

# 4T23

## Teleconferência de Resultados



Contato da equipe de  
Relações com Investidores:

[ri.multipan.com.br](http://ri.multipan.com.br)  
[ri@multipan.com.br](mailto:ri@multipan.com.br)  
+55 21 3031-5400

# Aviso legal

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](http://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.

# Mais de R\$1 bilhão de lucro líquido pela 1ª vez

*E uma série de novos recordes*

**Lucro Líquido**  
R\$1,0 bi

**FFO**  
R\$1,2 bi

**NOI**  
R\$1,8 bi

**Vendas**  
R\$22 bi

**JCP + Recompra**  
R\$705 M

**Margem NOI**  
90,3%

**Turnover**  
+80.000 m<sup>2</sup>

**Inadimplência Líquida**  
1,2%

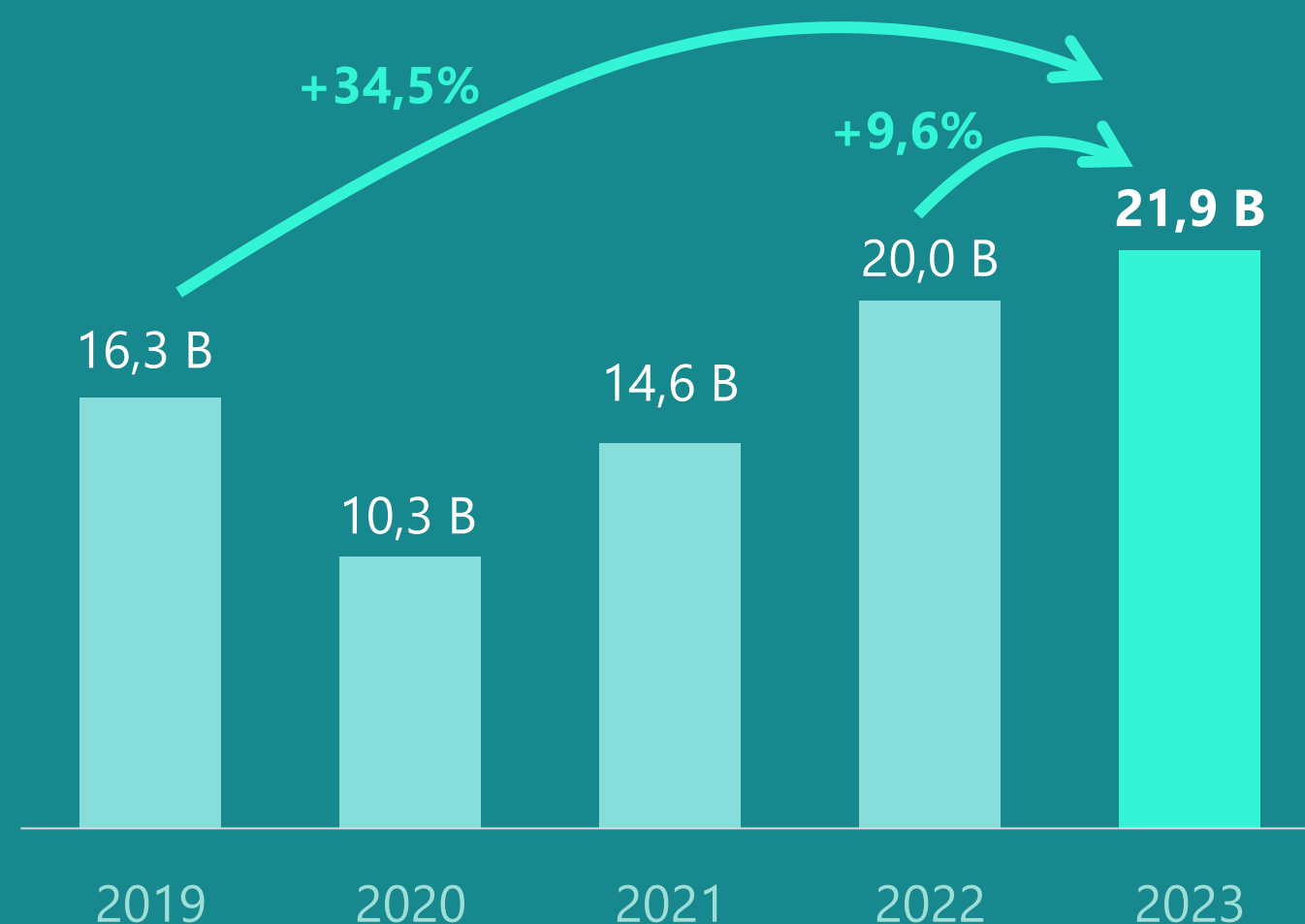
**Eventos**  
> 1.000



# Vendas: crescimento de 9,6% sobre 2022

Vendas em jan/24<sup>1</sup> cresceram 8,9% vs. jan/23

## Vendas anuais dos lojistas (R\$)



## Vendas trimestrais dos lojistas (R\$)



<sup>1</sup> Números preliminares de vendas para o mês de jan/24.

# 2023: experiência impulsionando vendas

*Todos os segmentos crescendo sobre 2022, com Serviços e Alimentação se destacando*

## Vendas nas Mesmas Lojas (SSS<sup>1</sup>) 2023 x 2022

	Âncora	Satélite	Total
Alimentação/Áreas Gourmet	-	+10,5%	+10,5%
Vestuário	+8,6%	+8,5%	+8,6%
Artigos do Lar & Escritório	+0,0%	+3,3%	+2,7%
Artigos Diversos	+3,6%	+8,9%	+7,3%
Serviços	+18,9%	+16,7%	+17,1%
<b>Total</b>	<b>+7,2%</b>	<b>+9,5%</b>	<b>+9,0%</b>

## Vendas nas Mesmas Lojas (SSS<sup>1</sup>) 4T23 x 4T22

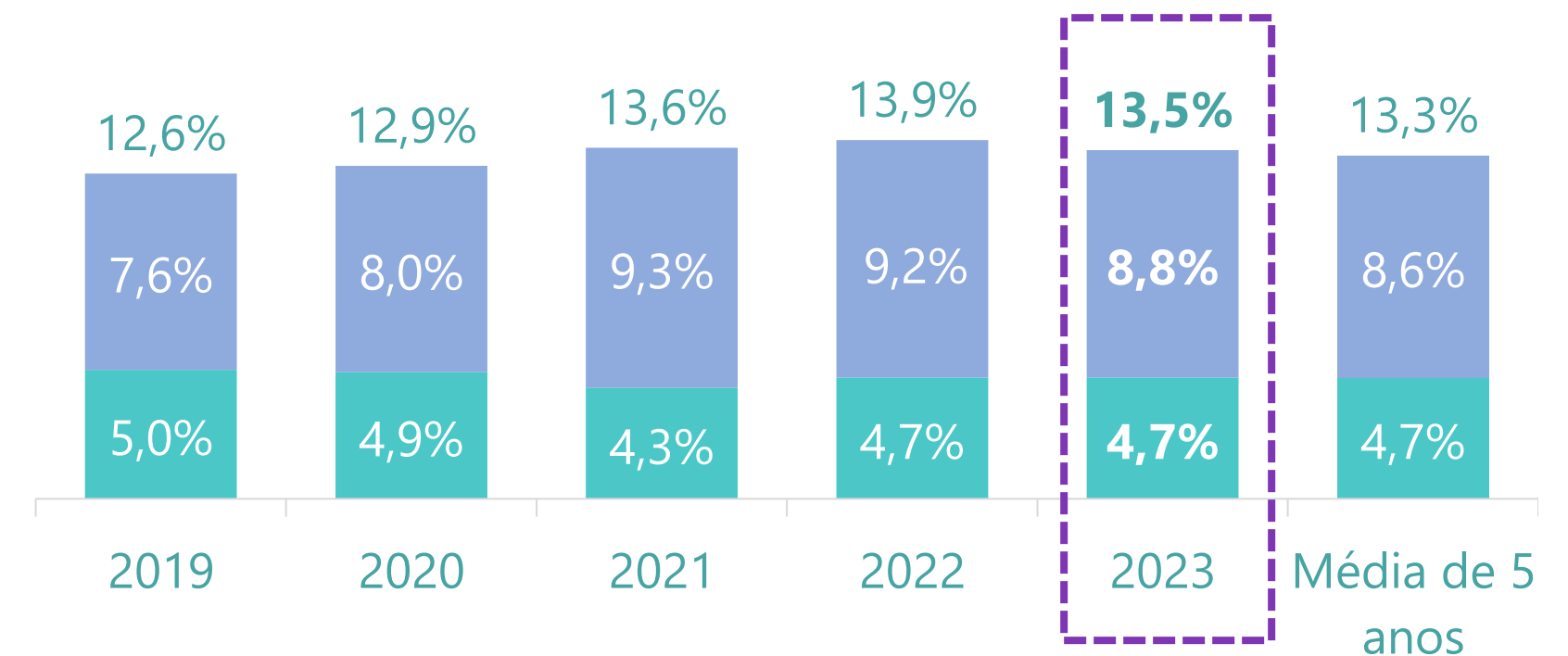
	Âncora	Satélite	Total
Alimentação/Áreas Gourmet	-	+9,9%	+9,9%
Vestuário	+10,5%	+9,4%	+9,7%
Artigos do Lar & Escritório	-9,0%	-0,9%	-2,5%
Artigos Diversos	+2,5%	+11,8%	+9,1%
Serviços	+13,3%	+10,9%	+11,3%
<b>Total</b>	<b>+6,7%</b>	<b>+9,4%</b>	<b>+8,8%</b>

<sup>1</sup> SSS (Same Store Sales) se refere ao indicador Vendas nas Mesmas Lojas.

