

COMUNICADO AO MERCADO

Rio de Janeiro, 22 de março de 2021 - 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 comunicar que recebeu, no dia 18 de março de 2021, correspondência enviada pela Aurora Capital, Suno Asset e Grupo Suno, sobre a possibilidade da brMalls realizar operação estruturada com fundos imobiliários.

Em relação à operação sugerida, a brMalls informa que entende que a sua realização não seria o melhor caminho para criar valor aos atuais acionistas da Companhia.

As correspondências trocadas entre os signatários e a Companhia estão anexadas a este comunicado.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Eduardo Langoni

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

NOTICE TO THE MARKET

Rio de Janeiro, March 22nd, 2021 - 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”), hereby announces that it received, on March 18th, 2021, a letter sent by Aurora Capital, Suno Asset and Suno Group, regarding the possibility of brMalls carrying out structured operation with property funds.

In relation to the suggested transaction, brMalls informs that understands that its execution would not be the best way to create value to the current shareholders of the Company.

Correspondences exchanged between the signatories and the Company is attached to this notice to the market.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Eduardo Langoni
CFO and IR Director

São Paulo, 18 de Março de 2021.

Prezados Senhores Membros do Conselho de Administração de BRMalls:

Nos últimos anos observamos com atenção a dinâmica do setor imobiliário e, particularmente, o setor de *malls*. É inegável que a conveniência e segurança proporcionados tornam os *malls* destino preferencial para consumidores e lojistas. Contudo, o período conturbado pelo qual passou o Brasil nos últimos anos, além dos desafios trazidos pelo Covid-19 e pela digitalização impõem a necessidade de mudanças estruturais importantes no setor.

É notável que as ações de *BRMalls* negociadas na B3 tiveram performance significativamente inferior a seus pares e, apesar dos esforços da administração, não estão claros os planos para destravar valor para os acionistas.

Estudamos profundamente a companhia e o setor e, diante do cenário desafiador, queremos compartilhar com este Conselho e com os acionistas da companhia um plano concreto para destravar valor por meio de alterações na estrutura da organização.

Existe uma demanda cativa no mercado por fundos imobiliários. As vantagens tributárias e dividendos recorrentes atraem grande número de pessoas físicas para esse tipo de investimento. Acreditamos que os ativos de *BRMalls* deveriam ser detidos por um ou mais fundos imobiliários. A empresa se tornaria, prioritariamente, uma administradora de ativos imobiliários.

Nossa proposta pode ser resumida em três pontos principais:

- i) transferência dos ativos imobiliários da companhia (e correspondentes passivos e dívidas) para um Fundo de Investimento Imobiliário cujo cotista inicialmente será a própria companhia;
- ii) transferência das cotas do fundo imobiliário para os acionistas e posterior listagem no mercado de capitais, dando liquidez aos cotistas e benefícios fiscais inerentes ao veículo;
- iii) mudança do modelo de negócio da *BRMalls* para uma companhia de administração imobiliária *asset light* que passa a prestar serviço de operação dos shoppings ao fundo.

Considerando fundos imobiliários comparáveis concluímos que os ativos de *BRMalls* dentro de um fundo imobiliário seriam avaliados com valorização entre 50% e 70% acima do valor da companhia hoje. T tamanha oportunidade de geração de valor não deve ser ignorada.

Atualmente, a Aurora Capital é gestora de fundos que detém participação acionária na companhia. Estudamos a viabilidade societária, contábil e fiscal dessa operação e concluímos que a transação não apenas é possível como é a única maneira de criação de valor segura e rápida para os acionistas.

Entendemos que será necessário fazer renegociações com credores da companhia e co-investidores dos shoppings, bem como alterações contábeis e no Estatuto Social da *BRMalls*, atos que dependem da ação decisiva deste Conselho de Administração e dos demais administradores da companhia e investidas.

