

RELATÓRIO DE RESULTADOS

MULTIPLAN

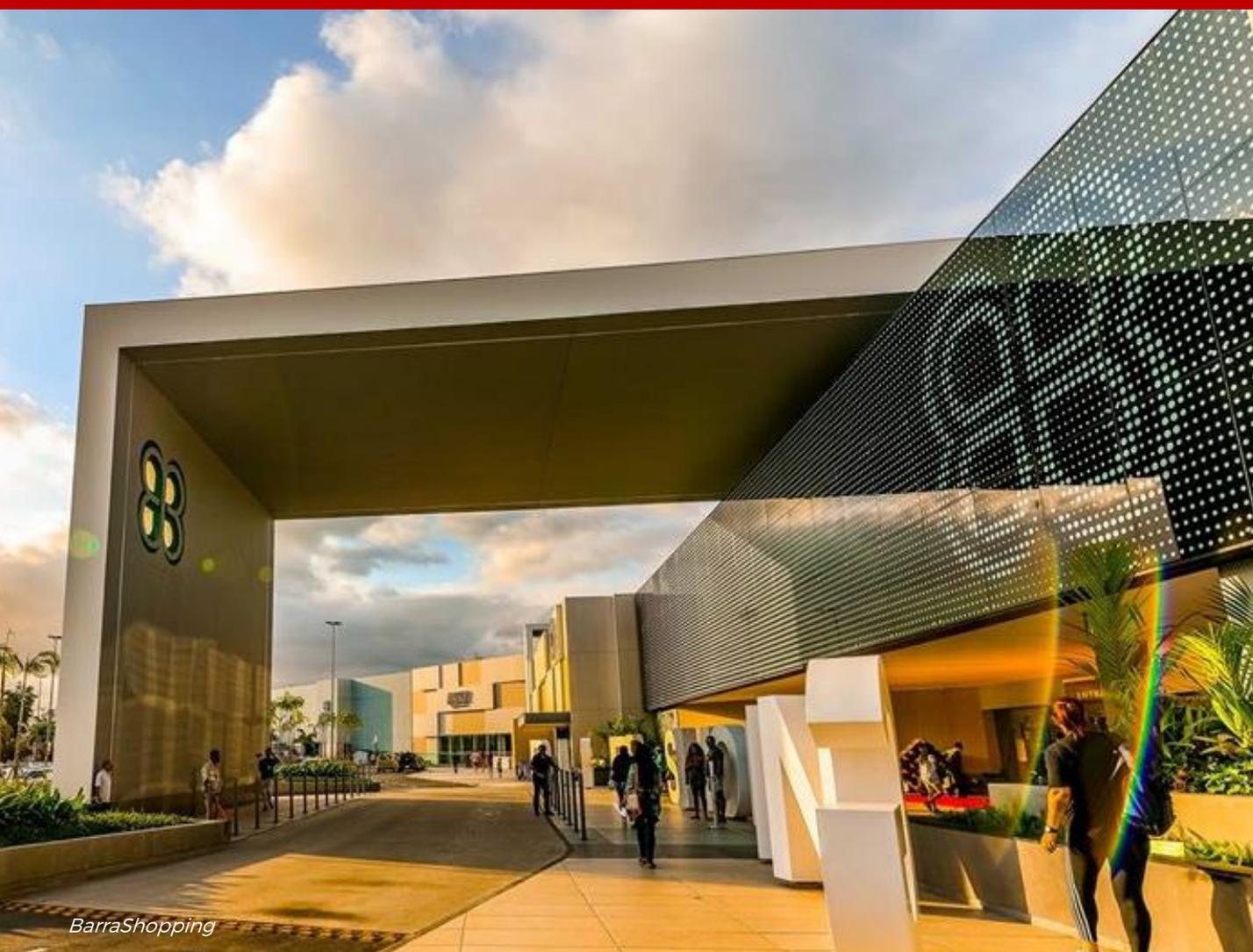
<http://ri.multiplan.com.br>

Contate a equipe de Relações com Investidores:

ri@multiplan.com.br

+55 21 3031-5224

2T
20



BarraShopping

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.

Neste relatório, 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.