# Eventos impulsionam recorde de vendas

*1.071 eventos no ano contribuíram para o aumento nas vendas e na redução do custo de ocupação*

## Custo de ocupação

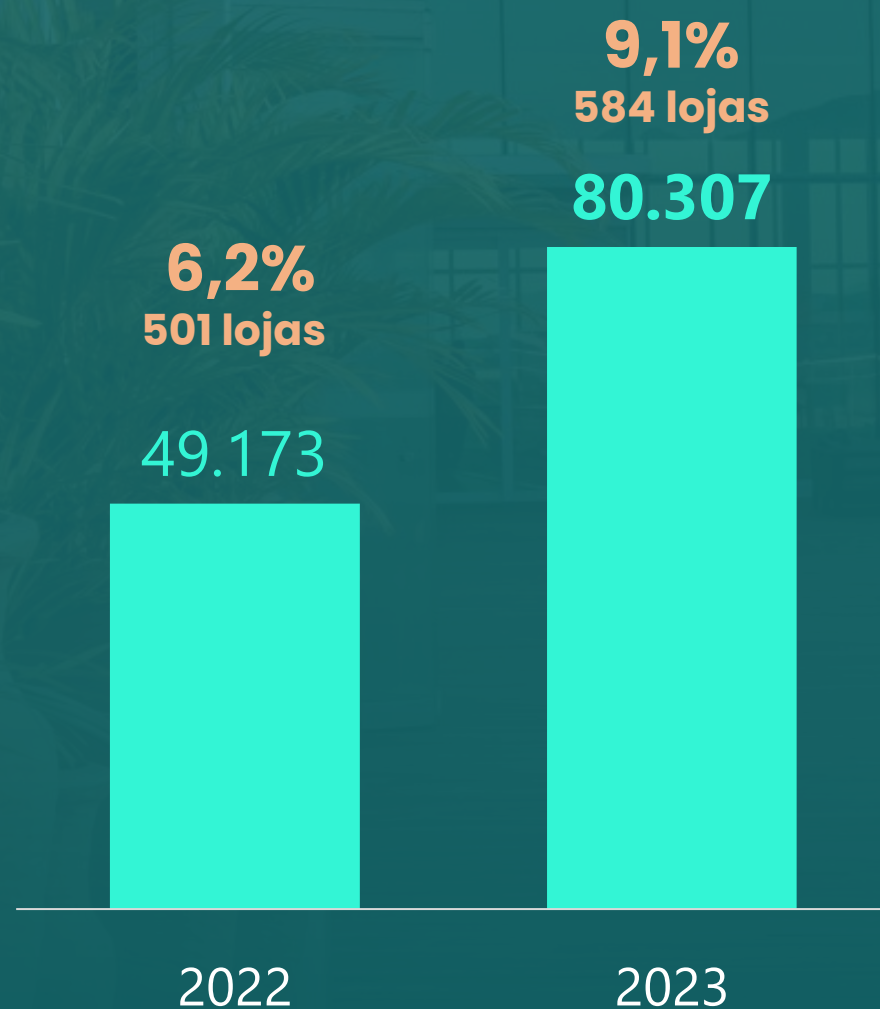


- Aluguel como % das vendas
- Encargos comuns como % das vendas

# Turnover anual recorde

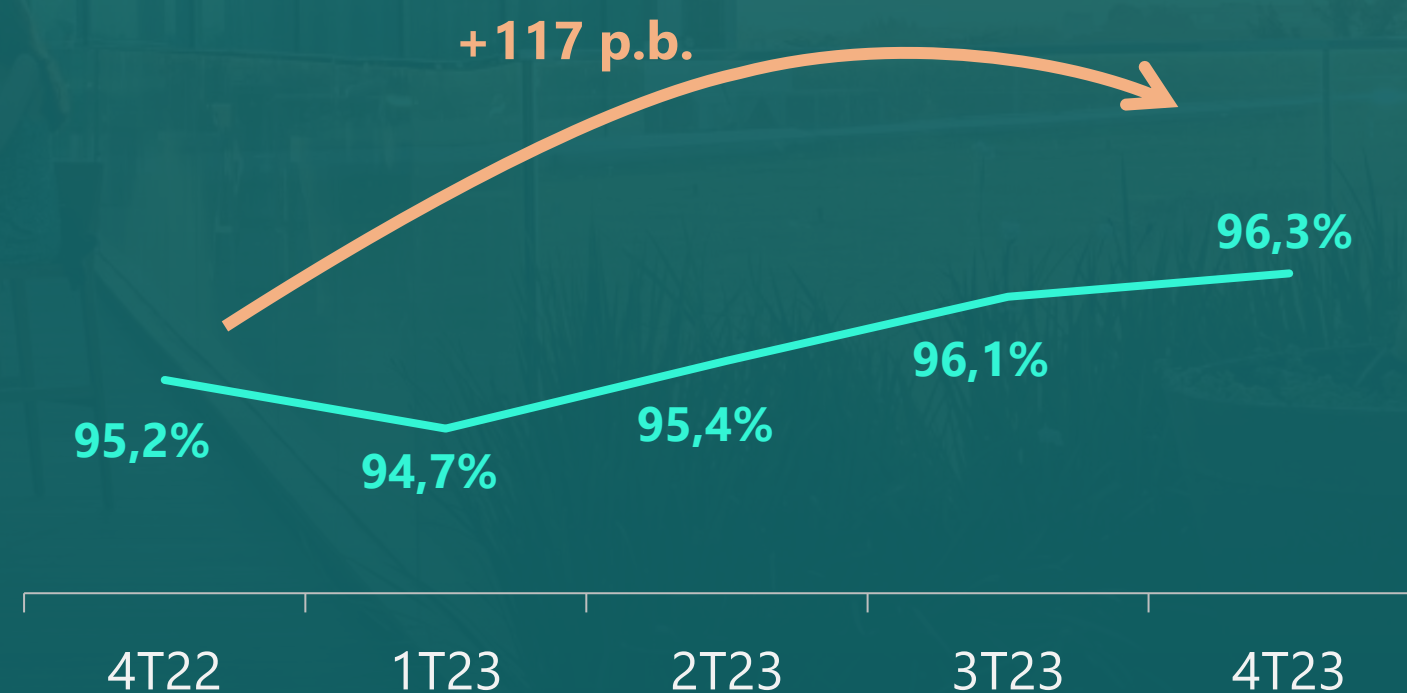
584 novas lojas adicionadas

Turnover dos shoppings em ABL (m<sup>2</sup>) e % do ABL total



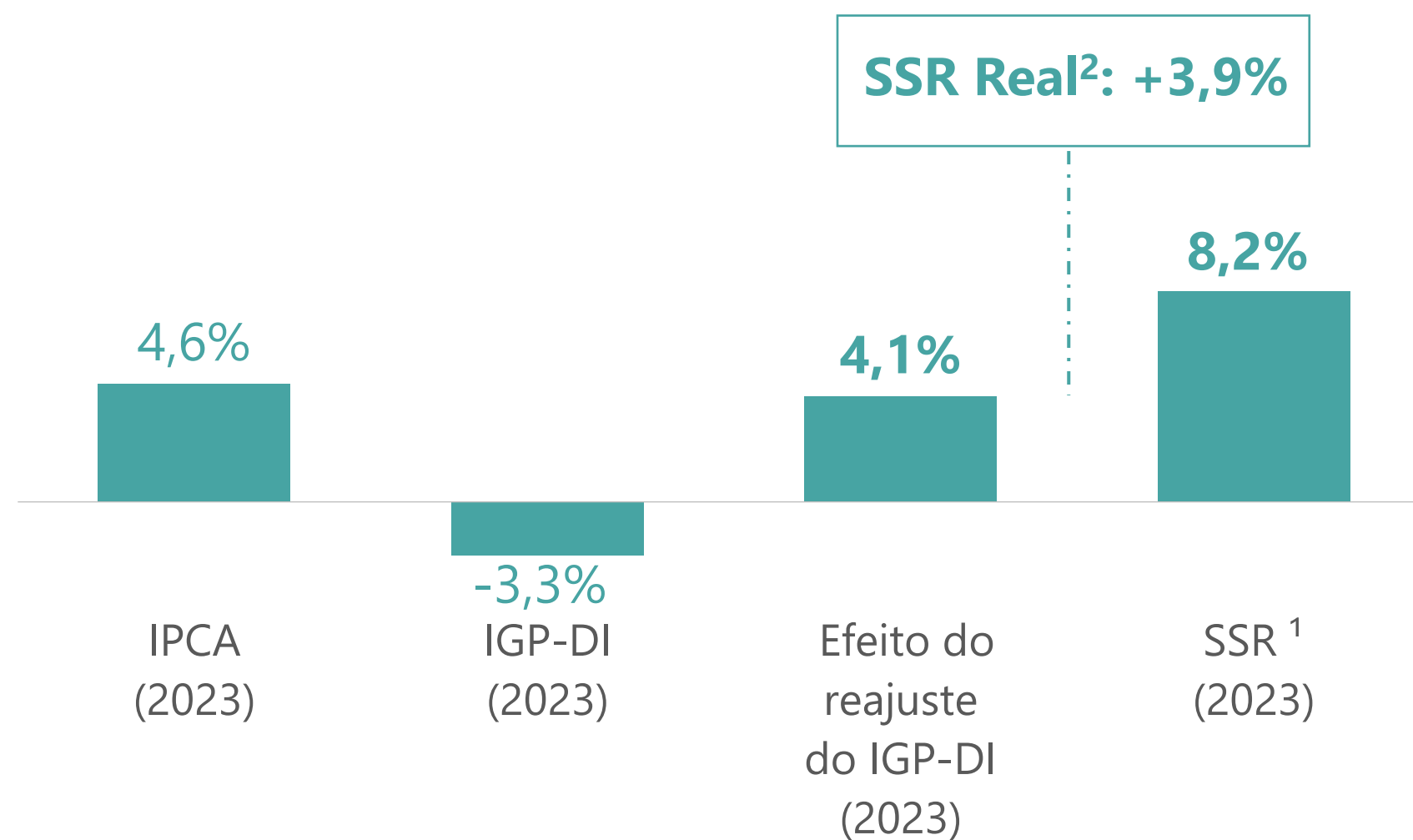
12 shoppings com taxa de ocupação acima de 97%

Taxa de ocupação média



# Aumento real de aluguel de 3,9% em 2023

## Índices e análise do SSR<sup>1</sup>



<sup>1</sup>SSR (Same Store Rent) se refere ao indicador Aluguel nas Mesmas Lojas. <sup>2</sup> SSR Real refere-se ao Aluguel nas Mesmas Lojas líquido do efeito do reajuste do IGP-DI no período.