Entre as mudanças que vemos como **urgentes**, destacamos que o Estatuto da companhia inclui cláusula limitadora de voto e *poison pill* que obriga a realização de OPA (Oferta Pública de Aquisições de Ações) caso um grupo tenha mais do que 25% das ações da *BRMalls*. Tais cláusulas são bastante restritivas e, dentro do contexto de execução dessa proposta, podem ser detrimenais aos interesses dos acionistas e demais stakeholders da companhia. Contudo, se houver necessidade de realização de OPA para implementação da presente proposta, perseguiremos esse caminho condicionado a eventual entendimento com os demais acionistas relevantes e/ou captação de recursos no mercado.

Acreditamos que criar dois negócios apartados e independentes daria aos acionistas a melhor oportunidade de manter o negócio competitivo no longo prazo. Ainda, observamos que a separação dos imóveis das operações de *BRMalls* iria: i) dar ênfase ao valor significativo do negócio de propriedades, atualmente envolto pelo desconto que o mercado aplica à empresa; ii) dar maior foco ao negócio, possuindo times competentes e totalmente independentes para fomentar o crescimento e a inovação; iii) trazer melhor estrutura para *fundinq* que possibilite a continuidade do crescimento de ativos.

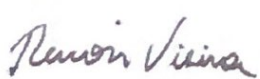
Além disso, vale mencionar estruturas similares utilizadas por grandes *players* no mercado que aplicaram com sucesso ou estudam replicar o conceito para beneficiar seus acionistas, como por exemplo, *Cyrela Comercial Properties*, *BR Properties*, *Gafisa* e inúmeros fundos imobiliários criados com esse mesmo intuito.

No contexto das mudanças que estamos propondo, acreditamos que a Suno Asset seria a gestora de recursos mais competente para atuar como gestora do fundo imobiliário a ser criado. A Suno Asset tem i) grande presença e autoridade na indústria de fundos imobiliários, possuindo os websites líderes de buscas, e segundo estimativas próprias, mais de 60% de audiência do segmento; ii) poder de precificação em produtos, a exemplo do KISU11, fundo de fundos de maior prêmio sobre os ativos da indústria (mais de 15% observando o Preço/Valor Patrimonial), com liquidez e giro largamente à frente de produtos similares de outras instituições como o XFIX11 (XP Investimentos) e IFIE11 (Banco Inter).

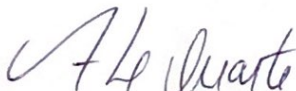
Além da qualificação técnica, presença e estrutura, a Suno Asset identificou essa oportunidade em parceria com a Aurora Capital e é desejável que a *BRMalls* tenha parceiros que entendem profundamente as mudanças necessárias para implementação exitosa dessa proposta.

Esperamos que essa proposta seja analisada por este Conselho de Administração e que os acionistas sejam informados para que possam igualmente se manifestar. Confiamos que essa proposta atende aos interesses dos acionistas e demais stakeholders e estamos à disposição deste Conselho de Administração, dos administradores e dos acionistas de *BRMalls* para que possamos juntos implementar essas mudanças fundamentais para destravar valor.

Cordialmente,



Renoir Vieira
Aurora Capital



Vitor Duarte
CIO Suno Asset



Tiago Reis
Presidente do Conselho
Grupo Suno

Rio de Janeiro, 22 de março de 2021.

Para

Renoir Vieira
Aurora Capital

Vitor Duarte
CIO
Suno Asset

Tiago Reis
Presidente do Conselho de Administração
Grupo Suno

Ref: Correspondência sobre Estratégia Fundo Imobiliário

Prezados Senhores,

Inicialmente, agradecemos o envio da correspondência em referência e as contribuições trazidas por V. Sas., reforçando que a Companhia preza pelas melhores práticas de governança corporativa, tendo atingido a pontuação máxima no “*QualityScore*” da ISS, valorizando o engajamento de investidores de longo prazo e respectivos diálogos que contribuem para o sucesso da estratégia da Companhia.