RELATÓRIO GERENCIAL

Durante o exercício de 2012, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu os seguintes pronunciamentos que afetam as atividades da Companhia e suas controladas, dentre outros, o CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto.

Esse pronunciamento passou a ter sua aplicação para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013. O pronunciamento determina, dentre outras coisas, que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras através do método de equivalência patrimonial. Nesse caso, a Companhia deixa de consolidar proporcionalmente os 50% de participação na Parque Shopping Maceió S.A., empresa detentora de 100% do shopping center do mesmo nome.

Este relatório possui caráter gerencial e, por essa razão, não considera a aplicação do CPC 19 (R2). Dessa forma, as informações e/ou análises de desempenho constantes deste relatório consideram a consolidação proporcional do Parque Shopping Maceió S.A. Para informações adicionais, favor consultar a nota 8.4 das Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2020.

A Multiplan está apresentando seus resultados em formato gerencial para fornecer ao leitor dados operacionais mais completos. Favor acessar seu website ri.multiplan.com.br para consultar suas Demonstrações Financeiras de acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

Favor consultar a página 37 para uma breve descrição das mudanças determinadas pelo Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2), e a conciliação entre os números contábeis e gerenciais.

ÍNDICE

1. Atuação frente à pandemia	4
2. Destaques ESG	6
3. Demonstrações de Resultados	7
4. Indicadores Operacionais	8
5. Receita Bruta	13
6. Resultados da Part. em Propriedades	14
7. Resultados da Gestão de Portifólio	18
8. Resultados Financeiros	19
9. Capex & Desenvolvimentos	25
10. Análise das Prop. para Investimentos	28
11. MULT3 e Mercado de Ações	30
12. Portfólio de Ativos	31
13. Estrutura Societária	33
14. Dados Operacionais e Financeiros	35
15. Reconciliação IFRS & Gerencial	37
16. Anexos	40
17. Glossário	44

VISÃO GERAL

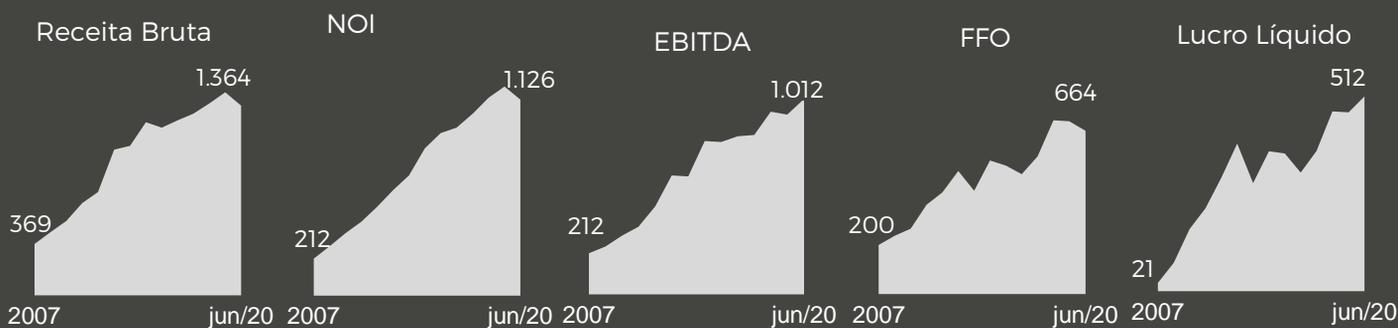
A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma das maiores empresas de shopping centers do Brasil. Fundada como uma empresa *full service*, responsável pelo planejamento, desenvolvimento, propriedade e administração de um dos maiores e melhores portfólios de shopping centers do Brasil.

A Companhia também participa estrategicamente do setor de desenvolvimento de imóveis comerciais e residenciais, gerando sinergias para operações relacionadas a shopping centers ao criar projetos multiúso em áreas adjacentes.

Ao final do 2T20, a Multiplan detinha – com uma participação média de 80,0% – 19 shopping centers com ABL total de 835.189 m², dos quais 18 shopping centers são administrados pela Companhia, mais de 5.800 lojas e tráfego anual estimado em 190 milhões de visitas.