BarraShopping



DiamondMall

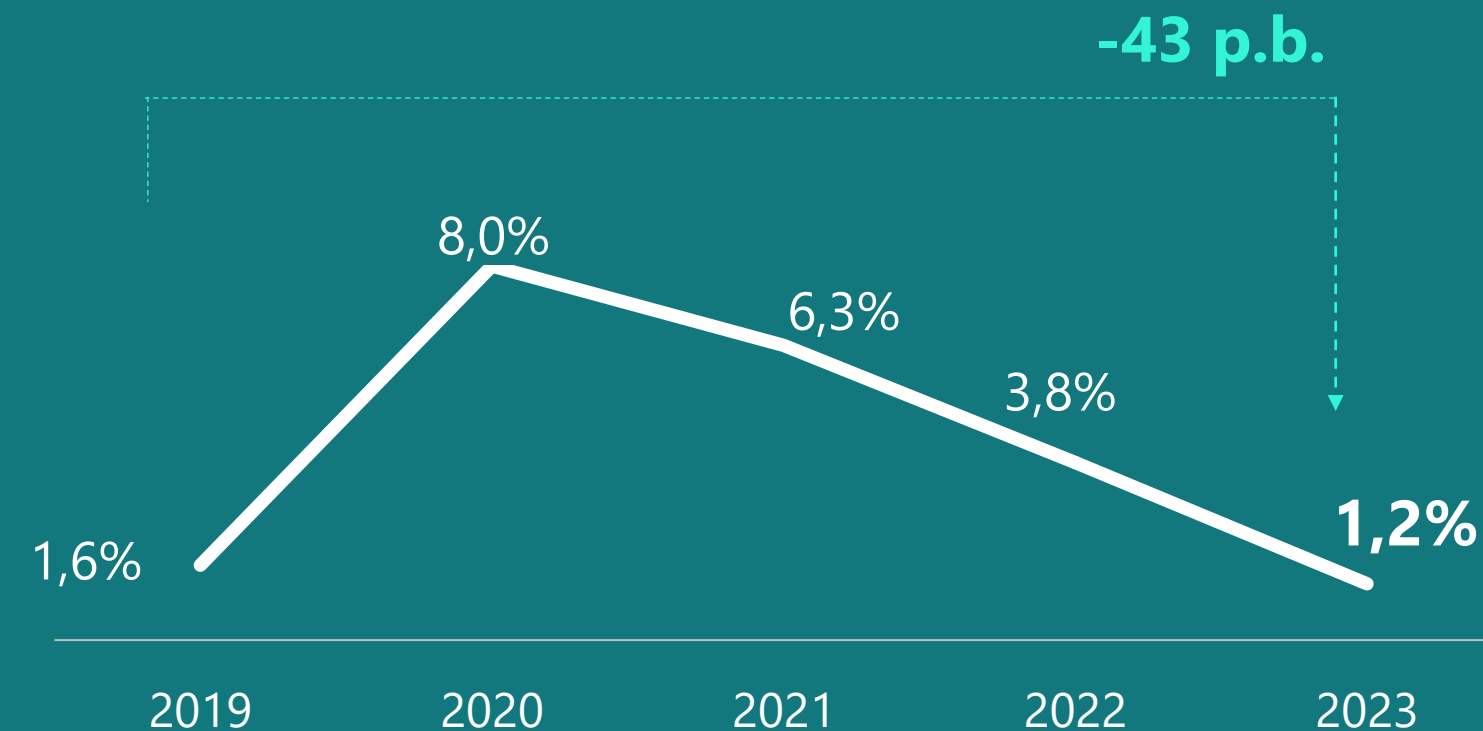


# Maiores recebimentos, menor inadimplência

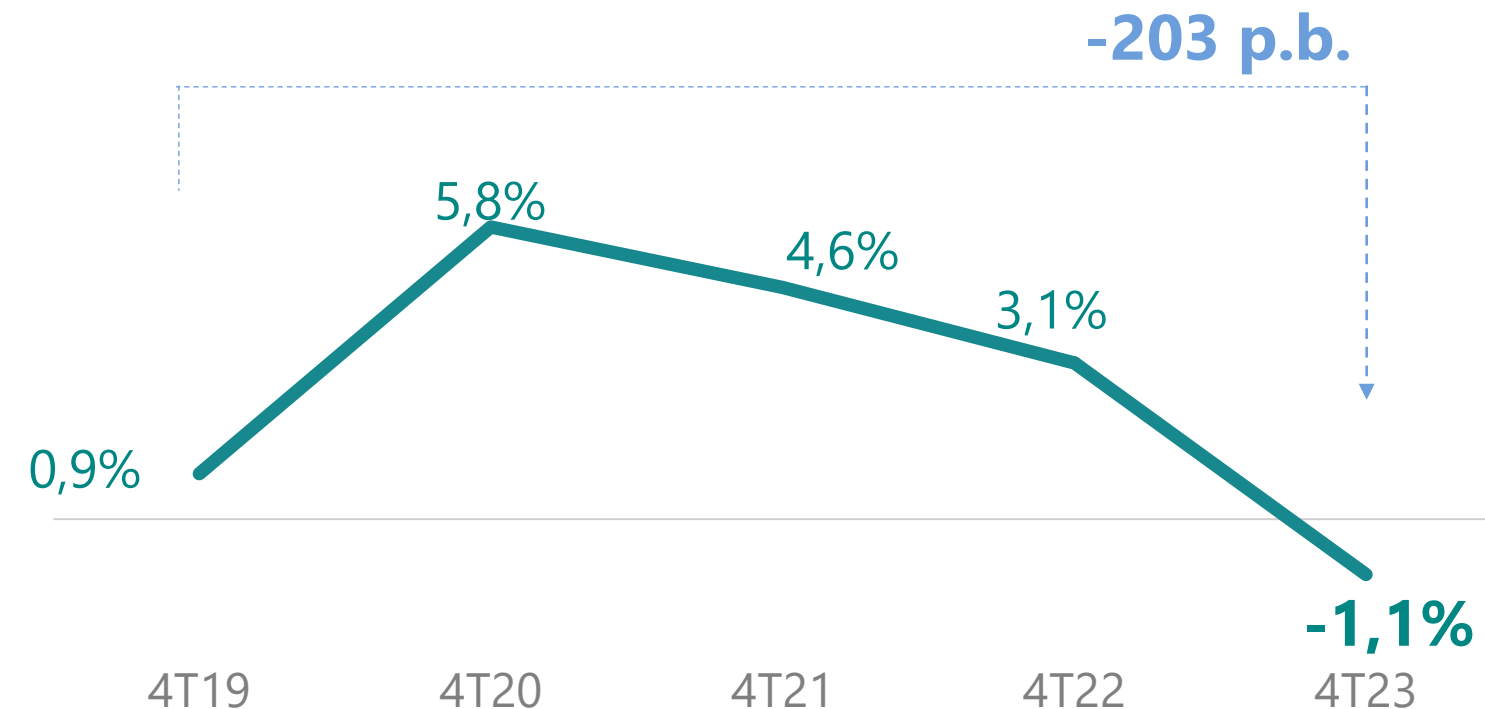
*Inadimplência líquida com menor índice anual da série histórica*



## Taxa de inadimplência líquida anual



## Taxa de inadimplência líquida trimestral



# Focando em nossos ativos

Ao longo de todo ano de 2023



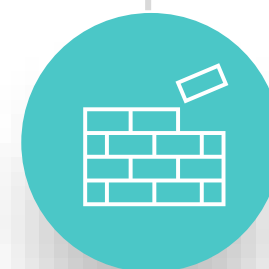
Dados referentes ao ano de 2023.



