

Assembleia Geral Extraordinária

Teleconferência - 20 de setembro de 2024



Este documento pode conter considerações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas uma vez que se baseiam nas expectativas e metas da administração da Companhia, bem como nas informações disponíveis. A Companhia não está obrigada a atualizar tais afirmações.

As palavras "antecipar", "desejar", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "prognosticar", "projetar", "objetivar" e termos similares são utilizados para identificar tais afirmações.

A Companhia esclarece que não divulga projeções e/ou estimativas nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22 e, dessa forma, eventuais considerações futuras não representam qualquer guidance ou promessa de desempenho futuro.

As expectativas da administração referem-se a eventos futuros que podem ou não vir a ocorrer. Nossa futura situação financeira, resultados operacionais, participação de mercado e posicionamento competitivo podem diferir substancialmente daqueles inferidos ou sugeridos em tais avaliações. Muitos dos fatores e valores que estabelecem esses resultados estão fora do controle ou da expectativa da Companhia. O leitor/investidor não deve basear-se exclusivamente nas informações contidas neste relatório para tomar decisões com relação à negociação de valores mobiliários de emissão da Multiplan.

Este documento contém informações sobre projetos futuros que poderão tornar-se diversas devido a alterações nas condições de mercado, alterações de lei ou políticas governamentais, alterações das condições de operação do projeto e dos respectivos custos, alteração de cronogramas, desempenho operacional, demanda de lojistas e consumidores, negociações comerciais ou de outros fatores técnicos e econômicos. Tais projetos poderão ser modificados no todo ou parcialmente, a critério da Companhia, sem prévio aviso. As informações

não contábeis não foram revisadas pelos auditores externos.

Nesta apresentação, a Companhia optou por apresentar os saldos consolidados, de forma gerencial, de acordo com as práticas contábeis vigentes excluindo o CPC 19 (R2).

Para maiores informações, favor consultar as Demonstrações Financeiras, o Formulário de Referência e outras informações relevantes disponíveis no nosso site de Relações com Investidores ri.multiplan.com.br.

Programas Não Patrocinados de *Depositary Receipts*

Chegou ao conhecimento da Companhia que bancos estrangeiros implementaram ou pretendem implementar programas não patrocinados de certificados de depósito de valores mobiliários (*depositary receipts*), nos EUA ou em outros países, com lastro em ações de emissão da Companhia (os "Programas Não Patrocinados"), tirando proveito do fato de que os relatórios da Companhia são usualmente divulgados no idioma inglês.

A Companhia, no entanto, (i) não está envolvida nos Programas Não Patrocinados, (ii) desconhece os termos e condições dos Programas Não Patrocinados, (iii) não tem qualquer relacionamento com potenciais investidores no tocante aos Programas Não Patrocinados, (iv) não consentiu de forma alguma com os Programas Não Patrocinados e não assume qualquer responsabilidade em relação aos mesmos. Ademais, a Companhia ressalta que suas demonstrações financeiras são traduzidas e também divulgadas em inglês exclusivamente para o cumprimento das normas brasileiras, notadamente a exigência contida no item 6.2 do Regulamento de Listagem do Nível 2 de Governança Corporativa da B3 SA - Brasil, Bolsa, Balcão, que é o segmento de listagem do mercado em que as ações da Companhia são listadas e negociadas.

Embora divulgadas em inglês, as demonstrações financeiras da Companhia são preparadas de acordo com a legislação brasileira, seguindo os Princípios Contábeis Geralmente Aceitos no Brasil (BR GAAP), que podem diferir dos princípios contábeis geralmente aceitos em outros países.

Por fim, a Companhia chama a atenção de potenciais investidores para o artigo 51 do seu Estatuto Social, o qual, em síntese, prevê expressamente que qualquer litígio ou controvérsia que possa surgir entre a Companhia, seus acionistas, membros do Conselho de Administração, diretores e membros do Conselho Fiscal com relação às matérias previstas em tal dispositivo devem ser submetidas à arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, no Brasil.

Portanto, ao optar por investir em qualquer Programa Não Patrocinado, o investidor o faz por seu próprio critério e risco e também estará sujeito ao disposto no artigo 51 do Estatuto Social da Companhia.

Esta é uma apresentação resumida sobre as informações descritas nos documentos públicos divulgados no âmbito da convocação da AGE e não tem o objetivo de ser completa. O presente material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma forma de aconselhamento a investidores. Os detentores de ações da Companhia deverão analisar as informações disponibilizadas pela Companhia junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), notadamente o Edital de Convocação, a Proposta de Administração da AGE e o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para obter informações mais completas sobre a Transação, compreender os seus direitos e como exercê-los.

Visão geral da Transação

» Em continuidade ao fato relevante divulgado em 24 de junho de 2024 referente ao direito de primeira oportunidade para a aquisição de 111,3 M de ações ofertadas pela 1700480 Ontario Inc. (“OTPP”) à Multiplan Participações S.A. (“MPAR”), a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Multiplan”) convoca uma AGE¹ para apresentar aos seus acionistas a seguinte “Transação”:



A **MPAR** irá exercer o direito de primeira oportunidade para adquirir as ações da **Multiplan** detidas pela **OTPP**, da seguinte forma:



A **MPAR** irá recomprar **19,06% (21,2 M de ações ou R\$471,1 M²)** do lote ofertado, conferindo à Multiplan a oportunidade de adquirir o saldo remanescente. Excluindo as ações em tesouraria, a MPAR passará a deter **35,37%** do capital (**vs. 26,20% antes da Transação³**), reafirmando seu compromisso de longo prazo



A **Companhia** propõe recomprar **80,94% (90,0 M de ações ou R\$2,0 B²)** do lote ofertado. Excluindo as ações em tesouraria, o *free float*⁴ da Multiplan passará a representar **64,63%** (**vs. 54,54% antes da Transação³**) do capital, gerando valor aos acionistas



Ambas **recompras** ocorrerão ao **preço** de **R\$22,21/ação**, que representa 16,2% de desconto sobre o preço médio da ação de **R\$26,51⁵** e 57,8% sobre o Valor Justo das propriedades⁶, em um dos mais altos *cap rates*⁷ desde o IPO⁸



A estrutura de capital atual da Multiplan permite a recompra, a continuidade dos investimentos e deliberação de proventos

¹ AGE se refere a Assembleia Geral Extraordinária.

² Considera recompra a um preço de R\$22,21 por ação.

³ Posição acionária em 30 de agosto de 2024.

⁴ *Free float* inclui ações detidas pelo Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria. O *free float* depois da Transação considera a transferência de 380.808 ações diferidas.

⁵ Considera média da cotação, ponderada pelo volume, nos últimos 30 pregões da ação em 18 de setembro de 2024.

⁶ Valor Justo das propriedades para investimento calculado conforme metodologia detalhada nas informações trimestrais da Companhia de 30 de junho de 2024, dividido por 577.725.951 ações (exclui ações em tesouraria em 30 de junho de 2024).

