 25 de fevereiro a venda de sua participação de 70,0% no Shopping Sete Lagoas, localizado na cidade de Sete Lagoas, estado de Minas Gerais. A transação reforça o compromisso da Companhia com a estratégia de reciclagem de portfólio e alocação de capital de forma a gerar valor aos seus acionistas. Os número apresentados acima já contemplam a venda do Shopping Sete Lagoas.

A brMalls é a maior empresa nacional de shopping centers com presença em todas as regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.

Shopping	Estado	Ano de Inauguração	ABL Total	%	ABL Próprio	Serviços Prestados
Amazonas Shopping	AM	1991	34.214	34,1%	11.667	Admin./ Comerc./BO
Shopping Vila Velha	ES	2014	71.768	50,0%	35.884	Admin./ Comerc./BO
Goiânia Shopping	GO	1995	22.252	49,2%	10.941	Admin./ Comerc./BO
Araguaia Shopping	GO	2001	21.758	50,0%	10.879	-
São Luís Shopping	MA	1999	54.890	15,0%	8.234	-
Rio Anil	MA	2010	37.760	50,0%	18.880	Admin./ Comerc.
Center Shopping Uberlândia	MG	1992	52.686	51,0%	26.870	Admin./ Comerc./BO
Shopping Del Rey	MG	1991	37.032	65,0%	24.071	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	63,5%	937.079	

✂ Anexo II – 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 do últimos 12 meses / média do ABL dos últimos 12 meses.

✍ Anexo III – Tabela de dívidas

Perfil da Dívida (R\$ mil) - Informações Financeiras Ajustadas					1T19			1T18		
	Índice	Taxa(%)	Vencimento		Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Debêntures II - 2ª Série	IPCA	6,40%	a.a.	fev-19	-	-	-	120.967	-	120.967
Financiamento Recife	PRÉ	3,53%	a.a.	mar-19	-	-	-	3.294	-	3.294
Financiamento Sete Lagoas	TR	9,15%	a.a.	dez-19	-	-	-	5.190	4.208	9.398
CCB Expansão Niterói	TR	7,60%	a.a.	jun-20	17.716	-	17.716	11.396	17.856	29.252
CCB Contagem	TR	7,60%	a.a.	jun-20	55.779	-	55.779	35.854	55.881	91.735
CCB Cuiabá	TR	7,60%	a.a.	jul-20	73.965	-	73.965	55.384	74.209	129.593
Debênture V - 3ª Série	CDI	0,10%	a.a.	mai-21	50	49.750	49.800	50	49.679	49.729
CRI Itaú S.A.	TR	9,40%	a.a.	out-21	58.806	-	58.806	14.160	76.749	90.909
Financiamento Estação BH	TR	8,90%	a.a.	abr-22	53.493	-	53.493	17.360	53.526	70.886
Financiamento São Luis	TR	9,90%	a.a.	mai-22	1.059	2.289	3.348	1.056	3.350	4.406
Financiamento Mooca	TR	9,10%	a.a.	jun-22	8.612	19.378	27.990	7.337	29.266	36.603
CRI Expansão Tamboré	TR	9,40%	a.a.	fev-23	76.807	-	76.807	16.942	58.826	75.768
Financiamento São Bernardo	TR	9,15%	a.a.	abr-23	-	-	-	12.862	67.231	80.093
CRI Macaé	IGP-M	8,50%	a.a.	abr-23	3.388	13.308	16.696	2.899	15.490	18.389
Debênture VI - Serie Única	% do CDI	97,50%	a.a.	set-23	-	395.418	395.418	4.402	390.134	394.536
CRI Campinas e Estação 1	IPCA	6,34%	a.a.	mar-24	30.911	171.573	202.484	16.806	200.910	217.716
CRI Tijuca	TR	8,90%	a.a.	fev-25	46.870	585.952	632.822	65.317	606.093	671.410
CRI Itaú BBA	TR	9,31%	a.a.	mar-25	1.648	533.940	535.588	40.446	516.331	556.777
Debênture VII	% do CDI	107,50%	a.a.	mar-25	1.113	598.821	599.934	-	-	-
CRI Campinas e Estação 2	IPCA	6,71%	a.a.	mar-26	7.230	71.268	78.498	6.250	74.724	80.974
CRI Campinas e Estação 3	IPCA	7,04%	a.a.	mar-29	6.869	145.590	152.459	11.827	141.390	153.217
Debênture V - 1ª Série	CDI	1,75%	a.a.	mai-31	493	95.116	95.609	511	95.697	96.208
Total					444.809	2.682.403	3.127.212	450.310	2.531.550	2.981.860