## Revitalizações

### Arquitetura moderna

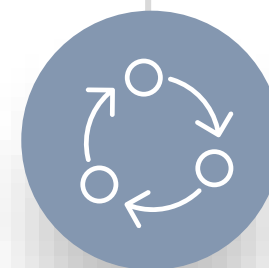
DiamondMall, New York City Center, PátioSavassi e ParkShopping foram os shoppings mais beneficiados por revitalizações



## Expansões de shoppings

### Em resposta à grande demanda comercial

DiamondMall, ParkShoppingBarigüi e MorumbiShopping representaram 97% do capex de expansão



## Mudança de mix

### Shoppings mais voltados para experiências

584 novas lojas representando 80.307 m<sup>2</sup>



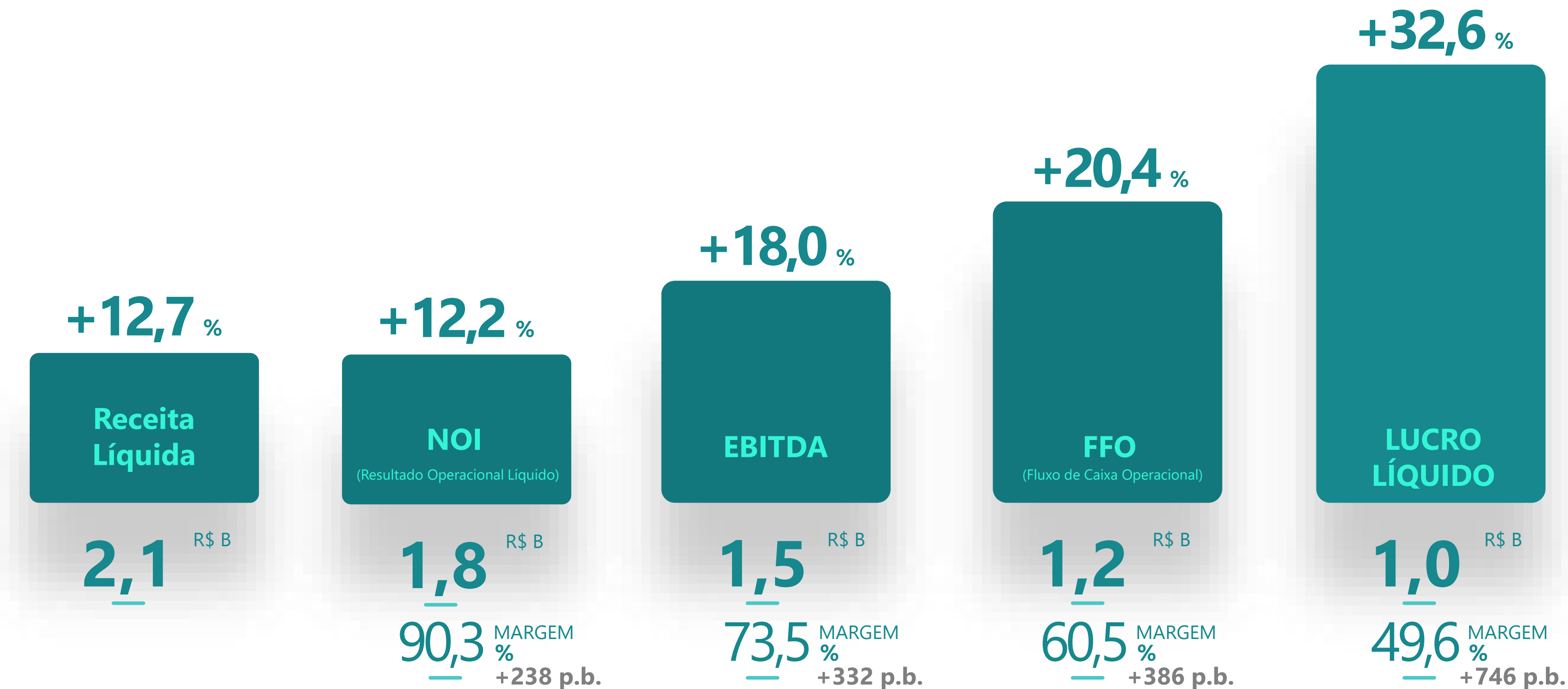
## Eventos

### Atraindo e encantando clientes

1.071 eventos realizados no ano

# Lucro Líquido acima de R\$1 bilhão pela 1ª vez

*Maior eficiência leva a maiores receitas e margens*



# Crescendo e retornando capital

*Multiplan foi a empresa de shopping que mais retornou capital<sup>1</sup> aos acionistas em 2023, enquanto seguiu com sua estratégia de crescimento e desalavancando*

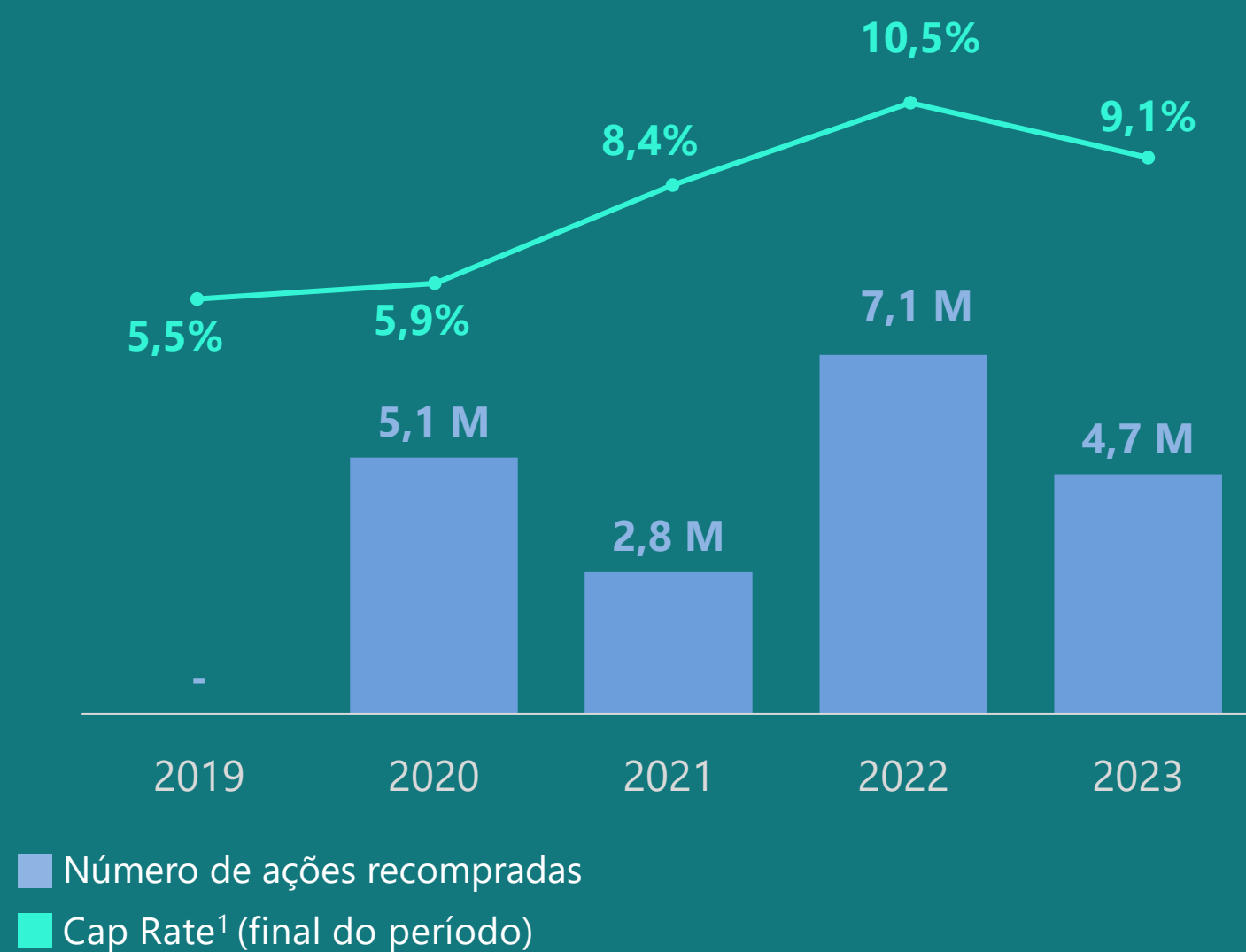


<sup>1</sup>Considera as empresas que compõe o índice IMOB da B3. Considera dividendos, Juros sobre o Capital Próprio e recompra de ações (R\$ M).  
Fonte: Site de RI das empresas. Dados coletados de "Fatos Relevantes", "Aviso aos Acionistas" e formulários CVM 44 divulgados.

