

RESULTADOS 4T20

TELECONFERÊNCIA



Park Jacarepaguá, RJ

 **Multiplan**

AVISO LEGAL



Este documento pode conter considerações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas uma vez que se baseiam nas expectativas 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.

As projeções 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 expressos ou sugeridos em tais projeções. 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), e ajustando para a venda da Diamond Tower.

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.

Forte recuperação trimestral

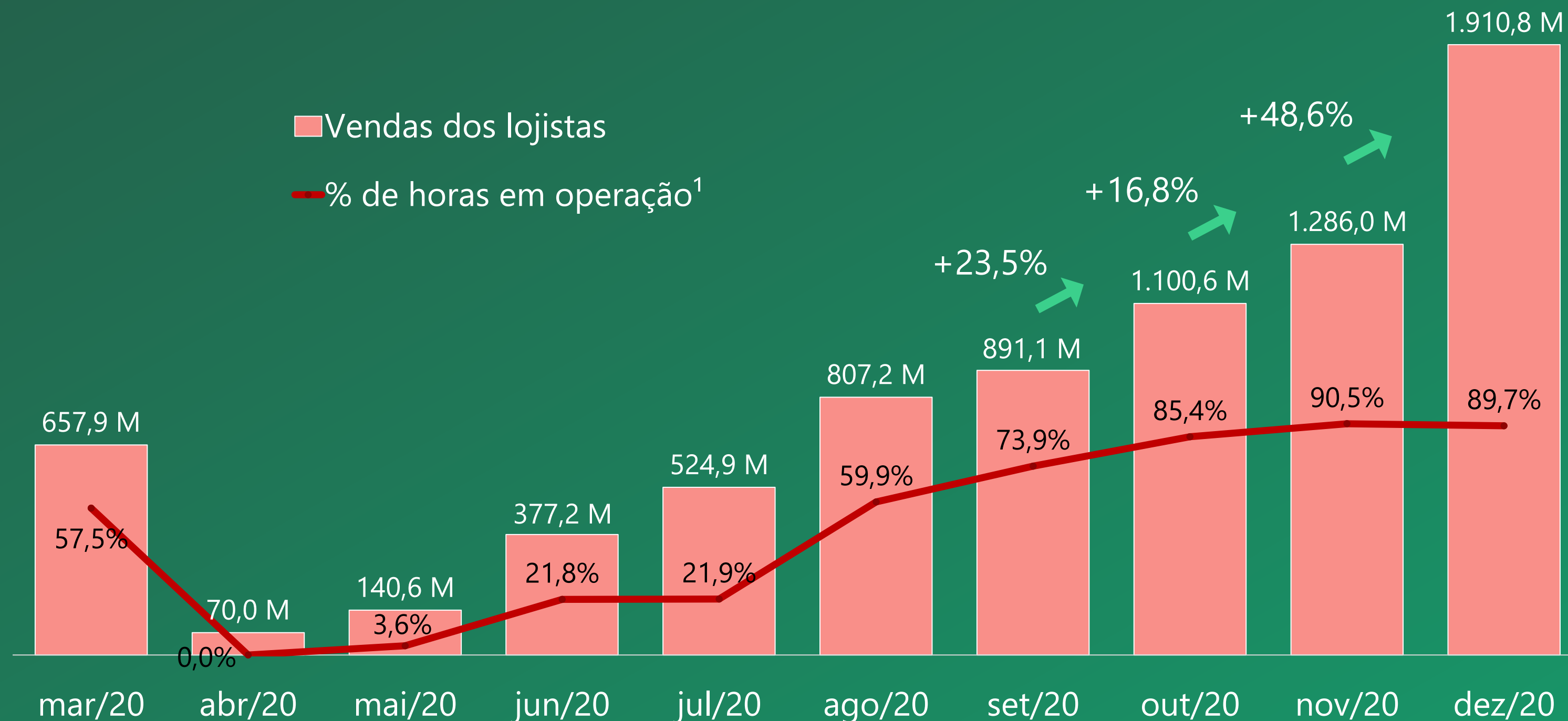
Horas em operação¹, vendas dos lojistas e receita de locação de shoppings (2020 como % de 2019) com sucessivas melhoras desde o 2º trimestre



¹ Horas em operação: calculado pela divisão do horário de funcionamento dos shopping centers pelo seu horário regular de funcionamento.

Evolução mensal das vendas dos lojistas

Vendas nominais seguem em contínua progressão desde abril



¹ Horas em operação: calculado pela divisão do horário de funcionamento dos shopping centers pelo seu horário regular de funcionamento.

Iniciativas de apoio aos lojistas

Medidas para preservação da saúde financeira dos lojistas

Shoppings fechados

- redução integral do aluguel para os lojistas durante fechamento dos shoppings

A partir da reabertura dos shoppings

- análise caso a caso para aplicação de condições temporárias

ALUGUEL

ENCARGOS

- 50% de redução nos encargos condominiais
- até 100% de redução nas contribuições para os fundos de promoção
- entre 20% e 30% de redução nos encargos condominiais
- até 85% de redução nas contribuições para os fundos de promoção



Quase **R\$1 bilhão**¹ em concessões aos lojistas, incluindo **R\$577 milhões**² em reduções de aluguel

¹ Incluindo as reduções de aluguel, encargos comuns e taxas.

