

 Multiplan

# TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

3T22



# 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.

# ESG

## Algumas iniciativas ESG no 3T22

### Sustentabilidade e educação:

O **RibeirãoShopping** deu início ao seu projeto Multi Sustentável no trimestre, promovendo uma abordagem educacional ao desenvolvimento sustentável no shopping e **preservando o meio-ambiente**. Um de seus ganhos de eficiência pode ser ilustrado pelas quase cinco toneladas de sobras de alimentos que são convertidos mensalmente em mais de duas toneladas de fertilizantes.



RibeirãoShopping – Projeto Multi Sustentável

### Jornada do Autocuidado:

Em setembro, mês especialmente dedicado para a prevenção do suicídio e cuidados com a saúde mental, o **MultiSer**, no RibeirãoShopping, patrocinou a Jornada do Autocuidado, encorajando a busca por ajuda profissional para alcançar a autoconsciência, uma ferramenta crucial para lidar com questões pessoais.

### Atividades em andamento:

Cinco shoppings da Multiplan realizaram **campanhas de doação de sangue** no trimestre. Quase 1.200 bolsas de sangue foram doadas, suficiente para **salvar mais de 5.000 vidas**.

Adicionalmente, com o Dia das Crianças em vista, campanhas de doações de brinquedos para ajudar crianças em situação de vulnerabilidade social, somadas à diversas outras iniciativas – recorrentes e novas – foram sediadas ao longo do trimestre.