# MULT3

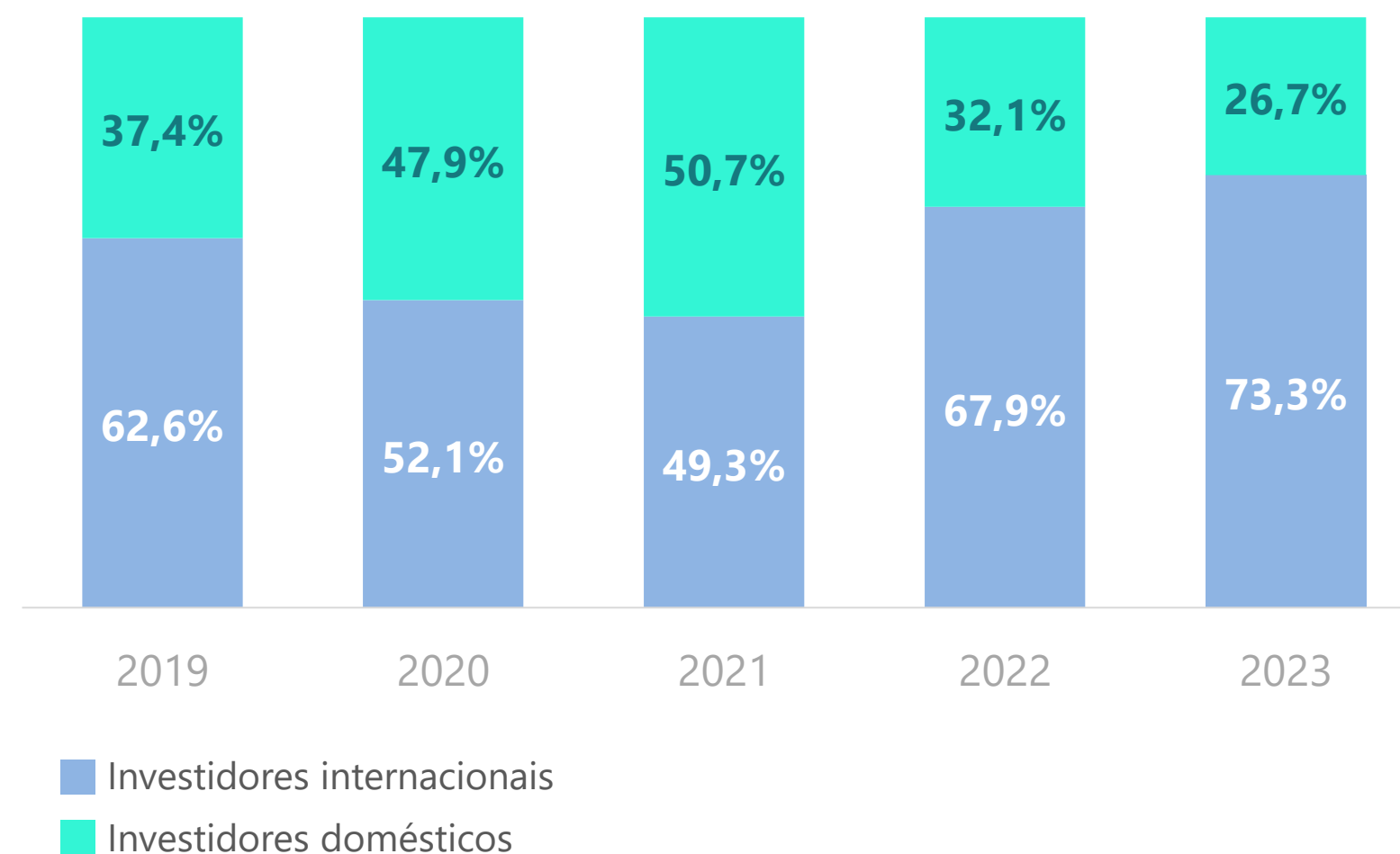
Recompra de ações: 14º Programa em andamento

## Evolução do Programa de Recompra de ações e *Cap Rate*<sup>1</sup>



<sup>1</sup> *Cap Rate* calculado com base no NOI dos últimos 12 meses dividido pelo *Enterprise Value* (Valor da Empresa).

## Base de Investidores<sup>2</sup> (Percentual referente ao free-float)



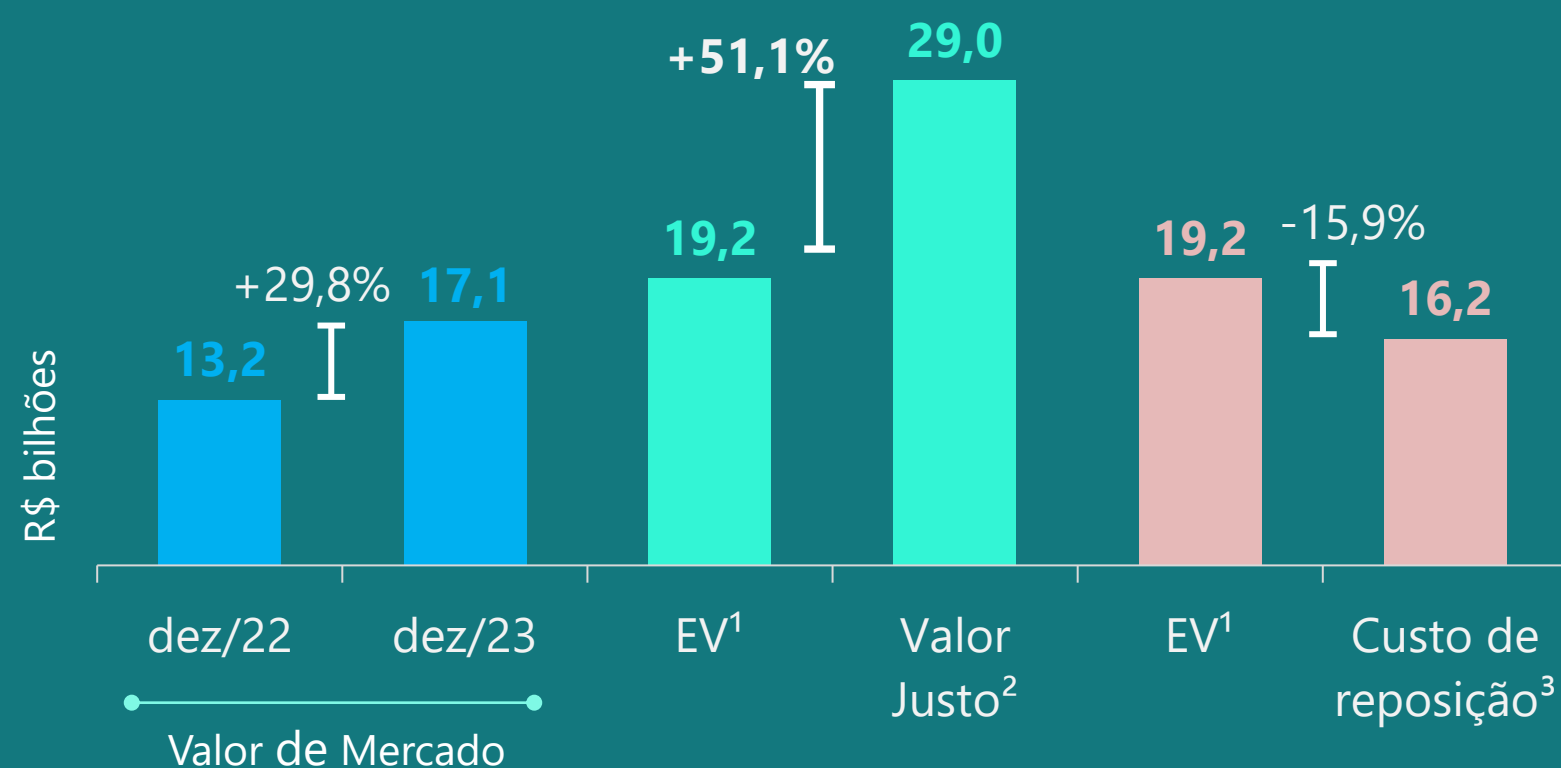
<sup>2</sup> Fonte: B3. Dados classificados de acordo com os dados recebidos da B3. Dados de fim de período.

# Valor Justo

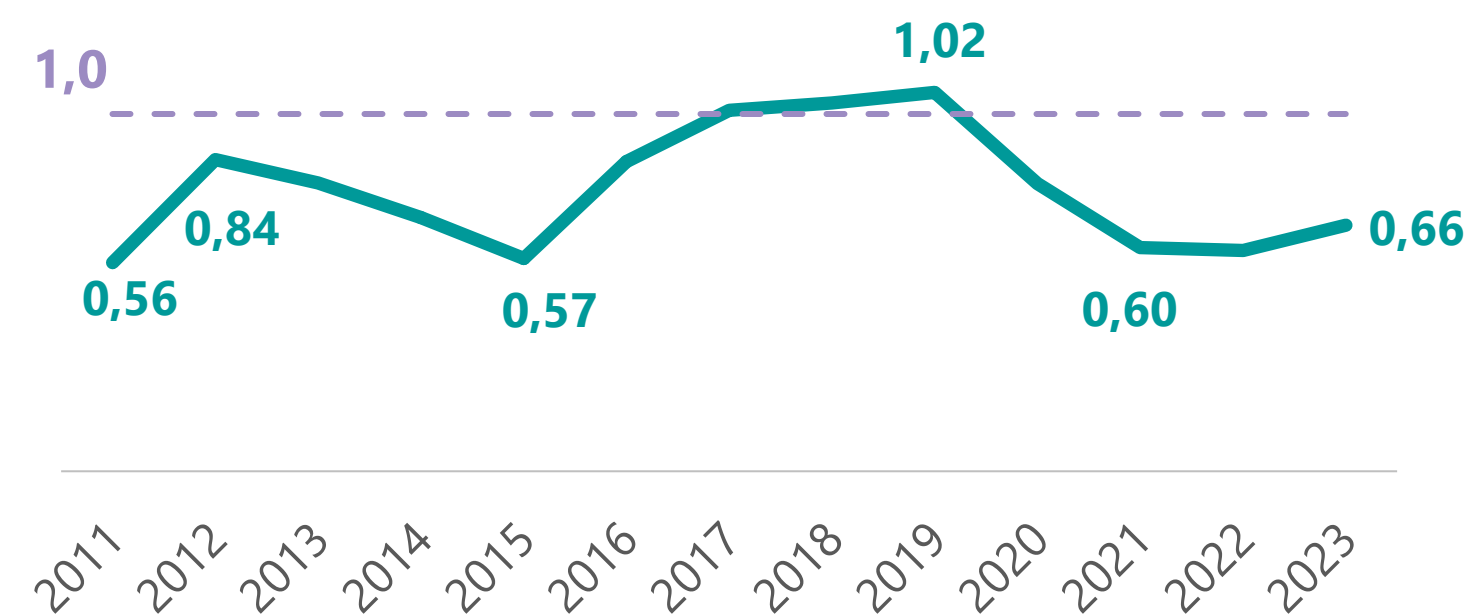
Valor da Empresa (EV) 34% abaixo do Valor Justo

ParkShopping Canoas  
Multiplan

## Valor da Multiplan



## EV<sup>1</sup> / Valor Justo<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Enterprise Value (EV): valor de mercado + dívida líquida ao final de dezembro de 2023.