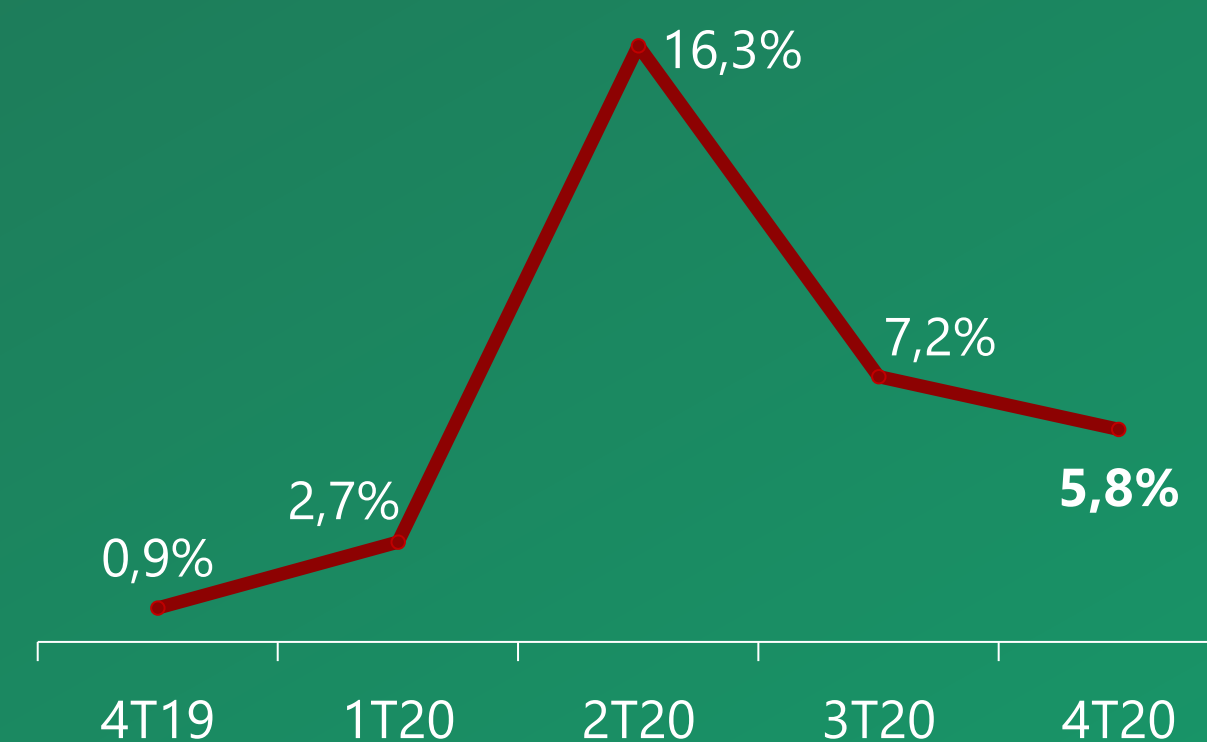
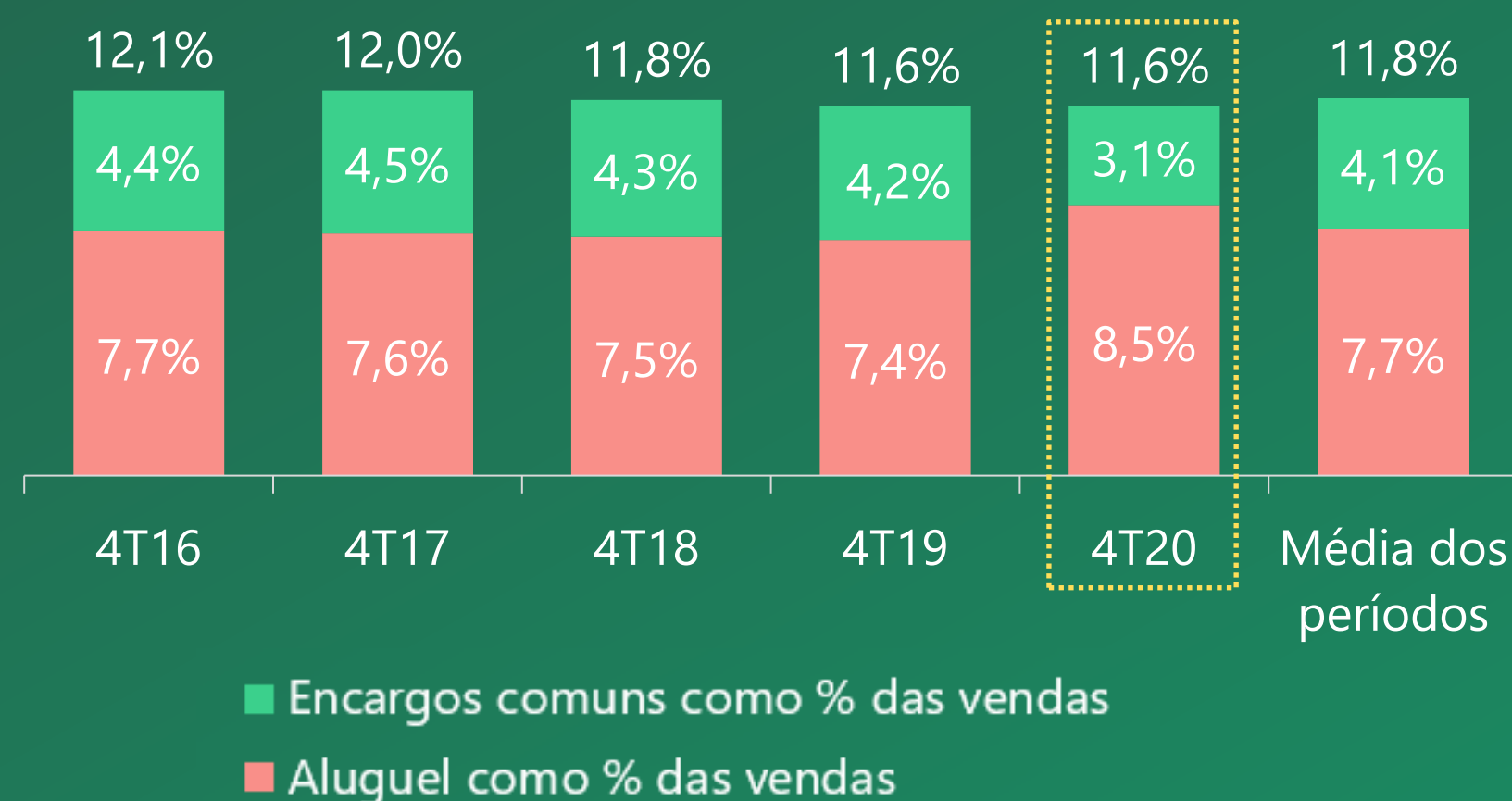
² Valor acumulado em 2020.

Iniciativas de apoio aos lojistas

Indicadores operacionais refletem efetividade da estratégia adotada

Maiores vendas, junto com encargos condominiais reduzidos, diminuem o **custo de ocupação**:

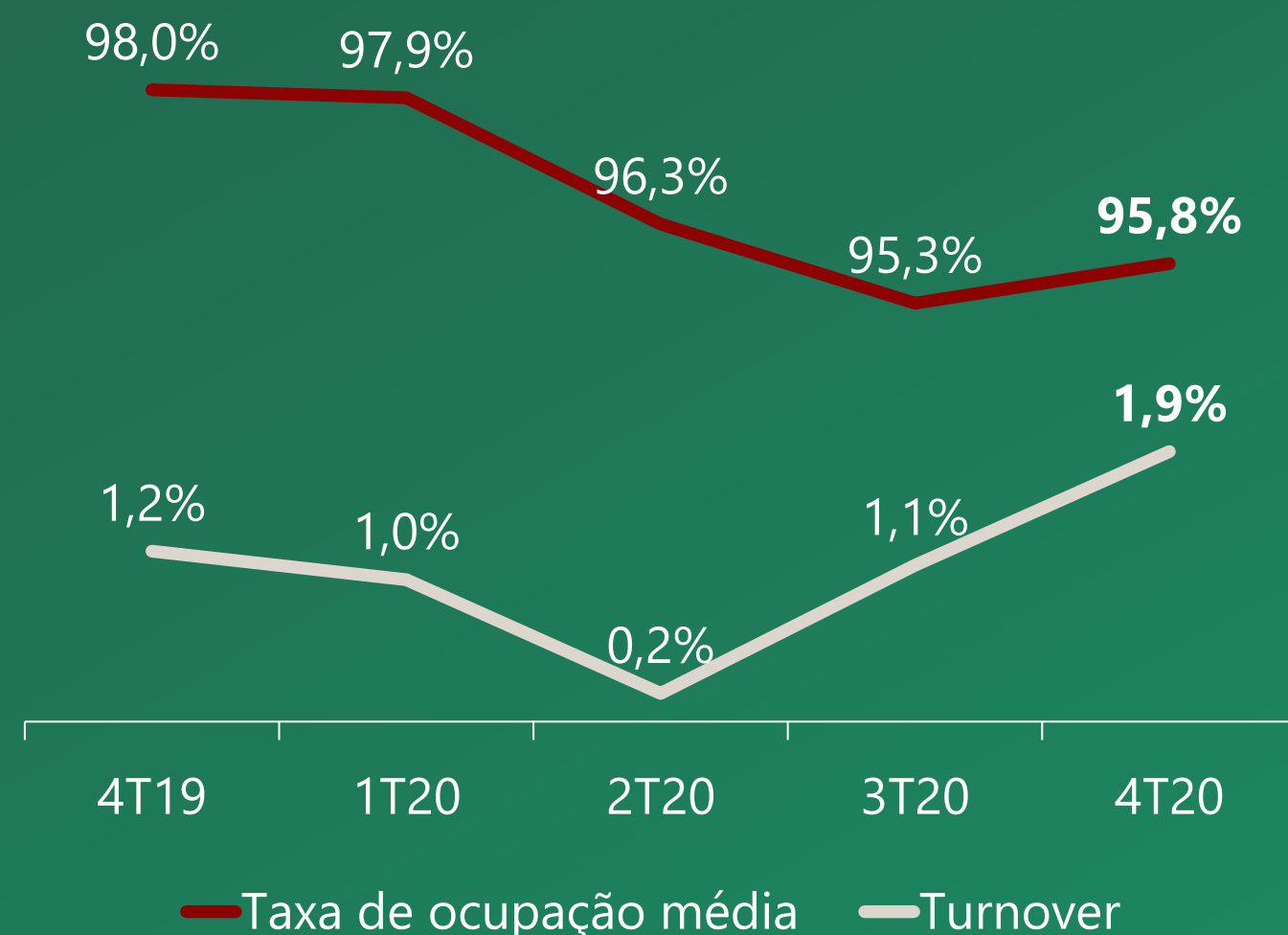
Menor custo de ocupação contribui para redução da **taxa de inadimplência líquida**:



Fenômeno *flight-to-quality*

Lojistas em busca de localizações mais eficientes migram para ativos dominantes

Ponto de inflexão na **taxa de ocupação** e maior **turnover** na história da Companhia desde o IPO (14.921 m² de ABL, ou 117 lojas) evidenciam tendência:



