

## BR Malls (BRML3): Resultado 2T21

### O Ebitda ajustado foi duramente atingido pelo PDD mais alto, mas o FFO estava em linha conosco

Os resultados da BR Malls no 2T21 ficaram em linha com as nossas expectativas na linha de FFO, uma vez que a receita mais forte do que o esperado (conforme as vendas dos lojistas continuaram se recuperando) foi compensada por despesas muito elevadas com PDD (relacionadas à inadimplência). No geral, a receita líquida ficou em R\$ 262 milhões (+41% a/a; 5% acima de nossa projeção) e o Ebitda ajustado totalizou R\$ 139 milhões (+186% a/a; 11% abaixo de nossa previsão), com margem fraca de 53% (10 p.p. abaixo de nossa estimativa, fortemente impactado por maiores despesas com PDD - relacionadas à inadimplência de lojistas). O FFO foi de R\$ 68 milhões (+274% a/a; 1% abaixo de nossa estimativa).

### Vendas se aproximando dos níveis pré-Covid; vacância inalterada durante a pandemia

As vendas nas mesmas lojas (SSS) caíram 25,3% vs. 2T19, mas a empresa sinalizou que as vendas vêm se recuperando a cada mês (SSS caiu apenas 8,1% em julho vs. os níveis de 2019). O Aluguel nas mesmas lojas (SSR) caiu 4,7% a/a no 2T21 (vs. 2T19), enquanto o NOI/m<sup>2</sup> caiu 8,7%. A vacância mal mudou desde a Covid (encerrando o 2T21 em 3,7%), o que é positivo. O principal destaque negativo foi a inadimplência de 18% (bem acima dos pares), que gerou altos gastos com PDD e perda de Ebitda no 2T21, mas a BR Malls disse que alguns problemas operacionais com seu sistema ERP foram os principais responsáveis por esses atrasos.

### 2T suave, mas mostrando uma recuperação; Classificação de compra (13x P/FFO 2022E)

Os resultados trimestrais da BR Malls foram fracos (PDD foi muito maior do que os pares no 2T21, embora não saibamos os impactos exatos dos problemas de ERP no trimestre). Mas seu portfólio está se recuperando praticamente em linha com seus pares – ou seja, uma vez que as restrições às operações dos shoppings foram atenuadas, o tráfego de pedestres e as vendas se recuperaram bem. Isso deve continuar no 2S21 já que o Brasil finalmente está voltando ao normal, com um ritmo de vacinação mais acelerado. Temos uma classificação de Compra na BR Malls, principalmente com base no valuation (negociação a 13x P/FFO para 2022E).

#### BTG Pactual – Equity Research:

##### Gustavo Cambauva

São Paulo – Banco BTG Pactual S. A.

##### Elvis Credendio

São Paulo – Banco BTG Pactual S. A.

##### Luis Mollo

São Paulo – Banco BTG Pactual S. A.

[Analise.Acoes@btgpactual.com](mailto:Analise.Acoes@btgpactual.com)

#### BR Malls Par (BRML3)

Data	13/08/2021
Ticker	BRML3
Rating	Compra
Preço Alvo (R\$)	14,0
Preço (R\$)	9,7
Listagem	Novo Mercado

#### Dados Gerais:

Market Cap. (RS mn)	8.192,60
Vol. Médio 12M (R\$ mn)	167,72

#### Valuation:

	2021E	2022E
P/L	15,2x	12,8x
EV/EBITDA	13,7x	11,5x

#### Stock Performance:

Agosto (%)	-3,2%
LTM (%)	-8,3%



Valuation	12/2018	12/2019	12/2020	12/2021E	12/2022E
RoIC (EBIT) %	5,5	5,5	3,3	4,4	5,2
EV/EBITDA	15,2	18,7	17,5	13,9	11,6
P/L	20,4	22,9	32,3	15,5	13,1
Dividend Yield %	0,7	4,9	0,8	2,2	2,6

Resumo Financeiro (R\$ milhões)	12/2018	12/2019	12/2020	12/2021E	12/2022E
Receita	1.266	1.323	964	1.093	1.223
EBITDA	913	971	662	792	928
Lucro Líquido	542	665	259	539	640
LPA (R\$)	0,64	0,79	0,31	0,64	0,76
DPA líquido (R\$)	0,09	0,89	0,08	0,21	0,25
Dívida Líquida/Caixa	-2.317	-2.419	-2.727	-2.094	-1.907

Fonte: Relatórios da empresa, Bovespa, estimativas do BTG Pactual S.A. / Valuations: com base no último preço das ações do ano; (E) com base no preço das ações de R\$ 9,90, em 11 de agosto de 2021.