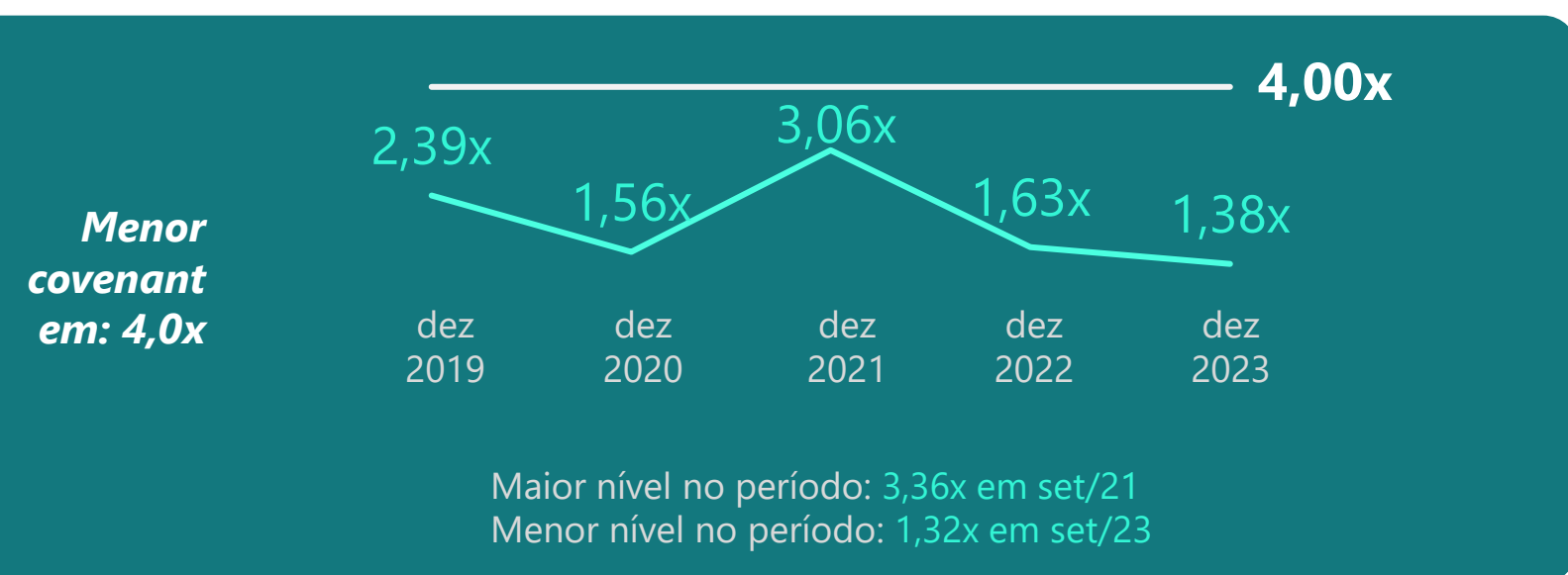
<sup>2</sup>Valor Justo dos imóveis calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023

<sup>3</sup>Custo de Reposição calculado através da multiplicação de uma estimativa de custo de reposição por m<sup>2</sup> e a ABL própria (760.658 m<sup>2</sup>) ao final de dezembro de 2023. A estimativa do custo de reposição por m<sup>2</sup> foi calculada usando o Capex do ParkJacarepaguá de R\$770,0 milhões dividido pela ABL própria do shopping (36.342 m<sup>2</sup>), levando a um custo de reposição por m<sup>2</sup> de R\$21.188/m<sup>2</sup>.

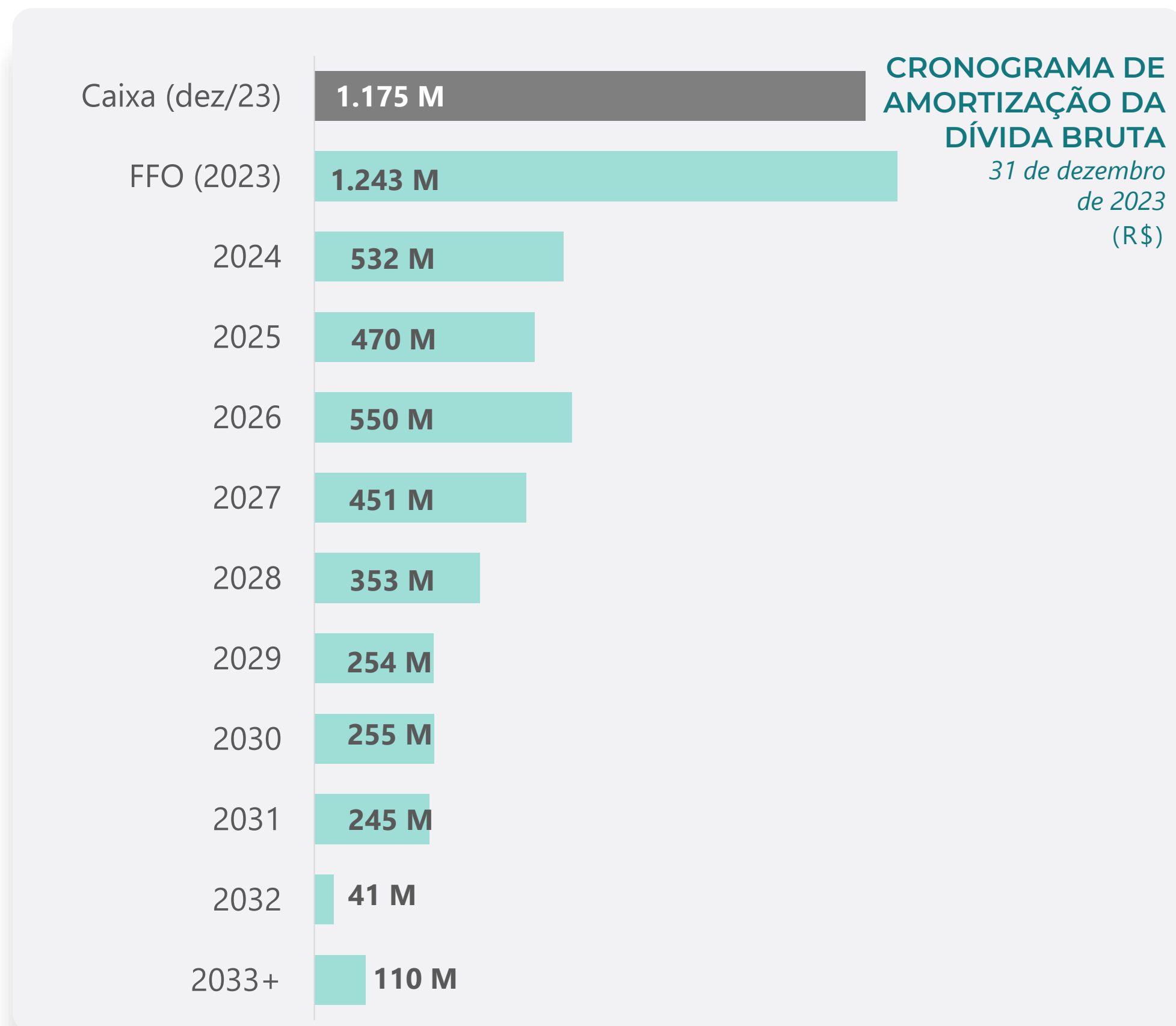
# Capital: desalavancagem e previsibilidade

Dívida líquida/EBITDA em 1,38x  
(dez/23)

- » Dívida bruta: **R\$3.261,0 M**
- » Custo médio a.a.: **12,26%**
- » Dívida líquida: **R\$2.085,6 M**
- » Dívida líquida / EBITDA: **1,38x**
- » Valor Justo das Propriedades<sup>1</sup>: **R\$28.958,3 M**
- » Dívida líquida / Valor Justo: **7,2%**



<sup>1</sup> Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2023.