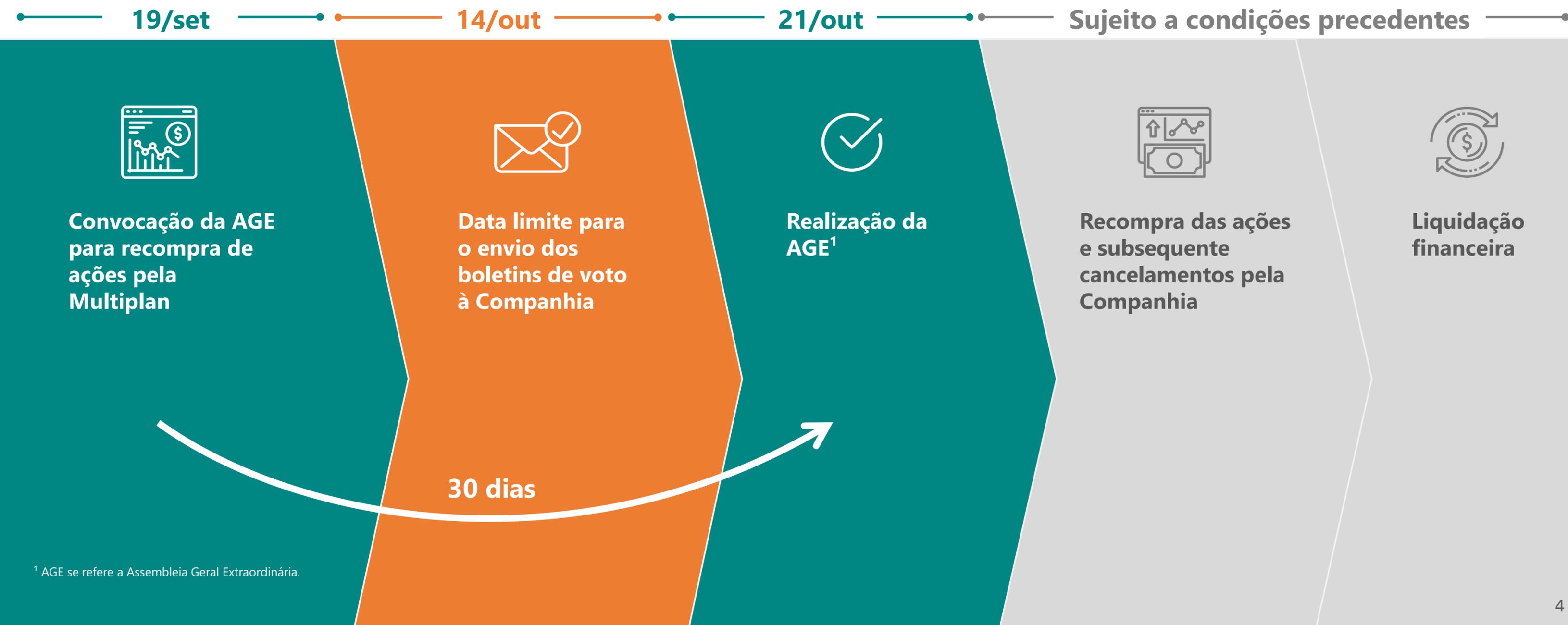
⁷ *Cap rate* calculado com base no NOI dividido pelo Enterprise Value (Valor da Empresa, excluindo ações em tesouraria).

⁸ IPO (Initial Public Offering) se refere a abertura de capital da Companhia, a qual ocorreu em julho de 2007.

Cronograma: principais eventos

» Transação sujeita à aprovação em AGE¹ no dia 21 de outubro

» O boletim de voto a distância poderá ser enviado para a Companhia até o dia 14 de outubro

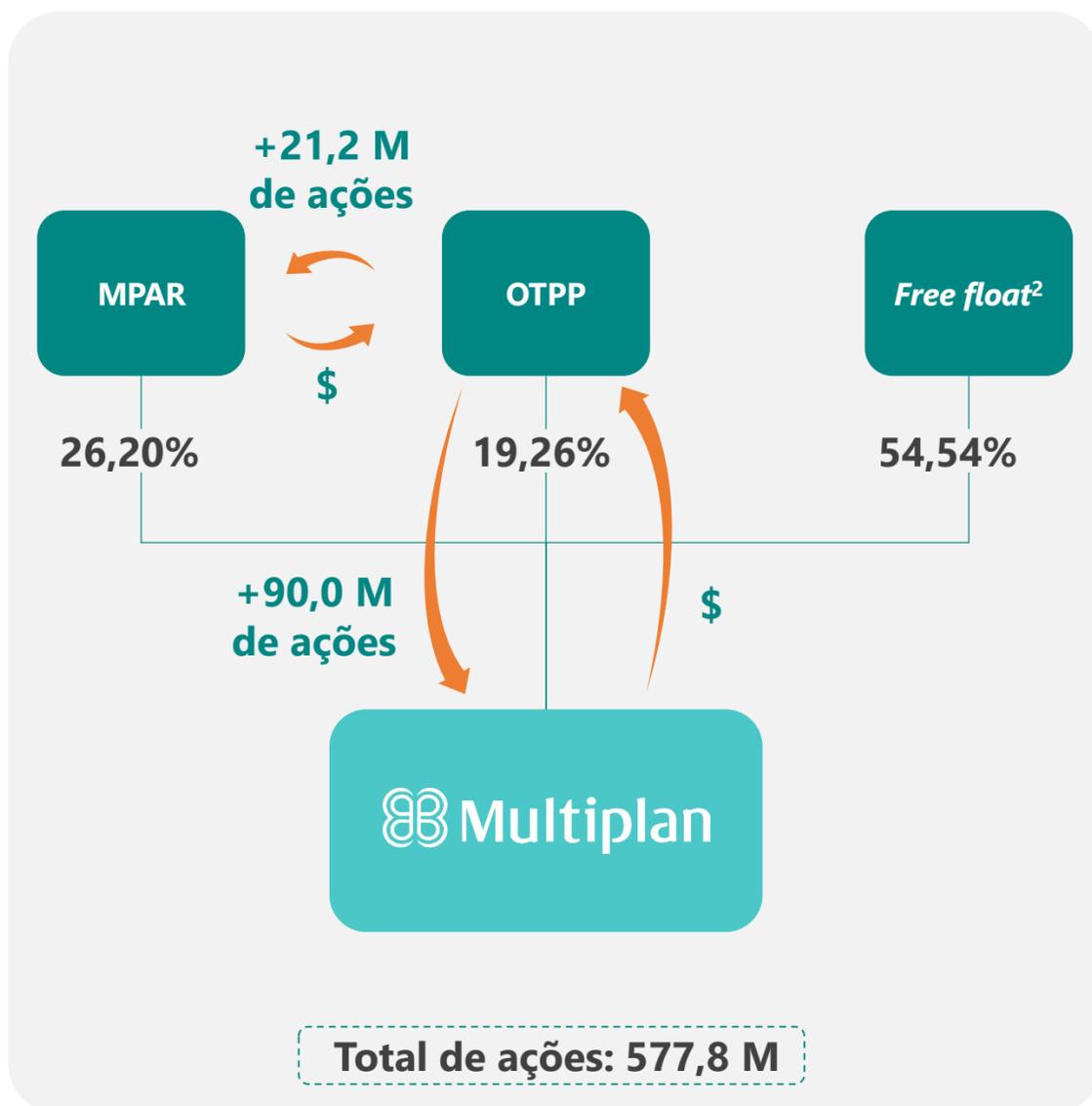


¹ AGE se refere a Assembleia Geral Extraordinária.