Exemplos de benefícios de uma loja nos shoppings Multiplan:

- Localizações centrais e convenientes
- Loja como **ponto de interação e experimentação** com os clientes
- **Exposição de marca** a grande fluxo de pessoas
- Integração com **omnichannel (Multi)** e diversos meios de venda/entrega (**Delivery Center**)
- Imponentes **campanhas** e **eventos** promocionais
- **Economia de escala** e poder de atração
- **Arquitetura moderna** ancorada por diversas opções de **lazer e entretenimento**
- Força e reconhecimento da **marca Multiplan**
- Pontos convenientes de **logística reversa**
- Menores **despesas operacionais** decorrente das estratégias ESG
- Atendimento e produtos **personalizados**
- Segurança, estacionamento, ambiente climatizado e outras **comodidades**



Natureza



Diversão



Serviços



Arte e cultura



Interatividade e experimentação

Clique & Retire
Oferecido por Multi

No **Multi**, você
compra e retira
seu produto em até

45 MINUTOS

No **BarraShopping**



Omnichannel



Eventos

ESG

8



Parcão no BarraShopping



Passeio ciclístico no ParkShopping São Caetano



Campanhas de doação de sangue

DOE SANGUE DOE VIDAS

 CENTRO MÉDICO
BARRASHOPPING

 HEMORIO

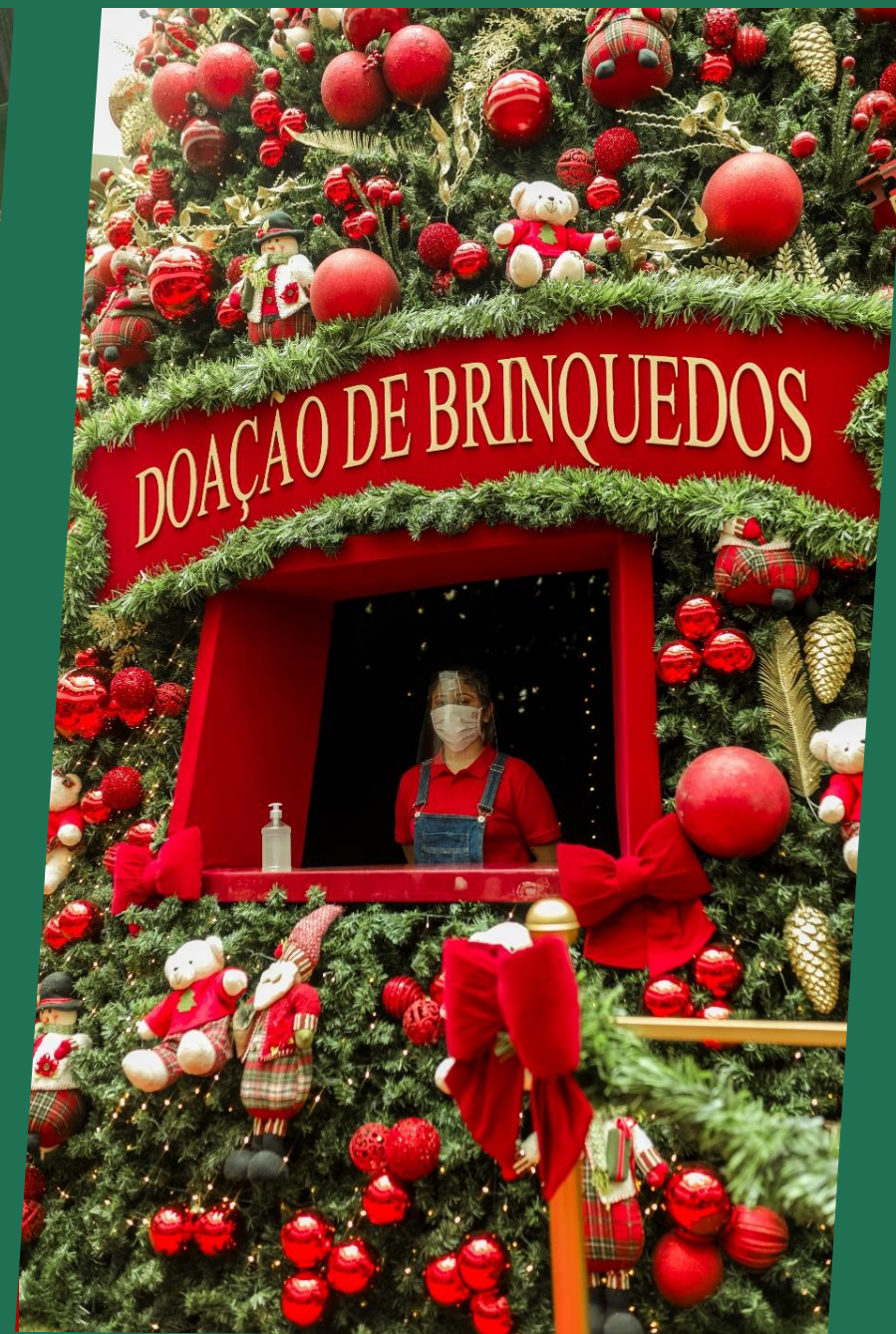
 Multiplique o Bem



BarraCadabra no BarraShoppingSul



Patinação no gelo no ParkShopping Canoas