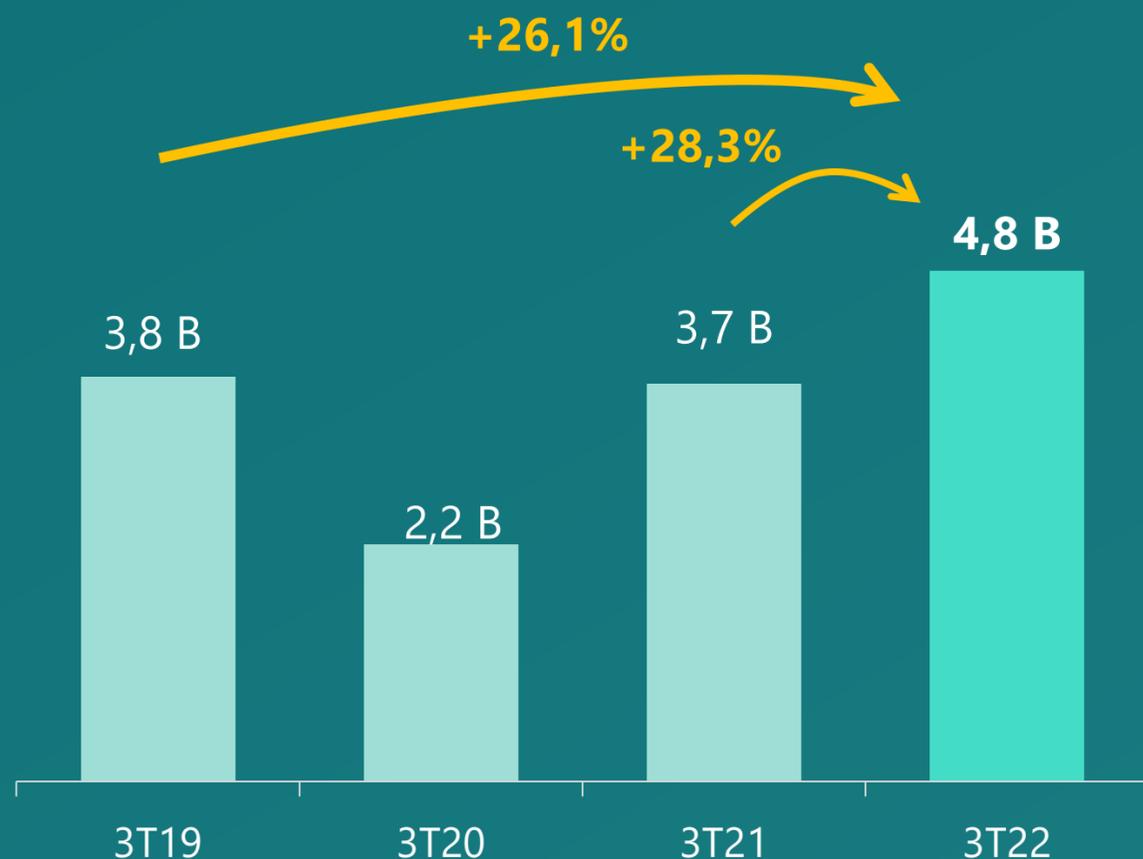


MultiSer - RibeirãoShopping

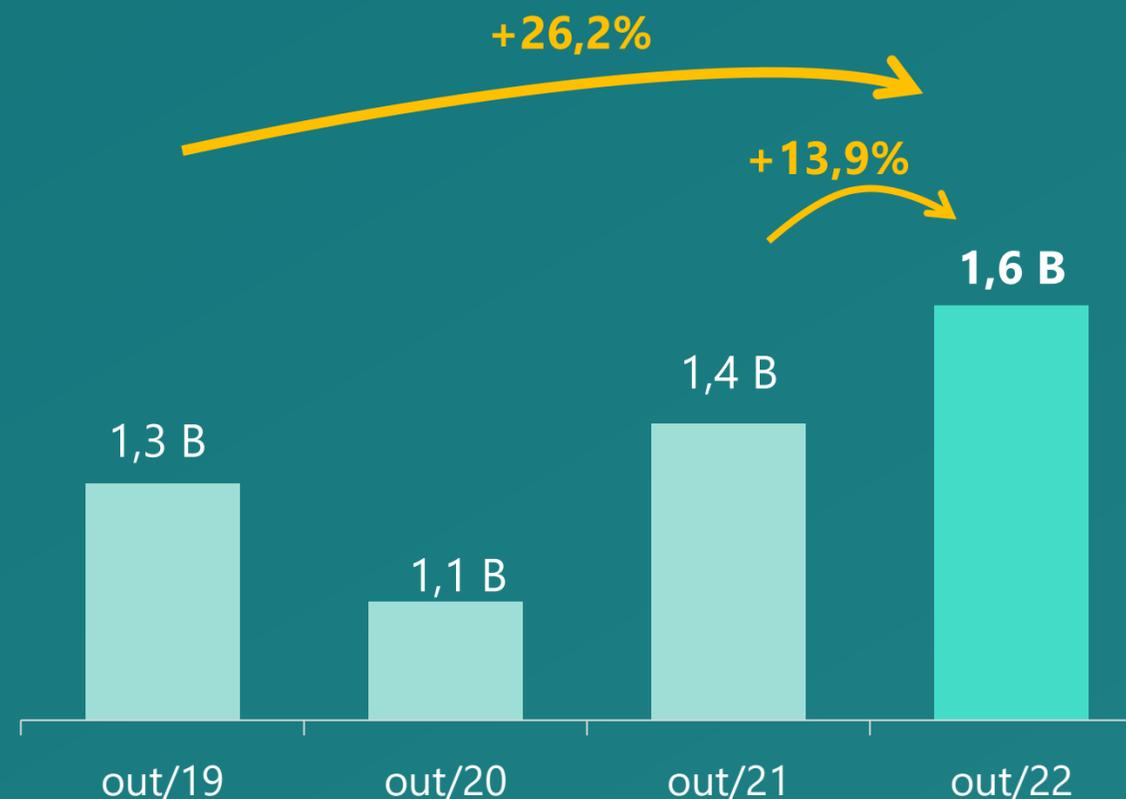
# Vendas no 3T22 crescendo 28,3% sobre 2021

Vendas em outubro<sup>1</sup> superam 2019 em 26,2%, e 2021 em 13,9%

## Vendas trimestrais dos lojistas (R\$)



## Evolução das vendas de outubro<sup>1</sup> (R\$)



<sup>1</sup> Vendas preliminares de outubro de 2022. Vendas de outubro não incluem o Parque Shopping Maceió.

# SSS crescendo dois dígitos em todos os segmentos

Todos os segmentos crescendo dois dígitos vs. 2021. Destaque para o segmento de Serviços, com crescimento de 49,8% ano contra ano.

Vendas nas Mesmas Lojas (SSS<sup>1</sup>)  
3T22 x 3T21

	Âncora	Satélite	Total
Alimentação/Áreas Gourmet	-	+32,1%	+32,1%
Vestuário	+19,3%	+18,1%	+18,5%
Artigos do Lar & Escritório	+25,1%	+19,6%	+21,0%
Artigos Diversos	+17,7%	+19,4%	+18,9%
Serviços	+77,4%	+43,9%	+49,8%
<b>Total</b>	<b>+22,6%</b>	<b>+24,1%</b>	<b>+23,9%</b>

Vendas nas Mesmas Lojas (SSS<sup>1</sup>)  
3T22 x 3T19

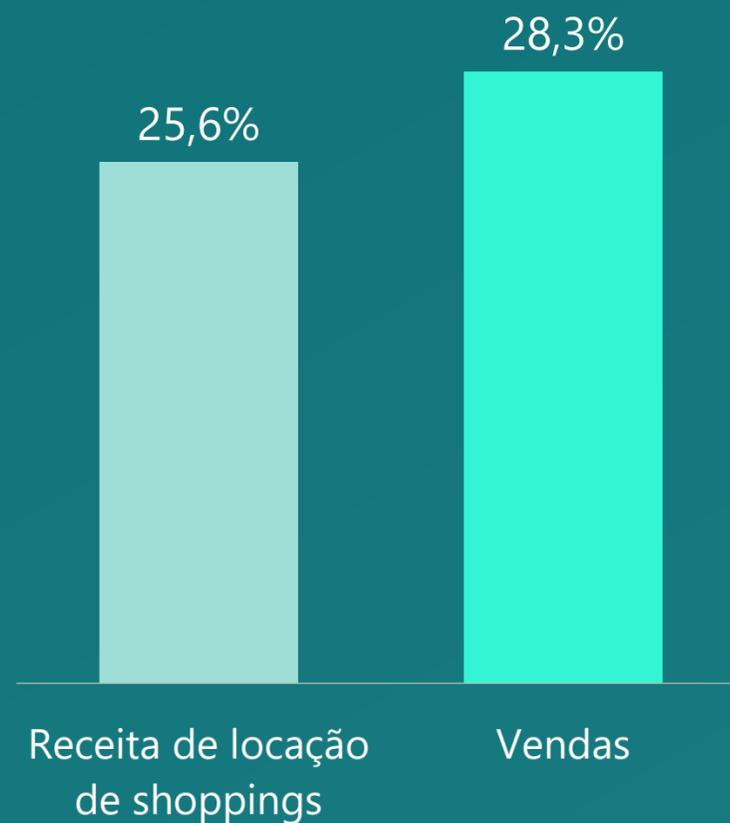
	Âncora	Satélite	Total
Alimentação/Áreas Gourmet	-	+24,8%	+24,8%
Vestuário	+31,3%	+36,6%	+34,7%
Artigos do Lar & Escritório	-9,6%	+4,4%	+1,1%
Artigos Diversos	+29,6%	+22,3%	+24,6%
Serviços	-11,8%	+21,1%	+12,3%
<b>Total</b>	<b>+20,4%</b>	<b>+25,1%</b>	<b>+23,9%</b>