Estrutura da Transação

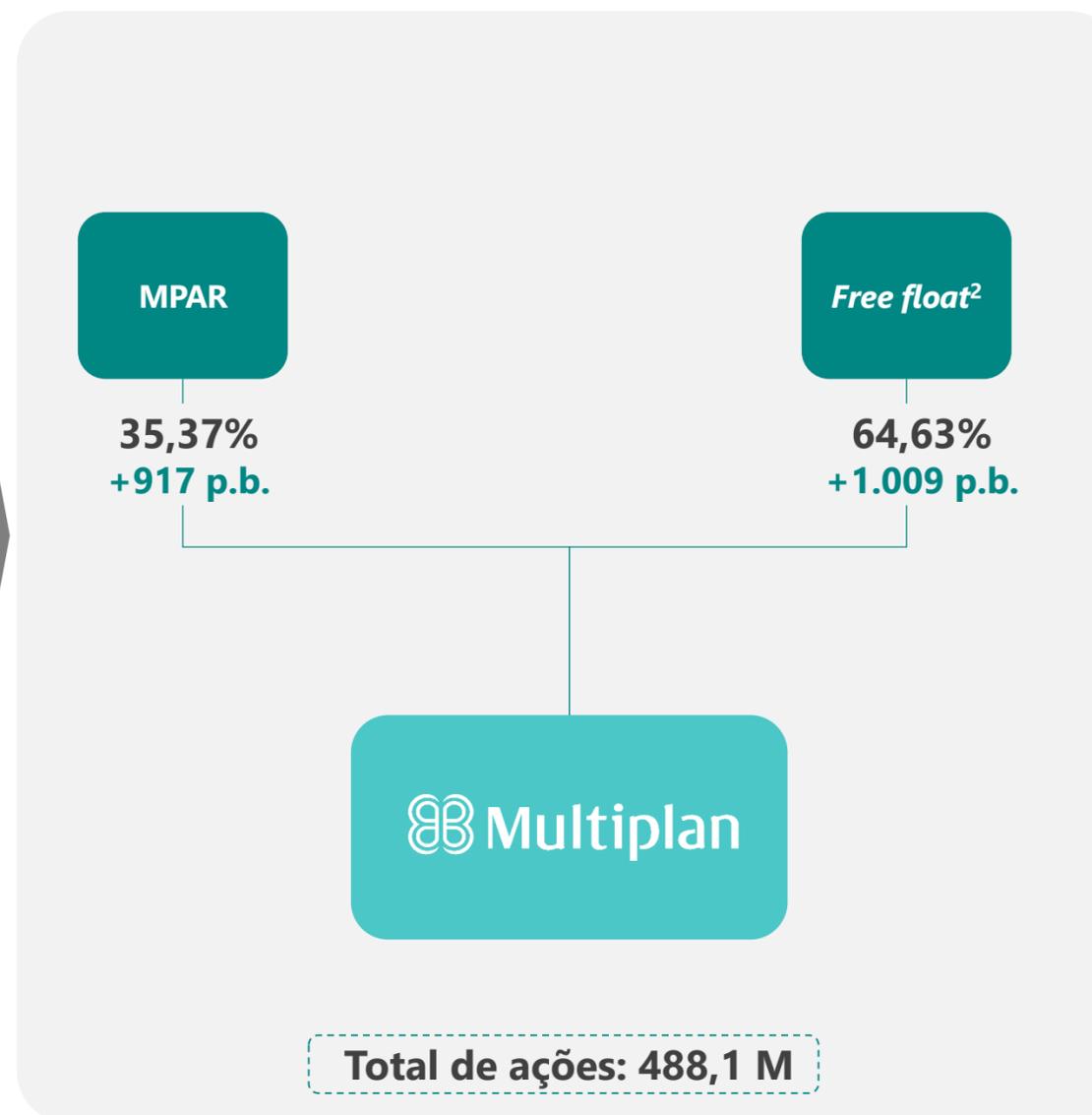
Estrutura societária atual¹ da Multiplan

(Líquida de ações em tesouraria)



Estrutura societária depois da Transação

(Líquida de ações em tesouraria)



Etapas da Transação

- Cancelamento de 22,6 M de ações em tesouraria³
- AGE: caso aprovado pela assembleia, ocorrerá, com a prévia extinção do acordo de acionistas em vigor, a recompra de 90,0 M de ações pela Multiplan em três etapas:
 - 1 Etapa 1: recompra, liquidação financeira e cancelamento de 36,0 M de ações
 - 2 Etapa 2: recompra e liquidação financeira de 33,0 M de ações e cancelamento parcial ou total de ações
 - 3 Etapa 3: recompra e liquidação financeira de 21,0 M de ações

Participação societária: % (cor preta)

Recompra de ações:

Varição da participação: p.b. (cor verde)

¹ Posição acionária em 30 de agosto de 2024.

² Free float inclui ações detidas pelo Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria. O free float depois da Transação considera a transferência de 380.808 ações diferidas.

³ Parte das ações detidas em tesouraria antes da Transação.

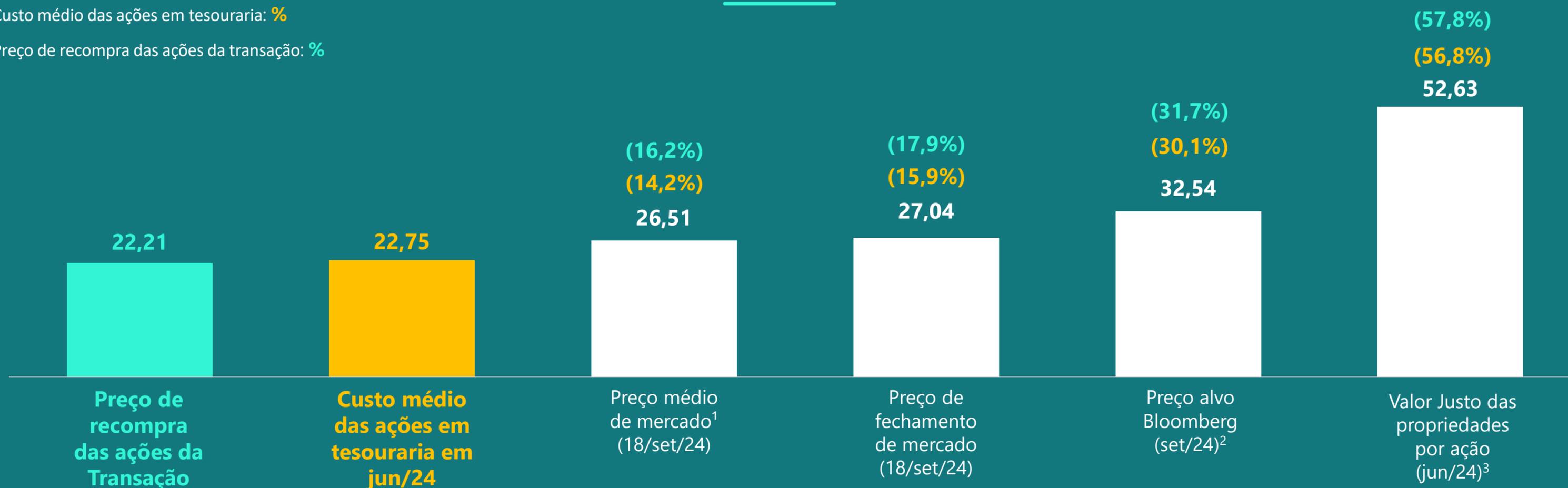
Preço de recompra abaixo dos principais preços de referência

» Recompra por R\$22,21 representa 17,9% de desconto sobre o preço de fechamento em 18/set (R\$27,04) e 16,2% sobre o preço médio nos últimos 30 pregões (R\$26,51)¹

Comparativo do preço de recompra vs. preços em diferentes bases (em Reais)

Δ vs. Custo médio das ações em tesouraria: %

Δ vs. Preço de recompra das ações da transação: %



¹ Considera média da cotação, ponderada pelo volume, nos últimos 30 pregões da ação em 18 de setembro de 2024.