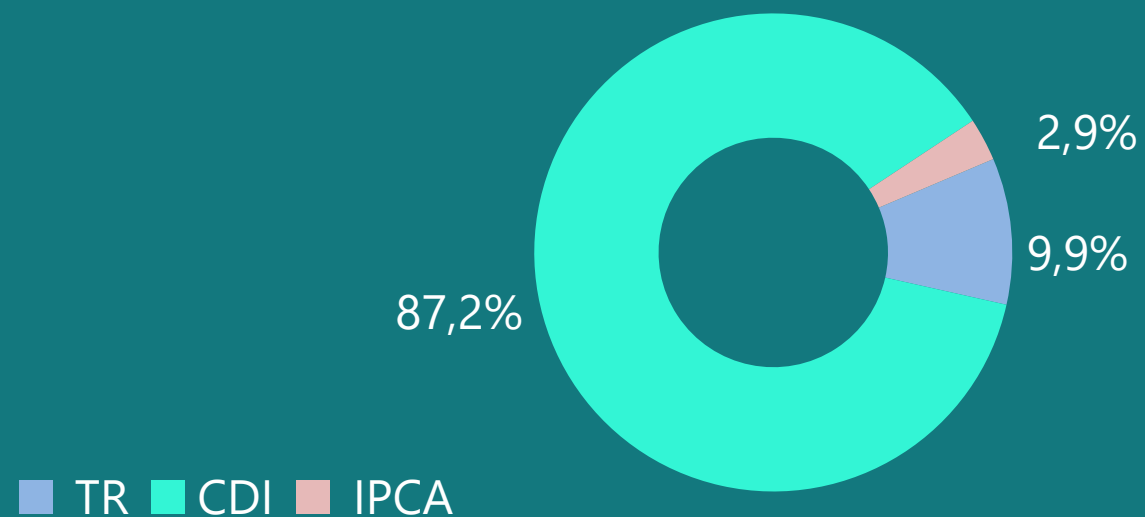


# Estrutura de capital

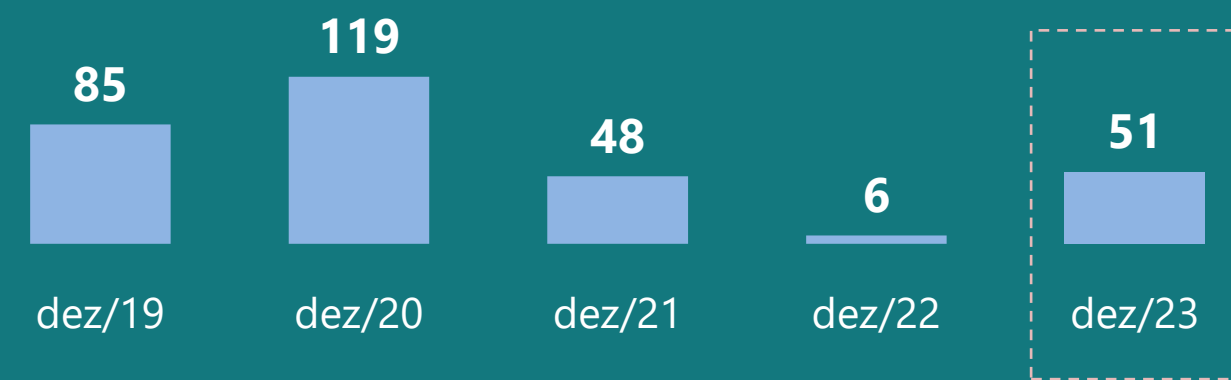
*Custo da dívida próximo da taxa Selic*

## Endividamento por índice

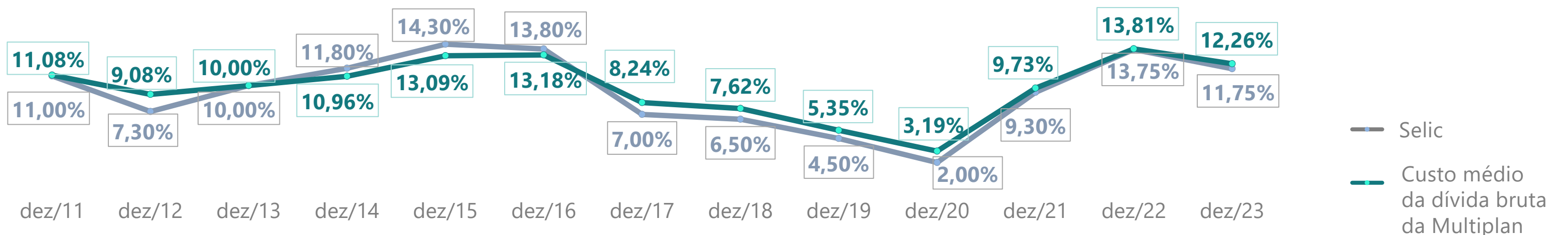
(dez/23)



## Spread do custo da dívida sobre Selic (p.b.)



## Custo médio da dívida bruta (a.a.)





# 7 expansões, 70 mil m<sup>2</sup> de ABL

Shopping	ABL <sup>1,2</sup> (m <sup>2</sup> )	Inauguração <sup>2</sup>
ParkShoppingBarigüi	14.314	2S24
DiamondMall	5.116	2S24
Parque Shopping Maceió	5.506	1S25
MorumbiShopping	13.141	1S26
ParkShopping	8.615	1S26
JundiaíShopping	7.850	1S27
ParkShoppingSãoCaetano	12.746	2S27
<b>Total</b>	<b>67.288</b>	

<sup>1</sup> Refere-se a 67.288 m<sup>2</sup> de expansões, incluindo 8.122 m<sup>2</sup> de readequações, o que resultará em uma adição de 59.167 m<sup>2</sup> de ABL. A expansão do MorumbiShopping adicionará 7.377 m<sup>2</sup> de ABL, além de 5.764 m<sup>2</sup> de readequações. A expansão do DiamondMall adicionará 3.181 m<sup>2</sup> de ABL, além de 1.935 m<sup>2</sup> de readequações. A expansão do ParkShoppingBarigüi adicionará 13.892 m<sup>2</sup> de ABL, além de 423 m<sup>2</sup> de readequações.

<sup>2</sup> As informações são preliminares e baseadas em dados disponíveis até a presente data, sujeitando-se a riscos e incertezas que podem levar a resultados reais diferentes dos previstos. A Companhia não está obrigada divulgar a atualização ou revisão destas informações, que poderão ser alteradas sem aviso prévio. Para mais informações sobre os riscos de execução da estratégia de crescimento da empresa, leia atentamente o Formulário de Referência disponível no site de RI, em especial a seção "Fatores de Risco".

Aproximadamente  
**200 mil m<sup>2</sup>**  
em potenciais expansões



**ABL: 14.314 m<sup>2</sup> | Inauguração: 2S24**

*Ilustração da expansão do ParkShoppingBarigüi*



**ABL: 13.141 m<sup>2</sup> | Inauguração: 1S26**

*Ilustração da expansão do MorumbiShopping*



**ABL: 5.116 m<sup>2</sup> | Inauguração: 2S24**

*Ilustração da expansão do DiamondMall*

# Golden Lake – Fase 1

*Construção segue a todo vapor*



Golden Lake, construção em dez/23

**Lançamento: out/21**  
**Entrega: dez/24**

**Vendas: 59,4% da área privativa<sup>1</sup>**  
**equivalente a R\$323 M do VGV<sup>2</sup>**

**Receita 4T23: R\$28,2 milhões**  
**Margem bruta 4T23: 31,1%<sup>3</sup>**

*1ª fase com 4 torres*

*94 unidades*

*34 mil m<sup>2</sup>*

*VGV<sup>2</sup> de R\$560 milhões*

<sup>1</sup>Vendas contabilizadas até 31 de janeiro de 2024. <sup>2</sup>VGV refere-se ao Valor Geral de Vendas.

<sup>3</sup>A margem bruta considera o resultado bruto das vendas (receita – custo) sobre a receita de vendas no trimestre.



*Ilustração de projeto multiuso no ParkShoppingBarigüi*

**795.100 m<sup>2</sup>**  
de área total privativa  
para venda

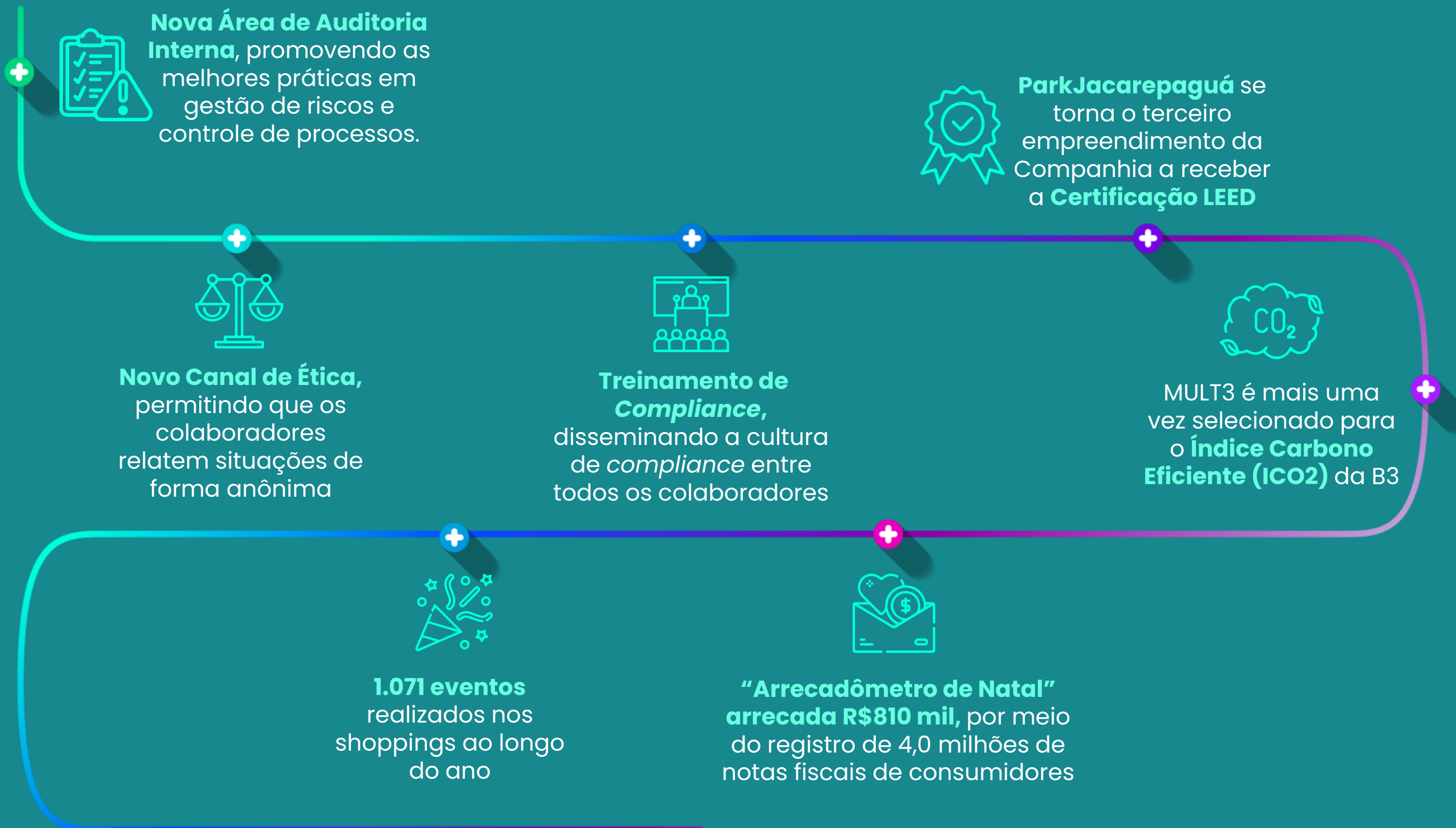


*Ilustração de projeto multiuso no RibeirãoShopping*



*Ilustração de projeto multiuso no BarraShoppingSul*

# ESG: destaques 2023



# ESG – destaques 2023

250 ações sociais realizadas com o selo  
“Multiplique o Bem”