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

# Forte aluguel com vendas ainda mais fortes

*Vendas superando aluguel, levando à menor inadimplência*

**Crescimento de vendas e aluguel**  
(3T22 vs. 3T21)



**Taxa de Inadimplência Líquida**



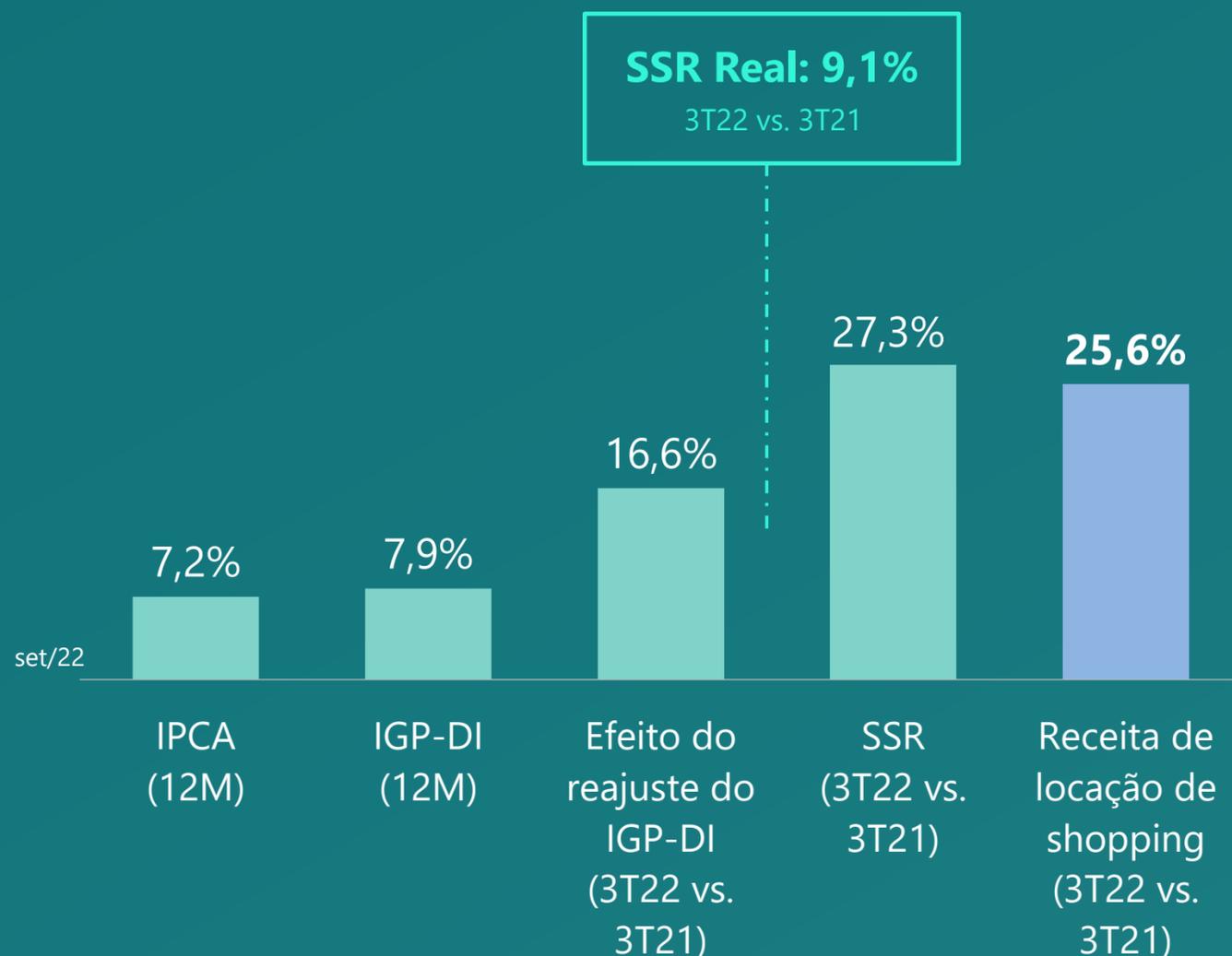
**Taxa de Ocupação**



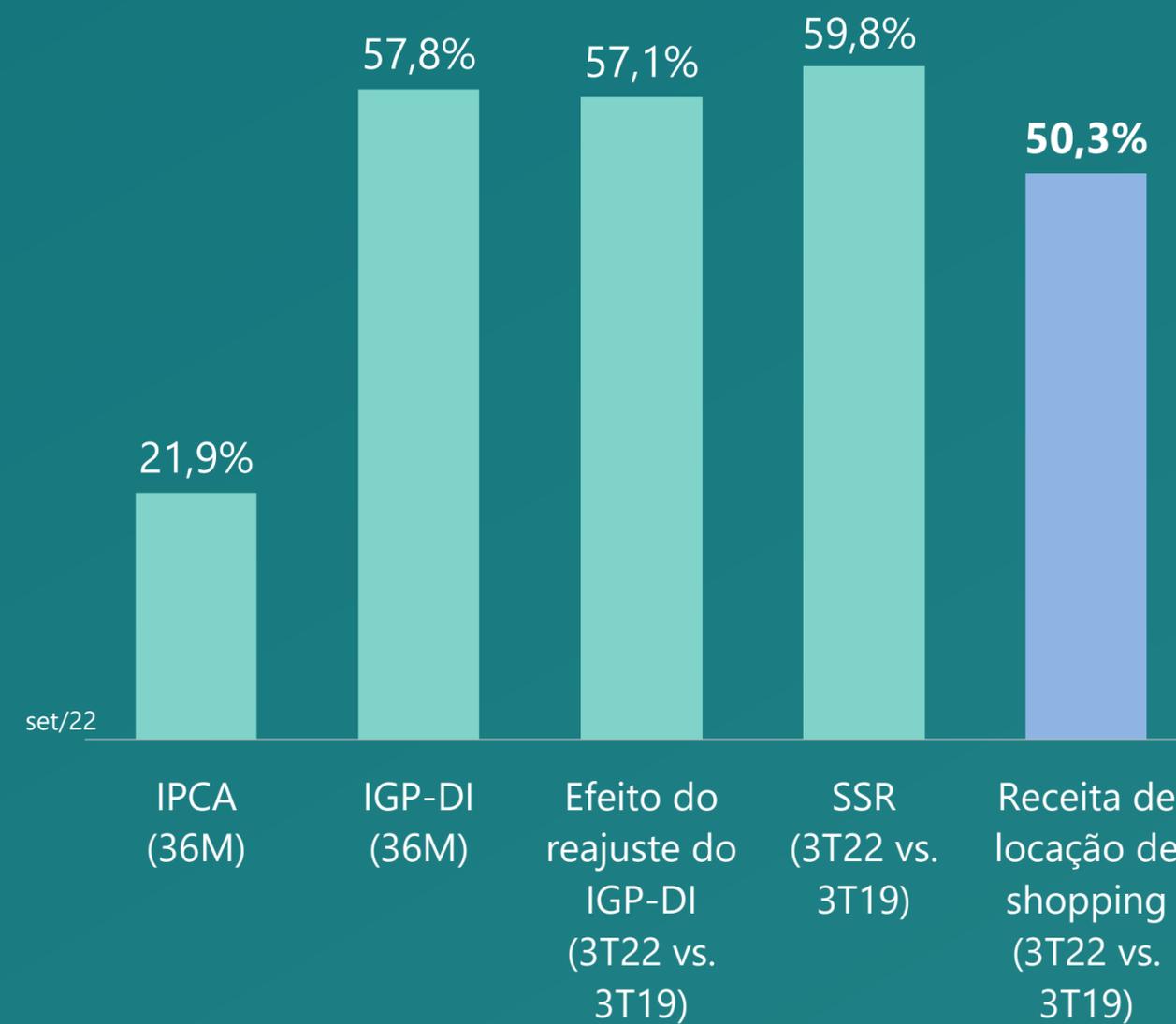
# Crescendo, novamente

Crescimento real e inflação de um dígito

## 2022 vs. 2021



## 2022 vs. 2019

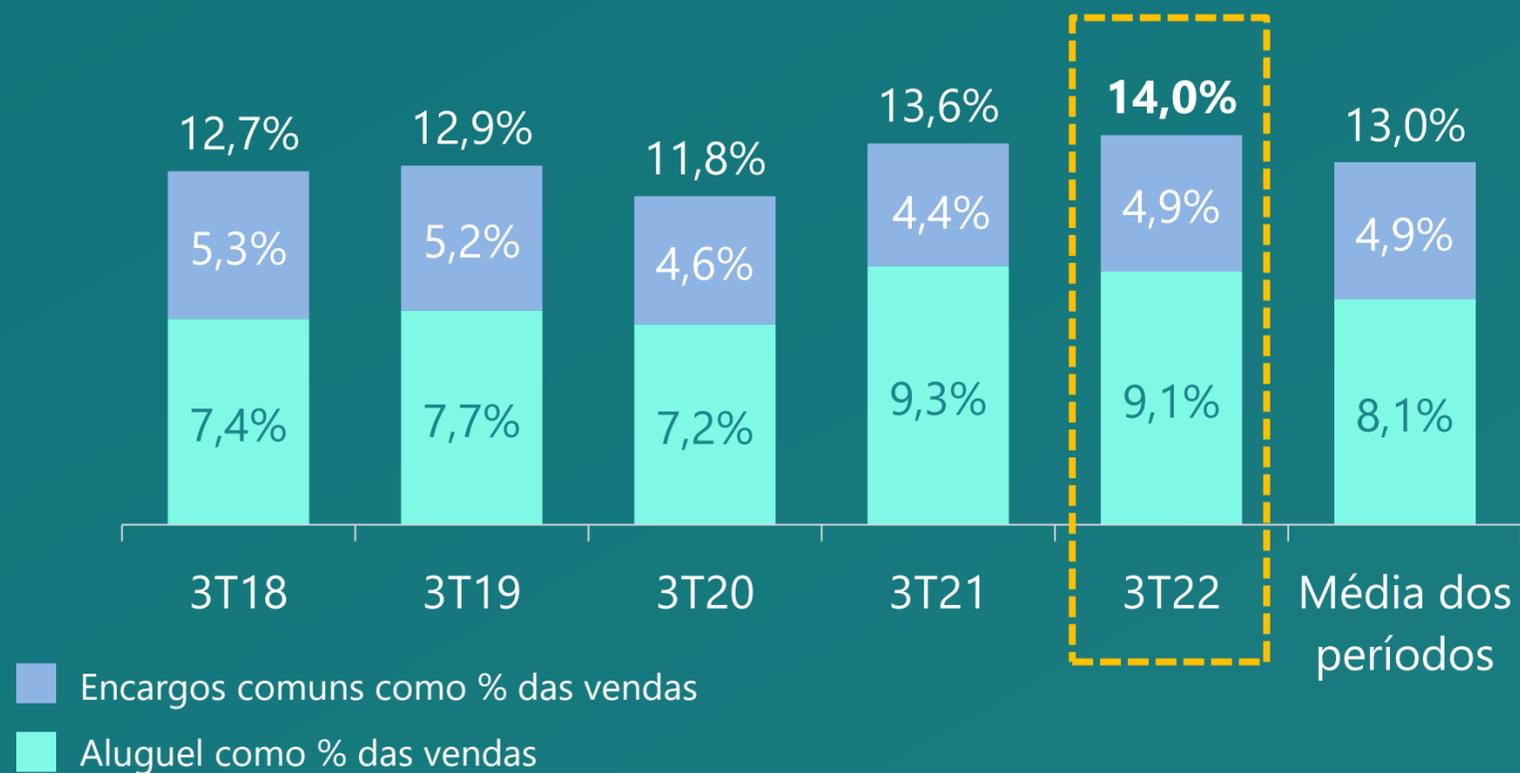


<sup>1</sup> SSR (Same Store Rent) se refere ao indicador Aluguel nas Mesmas Lojas.

# Eventos impulsionando ainda mais as vendas

*Investimento em eventos e marketing impulsionam as vendas e impactam o fundo de promoção*

## Custo de ocupação



# Resultados financeiros – 3T22

Novos recordes em todas as frentes

**NOI**  
(Resultado Operacional Líquido)

**386** R\$ M

**88,0** MARGEM  
%

**+34,5%** vs. 3T21

**+29,8%** vs. 3T19

**EBITDA**

**323** R\$ M

**70,8** MARGEM  
%

**+49,3%** vs. 3T21

**+37,2%** vs. 3T19

**FFO**  
(Fluxo de Caixa Operacional)

**247** R\$ M

**54,2** MARGEM  
%

**+39,6%** vs. 3T21

**+43,2%** vs. 3T19

**LUCRO LÍQUIDO**

**186** R\$ M

**40,8** MARGEM  
%

**+87,2%** vs. 3T21

**+53,1%** vs. 3T19

## RECORDE PARA UM 3º TRIMESTRE

**VENDAS**

**NOI**

**RECEITA  
BRUTA<sup>1</sup>**

**EBITDA<sup>1</sup>**

**RECEITA  
LÍQUIDA<sup>1</sup>**

**FFO<sup>1</sup>**

**RECEITA DE  
LOCAÇÃO**

<sup>1</sup> Excluindo os efeitos da venda da Diamond Tower em jul/20.