Dessa forma, após nossos debates e conversas internas, trazemos as nossas considerações a seguir.

1. Estrutura para viabilizar estratégia de Longo Prazo

Nos últimos anos, a Companhia executou importantes melhorias de longo prazo: alienações e aquisições para qualificar o portfólio dos nossos shoppings, evolução do *tenant mix*, revitalizações, fortalecimento da estrutura de capital, aceleração da inovação e transformação digital, que deixam a brMalls cada vez mais preparada para o ambiente de transformação do varejo, acelerado pelos desafios de e-commerce e da pandemia COVID-19.

No ano de 2019, último ano antes da COVID-19, os frutos dessa estratégia se tornaram mais visíveis na forma de recuperação operacional, recorde na geração de AFFO (*adjusted funds from operations*, proxy de lucro líquido caixa aos acionistas), recordes de dividendos e na cotação do preço de ação da Companhia.

A relevância e perenidade dos shoppings exige expertise e investimentos bem planejados para viabilizar expansões, revitalizações, desenvolvimentos de projetos imobiliários multiuso e atração das marcas corretas para o mix de lojas. Nos últimos anos, investimentos em inovações digitais e de omnicanalidade também se tornaram estratégicos para viabilizar a evolução do modelo de negócios a longo prazo. Para consecução desses objetivos é fundamental uma estrutura integrada, que possua controle dos ativos, forte balanço patrimonial, alinhe interesses e horizontes de retornos, sincronize investimentos, desenvolvimentos, administração e comercialização dos shoppings, de forma a maximizar valor a longo prazo aos acionistas.

2. Larga experiência com Fundos Imobiliários

A brMalls reforça que acredita no mercado de fundos imobiliários como um complemento à sua estratégia principal e acumulou larga experiência na criação de valor via fundos imobiliários nos últimos 10 anos. Nesse sentido, realizamos operações com gestoras de primeira linha, tais como Vinci Partners, HSI – Hemisfério Sul Investimentos, Brasil Plural, BTG Pactual, Hedge Investimentos, envolvendo 17 participações em shoppings centers do nosso portfólio.

Um exemplo da expertise e compromisso com o retorno ao acionista foi a recente transação realizada com FII do BTG Pactual em 2019, que resultou na alienação de 7 shoppings pelo valor total de R\$ 696,4 milhões, sendo que os valores da venda foram integralmente distribuídos aos acionistas no mesmo exercício através de dividendos e Juros sobre Capital Próprio - JCP extraordinários.

Assim, a administração da Companhia ressalta que está constantemente avaliando e endereçando as oportunidades de maximização de valor para seus ativos e acionistas.


3. Considerações Específicas:

Adicionalmente às considerações estratégicas acima mencionadas, destacamos as principais questões em relação à proposta trazida e que nos levam à conclusão de que a operação proposta não seria o melhor caminho para criar valor aos atuais acionistas da Companhia:

- (i) expressivo Imposto de Renda sobre ganho de capital e ITBI, decorrentes da transferência de titularidade;
- (ii) restrições de alavancagem trazidas pela regulamentação aos fundos imobiliários, que trariam impactos custosos para tratamento das dívidas existentes da Companhia, bem como limitações para sua estrutura de alavancagem futura;
- (iii) base acionária da Companhia é composta em sua grande maioria por investidores que não se beneficiariam da isenção de impostos sobre dividendos;
- (iv) perda de liquidez para os atuais acionistas da brMalls, dado que o volume de negociação das ações da Companhia é substancialmente - mais de 30x - superior ao volume de negociação médio dos principais Fundos Imobiliários de Shopping Center.

Agradecemos mais uma vez as contribuições, sendo o que nos cabia.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

0782E943FBD04CC...
Conselho de Administração brMalls Participações S.A
José Afonso Alves Castanheira
Presidente