Figura 1: Resultados da BR Malls - 2T21 (R\$ milhões, salvo indicação contrária)

R\$ (milhões)	2T21	2T21E	A x E (%)	1T21	t/t (%)	2T20	a/a (%)
Receita Líquida	261,9	248,8	5%	241,1	9%	185,5	41%
EBITDA ajustado	139,0	156,4	-11%	169,7	-18%	48,6	186%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>53,1%</i>	<i>62,9%</i>		<i>70,4%</i>		<i>26,2%</i>	
FFO	68,3	69,0	-1%	65,8	4%	18,3	274%
<i>Margem FFO</i>	<i>26,1%</i>	<i>27,8%</i>		<i>27,3%</i>		<i>9,8%</i>	
Lucro líquido	-113,0	59,8	-289%	56,5	-300%	-619,7	-82%
<i>Margem líquida</i>	<i>-43,1%</i>	<i>24,0%</i>		<i>23,4%</i>		<i>-334,0%</i>	
FFO/ação	0,08	0,08	-1%	0,08	4%	0,02	274%
LPA	-0,13	0,07	-289%	0,07	-300%	-0,73	-82%

Fonte: Empresa e BTG Pactual

## Informações Importantes

Para informações complementares e detalhadas entre em contato com o seu assessor ou com a Equipe de Renda Variável do Banco BTGPactual Digital.

- Preços das ações refletem preços de fechamento no mercado à vista.
- Rentabilidades passadas não oferecem garantias de resultados futuros.
- Os retornos indicados como performance são baseados em valorização do capital incluindo dividendos e excluindo custos de transação da B3, da Corretora, comissionamentos, juros cobrados sobre limites de crédito, margens etc. Ajustar o desempenho da carteira aos custos resultará em redução dos retornos totais demonstrados.

## Disclaimer Global

O conteúdo dos relatórios não pode ser reproduzido, publicado, copiado, divulgado, distribuído, resumido, extraído ou de outra forma referenciado, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e expresso do BTGPactual digital. Nossas análises são baseadas em informações obtidas junto a fontes públicas que consideramos confiáveis na data de publicação, dentre outras fontes. Na medida em que as opiniões nascem de julgamentos e estimativas, estão naturalmente sujeitas a mudanças. O conteúdo dos relatórios é gerado consoante as condições econômicas, de mercado, entre outras, disponíveis na data de sua publicação, de modo que as conclusões apresentadas estão sujeitas a variações em virtude de uma gama de fatores sobre os quais o BTGPactual digital não tem qualquer controle. Cada relatório somente é válido na sua respectiva data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O BTGPactual digital não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular tais relatórios em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Nossos relatórios possuem caráter informativo e não representam oferta de negociação de valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros em qualquer jurisdição. As análises, informações e estratégias de investimento têm como único propósito fomentar o debate entre os analistas do BTGPactual digital e os seus clientes. O BTGPactual digital ressalta que os relatórios não incluem aconselhamentos de qualquer natureza, como legal ou contábil. O conteúdo dos relatórios não é e nem deve ser considerado como promessa ou garantia com relação ao passado ou ao futuro, nem como recomendação para qualquer fim. Cada cliente deve, portanto, desenvolver suas próprias análises e estratégias.

As informações disponibilizadas no conteúdo dos relatórios não possuem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco. Portanto, nada nos relatórios constitui indicação de que a estratégia de investimento ou potenciais recomendações citadas são adequadas ao perfil do destinatário ou apropriadas às circunstâncias individuais do destinatário e tampouco constituem uma recomendação pessoal.