Adicionalmente, a Multiplan detinha – com uma participação média de 95,4% – 2 conjuntos de torres comerciais com ABL total de 87.558 m², que adicionados à ABL de shopping center somam uma ABL total de 922.747 m².

EVOLUÇÃO FINANCEIRA DE LONGO PRAZO (R\$ MILHÕES)



R\$ Milhões	2007 (IPO)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	jun/20 (12M)	Var. '07/'19	CAGR '07/'19
Receita Bruta	368,8	452,9	534,4	662,6	742,2	1.048,0	1.074,6	1.245,0	1.205,2	1.257,5	1.306,2	1.378,9	1.460,2	1.363,8	+295,9%	+12,2%
NOI	212,1	283,1	359,4	424,8	510,8	606,9	691,3	846,1	934,8	964,6	1.045,5	1.138,1	1.201,2	1.126,0	+466,4%	+15,5%
EBITDA	212,2	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	610,7	793,7	789,2	818,3	825,5	946,9	932,1	1.012,0	+339,2%	+13,1%
FFO	200,2	237,2	272,6	368,2	415,4	515,6	426,2	552,9	530,7	484,2	558,5	703,7	700,2	664,2	+249,8%	+11,0%
Lucro Líquido	21,2	74,0	163,3	218,4	298,2	388,1	284,6	368,1	362,2	311,9	369,4	472,9	471,0	512,4	+2.126,2%	+29,5%

ATUALIZAÇÃO SOBRE ESTRATÉGIAS PARA MITIGAR IMPACTOS DA PANDEMIA



ÍNDICE

Status operacional

As ações tomadas pelas autoridades brasileiras para desacelerar a propagação do Covid-19 pelo país resultaram na suspensão das operações de shopping centers durante a maior parte do segundo trimestre.

Como resultado, os shoppings da Multiplan operaram no 2T20 por apenas 8,4% das horas de funcionamento enquanto seguiam as melhores práticas de saúde que restringiam grande parte das experiências oferecidas aos consumidores.

A reabertura gradual observada desde maio indica que essa estatística vem melhorando substancialmente: em 6 de agosto de 2020, dia da publicação deste relatório, 16 dos 19 shoppings pertencentes à Multiplan estavam operando, mesmo que com restrições, equivalente a 59% dos horários de funcionamento em comparação ao cenário pré-Covid. O fluxo de pessoas nos shoppings da Multiplan foi impactado de acordo, e os níveis de produtividade também variaram em relação à extensão das restrições em cada ativo.

A Companhia estima que seus resultados financeiros e operacionais continuem a ser afetados durante esta pandemia e enquanto as restrições atuais ainda estiverem em vigor.

Horas em operação, vendas de lojistas e receita de locação de shoppings - 2T20 como % do 2T19



Saúde em primeiro lugar

Com a retomada da operação dos shoppings, a Companhia está determinada em oferecer o ambiente mais seguro possível para seus clientes, lojistas e funcionários, seguindo um protocolo rigoroso desenvolvido em parceria com especialistas em saúde, e aprovado pelas autoridades.

Uma vez mitigados os riscos trazidos pelo novo coronavírus, os shopping centers poderão apresentar uma recuperação mais acentuada no fluxo de pessoas e nas vendas dos lojistas, impulsionada pela (i) normalização gradual do horário de funcionamento, (ii) a autorização para que todas as atividades voltem a operar e (iii) a retomada dos eventos frequentes do calendário nos shopping centers.

Inovação Digital

A Companhia avançou com seus planos de inovação digital, especialmente a integração do varejo físico e digital apoiado pelo superapp *Multi* e pela parceria com sua investida Delivery Center. Para obter mais detalhes, consulte a página 9.

Iniciativas de apoio aos lojistas

Em tempos desafiadores para o varejo, a Multiplan continuou a apoiar seus lojistas. Enquanto as lojas não estivessem autorizadas a operar, os locatários receberam uma redução integral do aluguel. Além disso, a Companhia manteve até 50% de redução nos encargos condominiais e até 100% de redução nas taxas dos fundos de promoção nos shoppings com operações suspensas.