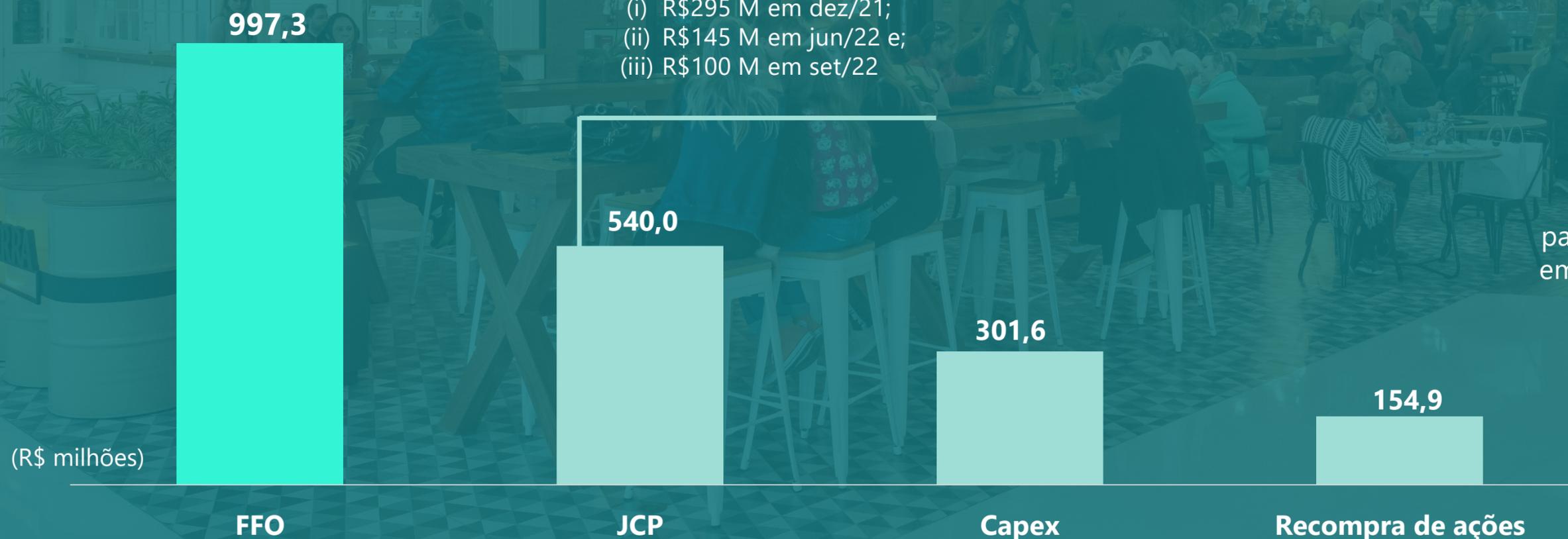
# Alocação tática de capital

Forte geração de caixa e alocação de valor agregado

## Números de set/22 (12M)

Os números de 12M consideram três deliberações de JCP

- (i) R\$295 M em dez/21;
- (ii) R\$145 M em jun/22 e;
- (iii) R\$100 M em set/22



## EVENTO RECENTE

Em outubro de 2022, a Companhia realizou o pagamento dos R\$295 milhões em JCP, anunciados em dez-21.

# Capital: captando e desalavancando

Dívida Líquida/EBITDA em 1,72x  
(set/22)

- > Dívida bruta: **R\$3.210 M**
- > Custo médio a.a.: **13,62%**
- > Dívida Líquida: **R\$2.052 M**
- > Dívida Líquida / EBITDA: **1,72x**
- > Valor Justo das Propriedades<sup>1</sup>: **R\$23.668 M**
- > Dívida Líquida / Valor Justo: **8,7%**

DÍVIDA LÍQUIDA/  
EBITDA  
Menor covenant  
em 4,0x



Caixa (set/22)

1.158 M

FFO (12M)

997 M

out-dez/22

461 M

2023

535 M

2024

398 M

2025

450 M

2026

552 M

2027

303 M

+150 M

2028

204 M

+150 M

2029

56 M

2030

57 M

2031

45 M

2032

41 M

2033+

109 M

CRONOGRAMA DE  
AMORTIZAÇÃO DA  
DÍVIDA BRUTA  
30 de setembro de 2022  
(R\$)

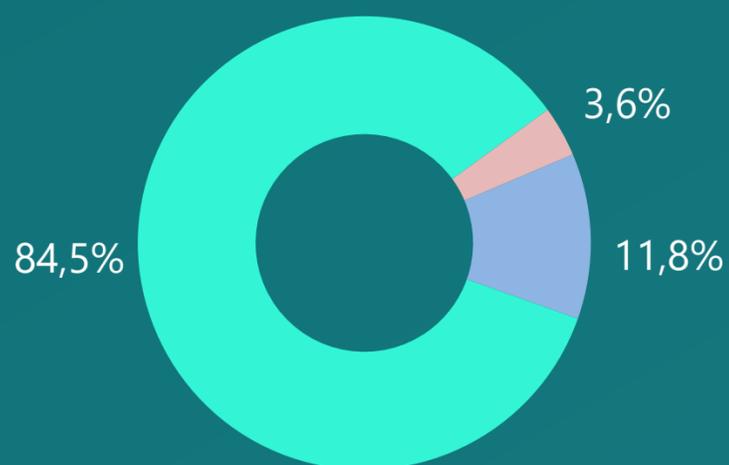
Em outubro de 2022, a Companhia anunciou a liquidação da 11ª emissão de debentures da Companhia, no valor de R\$300,0 milhões a uma taxa de CDI+1,20 a.a.