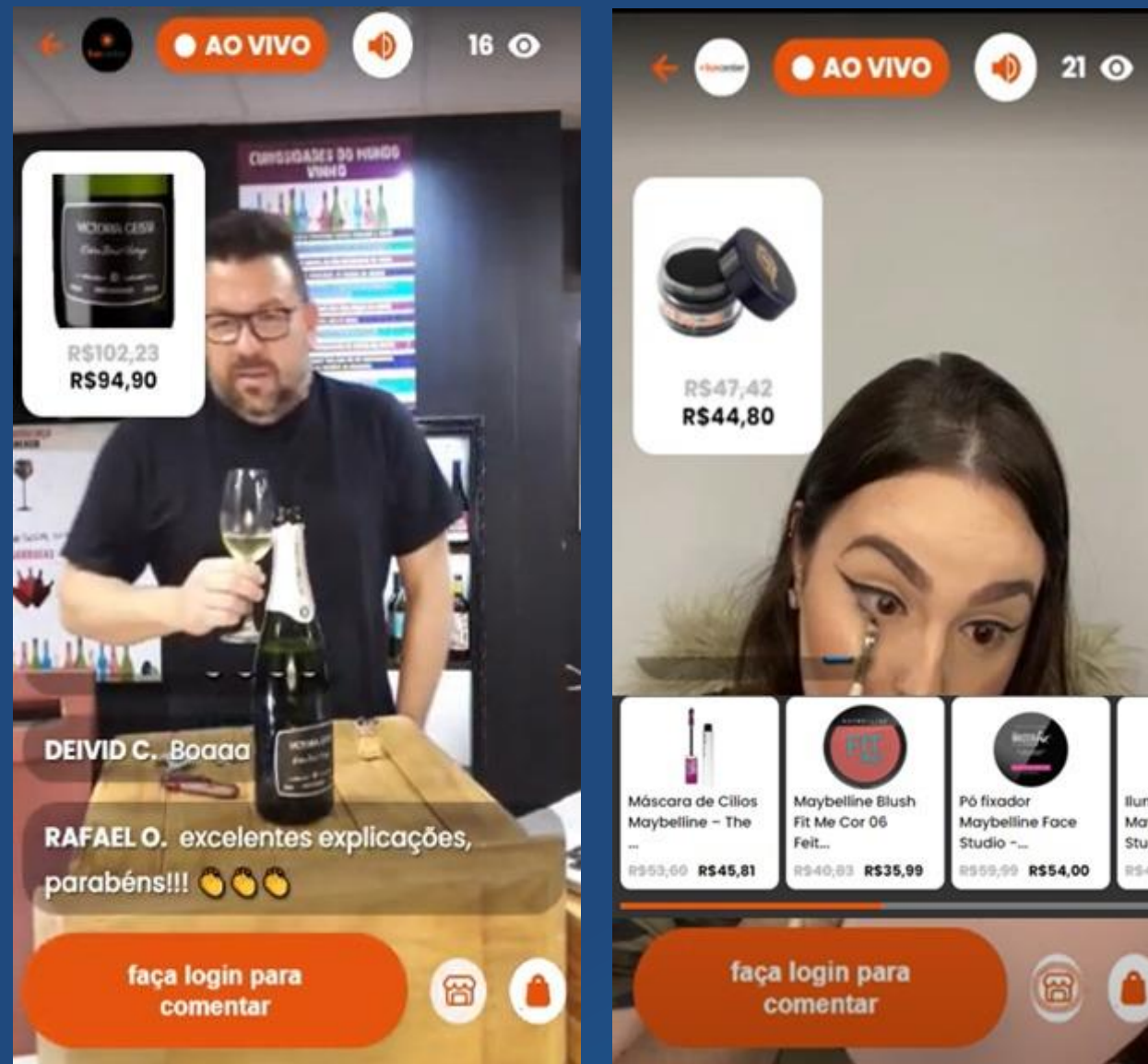




Omnichannel

Novas iniciativas permitem maior interação entre varejo físico e digital

1. Experimentação



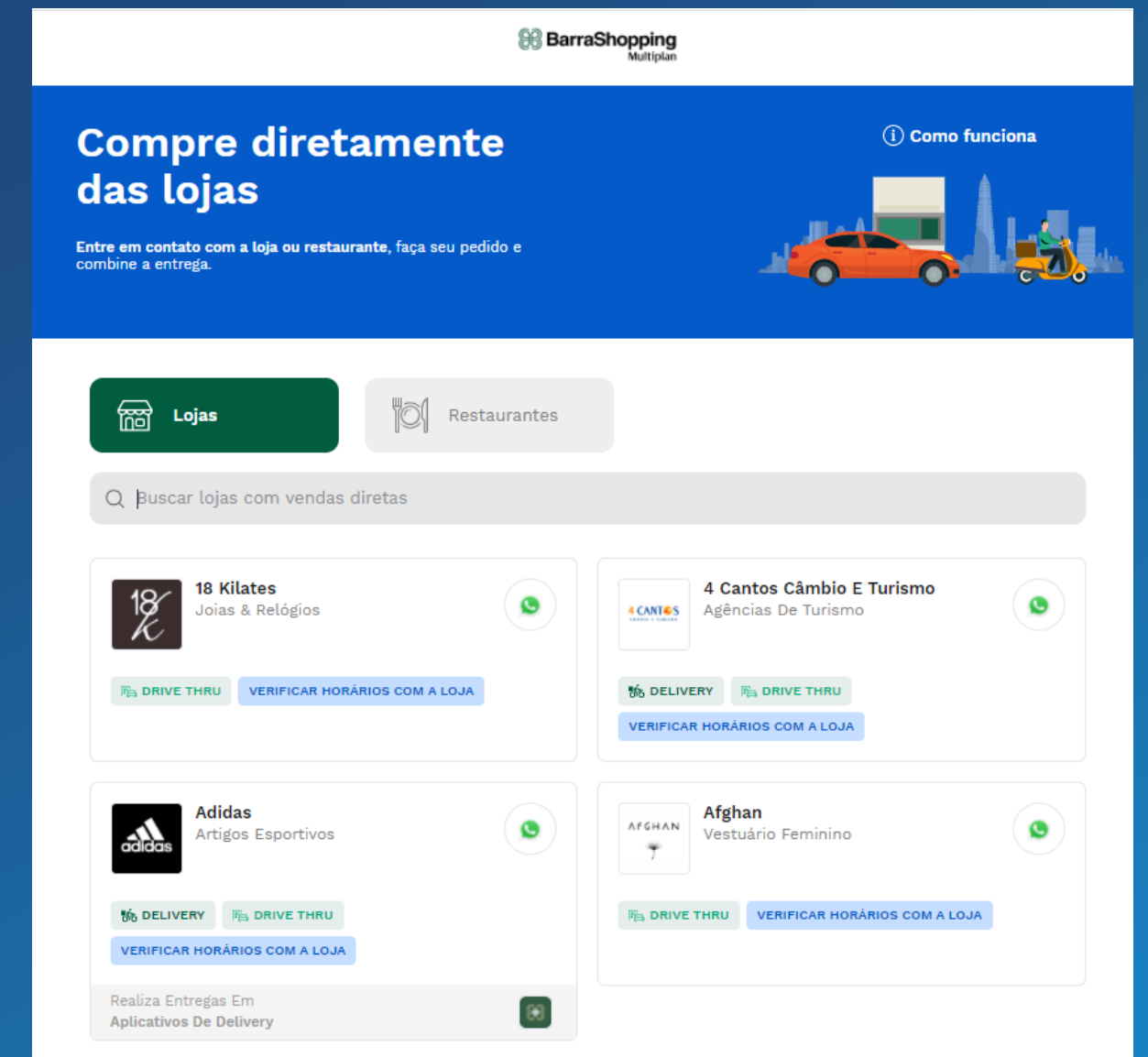
Livecommerce utilizando *influencers* e os estoques das lojas dos shoppings Multiplan

2. Venda



Marketplace via *Whatsapp*

3. Entrega



Diretório de lojas nos sites com opções de *drive-thru*, entregas e compras por aplicativos

Integração a diversos *marketplaces*

Ampla possibilidade de entregas serve de apoio aos lojistas e impulsiona vendas

Suporte a **vendas por *drive-thru*** nos estacionamentos dos shoppings:



Integração de novos lojistas ao **aplicativo Multi** e outros canais de vendas:

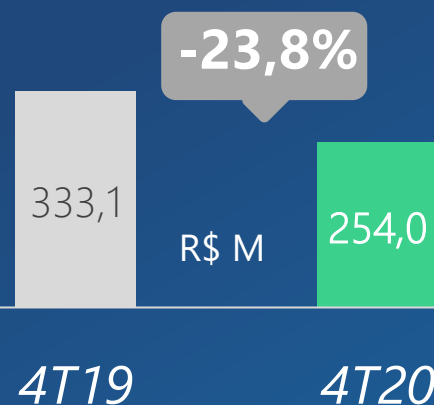


Resultados financeiros – 4T20 vs. 4T19

Ganhos de eficiência superam redução de receita, levando ao crescimento do Lucro Líquido no período

NOI
(Resultado Operacional Líquido)

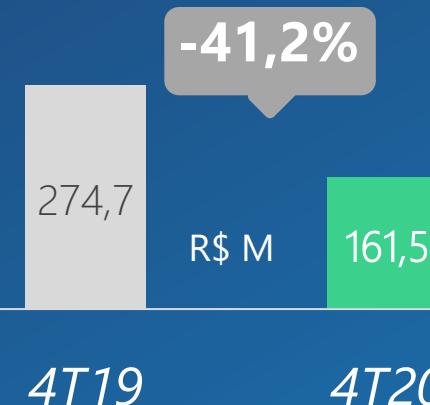
254 R\$ M
84,2 MARGEM %
-23,8% vs. 4T19



EBITDA

149 R\$ M
49,3 MARGEM %
-41,1% vs. 4T19

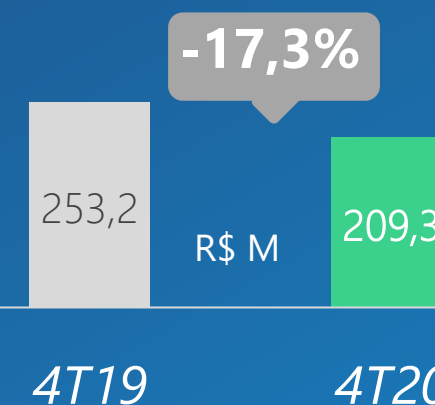
AJUSTADO¹



FFO
(Fluxo de Caixa Operacional)

197 R\$ M
65,2 MARGEM %
-14,9% vs. 4T19

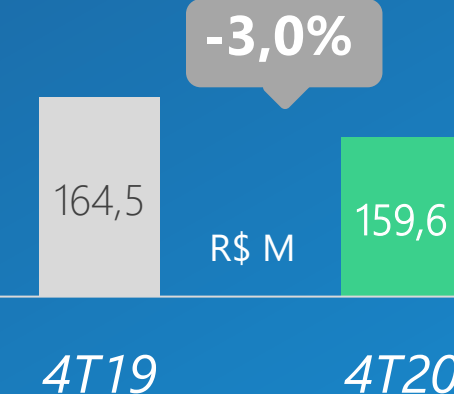
AJUSTADO¹



LUCRO LÍQUIDO

147 R\$ M
48,7 MARGEM %
+3,2% vs. 4T19

AJUSTADO¹



¹ Desconsidera a remuneração baseada em ações.