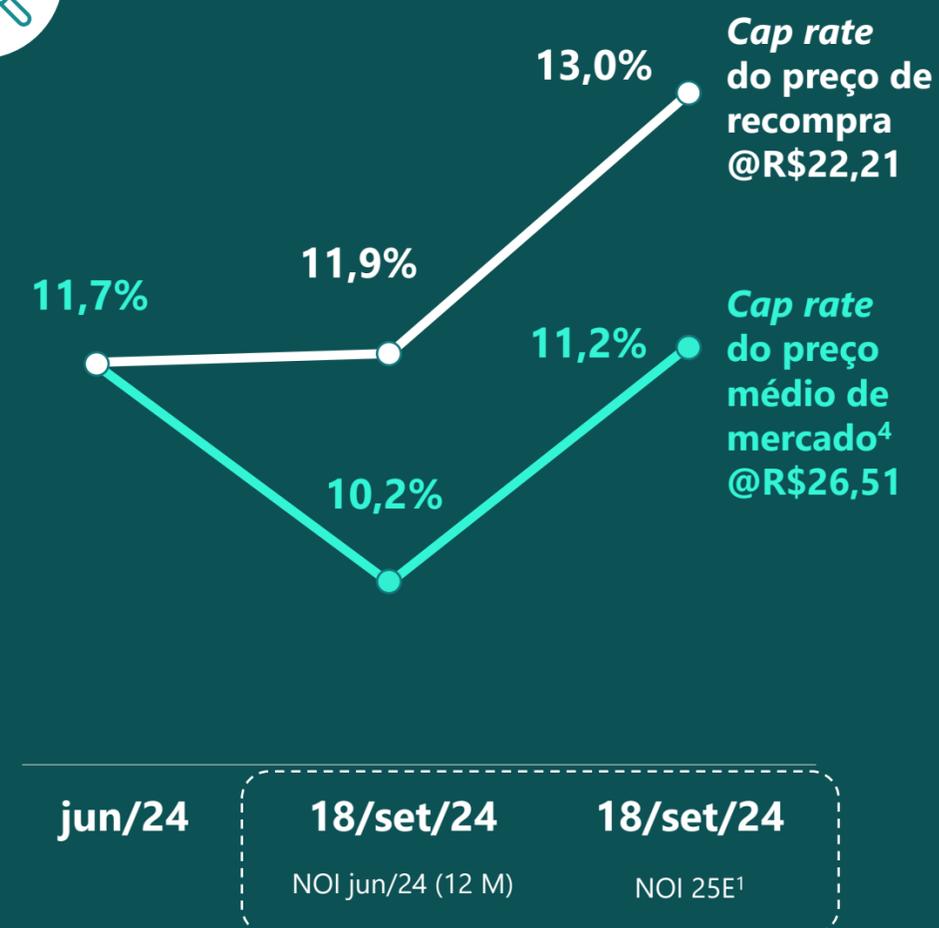
² Preço alvo médio com base no universo de cobertura de *Research* da Multiplan: 13 relatórios divulgados entre 26 de julho e 17 de setembro de 2024 (Fonte: Bloomberg em 18/set/2024).

³ Valor Justo das propriedades para investimento calculado conforme metodologia detalhada nas informações trimestrais da Companhia de 30 de junho de 2024, dividido por 577.725.951 ações (exclui ações em tesouraria em 30 de junho de 2024).

Preço de recompra: *cap rate* 25E¹ implícito de 13,0%

» Recompra por R\$22,21 representa um dos *cap rates* mais altos desde o IPO²

Cap rates³ históricos da Multiplan (%)



¹ Cap rate de "NOI 25E" utiliza o NOI de 2025 estimado com base no universo de cobertura de Research da Multiplan disponível em 18 de setembro de 2024 (média de 8 projeções datadas entre 14 de maio e 18 de setembro de 2024). NOI (Net Operating Income) se refere ao Resultado Operacional Líquido.

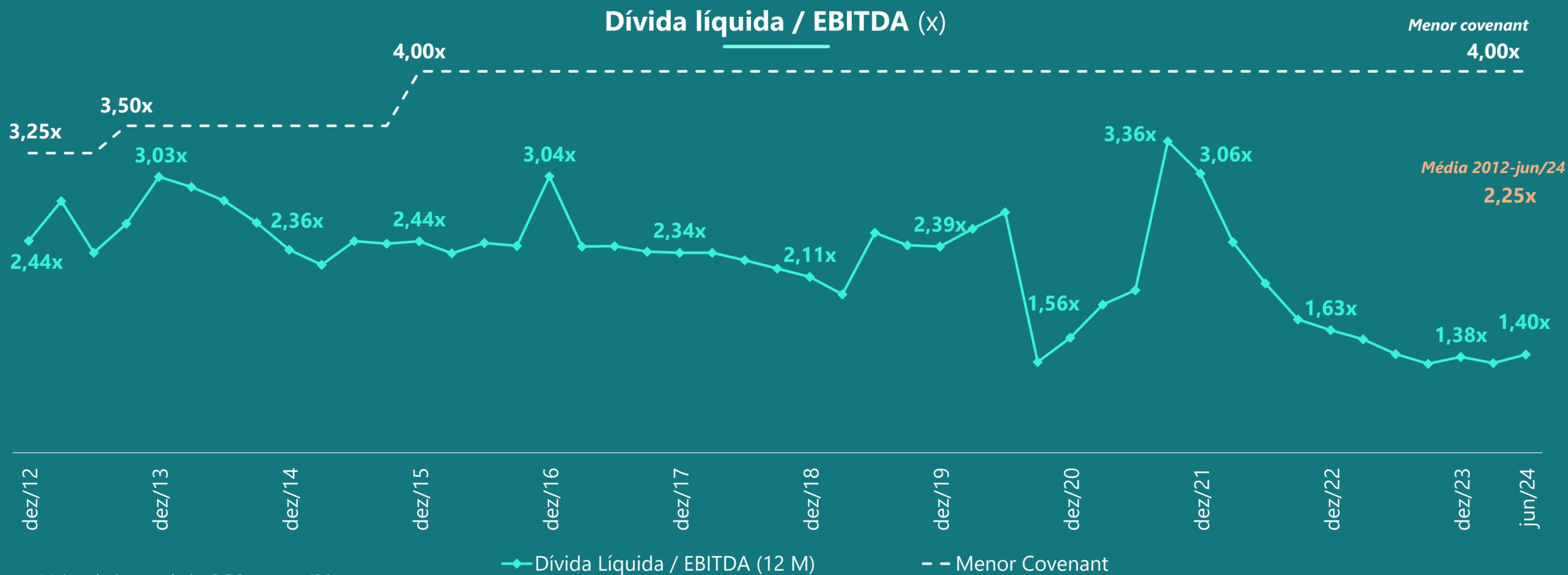
² IPO (Initial Public Offering) se refere a abertura de capital da Companhia, a qual ocorreu em julho de 2007.

³ Cap rate calculado com base no NOI dividido pelo Enterprise Value (Valor da Empresa, excluindo ações em tesouraria). Cap rate de "jun/24" e "NOI jun/24 (12 M)" utilizam o NOI dos últimos 12 meses terminados em jun/24.

⁴ Considera média da cotação, ponderada pelo volume, nos últimos 30 pregões da ação em 18 de setembro de 2024.

