



COMUNICADO AO MERCADO

Rio de Janeiro, 21 de março de 2019 - BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta com endereço na Avenida Afrânio de Melo Franco nº 290, 1º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91 ("brMalls" ou "Companhia"), vem, em vista do recebimento do Ofício nº 86/2019/CVM/SEP/GEA-2 na presente data, decorrente da veiculação de matéria, em 20/03/2019, pelo site Brazil Journal (anexa), informar que:

Conforme é do conhecimento do mercado, a brMalls possui como estratégia a constante avaliação de oportunidades no setor de shopping centers.

A brMalls vem participando, desde novembro, de um processo competitivo para uma possível transação envolvendo a aquisição da participação do Grupo Almeida Jr. em seis shoppings centers. Desde então, a brMalls tem analisado a referida transação, sem que haja, no entanto, quaisquer obrigações vinculantes firmadas entre a brMalls e o Grupo Almeida Jr.

Pelas razões acima, a brMalls entendeu não haver informação relevante a ser divulgada.

Ainda, esclarece-se que os documentos arquivados no Módulo IPE do Sistema Empresas.NET não contemplam a referida informação devido ao cunho confidencial da mesma, de maneira que os referidos documentos tratam de forma sumária a respeito do tema de reciclagem de portfólio pela Companhia – estratégia amplamente divulgada pela brMalls, inclusive nos Comentários de Desempenho de 2018 da Companhia.

BR Malls Participações S.A.

Frederico da Cunha Villa

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

brMalls

Rio de Janeiro, March 21st, 2019 - BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., publicly held company located at Avenida Afrânio de Melo Franco 290, 1st floor, in the city and state of Rio de Janeiro, under CNPJ nº 06.977.745/0001-91 ("brMalls" or "Company"), in compliance with the Official Letter received from CVM today, due to the article published on March 20th, 2019, by the website Brazil Journal (attached), hereby announces that:

As the market is aware, brMalls' strategy is to constantly assess opportunities in the shopping mall industry.

brMalls has been participating, since November, in a competitive process for a possible transaction involving the acquisition of Grupo Almeida Jr.'s stake in six shopping malls. Ever since, brMalls has been analysing the transaction without there being any binding obligations signed between brMalls and Grupo Almeida Jr.

Due to the reasons mentioned above, brMalls understood that there was no relevant information to be disclosed.

The Company also clarifies that the documents filed in the IPE Module of the Empresas.NET system do not contemplate the information referred above due to its confidentiality. These documents regard the Company's portfolio recycling strategy in a summarized way, and said strategy has been widely publicized by the Company, such as in its 2018 Earnings Release.

BR Malls Participações S.A.

Frederico da Cunha Villa

CFO and IR Director

BR Malls negocia compra da Almeida Júnior

Geraldo Samor

A BR Malls está em negociações para comprar a Almeida Júnior, uma operadora de seis shoppings, todos no estado de Santa Catarina.

As conversas são fluidas, e não há garantias de que as partes chegarão a um acordo.

Fontes próximas às conversas dizem que a Almeida Júnior tem cerca de R\$ 1 bilhão em dívida — o que corresponde a 6-7 vezes sua geração de caixa — e que seu controlador quer receber R\$ 1,5 bilhão pelo equity.

Como o fluxo de caixa operacional da companhia — o 'NOI', no jargão do mercado — é de cerca de R\$ 180 milhões/ano, uma venda por um *enterprise value* de R\$ 2,5 bilhões implicaria um cap rate de 8%. (O cap rate é uma métrica de retorno no mercado imobiliário. Quanto menor o cap rate, mais caro o ativo vis-à-vis sua capacidade de gerar caixa.)

As conversas com a BR Malls já estavam adiantadas quando a Multiplan entrou no páreo nas últimas semanas. Mas no mercado, muita gente aposta que o interesse não é pra valer.