<sup>1</sup> Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 30 de setembro de 2022.

# Estrutura de capital

*Custo da dívida abaixo da taxa Selic*

## ENDIVIDAMENTO POR ÍNDICE (set/22)

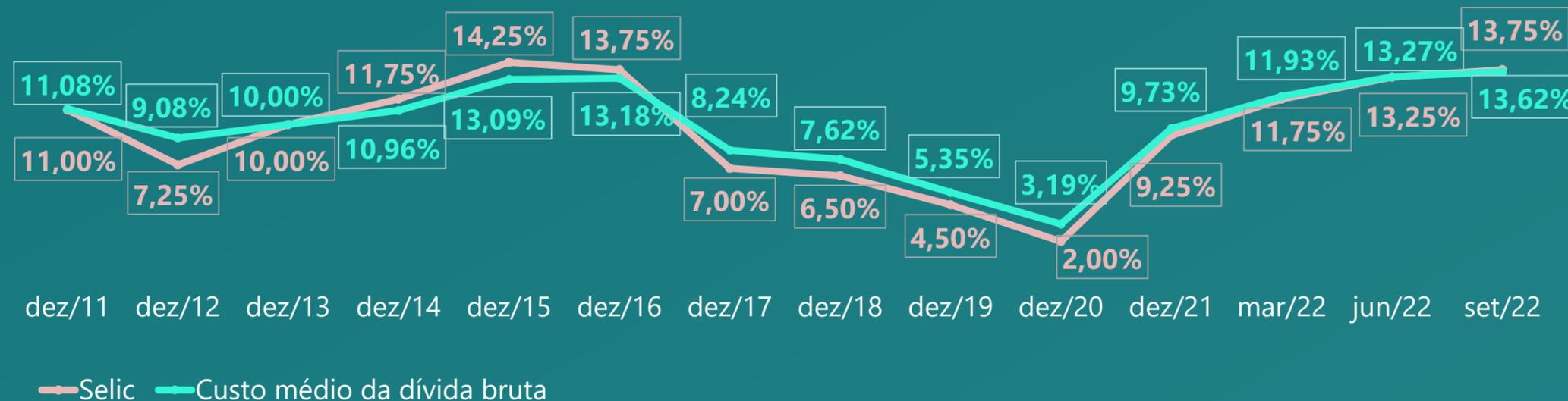


■ TR ■ CDI ■ Outros<sup>2</sup>

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



## Custo médio<sup>1</sup> da dívida bruta (a.a.)

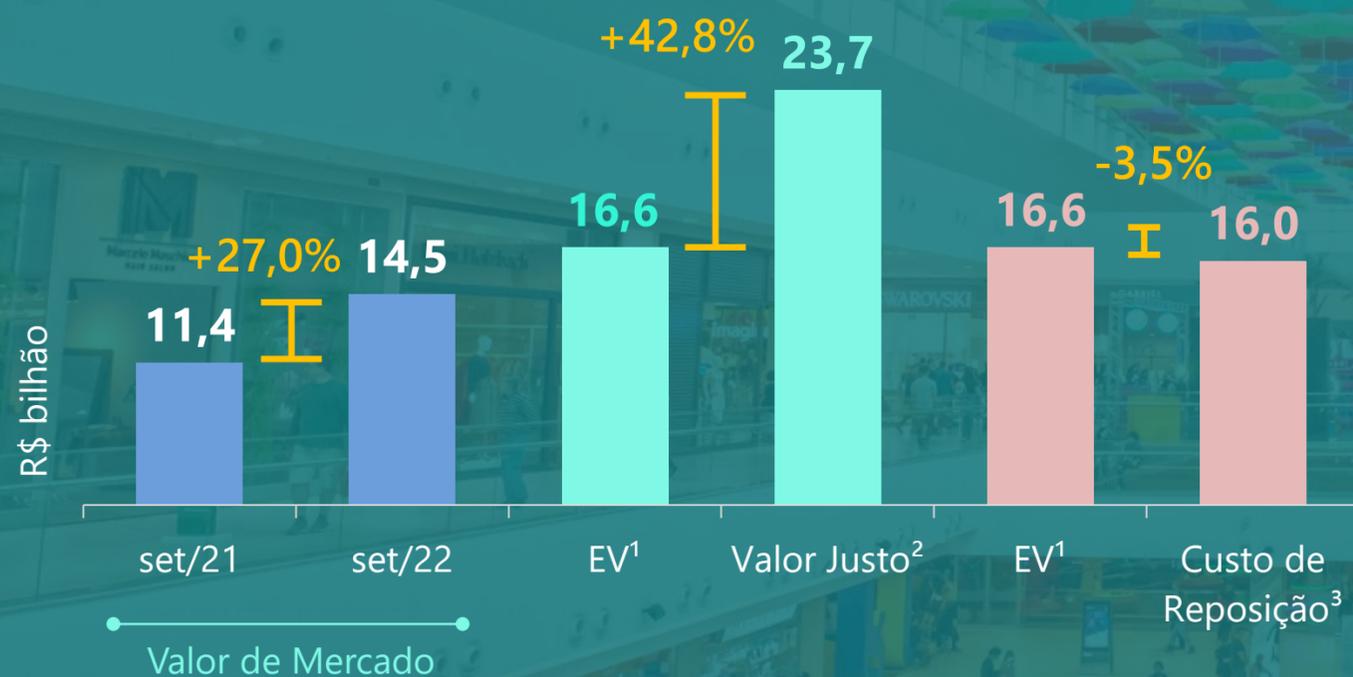


<sup>1</sup> Média ponderada da taxa anual.  
<sup>2</sup> 'Outros' incluem IPCA e outros índices.