A Multiplan está preparada para essa oportunidade

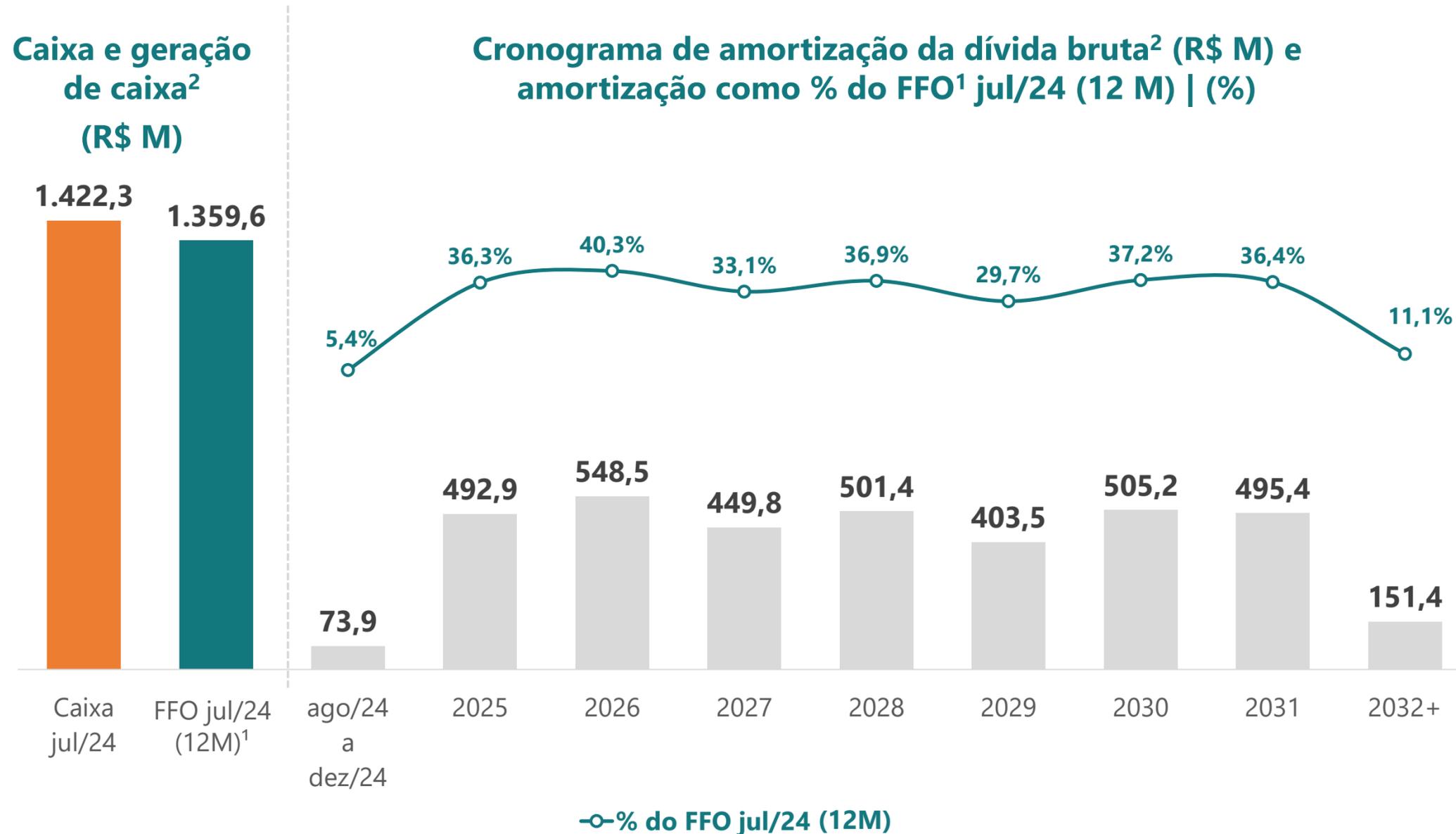
- » Alavancagem atual consideravelmente abaixo da média histórica
- » Valor da participação a ser adquirida representa 1,28x do EBITDA jun/24 (12M)



Maior nível no período: **3,36x em set/21**
Menor nível no período: **1,32x em set/23**

Estrutura de capital robusta

» Amortização anual da dívida é menor que a metade da geração de caixa (FFO¹) da Companhia em jul/24



A Transação está alinhada com os planos estratégicos da Companhia, permitindo a continuidade do crescimento e retorno de capital aos acionistas