Primeiro, porque a empresa de José Isaac Peres tem um histórico quase inexistente de aquisições. Desde o IPO, Peres só fez dois M&As — e ainda assim, defensivos: a compra do Pátio Savassi em Belo Horizonte, e a entrada num shopping em Ribeirão Preto. A companhia sempre associou sua geração de valor ao crescimento orgânico, e essa visão construiu o portfólio mais premium do País.

Em segundo lugar, a Multiplan já está com as mãos cheias com seu pipeline de crescimento orgânico: a empresa deve retomar o projeto do Parque Global em São Paulo (um projeto de 80 mil metros quadrados, quase o dobro da maioria dos ativos da empresa), e está construindo o shopping em Jacarepaguá, que fica pronto no final deste ano.

Para a BR Malls, esta seria a primeira aquisição relevante do CEO Ruy Kameyama.

Kameyama costuma dizer a investidores que está "esculpindo" o portfólio da empresa. Ao longo dos últimos dois anos, a BR Malls reduziu seu portfólio de 51 para 39 shoppings — e ainda deve vender outros oito, que representam menos de 10% do NOI. A BR Malls está se desfazendo de shoppings em cidades menores e onde sua posição de mercado não é dominante para focar em ativos com perfil oposto.

Ao contrário de seu antecessor, a compensação de Kameyama é baseada na performance da ação da BR Malls frente a uma cesta das outras empresas do setor listadas na B3, ajustado pela liquidez. "Ele só vai fazer um *deal* se achar que o negócio aumenta o lucro da empresa e fará a ação subir," diz um gestor.

Hoje, a BR Malls tem um endividamento de 2 vezes sua geração de caixa (EBITDA).

A Almeida Júnior tentou fazer seu IPO no ano passado, mas os investidores consideraram que a concentração geográfica da empresa limitaria seu crescimento e não aceitaram pagar a ambição de preço do controlador.

Agora, o processo de venda está sendo liderado pelo Bradesco, um importante credor da Almeida Júnior. O banco estaria disposto a alongar a dívida consideravelmente se a gestão passasse para as mãos da BR Malls.

Fundada em Blumenau em 1980 por um *self-made man*, Jaimes Almeida Junior, a companhia começou no ramo imobiliário e passou a investir em shopping centers nos anos 90.

A Dynamo é a maior acionista da BR Malls, com pouco menos de 10% da empresa.

Link de acesso: <https://braziljournal.com/br-malls-negocia-compra-da-almeida-junior>

Access link: <https://braziljournal.com/br-malls-negocia-compra-da-almeida-junior>



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Cincinato Braga, 340/2º, 3º e 4º Andares, Bela Vista, São Paulo/ SP – CEP: 01333-010 – Brasil - Tel.: (11) 2146-2000
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 86/2019/CVM/SEP/GEA-2

Rio de Janeiro, 21 de março de 2019.

Ao Senhor
FREDERICO DA CUNHA VILLA
Diretor de Relações com Investidores da
BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Borges de Medeiros, 633, 1º andar Leblon
22430-041 Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3138-9900 Fax: (21) 3138-9901
E-mail: gd-ri@brmalls.com.br

C/C: emissores@b3.com.br; ana.pereira@b3.com.br; maiara.madureira@b3.com.br;
marcelo.heliodorio@b3.com.br

Assunto: Solicitação de esclarecimentos sobre notícia veiculada na mídia

Prezado Senhor Diretor,

1. Reportamo-nos ao Comunicado ao Mercado disponibilizado no Módulo IPE do Sistema Empresas.NET em 04/12/2018, em resposta ao Ofício nº 354/2018/CVM/SEP/GEA-2, e à notícia veiculada na página do portal *Brazil Journal* na rede mundial de computadores, intitulada "[BR Malls negocia compra da Almeida Júnior](#)", a qual apresenta o seguinte teor:

BR Malls negocia compra da Almeida Júnior

Geraldo Samor

A BR Malls está em negociações para comprar a Almeida Júnior, uma operadora de seis shoppings, todos no estado de Santa Catarina.