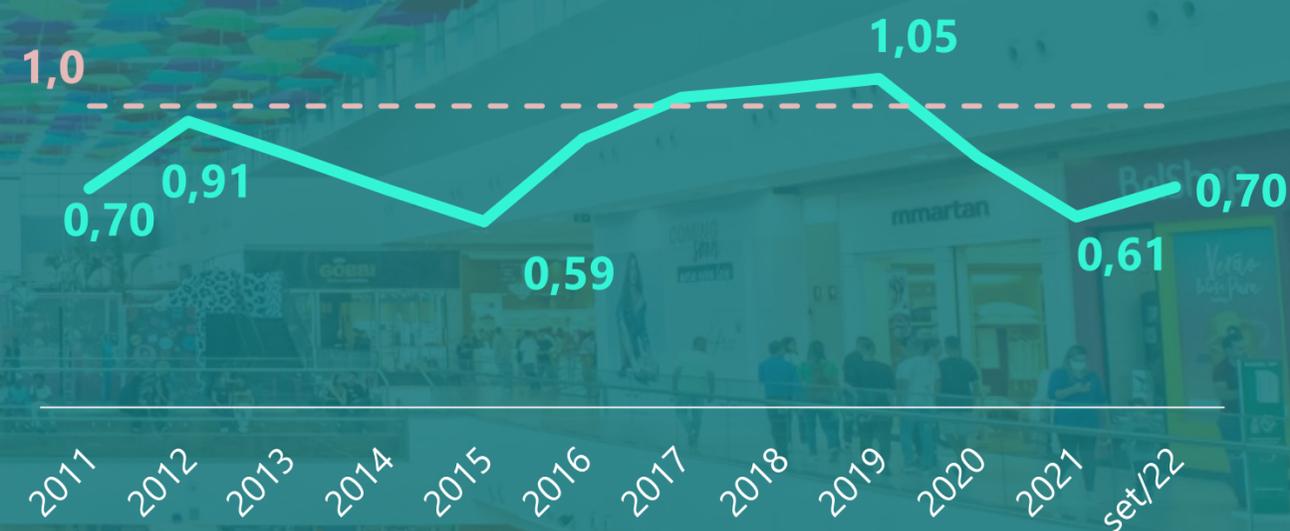
# Valor Justo

Valor da empresa<sup>1</sup> 42,8% abaixo do valor justo<sup>2</sup>

## 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 setembro de 2022.

<sup>2</sup> Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 30 de setembro de 2022.

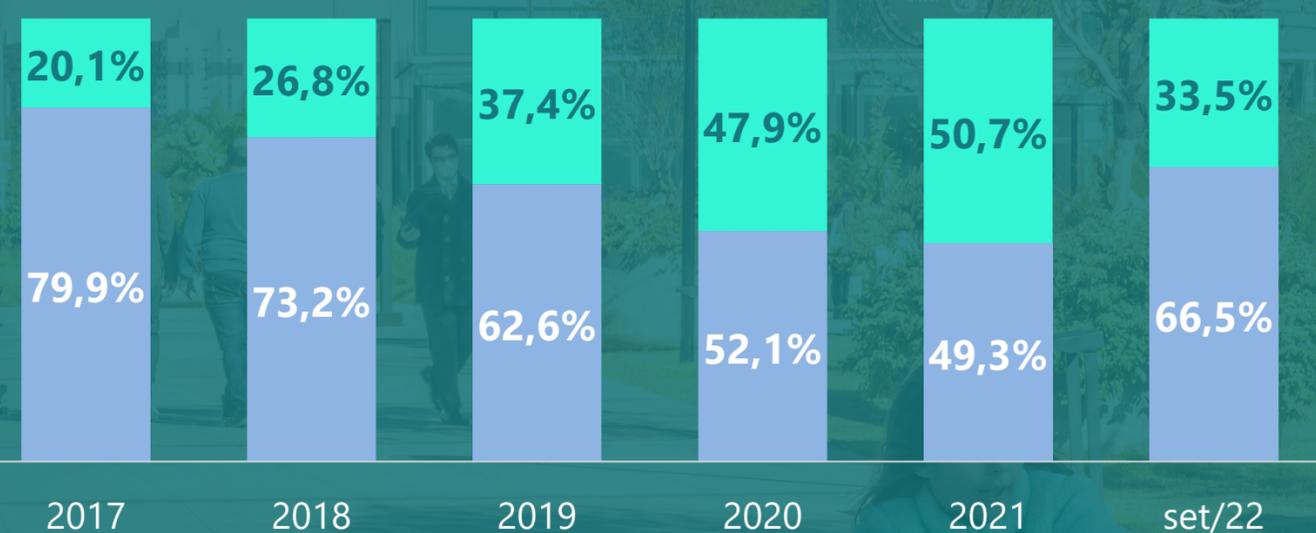
<sup>3</sup> Custo de Reposição calculado através da multiplicação de uma estimativa de custo de reposição por m<sup>2</sup> e a ABL total própria (752.772 m<sup>2</sup>) no final de setembro de 2022. A estimativa do custo de reposição por m<sup>2</sup> foi calculada usando o Capex do ParkJacarepaguá de R\$770 milhões dividido pela ABL própria do shopping (36.302 m<sup>2</sup>), levando a um custo de reposição por m<sup>2</sup> de R\$21.211/m<sup>2</sup>.

# MULT3

Participação dos investidores estrangeiros no free-float aumenta 1.720 p.b. em 2022

## Origem dos investidores<sup>1</sup>

(Percentual referente ao free-float)



■ Investidores estrangeiros  
■ Investidores brasileiros

## Evolução de programa de recompra de ações



■ Número de ações recompradas  
■ Preço de fechamento (fim do período) (R\$)

<sup>1</sup> Fonte: B3. Dados classificados de acordo com os dados recebidos da B3.