Para os shoppings que retomaram a operação no 2T20 e daqui para frente, a Companhia considera as diferentes restrições que afetam cada ativo, bem como os impactos variados em diferentes atividades, para prover concessões aos lojistas com base em uma análise caso a caso.

Iniciativas de nível corporativo e eventos recentes

A Multiplan continuou a reforçar seu balanço e controlar custos e despesas para lidar com o cenário atual. Entre várias iniciativas, a Multiplan ajustou sua estrutura corporativa e reprogramou investimentos em projetos futuros.

Entre os eventos recentes, ocorridos em julho de 2020, a Companhia concluiu duas emissões de debêntures (detalhadas na página 21) e vendeu uma torre de escritórios localizada no complexo Morumbi Corporate (detalhado na página 26), levantando um total de R\$1,2 bilhões no mês.

Foco no longo prazo inalterado: qualidade e crescimento através de projetos multiuso

Independente dos desafios atuais, a administração da Multiplan acredita que sua estratégia de longo prazo, de deter um portfólio de alta qualidade com mix de operações adequado e uma gestão dedicada e inovadora, continuará gerando valor para o acionista.

ATUALIZAÇÃO SOBRE ESTRATÉGIAS PARA MITIGAR IMPACTOS DA PANDEMIA

2T
20

ÍNDICE

Status semanal de operação por shopping center¹

Mais informações sobre as restrições atuais disponíveis em www.multiplan.com.br

Shopping center	Março				Abril				Maio				Junho			Julho			Agosto>				
	01	08	15	22	29	05	12	19	26	03	10	17	24	31	07	14	21	28	05	12	19	26	02
BH Shopping	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
RibeirãoShopping	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
BarraShopping	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MorumbiShopping	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ParkShopping	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
DiamondMall	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
New York City Center	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ShoppingAnáliaFranco	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ParkShoppingBarigüi	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	⊗	⊗	●	●	●
Pátio Savassi	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
ShoppingSantaÚrsula	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
BarraShoppingSul	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
ShoppingVilaOlímpia	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ParkShoppingSãoCaetano	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●
JundiaíShopping	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	⊗	⊗	●
ParkShoppingCampoGrande	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
VillageMall	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Parque Shopping Maceió	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●
ParkShopping Canoas	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	●	●	●	●	●	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗

● Em operação; ● Em operação com restrições; ⊗ Suspensão, ou apenas serviços essenciais operando.

1. Considera o status da operação no dia em questão.



Medidas de segurança em todas propriedades



EVENTO RECENTE

MULTIPLAN PASSA A GERAR TODA ENERGIA CONSUMIDA POR SUA SEDE COM NOVA PLANTA FOTOVOLTAICA

Em julho de 2020, a Multiplan inaugurou uma nova planta fotovoltaica que suprirá toda energia consumida por sua sede. Com o novo projeto, a Multiplan avança na estratégia de utilizar energias renováveis em seus ativos, reforçando seu compromisso com a sustentabilidade e mirando em eficiência no longo prazo.

A primeira experiência na área foi a instalação de painéis fotovoltaicos no ParkShopping São Caetano (SP), em 2011. Em 2017 a Companhia inaugurou a maior planta fotovoltaica já construída sobre um empreendimento na América do Sul, no ParkShopping Canoas (RS), e no ano seguinte instalou painéis fotovoltaicos no ParkShopping Campo Grande (RJ).

Em 2019 desenvolveu seu maior projeto no setor, um complexo fotovoltaico em Minas Gerais, que abastece por completo o VillageMall. Agora, em 2020, a Companhia inaugura sua nova planta de geração de energia limpa, que abastece sua sede corporativa.