Anexo IV – Demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - INFORMAÇÕES FINANCEIRAS CONTÁBEIS E AJUSTADAS

	Informações Financeiras Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	1T19	1T18	%	1T19	1T18	1T19	1T18	%
Receita Bruta	324.072	307.594	5,4%	18.263	18.189	342.335	325.783	5,1%
Aluguéis	218.603	207.723	5,2%	13.338	12.379	231.941	220.102	5,4%
Linearização de Aluguel	7.477	9.618	-22,3%	112	408	7.589	10.026	-24,3%
Taxa de Cessão	2.330	1.273	83,0%	192	144	2.522	1.417	78,0%
Linearização de CDU	2.886	4.010	-28,0%	126	427	3.012	4.437	-32,1%
Estacionamento	63.992	61.031	4,9%	5.004	4.909	68.996	65.940	4,6%
Taxa de Transferência	770	834	-7,7%	16	17	786	851	-7,6%
Prestação de Serviços	27.140	21.146	28,3%	(635)	(190)	26.505	20.956	26,5%
Outras	874	1.959	-55,4%	110	95	984	2.054	-52,1%
(-)Impostos e Contribuições	(27.030)	(25.020)	8,0%	(1.205)	(1.587)	(28.235)	(26.607)	6,1%
Receita Líquida	297.042	282.574	5,1%	17.058	16.602	314.100	299.176	5,0%
Custos	(31.512)	(29.895)	5,4%	(4.941)	(5.238)	(36.453)	(35.133)	3,8%
Custos com Pessoal	(6.962)	(6.261)	11,2%	(626)	(640)	(7.588)	(6.901)	10,0%
Diversos Serviços	(3.404)	(3.268)	4,2%	(370)	(448)	(3.774)	(3.716)	1,6%
Custos Condominiais	(11.294)	(11.898)	-5,1%	(585)	(862)	(11.879)	(12.760)	-6,9%
Custos com Fundo de Promoções	(3.251)	(2.359)	37,8%	(103)	(111)	(3.354)	(2.470)	35,8%
Demais Custos	(6.601)	(6.109)	8,1%	(3.257)	(3.177)	(9.858)	(9.286)	6,2%
Resultado Bruto	265.530	252.679	5,1%	12.117	11.364	277.647	264.043	5,2%
Despesas com Vendas, Gerais & Administrativas	(42.084)	(33.294)	26,4%	30	(1.192)	(42.054)	(34.486)	21,9%
Despesas com Vendas	(12.430)	(10.970)	13,3%	47	(1.181)	(12.383)	(12.151)	1,9%
Despesas de Pessoal	(25.430)	(19.736)	28,9%	(2)	(4)	(25.432)	(19.740)	28,8%
Serviços Contratados	(2.735)	(2.233)	22,5%	(16)	(15)	(2.751)	(2.248)	22,4%
Outras Despesas	(1.489)	(355)	319,4%	1	8	(1.488)	(347)	328,8%
Depreciação	(164)	(147)	11,6%	-	-	(164)	(147)	11,6%
Amortização	(5.091)	(4.104)	24,0%	(1)	(1)	(5.092)	(4.105)	24,0%
Resultado Financeiro	(56.602)	(51.106)	10,8%	(425)	(797)	(57.027)	(51.903)	9,9%
Receitas Financeiras	20.243	38.058	-46,8%	233	113	20.476	38.171	-46,4%
Despesas Financeiras	(76.845)	(89.164)	-13,8%	(658)	(910)	(77.503)	(90.074)	-14,0%
Resultado da Equivalência Patrimonial	4.883	5.759	-15,2%	(9.673)	(5.759)	(4.790)	-	-
Outras Resultados Operacionais	1.709	2.897	-41,0%	-	(119)	1.709	2.778	-38,5%
Resultado Operacional	168.181	172.684	-2,6%	2.048	3.496	170.229	176.180	-3,4%
Resultado Antes Tributação/Participações	168.181	172.684	-2,6%	2.048	3.496	170.229	176.180	-3,4%
Provisão para IR/CSLL	(18.462)	(27.146)	-32,0%	(1.785)	(3.155)	(20.247)	(30.301)	-33,2%
Impostos Diferidos	15.792	(5.727)	-	(230)	(311)	15.562	(6.038)	-
Participação de não-controladores	(10.558)	(13.280)	-20,5%	(33)	(30)	(10.591)	(13.310)	-20,4%
Lucro/Prejuízo do Período	154.953	126.531	22,5%	-	-	154.953	126.531	22,5%