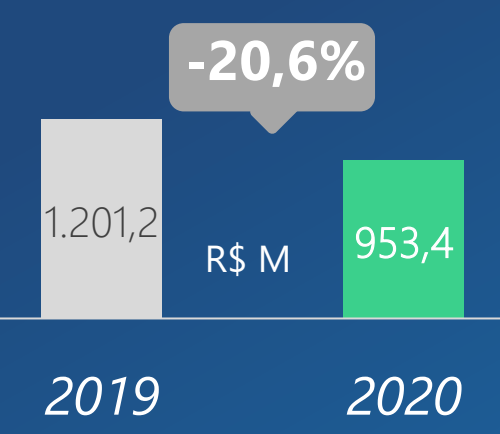


Resultados financeiros – 2020 vs. 2019

Venda da torre corporativa Diamond Tower contribui para recorde de resultado anual, com Fluxo de Caixa Operacional superando R\$1 bilhão

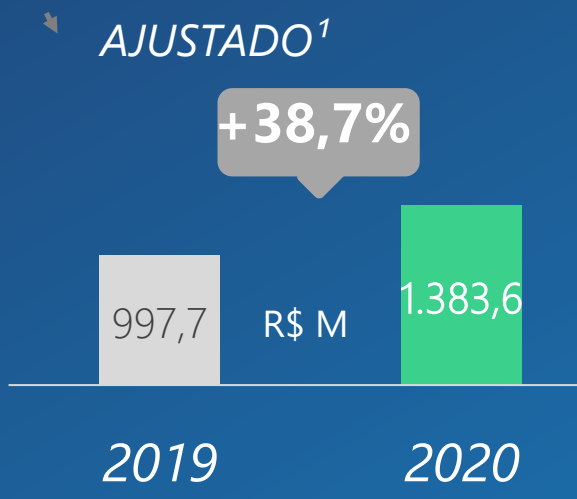
NOI
(Resultado Operacional Líquido)

953 R\$ M
86,0 MARGEM %
-20,6% vs. 2019



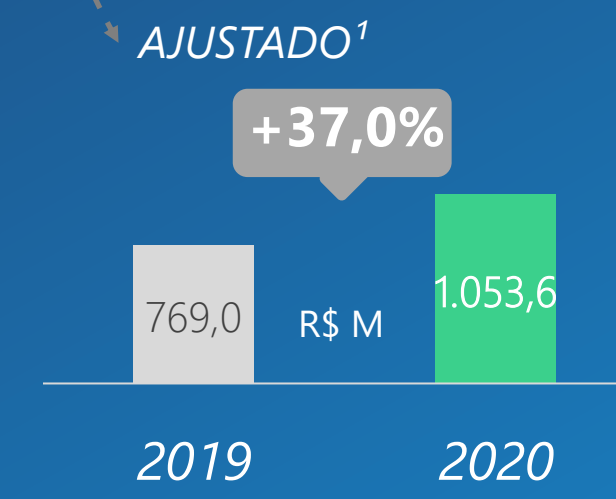
EBITDA

1.377 R\$ M
72,2 MARGEM %
+47,7% vs. 2019



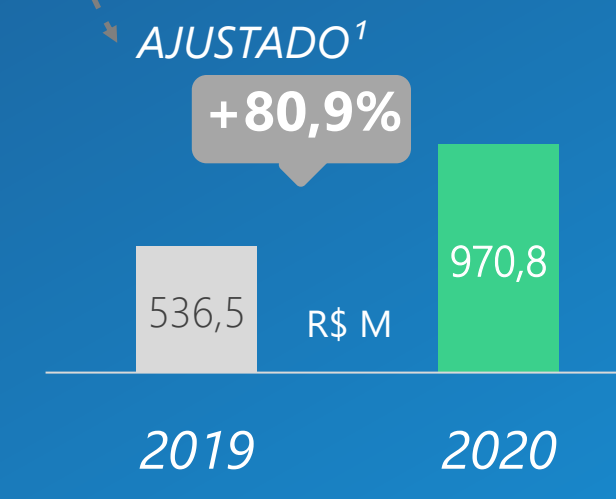
FFO
(Fluxo de Caixa Operacional)

1.047 R\$ M
54,9 MARGEM %
+48,8% vs. 2019



LUCRO LÍQUIDO

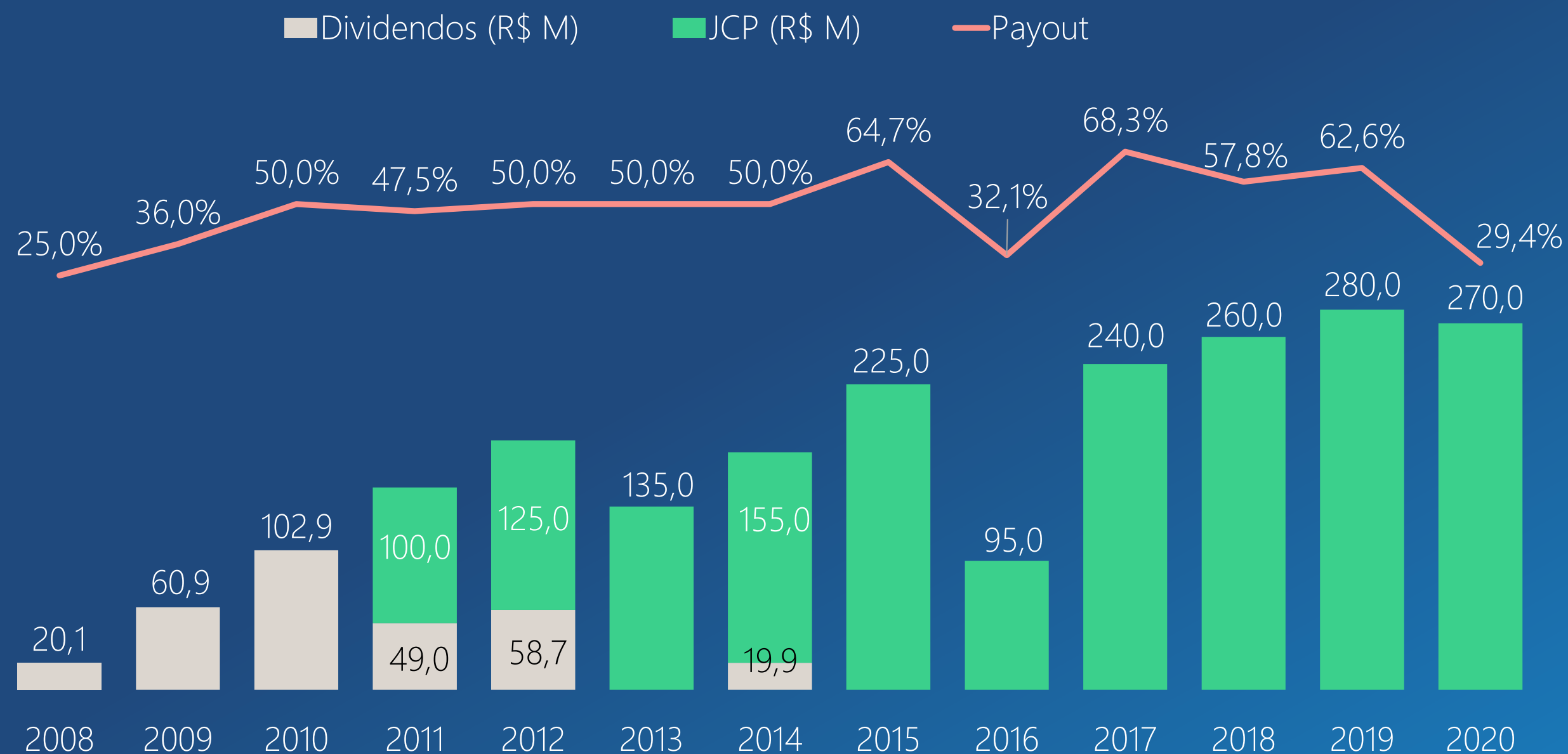
964 R\$ M
50,6 MARGEM %
+104,7% vs. 2019



¹ Desconsidera a remuneração baseada em ações.