Os produtos e serviços mencionados nos relatórios podem não estar disponíveis em todas as jurisdições ou para determinadas categorias de investidores. Adicionalmente, a legislação e regulamentação de proteção a investidores de determinadas jurisdições podem não se aplicar a produtos e serviços registrados em outras jurisdições, sujeitos à legislação e regulamentação aplicável, além de previsões contratuais específicas.

O recebimento do conteúdo dos relatórios não faz com que você esteja automaticamente enquadrado em determinadas categorias de investimento necessárias para a aplicação em alguns produtos e serviços. A verificação do perfil de investimento de cada investidor deverá, portanto, sempre prevalecer na checagem dos produtos e serviços aptos a integrarem sua carteira de investimentos, sendo certo que nos reservamos ao direito de eventualmente recusarmos determinadas operações que não sejam compatíveis com o seu perfil de investimento.

O Banco BTGPactual S.A. mantém, ou tem a intenção de manter, relações comerciais com determinadas companhias cobertas nos relatórios. Por esta razão, os clientes devem estar cientes de eventuais conflitos de interesses que potencialmente possam afetar os objetivos dos relatórios. Os clientes devem considerar os relatórios apenas como mais um fator no eventual processo de tomada de decisão de seus investimentos.

O Banco BTGPactual S.A. confia no uso de barreira de informação para controlar o fluxo de informação contida em uma ou mais áreas dentro do Banco BTGPactual S.A., em outras áreas, unidades, grupos e filiais do Banco BTGPactual S.A.. A remuneração do analista responsável pelo relatório é determinada pela direção do departamento de pesquisa e pelos diretores seniores do BTGPactual S.A. (excluindo o banco de investimento). A remuneração do analista não é baseada nas receitas do banco de investimento, entretanto a remuneração pode ser relacionada às receitas do Banco BTGPactual S.A. como um todo, no qual o banco de investimento, vendas e trading (operações) fazem parte.

O BTGPactual digital não se responsabiliza assim como não garante que os investidores irão obter lucros. O BTGPactual digital tampouco irá dividir qualquer ganho de investimentos com os investidores assim como não irá aceitar qualquer passivo causado por perdas. Investimentos envolvem riscos e os investidores devem ter prudência ao tomar suas decisões de investimento. O BTGPactual digital não tem obrigações fiduciárias com os destinatários dos relatórios e, ao divulgá-los, não apresenta capacidade fiduciária.

O BTGPactual digital, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam nenhum passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do conteúdo dos relatórios.

**Certificação dos analistas:** Cada analista da área de Análise & Research primariamente responsável pelo conteúdo desse relatório de investimentos, total ou em parte, certifica que: i) Todos os pontos de vista expressos refletem suas opiniões e pontos de vista pessoais sobre as ações e seus emissores e tais recomendações foram elaboradas de maneira independente, inclusive em relação ao BTGPactual S.A. e / ou suas afiliadas, conforme o caso. ii) nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas aqui contidas ou relacionadas ao preço de qualquer valor mobiliário discutido neste relatório.

Parte da remuneração do analista é proveniente dos lucros do Banco BTGPactual S.A. como um todo e/ou de suas afiliadas e, consequentemente, das receitas oriundas de transações realizadas pelo Banco BTGPactual S.A. e / ou suas afiliadas.

Quando aplicável, o analista responsável por este relatório e certificado de acordo com as normas brasileiras será identificado em negrito na primeira página deste relatório e será o primeiro nome na lista de assinaturas.

O Banco BTGPactual S.A., atuou como coordenador-líder ou coordenador de uma oferta pública dos ativos de emissão de uma ou mais companhias citadas neste relatório nos últimos 12 meses. Também atua como formador de Mercado de ativo de emissão de uma ou mais companhias citadas neste relatório.

Para obter um conjunto completo de disclosures associadas às empresas discutidas neste relatório, incluindo informações sobre valuation e riscos, acesse [www.btgpactual.com/research/Disclaimers/Overview.aspx](http://www.btgpactual.com/research/Disclaimers/Overview.aspx)