Balço patrimonial (ativo)

Ativos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	1T19	4T18	%	1T19	4T18	1T19	4T18	%
Ativos								
Circulante								
Disponibilidades	18.090	23.672	-23,6%	1.176	1.913	19.266	25.585	-24,7%
Títulos e Valores Mobiliários	1.393.509	907.277	53,6%	3.983	2.457	1.397.492	909.734	53,6%
Contas a Receber	211.935	247.597	-14,4%	11.281	13.801	223.216	261.398	-14,6%
Impostos a Recuperar	47.662	65.953	-27,7%	260	174	47.922	66.127	-27,5%
Adiantamentos	20.910	23.098	-9,5%	1.019	1.034	21.929	24.132	-9,1%
Despesas Antecipadas	10.421	7.120	46,4%	(39)	(36)	10.382	7.084	46,6%
Outros Valores a Receber	25.052	30.325	-17,4%	854	1.093	25.906	31.418	-17,5%
Total	1.727.579	1.305.042	32,4%	18.534	20.436	1.746.113	1.325.478	31,7%
Não Circulante								
Clientes	37.240	34.661	7,4%	1.799	1.858	39.039	36.519	6,9%
Depósitos e cauções	61.977	60.277	2,8%	637	637	62.614	60.914	2,8%
Impostos a Recuperar	64.501	56.005	15,2%	-	-	64.501	56.005	15,2%
Instrumentos Derivativos	-	-	-	(423)	-	(423)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	6.332	16.332	-61,2%	(6.332)	(6.332)	-	10.000	-
Débito de Controladas e Coligadas	46.108	48.058	-4,1%	(46.108)	(48.058)	-	-	-
Outros	26.937	32.287	-16,6%	(10)	6	26.927	32.293	-16,6%
Total	243.095	247.620	-1,8%	(50.437)	(51.889)	192.658	195.731	-1,6%
Permanente								
Investimentos	393.020	389.463	0,9%	(386.168)	(387.821)	6.852	1.642	-
Propriedade para Investimento	16.076.367	16.094.695	-0,1%	580.251	579.344	16.656.618	16.674.039	-0,1%
Imobilizado	13.781	14.438	-4,6%	19	-	13.800	14.438	-4,4%
Intangível	85.898	79.778	7,7%	4	4	85.902	79.782	7,7%
Total	16.569.066	16.578.374	-0,1%	194.106	191.527	16.763.172	16.769.901	0,0%
Total Ativo	18.539.740	18.131.036	2,3%	162.203	160.074	18.701.943	18.291.110	2,2%

Balance patrimonial (passivo)