Dividendos e JCP

Distribuição segue patamar dos últimos anos



Montante de R\$270 milhões em JCP anunciado ao final de 2020 deverá ser pago em 2021

Estrutura de capital (dez/20)

Posição de caixa acima de R\$1 bilhão

- > Dívida bruta: **R\$3.378 M**
- > Custo médio a.a.: **3,19%**
- > Dívida líquida: **R\$2.143 M**
- > Dívida líquida / EBITDA: **1,56x**
- > Valor Justo das Propriedades¹: **R\$21.115 M**
- > Dívida líquida / Valor Justo: **10,1%**

EVOLUÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA/ EBITDA

Menor covenant
em 4,0x



Caixa (dez/20)

FFO (12M)

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

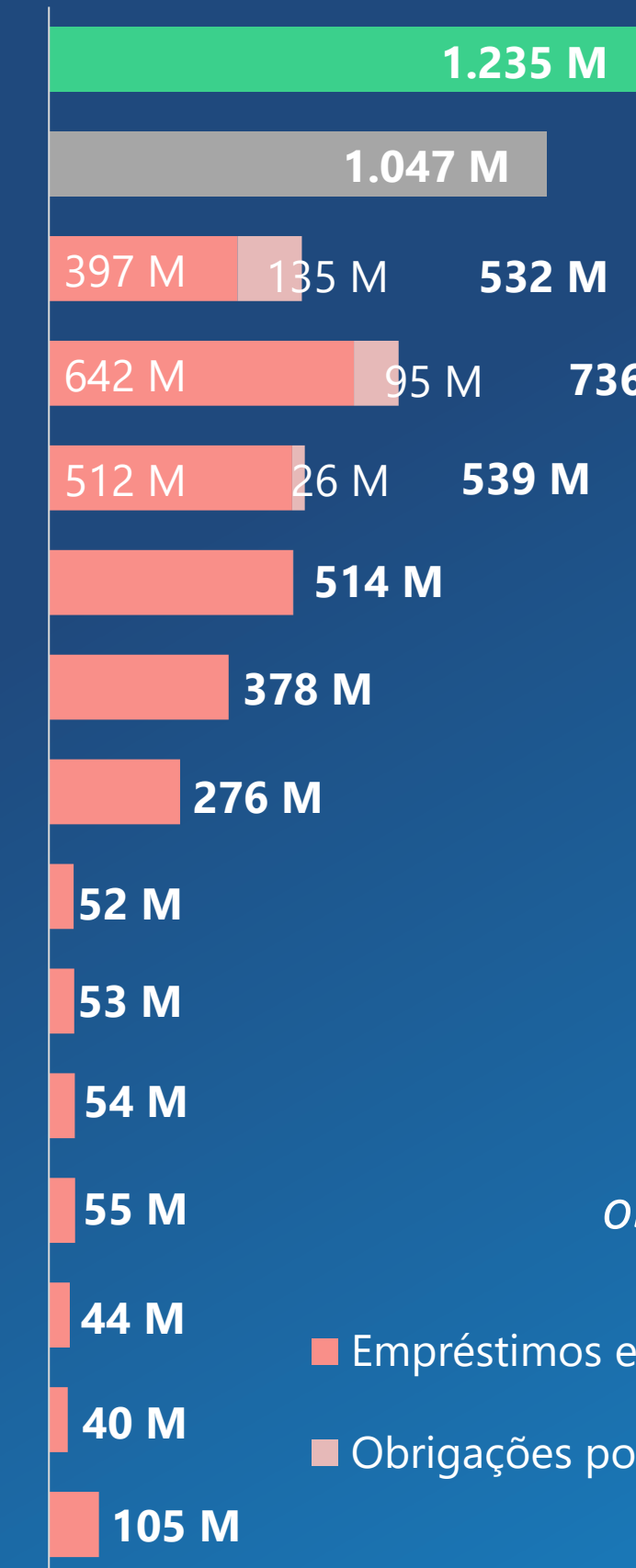
2030

2031

2032

2033+

R\$



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA BRUTA em 31 de dezembro de 2020

Em 23 de outubro de 2020, a Companhia pagou R\$148,4 milhões (líquidos de impostos) referentes a Juros sobre Capital Próprio de 2019, além de amortizar ao longo do quarto trimestre R\$424,1 milhões em empréstimos e financiamentos, e outros R\$24,5 milhões em obrigações por aquisições de bens.

- Empréstimos e financiamentos
- Obrigações por aquisições de bens

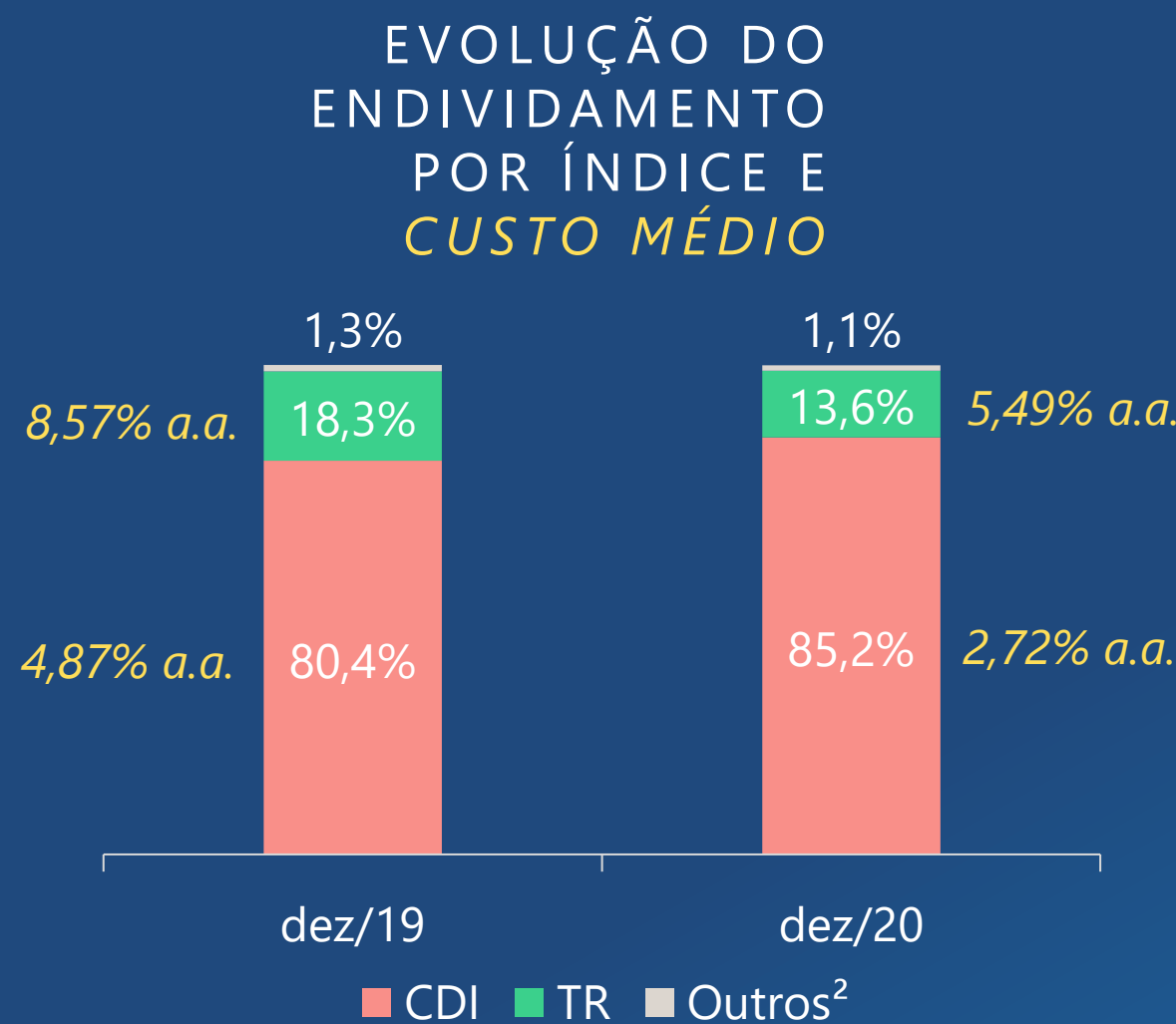
¹ Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Estrutura de capital (dez/20)