Retorno aos Acionistas

JCP³, Dividendos e Recompras



Desenvolvimento

Expansões, Revitalizações, Greenfields e Multiuso



Aquisições

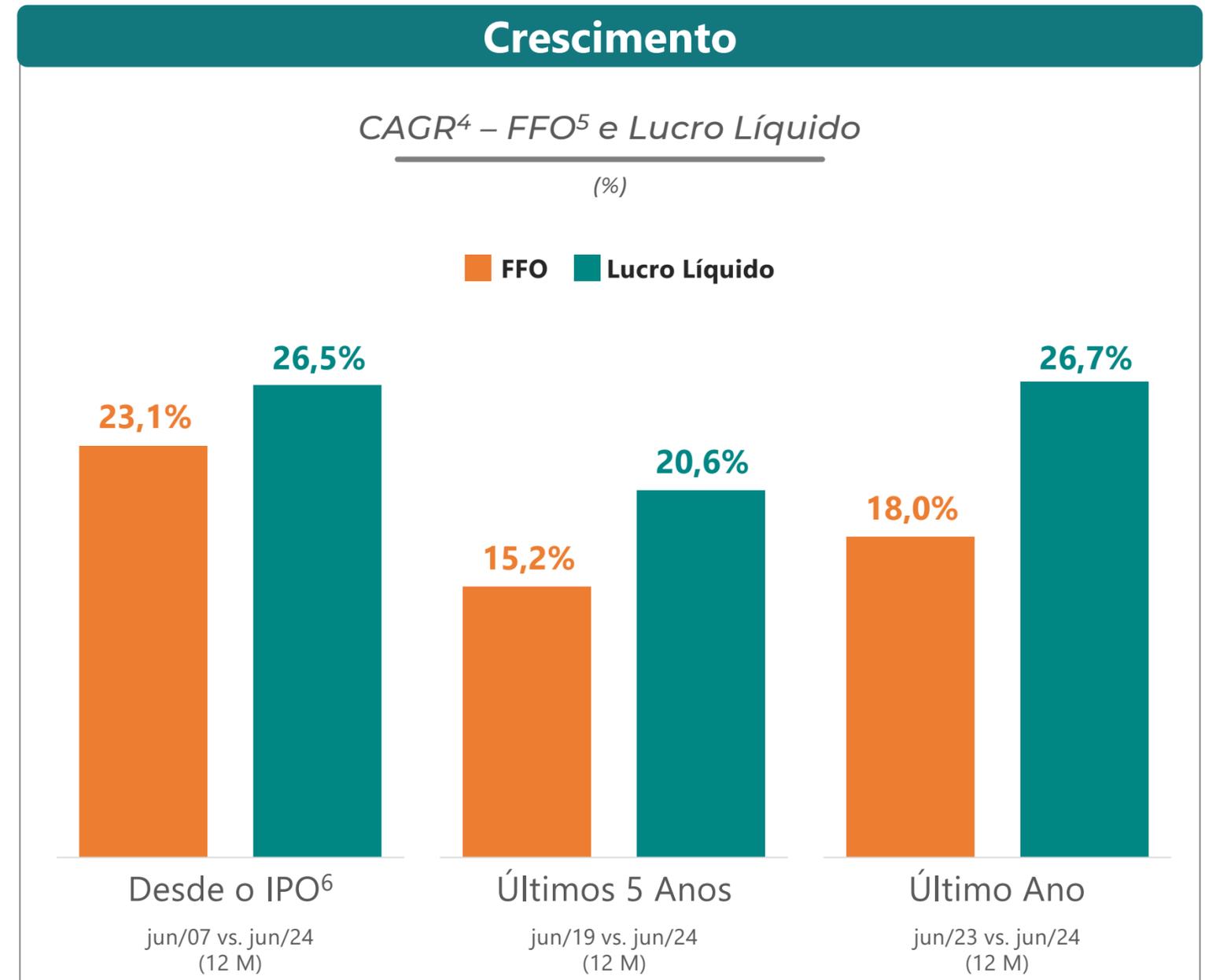
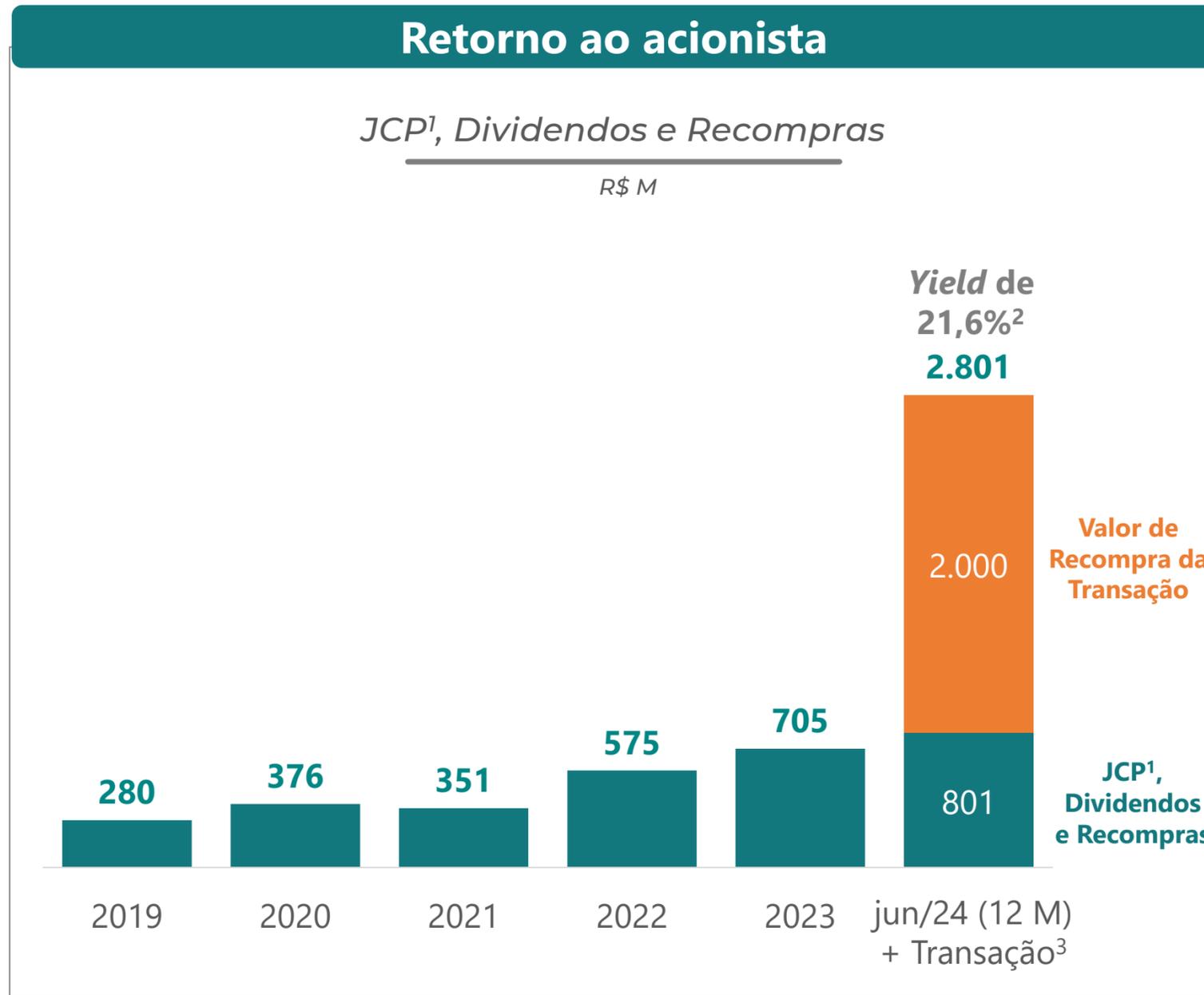
Minoritárias e Novos Shoppings

¹ FFO (Funds from Operations) se refere ao Fluxo de Caixa Operacional.

² Números de jul/24 são preliminares e não auditados. Inclui captação de R\$500 M em jul/24.

³ JCP se refere a Juros sobre o Capital Próprio.

A Transação reforça o compromisso da Companhia com o retorno aos acionistas e crescimento



¹ JCP se refere a Juros sobre o Capital Próprio.

² Yield: capital retornado ao acionista (R\$2.801,3 M) dividido pelo valor de mercado estimado depois da Transação (R\$12,9 B), composto por (i) total de ações excluindo tesouraria de 488.094.982 e (ii) cotação média de 30 pregões em 18 de setembro de 2024.

³ Considera retorno de R\$2.801,3 M, sendo (i) R\$586,0 M de JCP em jun/24 (12 M), (ii) R\$215,3 M em recompra de ações jun/24 (12 M), e (iii) R\$2,0 B em recompra de ações da OTPP.

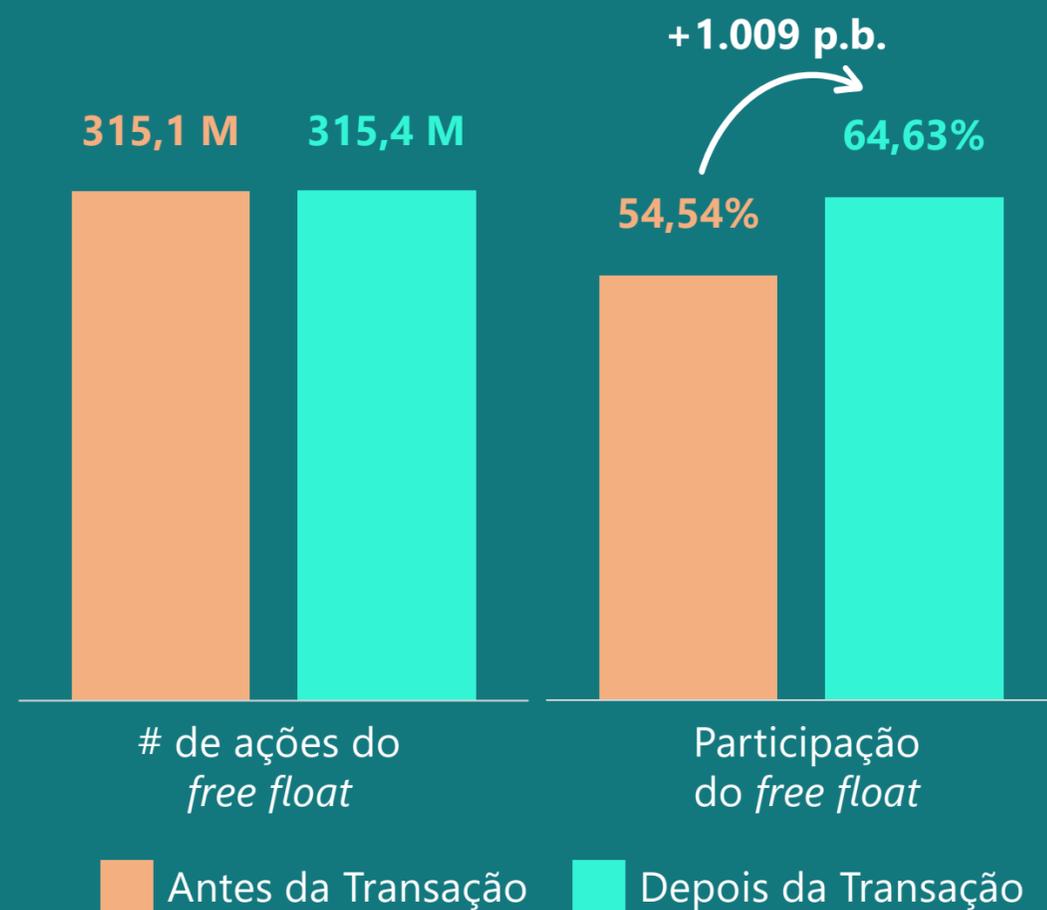
⁴ CAGR (Compounded Annual Growth Rate) se refere a taxa de crescimento anual composta.