Fachada em homenagem ao Outubro Rosa - RibeirãoShopping



>186.000 itens  
recolhidos, entre  
roupas, itens de higiene  
pessoal e outros



110 toneladas  
de alimentos  
doados



>4.500 bolsas  
de sangue  
ajudando a salvar  
dezenas de  
milhares de vidas



>500  
*pets* adotados  
nos shoppings da  
Companhia

# ESG – destaques 2023

*Diversas iniciativas sociais realizadas ao longo do ano*



Doações coletadas pela campanha "S.O.S". Chuvas – MorumbiShopping



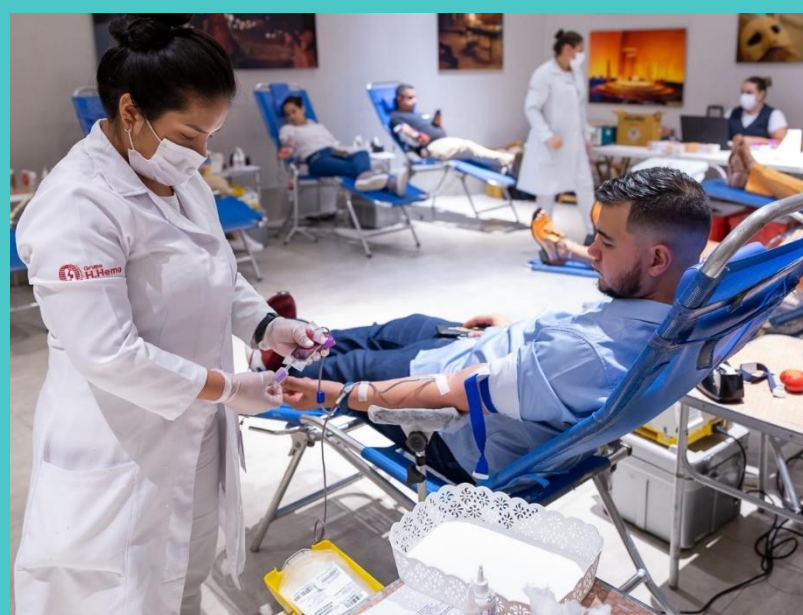
Feira de adoção de pets – BarraShopping



Colaboradores aprendem sobre reciclagem – Rio de Janeiro



Sala sensorial – Parque Shopping Maceió



Campanha de doação de sangue – MorumbiShopping



Ação social para crianças – ParkJacarepaguá



Natal Azul – BarraShopping



Árvore do Bem – DiamondMall

# Prêmios e reconhecimentos

▶ **BarraShopping: 14º ano consecutivo como shopping preferido dos cariocas**



BarraShopping eleito shopping preferido dos cariocas

Pesquisa '**Marcas dos Cariocas**', promovida pelo jornal 'O Globo'.

A pesquisa anual tem como objetivo identificar **as marcas de produtos e serviços mais admiradas** pelos cariocas em 39 categorias de negócios, considerando qualidade, preço, respeito, identidade e evolução.



## 2023: um ano de premiações

Em 2023, a Multiplan foi reconhecida com uma série de prêmios por suas iniciativas e projetos



### Prêmio Abrasce

Maior número de prêmios recebidos pela Multiplan em todos os tempos



### Revista Exame

#1 entre as empresas de shopping no prêmio "Melhores e Maiores" da Revista Exame



### Expansão Park Shopping Barigüi

Prêmios internacionais em Arquitetura e Design



### Experience Awards

Reconhecida como referência em experiência do cliente



### Evento Van Gogh MorumbiShopping

Sucesso global em vendas



### Institutional Investor

8º ano consecutivo no topo do setor imobiliário LatAm



## Multi: diversas funcionalidades aumentam relacionamento, engajamento e dados



Pagamento de estacionamento online



Diretório do Centro Médico



Diretório de lojas e restaurantes



Cupons de desconto de compras



Disponibilidade de ingressos de cinema e teatro



Reserva de mesas



Ofertas e promoções



Mapa do shopping



Promoção do "Lápis Vermelho"



Sorteios



Acesso a eventos



Programa de fidelidade



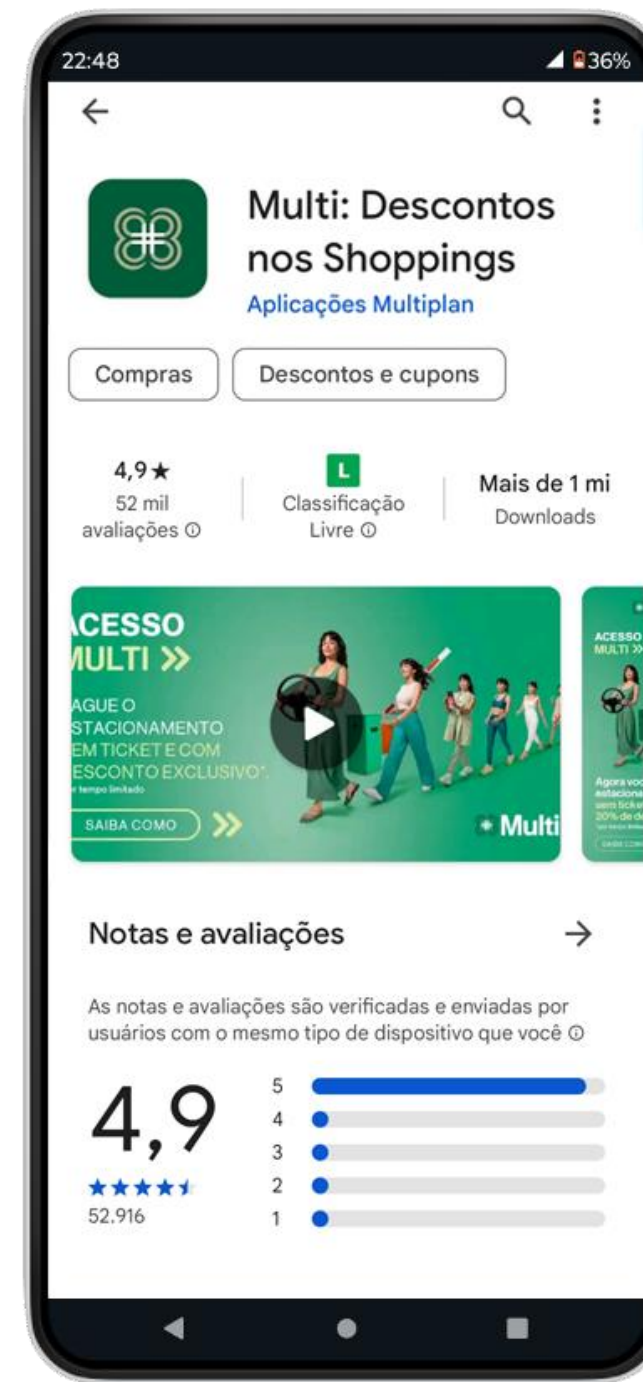
Comodidades



Contato direto por Whatsapp entre clientes e lojistas

# Multi, o super aplicativo

Mais de 1 milhão de usuários únicos em dez/23



5,5 milhões de **downloads** acumulados

Entre os **Top 10 aplicativos** de compras na App Store<sup>1</sup>

+40%<sup>2</sup> em **sessões** do aplicativo em 2023

37%<sup>3</sup> das **vendas de Natal** dos shoppings capturadas pelo **MultiVocê**

<sup>1</sup> O Multi ocupava a 8ª posição na App Store em 24/12/23 na categoria apps de compras gratuitas.

<sup>2</sup> Em comparação com o ano anterior.

<sup>3</sup> Em 2023.

## Acesso Multi: mais eficiência e maior conveniência

▶ Sistema **free flow inédito** no Brasil, já lançado em **18 shoppings**

▶ **Mais pontos de dados** sobre o comportamento dos clientes

▶ 8 shoppings **totalmente livres de cancelas na entrada**

▶ **300 mil** clientes cadastrados

### Estacionamento BH Shopping - Natal 2021



### Estacionamento BH Shopping - Natal 2023



**Aumento de 4,3%**  
no **fluxo** de veículos  
em dez/23 vs. dez/21

**Ganho de eficiência**  
na entrada do  
shopping com as  
**pistas expressas**



 **Multiplan**

**Relações com Investidores**

[ri@multiplan.com.br](mailto:ri@multiplan.com.br) ● +55 21 3031-5400