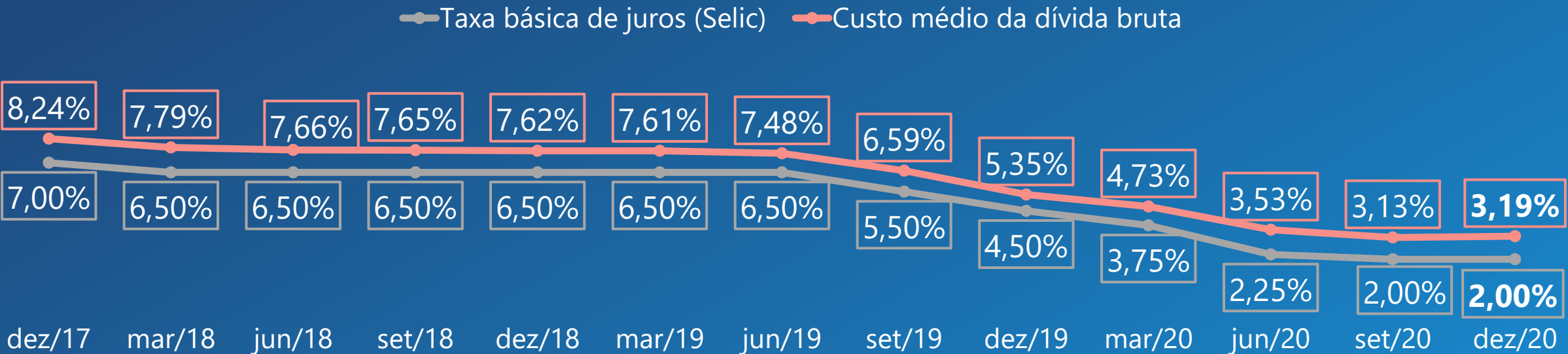
Gestão de passivos ao longo do ano leva custo médio da dívida ao patamar de 3% ao ano

CUSTO MÉDIO DA DÍVIDA BRUTA POR ÍNDICE (a.a.)

	Desempenho do índice	Taxa de juros média ¹	Custo da dívida	Saldo da dívida (R\$)
TR	0,00%	5,49%	5,49%	460,4 M
CDI	2,00%	0,72%	2,72%	2.879,3 M
Outros ²	7,06%	4,19%	11,25%	38,4 M
Total	1,78%	1,41%	3,19%	3.378,1 M



CUSTO MÉDIO DA DÍVIDA BRUTA (a.a.)



¹ Média ponderada da taxa anual.
² 'Outros' incluem IGP-M e outros índices.

ParkJacarepaguá

ESG

39.000 m² de ABL
249 operações
Abertura no 4T21

ParkJacarepaguá
Multiplan

Fonte: Multiplan. A foto mostra uma ilustração artística sujeita a modificações, favor ter o aviso legal no slide 2.

Park Jacarepaguá

Parques de diversões indoor e outdoor
Centro de eventos multiuso
Pista de patinação no gelo
6 salas de cinema stadium
Restaurantes exclusivos
Supermercado

Fonte: Multiplan. A foto mostra uma ilustração artística sujeita a modificações, favor ler o aviso legal no slide 2.

ParkShoppingBarigüi – Expansão V

16.000 m² de ABL
93 operações
Centro Médico



Fonte: Multiplan. A foto mostra uma ilustração artística sujeita a modificações, favor ler o aviso legal no slide 2.

DiamondMall – Expansão II

4.400 m² de ABL
49 operações
Novos restaurantes

Fonte: Multiplan. A foto mostra uma ilustração artística sujeita a modificações, favor ler o aviso legal no slide 2.

Golden Lake

250.000 m² de área privativa
Desenvolvimento faseado
18 torres

Golden Lake



Golden Lake



1ª fase com 34.000 m²

Fonte: Multiplan. A foto mostra uma ilustração artística sujeita a modificações, favor ler o aviso legal no slide 2.

Projetos multiuso do futuro



Ilustração de projeto no ParkShoppingBarigüi



Ilustração de projeto no BarraShoppingSul



Ilustração de projeto no VillageMall

Mais de 820 mil m² de landbank
Aproximadamente 1 milhão de m²
em área potencial para venda

Fonte: Multiplan. A foto mostra uma ilustração artística sujeita a modificações, favor ler o aviso legal no slide 2.



Ilustração de projeto no RibeirãoShopping

ESG – Destaques 2020

Ambiental

Práticas que minimizam o impacto ambiental e otimizam a eficiência, reduzindo custos operacionais

Painéis fotovoltaicos – expandindo uma estratégia de sucesso

- ✓ Economia de energia e redução de emissão de CO₂
- ✓ Nova planta em Paty do Alferes que alimenta 100% da energia da sede

ParkJacarepaguá – shopping do futuro

- ✓ Certificação **LEED** (Liderança em Energia e Design Ambiental)
- ✓ Materiais eficientes com lâmpadas LED e vidros de alta performance, redução significativa do consumo de energia
- ✓ Reuso de águas pluviais, tratamento de efluentes para reaproveitamento no próprio shopping center
- ✓ 6.000 m² de área verde integrada ao shopping



Usina fotovoltaica em Minas Gerais para abastecimento do VillageMall



Usina fotovoltaica em Paty de Alferes para abastecimento da sede da Multiplan no Rio de Janeiro

ESG – Destaques 2020

Social

Apoio aos lojistas e a sociedade na mitigação dos impactos da pandemia do Covid-19

Apoio a sociedade

- ✓ Doação de 100 mil máscaras, 10 mil testes, materiais de limpeza, entre outros
- ✓ Estacionamentos dos shoppings para coleta de doações via *drive-thru* e realização de testes Covid-19
- ✓ Manutenção de serviços essenciais nos shoppings com protocolos de boas práticas implementados

Apoio aos lojistas

- ✓ Redução de aluguéis e encargos comuns
- ✓ Integração a novos canais de venda
- ✓ Desenvolvimento de protocolos e orientações para prevenção e cuidados à saúde

Testagem de COVID-19 no ParkShopping, DF

ParkShopping 88

ESG



ESG – Destaques 2020

Governança

Desenvolver e promover a transparência, ética e responsabilidade corporativa

Conselho de Administração

- ✓ Eleição do Sr. Gustavo Franco como membro independente

Diversidade

- ✓ Maior representação de mulheres em posição de liderança
 - ✓ 43% das posições de liderança são mulheres¹
 - ✓ 12 shoppings, do total de 18, são gerenciados por superintendentes mulheres

LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados

- ✓ Mapeamento de dados com consultorias externas
- ✓ Criação do Comitê de Dados
- ✓ Processos internos e política de privacidade revisados

¹ Considera cargos de liderança na sede corporativa da Multiplan (gerentes, diretores e diretores estatutários) e nos shoppings da Multiplan (superintendentes).



Fachada do VillageMall, RJ

MULT3

Número de investidores
Pessoa Física segue
aumentando, assim como
negociabilidade da ação