# Multi, o super aplicativo hiperlocal

“Multi-plicando” valor para os clientes

**Multi: ~3 milhões de downloads**



Pagamento de estacionamento *online*



Mapa do shopping



Diretório de lojas e restaurantes



Promoção do “Lápis Vermelho”



Disponibilidade de ingressos de cinema e teatro



Contato direto por Whatsapp entre clientes e lojistas



Ofertas e promoções



Acesso a eventos



Diretório do Centro Médico



“Personal shopper”



Cupons de desconto de compras



Programa de fidelidade



Reserva de mesas



Sorteios



**Aumento no uso do Multi**



# OmniMIND

Coletando dados para gerar resultados



Navegação no Multi

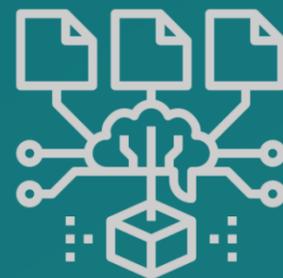
Dados demográficos

Segmentação de cupons

Histórico de consumo



OmniMIND



Cupom mais adequado



Push message com o cupom mais adequado



O aumento de relevância das mensagens utilizando o algoritmo OmniMIND aumenta em 10x a frequência de abertura de *push messages*, aumentando o engajamento do cliente

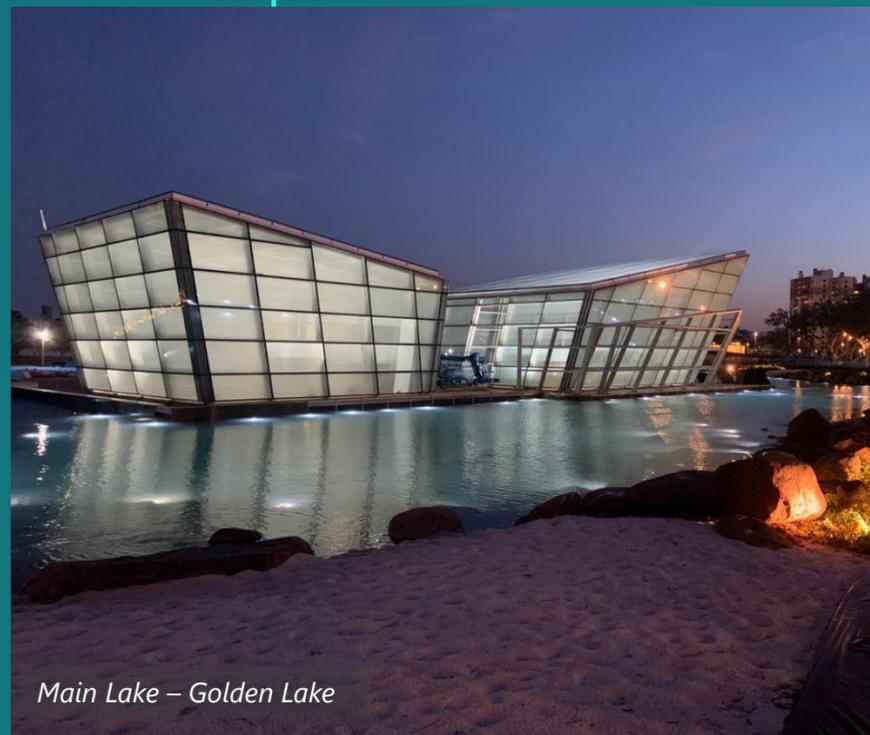
# Golden Lake – Fase 1



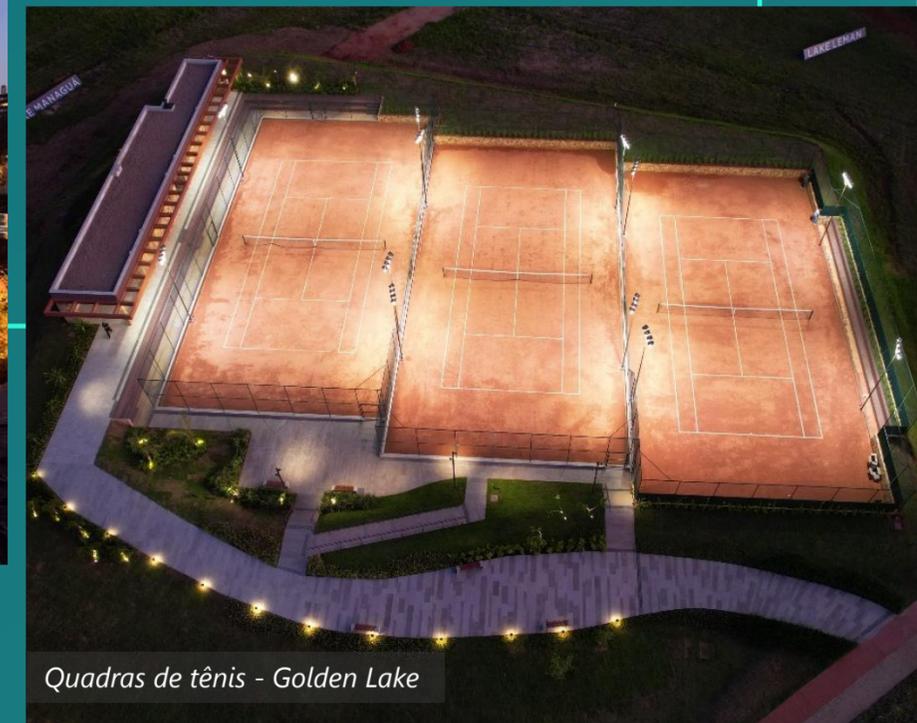
Ilustração do projeto Golden Lake



Ilustração do projeto Golden Lake



Main Lake – Golden Lake



Quadras de tênis - Golden Lake

Lançamento: **out/21**

Entrega: **dez/24**

Vendas: **54,6%** da área privativa<sup>1</sup>  
equivalente a **R\$290 M** do VGV<sup>2</sup>

Receita 9M22 de **R\$49,2 M**

Margem bruta 9M22 de **28,8%**<sup>3</sup>

1ª fase com 4 torres

94 unidades

34 mil m<sup>2</sup>

VGV<sup>2</sup> de R\$530 milhões



Ilustração expansão do DiamondMall



Ilustração expansão do ParkShoppingBarigüi



Ilustração expansão do VillageMall

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

**694 mil m<sup>2</sup> de  
terrenos para futuros  
potenciais  
projetos multiuso**



**Ilustração de projeto no RibeirãoShopping**



**Ilustração de projeto no ParkShoppingBarigüi**



**Ilustração de projeto no BarraShoppingSul**



# Multiplan - Relações com Investidores



+55 21 3031-5600



[ri@multiplan.com.br](mailto:ri@multiplan.com.br)