⁵ FFO (Funds from Operations) se refere ao Fluxo de Caixa Operacional.

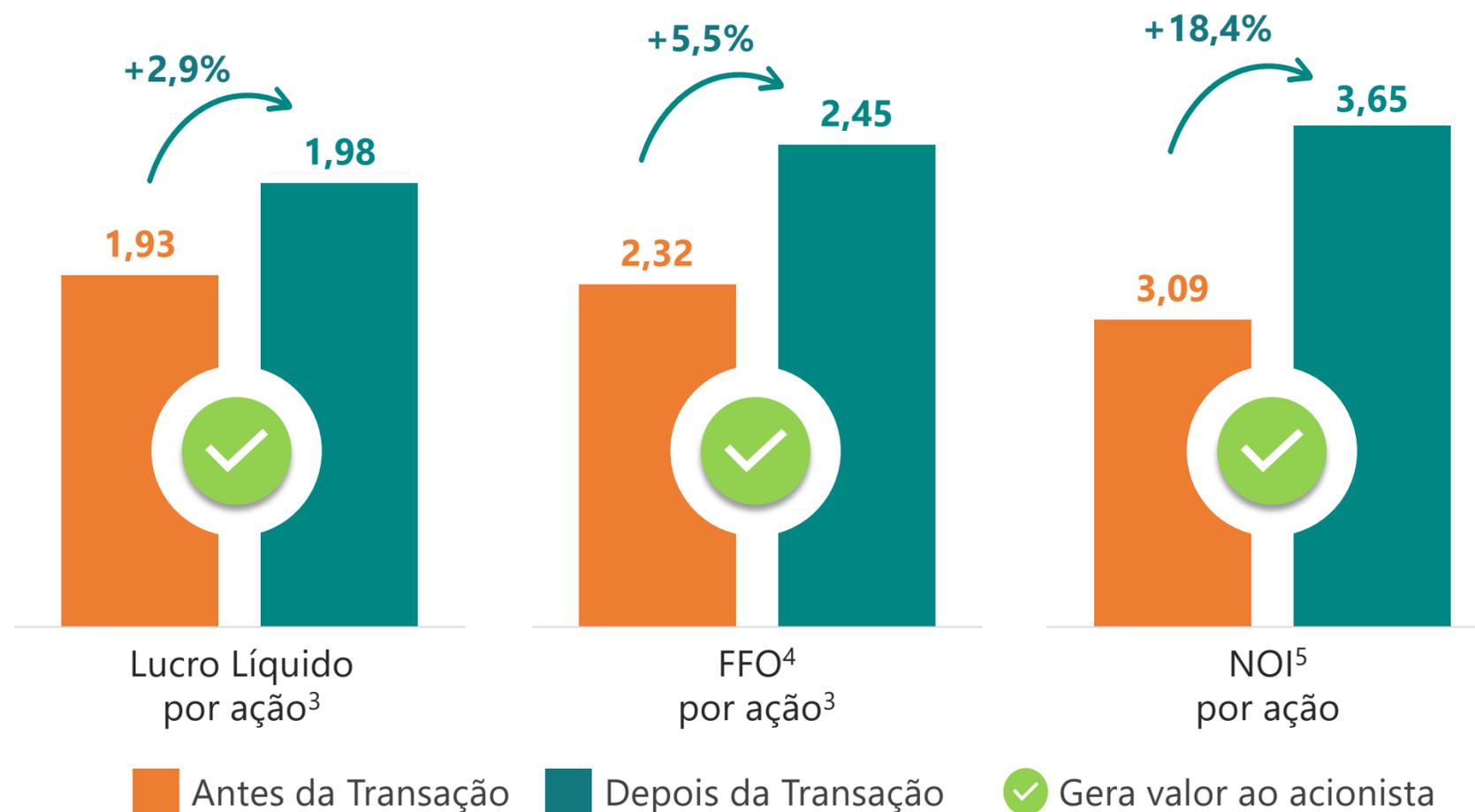
⁶ IPO (Initial Public Offering) se refere a abertura de capital da Companhia, a qual ocorreu em julho de 2007.

A Transação tem potencial para gerar valor ao acionista e aumentar os resultados por ação já em 2024

Free float antes e depois da Transação¹ (Líquido de ações em tesouraria)



Resultado por ação antes e depois² da Transação (jun/24 (12M) em Reais)



² Resultado acumulado em 12 meses terminados em jun/24 considerando o cancelamento das ações no contexto da Transação.