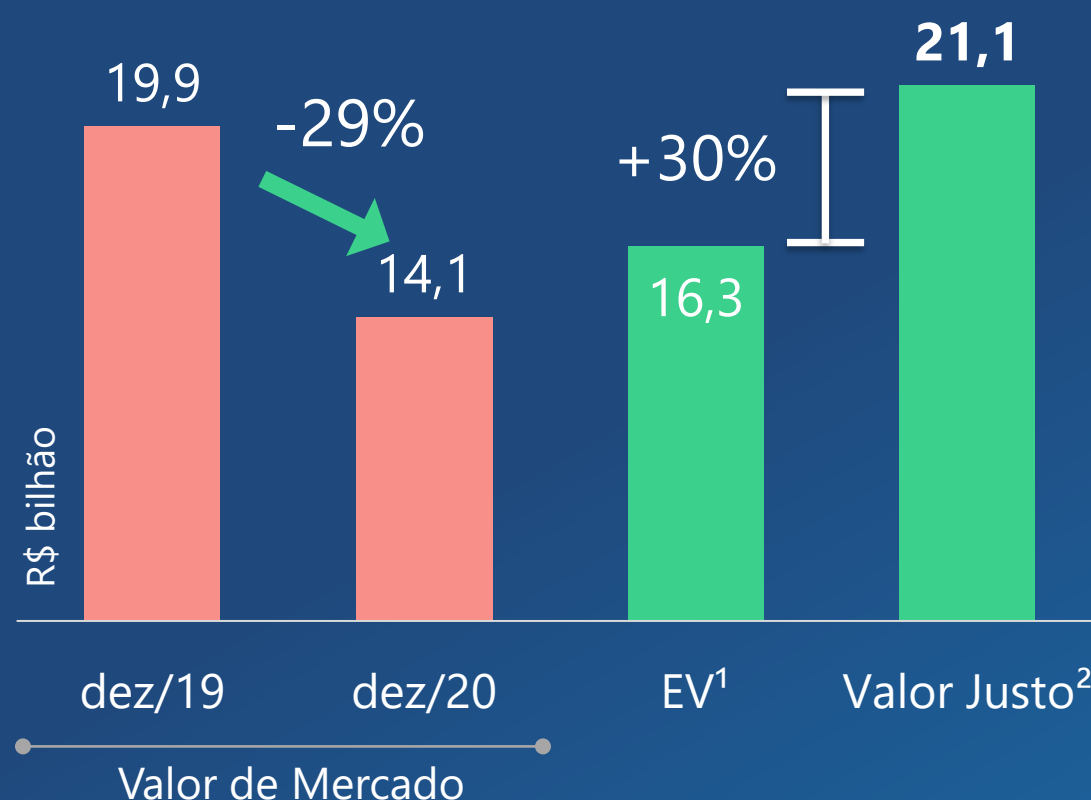
MÉDIA DIÁRIA DO NÚMERO DE NEGÓCIOS E VOLUME (R\$)

Em três anos, média diária de
negócios aumentou mais de 445%



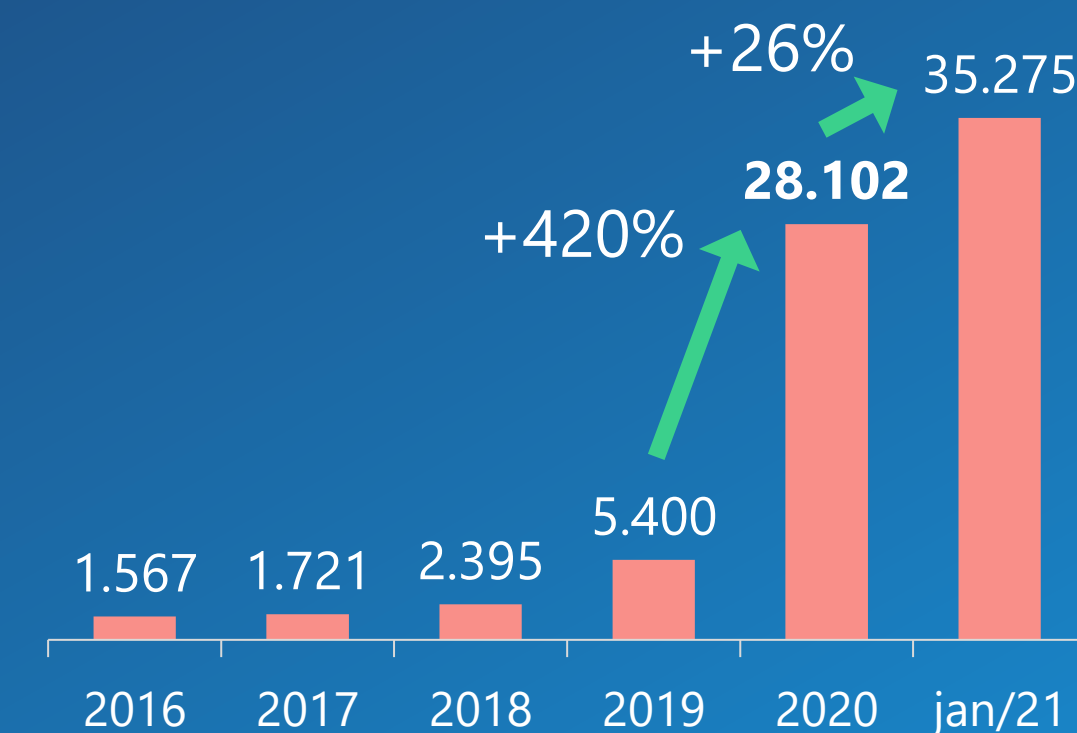
VALOR DA MULTIPLAN

Valor Justo²
30% superior ao
atual valor da
empresa (EV)¹



NÚMERO DE INVESTIDORES PESSOA FÍSICA

Número de investidores
Pessoa Física mais que
quintuplicou em um ano



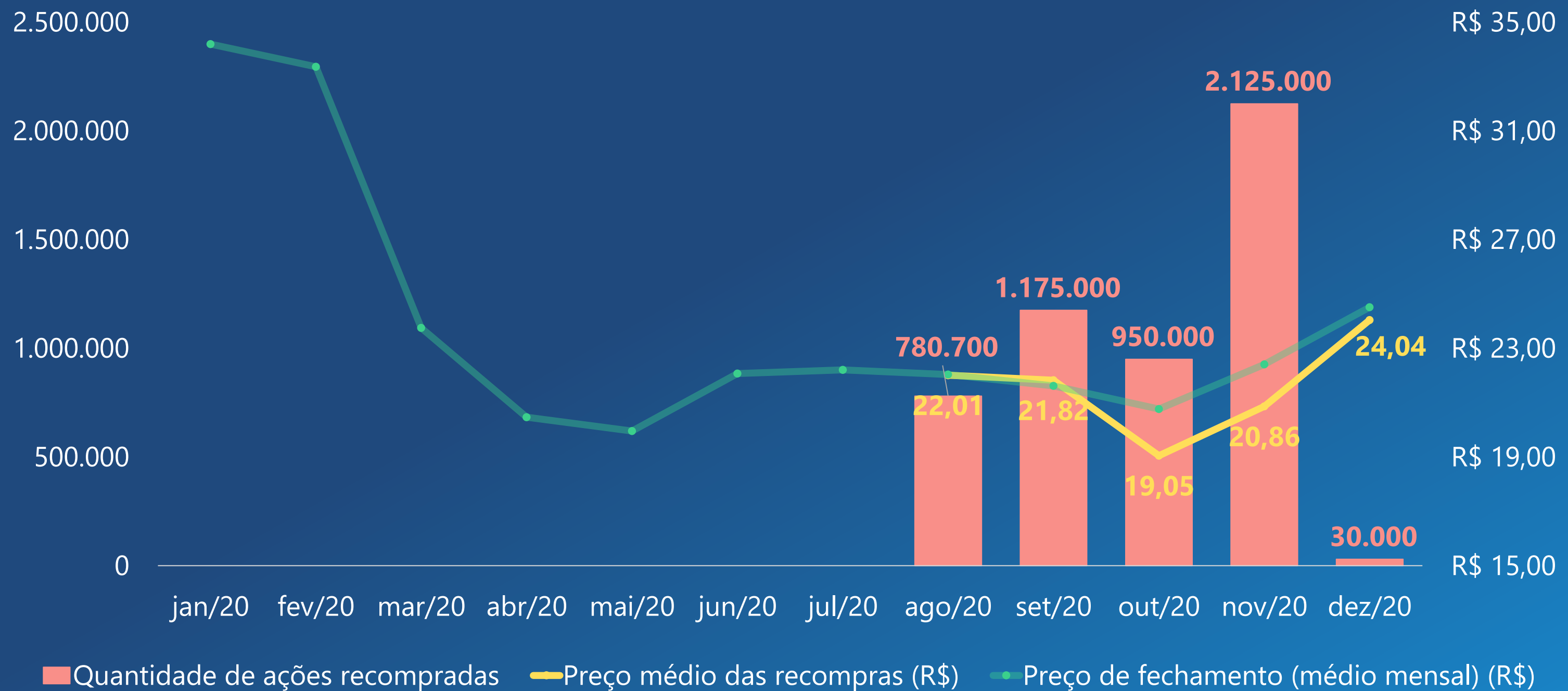
¹ Enterprise Value (EV): Valor de Mercado + dívida líquida.

² Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Programa de recompra

Execução ao longo dos últimos meses

AÇÕES EM TESOURARIA: **7.322.845**
em 31 de dezembro de 2020



Multiplan – Relações com Investidores



+55 21 3031-5600



ri@multiplan.com.br