As conversas são fluidas, e não há garantias de que as partes chegarão a um acordo.

Fontes próximas às conversas dizem que a Almeida Júnior tem cerca de R\$ 1 bilhão em dívida — o que corresponde a 6-7 vezes sua geração de caixa — e que seu controlador quer receber R\$ 1,5 bilhão pelo equity.

Como o fluxo de caixa operacional da companhia — o 'NOI', no jargão do mercado — é de cerca de R\$ 180 milhões/ano, uma venda por um

enterprise value de R\$ 2,5 bilhões implicaria um cap rate de 8%. (O cap rate é uma métrica de retorno no mercado imobiliário. Quanto menor o cap rate, mais caro o ativo vis-à-vis sua capacidade de gerar caixa.)

As conversas com a BR Malls já estavam adiantadas quando a Multiplan entrou no páreo nas últimas semanas. Mas no mercado, muita gente aposta que o interesse não é pra valer.

Primeiro, porque a empresa de José Isaac Peres tem um histórico quase inexistente de aquisições. Desde o IPO, Peres só fez dois M&As — e ainda assim, defensivos: a compra do Pátio Savassi em Belo Horizonte, e a entrada num shopping em Ribeirão Preto. A companhia sempre associou sua geração de valor ao crescimento orgânico, e essa visão construiu o portfólio mais premium do País.

Em segundo lugar, a Multiplan já está com as mãos cheias com seu pipeline de crescimento orgânico: a empresa deve retomar o projeto do Parque Global em São Paulo (um projeto de 80 mil metros quadrados, quase o dobro da maioria dos ativos da empresa), e está construindo o shopping em Jacarepaguá, que fica pronto no final deste ano.

Para a BR Malls, esta seria a primeira aquisição relevante do CEO Ruy Kameyama.

Kameyama costuma dizer a investidores que está “esculpindo” o portfólio da empresa. Ao longo dos últimos dois anos, a BR Malls reduziu seu portfólio de 51 para 39 shoppings — e ainda deve vender outros oito, que representam menos de 10% do NOI. A BR Malls está se desfazendo de shoppings em cidades menores e onde sua posição de mercado não é dominante para focar em ativos com perfil oposto.

Ao contrário de seu antecessor, a compensação de Kameyama é baseada na performance da ação da BR Malls frente a uma cesta das outras empresas do setor listadas na B3, ajustado pela liquidez. “Ele só vai fazer um deal se achar que o negócio aumenta o lucro da empresa e fará a ação subir,” diz um gestor.

Hoje, a BR Malls tem um endividamento de 2 vezes sua geração de caixa (EBITDA).

A Almeida Júnior tentou fazer seu IPO no ano passado, mas os investidores consideraram que a concentração geográfica da empresa limitaria seu crescimento e não aceitaram pagar a ambição de preço do controlador.

Agora, o processo de venda está sendo liderado pelo Bradesco, um importante credor da Almeida Júnior. O banco estaria disposto a alongar a dívida consideravelmente se a gestão passasse para as mãos da BR Malls.

Fundada em Blumenau em 1980 por um self-made man, Jaimes Almeida Junior, a companhia começou no ramo imobiliário e passou a investir em shopping centers nos anos 90.

A Dynamo é a maior acionista da BR Malls, com pouco menos de 10% da empresa.

2. A respeito, requeremos a manifestação de V.S^a sobre a veracidade da afirmação veiculada na notícia, e, caso afirmativo, solicitamos esclarecimentos adicionais a respeito do assunto, bem como informar os motivos pelos quais entendeu não se tratar o assunto de Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM nº 358/02. Solicitamos, ainda, caso confirmada a veracidade das informações veiculadas na notícia, que a Companhia **informe em que documentos arquivados no Módulo IPE do Sistema Empresas.NET constam atualizações a respeito do assunto.**