Passivos	Informações Contábeis			Efeitos IFRS 10/11		Informações Financeiras Ajustadas		
	1T19	4T17	%	1T19	4T17	1T19	4T17	%
Passivos								
Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	441.421	412.109	7,1%	3.388	3.356	444.809	415.465	7,1%
Fornecedores	39.111	41.019	-4,7%	4.446	4.110	43.557	45.129	-3,5%
Impostos e Contribuições a Recolher	45.763	49.872	-8,2%	2.426	2.501	48.189	52.373	-8,0%
Salários e Encargos Sociais	23.252	49.328	-52,9%	337	360	23.589	49.688	-52,5%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	119.282	128.173	-6,9%	-	-	119.281	128.173	-6,9%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	7.710	7.569	1,9%	(121)	(93)	7.589	7.476	1,5%
Provisão para Contingências	11.384	13.482	-15,6%	242	253	11.626	13.735	-15,4%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	203.106	201.346	0,9%	-	-	203.058	201.346	0,9%
Instrumentos Derivativos	20.126	5.452	269,1%	-	-	19.703	5.452	261,4%
Receita Diferida	16.219	17.152	-5,4%	706	830	16.925	17.982	-5,9%
Outros valores a pagar	16.550	23.071	-28,3%	4.771	4.635	21.322	27.706	-23,0%
Total	943.924	948.573	-0,5%	15.724	15.952	959.648	964.525	-0,5%
Não Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	2.669.095	2.366.974	12,8%	13.308	14.112	2.682.403	2.381.086	12,7%
Provisão para Contingências	22.390	21.364	4,8%	4	10	22.394	21.374	4,8%
Impostos e Contribuições - a recolher	17.712	17.439	1,6%	-	-	17.712	17.439	1,6%
Impostos e Contribuições - parcelamentos	14.481	12.066	20,0%	2.481	2.594	16.962	14.660	15,7%
Obrigações a pagar por aquisição de shopping	463.301	454.628	1,9%	-	-	463.301	454.628	1,9%
Instrumentos Derivativos	-	15.714	-	-	-	-	15.714	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.254.950	3.277.798	-0,7%	132.264	132.035	3.387.214	3.409.833	-0,7%
Receita Diferida	48.950	50.928	-3,9%	2.620	2.621	51.570	53.549	-3,7%
Empréstimos de Empresas Ligadas	15.101	17.239	-12,4%	(15.101)	(17.239)	-	-	-
Outros Valores a Pagar	22.379	22.456	-0,3%	(22.379)	(22.456)	-	-	-
Total	6.528.359	6.256.606	4,3%	113.197	111.677	6.641.556	6.368.283	4,3%
Patrimônio Líquido								
Participação dos não controladores	426.174	440.757	-3,3%	7.339	6.501	433.513	447.258	-3,1%
Capital Social	10.404.891	10.399.934	0,0%	-	-	10.404.891	10.399.934	0,0%
Reservas de Capital	(125.822)	(128.041)	-1,7%	-	-	(125.822)	(128.041)	-1,7%
Reservas de Lucro	596.616	-	-	25.943	-	622.559	-	-
Ações em tesouraria	(303.256)	(303.256)	0,0%	-	-	(303.256)	(303.256)	0,0%
Lucros Acumulados	154.953	602.562	-74,3%	-	25.944	154.953	628.506	-75,3%
Gastos com Emissão de Ações	(86.099)	(86.099)	0,0%	-	-	(86.099)	(86.099)	0,0%
Total	11.067.457	10.925.857	1,3%	33.282	32.445	11.100.739	10.958.302	1,3%
Total Passivo e Patrimônio Líquido	18.539.740	18.131.036	2,3%	162.203	160.074	18.701.943	18.291.110	2,2%