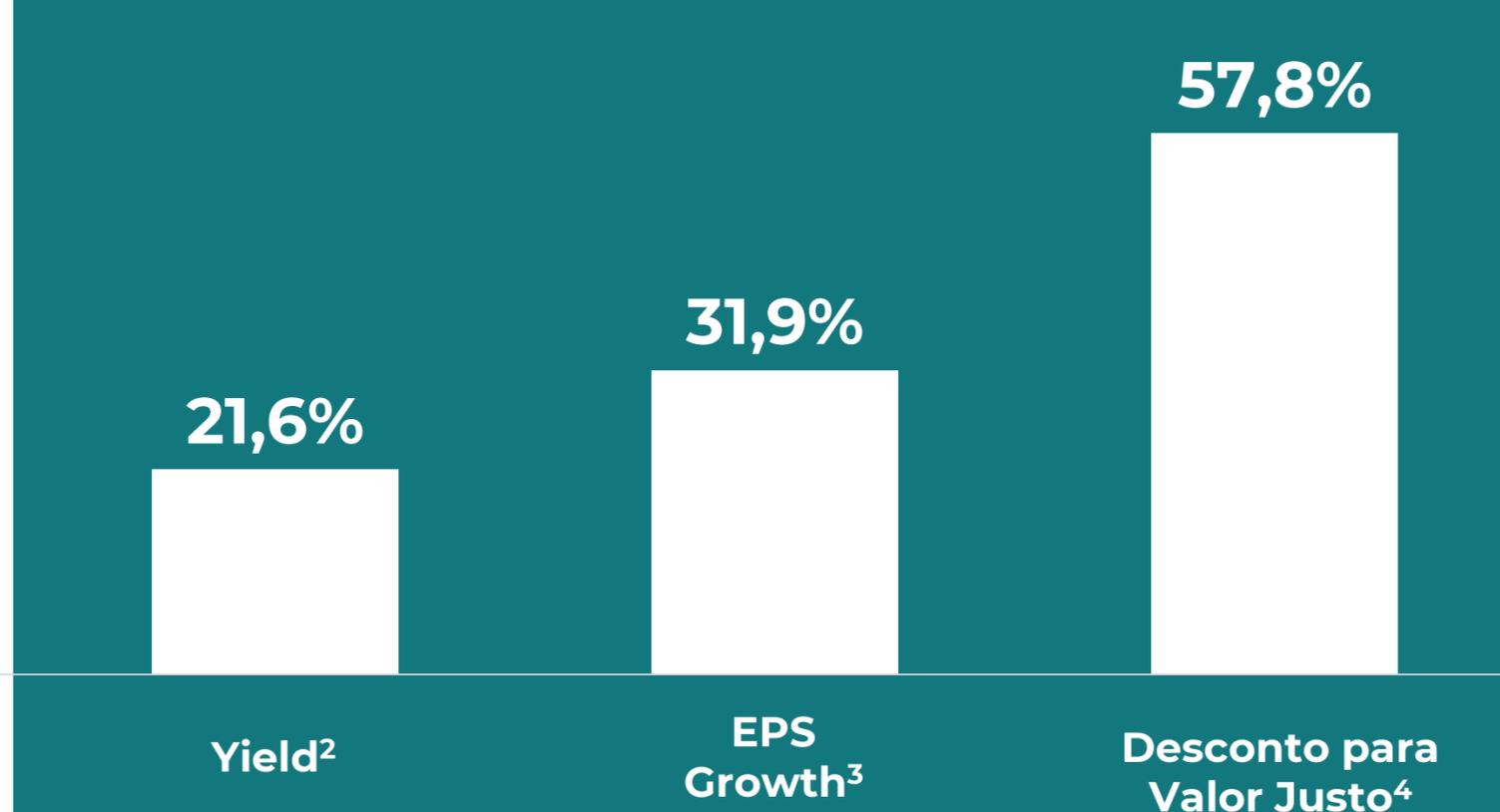
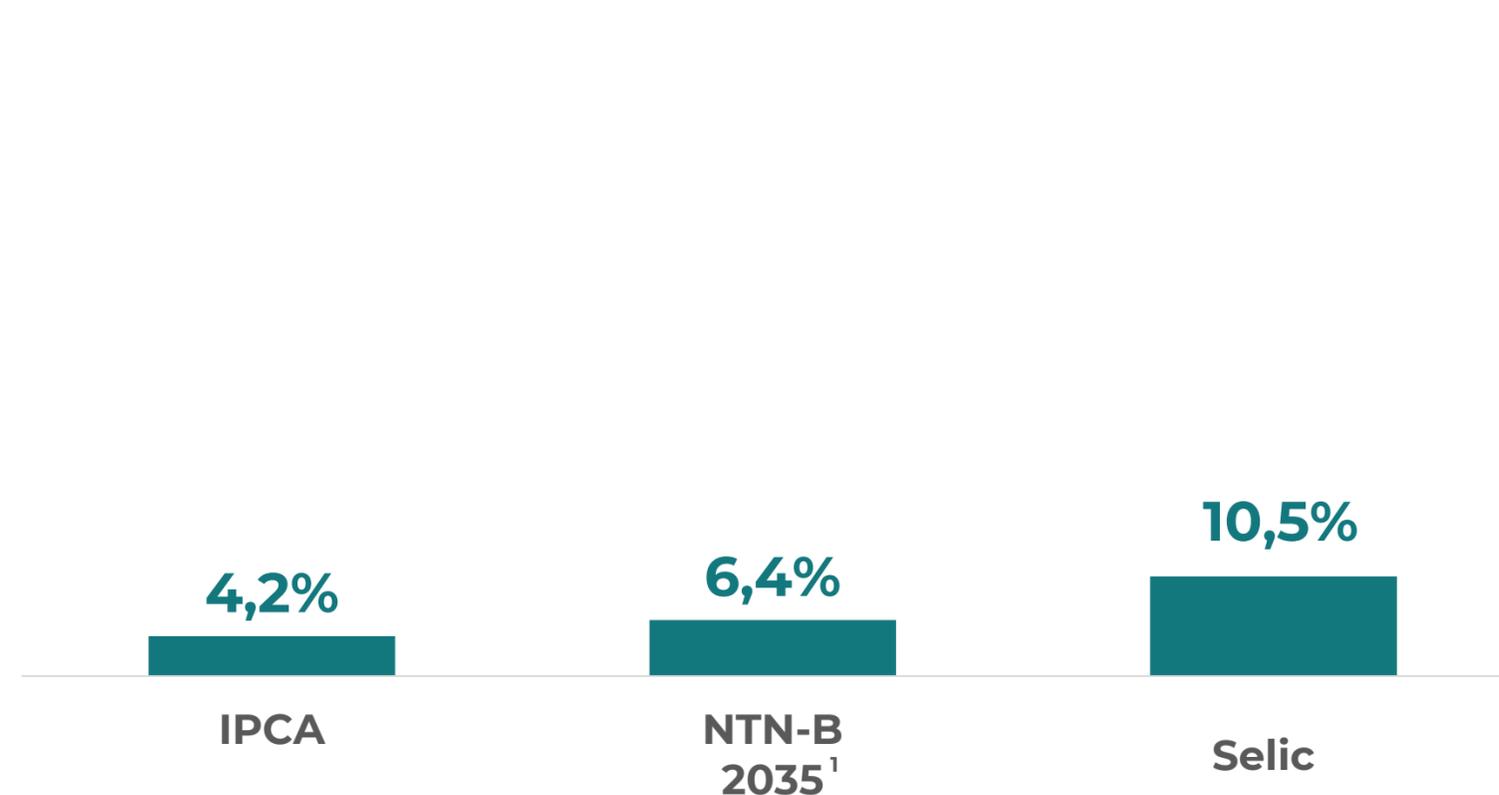
³ Considera um resultado financeiro negativo estimado em R\$221,0 M (R\$145,9 M depois dos impostos), considerando a utilização de recursos estimados em R\$2,0 B ao custo da dívida bruta de 11,05% ao ano, divulgado na demonstração de resultados de 30 de junho de 2024.

⁴ FFO (Funds from Operations) se refere ao Fluxo de Caixa Operacional. ⁵ NOI (Net Operating Income) se refere ao Resultado Operacional Líquido.

¹ Free float inclui 588.607 ações detidas pelo Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria em 30 de agosto de 2024. O free float depois da Transação considera a transferência de 380.808 ações diferidas.

Valor da Transação

Comparativo do IPCA, NTN-B e Selic em relação ao Retorno, Crescimento e Desconto da Companhia - jun/24 (12 M)



» *Entregamos
Yield, Growth e Value*

¹ Considera a NTN-B 2035 com juros semestrais em 28/jun/2024.

² Yield: capital retornado ao acionista (R\$2.801 M) dividido pelo valor de mercado estimado depois da Transação (R\$12,9 B), composto por (i) total de ações excluindo tesouraria de 488.094.982 e (ii) cotação média de 30 pregões em 18 de setembro de 2024.

³ EPS Growth: crescimento do lucro por ação comparando jun/24 (12 M) e jun/23 (12 M); considera (i) redução de 16,5% no número de ações em circulação e (ii) lucro líquido de jun/24 (12M) 13,1% menor devido a um resultado financeiro negativo estimado em R\$221,0 M (R\$145,9 M depois dos impostos), considerando a utilização de recursos estimados em R\$2,0 B ao custo da dívida bruta de 11,05% ao ano, divulgado na demonstração de resultados de 30 de junho de 2024.

⁴ Valor Justo: desconto do preço da recompra para valor justo em jun/24. Valor Justo das propriedades para investimento calculado conforme metodologia detalhada nas informações trimestrais da Companhia de 30 de junho de 2024.



 **Multiplan**

Relações com Investidores

ri@multiplan.com.br ● +55 21 3031-5400