3. Tal manifestação deverá incluir cópia deste Ofício e ser encaminhada ao Sistema IPE, categoria “Comunicado ao Mercado”, tipo “Esclarecimentos sobre questionamentos da CVM/B3”. **O atendimento à presente solicitação de manifestação por meio de Comunicado ao Mercado não exige a eventual apuração de responsabilidade pela não divulgação tempestiva de Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM nº 358/02.**

4. A propósito, cumpre lembrar à Companhia que, conforme entendimento desta CVM, nem sempre um Fato Relevante se caracteriza exclusivamente por um evento relevante estático, precisamente determinado no tempo, de encerramento de um processo, como a assinatura de um contrato, por exemplo, mas também por uma sucessão de eventos relevantes que poderá ou não culminar em um evento igualmente relevante, conclusão e consequência dos eventos anteriores. Ressalte-se que os eventos relevantes que antecedem o evento relevante de conclusão podem igualmente ser considerados relevantes, nos termos da Instrução CVM nº 358/02. Assim sendo, não se exige que a informação seja definitiva ou esteja formalizada para que se considere um fato como relevante e, portanto, sujeito ao dever de divulgação. Informações sobre atos bilaterais (contratos, reestruturações societárias, etc.) podem ser divulgáveis, independentemente de consenso entre as partes, desde que uma delas já tenha tomado a decisão de realizar o negócio, fazer uma oferta de compra ou tenha a intenção de prosseguir uma negociação ou concluir uma negociação em andamento. Nesses casos, divulga-se a intenção, mas não a conclusão do negócio.

5. Destacamos também que a CVM vem entendendo que, **na hipótese de vazamento da informação ou se os papéis de emissão da companhia oscilarem atipicamente**, o fato relevante deve ser **imediatamente divulgado**, ainda que a informação se refira a operações em negociação (não concluídas), tratativas iniciais, estudos de viabilidade ou até mesmo à mera intenção de realização do negócio (vide julgamento do Processo CVM RJ2006/5928 e do PAS CVM nº 24/05). Caso a informação relevante escape ao controle da administração ou ocorra oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de emissão da companhia aberta ou a eles referenciados, o DRI deverá inquirir as pessoas com acesso a atos ou fatos relevantes, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas no mercado. Uma vez que se constate a veiculação de notícia na imprensa envolvendo informação ainda não divulgada pelo emissor, por meio do Módulo IPE do Sistema Empresas.NET, ou a veiculação de notícia que acrescente fato novo sobre uma informação já divulgada, compete à administração da companhia e, em especial, ao seu DRI analisar o potencial de impacto da notícia sobre as negociações e, se for o caso, manifestar-se de forma imediata sobre as referidas notícias, por meio do Módulo IPE do Sistema Empresas.NET, e não somente após recebimento de questionamento da CVM ou da B3.

6. Ressaltamos que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 358/02, cumpre ao Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, à bolsa de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação.

7. Lembramos ainda da obrigação disposta no parágrafo único do artigo 4º da Instrução CVM nº 358/02, de inquirir os administradores e acionistas controladores da Companhia, **bem como todas as demais pessoas com acesso a atos ou fatos relevantes**, com o objetivo de averiguar se estas têm conhecimento de informações que devam ser divulgadas ao mercado com o objetivo de averiguar se estes teriam conhecimento de informações que deveriam ser divulgadas ao mercado.

8. De ordem da Superintendência de Relações com Empresas – SEP, alertamos que caberá a esta autoridade administrativa, no uso de suas atribuições legais e, com

fundamento no inciso II, do artigo 9º, da Lei nº 6.385/76, e no artigo 7º c/c o artigo 9º da Instrução CVM nº 452/07, determinar a aplicação de multa cominatória, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo de outras sanções administrativas, pelo não atendimento ao presente Ofício, **até o dia 22 de março de 2019**.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Rocha Lopes, Gerente**, em 21/03/2019, às 10:11, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **0715478** e o código CRC **7F5A8A09**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **0715478** and the "Código CRC" **7F5A8A09**.*