 Fluxo de caixa

	Informações Financeiras Ajustadas	Informações Contábeis
	2019	2019 IFRS 10/11
Lucro do Período dos Acionistas da Companhia	165.544	165.511
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao fluxo de caixa gerado pelas atividades operacionais	63.955	52.465
Depreciações e amortizações	5.256	5.255
Atualização de empréstimos e financiamentos	57.557	57.129
Atualização de obrigações a pagar por aquisições de shopping	12.138	12.138
Rendimento de títulos e valores mobiliários	(16.830)	(16.760)
Ajuste de linearização da receita e ajuste a valor presente	(10.469)	(10.230)
Remuneração baseada em opções de ações	2.219	2.219
Provisões e encargos sociais sobre ações restritas	535	535
Provisão para processos judiciais, administrativos e obrigações legais	609	625
Ajuste a valor justo e resultado com derivativos	18	18
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(15.562)	(15.792)
Ganho na venda de investimentos	(2.407)	(2.407)
Equivalência patrimonial	4.790	4.883
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	26.101	24.618
(Aumento) redução nos ativos e aumento (redução) nos passivos	(8.635)	(10.342)
Contas a receber	15.117	13.906
Impostos a recuperar	9.275	9.361
Adiantamentos	1.348	1.333
Despesas antecipadas	(3.305)	(3.307)
Depósitos e cauções	(1.700)	(1.700)
Instrumentos Derivativos	(1.058)	(1.058)
Fornecedores	(728)	(1.064)
Impostos e contribuições a recolher	12.749	12.341
Salários e encargos sociais	(26.572)	(26.550)
Provisão para contingências	(1.498)	(1.498)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(18.518)	(17.896)
Outros	6.255	5.790
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	220.864	207.634
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(480.909)	(467.388)
Compra/venda de títulos e valores mobiliários	(470.995)	(469.540)
Aumento (redução) nos ativos imobilizados e intangíveis	(10.739)	(10.718)
Aquisição e construção de propriedades para investimento	(40.487)	(39.579)
Alienação de investimentos	45.780	45.780
Operação com partes relacionadas	(2.322)	(1.234)
Dividendos recebidos	-	10.049
Efeitos de Alienação	(2.146)	(2.146)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos	253.726	254.172
Obtenção de empréstimos	600.000	600.000
Pagamento de juros sobre empréstimos	(54.095)	(53.747)
Pagamento de empréstimos	(272.802)	(271.949)
Pagamento de juros sobre obrigações a pagar por aquisições de shopping	(355)	(355)
Pagamento de obrigações a pagar por aquisições de shopping	(1.397)	(1.347)
Aumento de capital	4.957	4.957
Dividendos pagos	(12.582)	(13.387)
Juros Sobre Capital Próprio	(10.000)	(10.000)
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(6.319)	(5.582)
Disponibilidades e valores equivalentes no início do exercício	25.585	23.672
Disponibilidades e valores equivalentes no final do exercício	19.266	18.090
Variação de caixa e equivalentes de caixa, líquidos	(6.319)	(5.582)

Indicadores financeiros trimestrais

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	1T19	1T18	%	1T19	1T18	%
Receita Bruta	324.072	307.594	5,4%	342.335	325.783	5,1%
(-) Prestação de Serviços	(27.140)	(21.146)	28,3%	(26.505)	(20.956)	26,5%
(-) Custos	(31.512)	(29.895)	5,4%	(36.453)	(35.133)	3,8%
(+) Debêntures do Araguaia	2.057	1.112	85,0%	2.057	1.112	85,0%
(-) Crédito PIS/COFINS	(3.388)	(2.650)	27,8%	(3.388)	(2.945)	15,0%
NOI	264.089	255.015	3,6%	278.046	267.861	3,8%
Margem %	88,9%	89,0%	-0,1 p.p	88,0%	87,9%	0,1 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	1T19	1T18	%	1T19	1T18	%
Receita Líquida	297.042	282.574	5,1%	314.100	299.176	5,0%
(+) Custos e Despesas	(78.851)	(67.440)	16,9%	(83.763)	(73.871)	13,4%
(+) Depreciação e Amortização	5.255	4.251	23,6%	5.256	4.252	23,6%
(+) Outros Resultados Operacionais	1.709	2.897	-41,0%	1.709	2.778	-38,5%
(+) Resultado de equivalência patrimonial	4.883	5.759	-15,2%	(4.790)	-	-
EBITDA	230.038	228.041	0,9%	232.512	232.335	0,1%
(+) Debêntures do Araguaia	2.057	1.112	85,0%	2.057	1.112	85,0%
EBITDA Ajustado	232.095	229.153	1,3%	234.569	233.447	0,5%
Margem %	78,1%	81,1%	-3,0 p.p	74,7%	78,0%	-3,3 p.p

	Informações Contábeis			Informações Financeiras Ajustadas		
	1T19	1T18	%	1T19	1T18	%
Lucro Líquido	154.953	126.531	22,5%	154.953	126.531	22,5%
(+) Depreciação e Amortização	5.255	4.251	23,6%	5.256	4.252	23,6%
FFO	160.208	130.782	22,5%	160.209	130.783	22,5%
(+) Swap a Mercado (MTM)	18	(788)	-	18	(788)	-
(+) Ajuste Impostos Não Caixa	15.847	24.312	-34,8%	16.078	24.622	-34,7%
FFO Ajustado	176.073	154.306	14,1%	176.305	154.617	14,0%
Margem %	59,3%	54,6%	4,7 p.p	56,1%	51,7%	4,4 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. Conseqüentemente, 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.