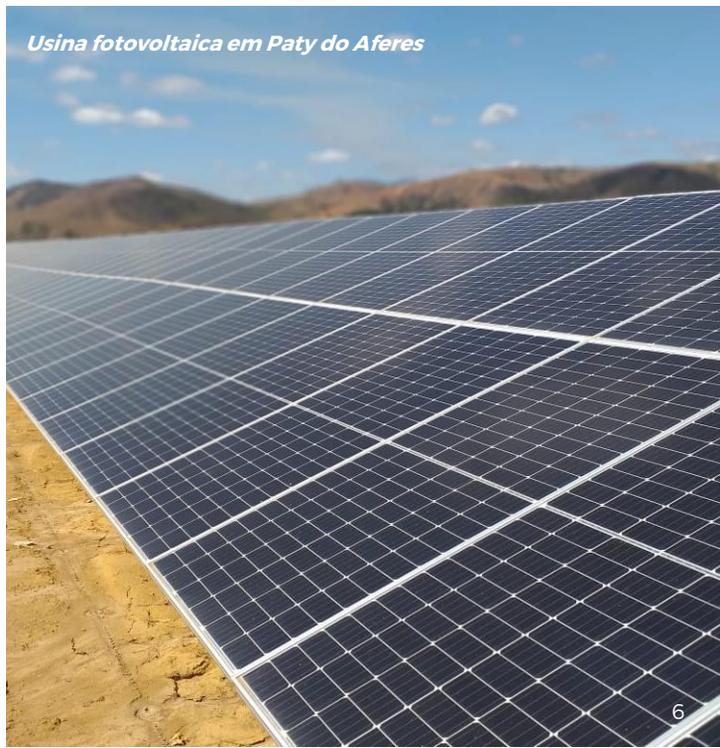
A nova usina fotovoltaica, desenvolvida em parceria com a SolarGrid, em Paty do Aferes (RJ), irá abastecer 100% da energia consumida por sua sede, no Rio de Janeiro. O projeto contribui com o meio ambiente e deve gerar à Multiplan uma redução anual de cerca de 80% em suas despesas com energia na sede.

Com 2.460 módulos fotovoltaicos e potência máxima de 900 kWp (quilowatt-pico), o complexo ocupa uma área de 1,6 hectare e permitirá que a sede da Multiplan, pelo uso de energia 100% renovável, evite a emissão de 154 toneladas de CO₂ por ano. A Companhia investiu R\$4,0 milhões no projeto, e estima o retorno do investimento em até cinco anos, com base nas estimativas de economia durante o período.

Em junho de 2020, o complexo fotovoltaico desenvolvido pela Multiplan em parceria com a EDP, para suprir a demanda energética do VillageMall (RJ), completou um ano em operação. Desenvolvido no norte de Minas Gerais, o projeto atingiu em 12 meses 93% da geração previamente estimada, de 17.520 gWh (gigawatt-hora). O custo de geração desta energia é 49% menor do que o custo de energia no mercado cativo, o que equivale a uma economia de R\$5,9 milhões, e a prevenção de lançamento de quase 15 mil toneladas de CO₂ na atmosfera no período.

A geração de energia renovável é mais uma das iniciativas da Multiplan que, simultaneamente, contribuem para a redução do impacto no meio ambiente e do custo de operação de seu portfólio de ativos. Iniciativas anteriores incluem a integração de áreas verdes aos seus empreendimentos, sistemas de reuso de águas pluviais, luminárias com lâmpadas LED, e utilização de vidros de alta performance, com diminuição significativa do consumo de energia. Além dos 19 shopping centers, a Multiplan também é proprietária de torres comerciais com certificação LEED (Liderança em Energia e Design Ambiental) – a Golden Tower, em São Paulo, e o ParkShopping Corporate, em Brasília.

Usina fotovoltaica em Paty do Aferes



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS - GERENCIAL

2T
20

ÍNDICE

RESULTADOS FINANCEIROS

(R\$'000)	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Receita de locação	66.833	265.675	-74,8%	303.090	516.067	-41,3%
Receita de serviços	9.811	28.482	-65,6%	36.851	58.048	-36,5%
Receita de cessão de direitos	(4.077)	(3.387)	+20,4%	(7.734)	(6.109)	+26,6%
Receita de estacionamento	4.572	54.225	-91,6%	50.556	106.094	-52,3%
Venda de imóveis	(2.330)	(546)	+327,1%	(1.129)	(628)	+79,7%
Apropriação de receita de aluguel linear	171.393	10.605	+1.516,1%	215.711	19.983	+979,5%
Outras receitas	2.078	2.686	-22,6%	3.947	4.223	-6,5%
Receita Bruta	248.279	357.741	-30,6%	601.292	697.677	-13,8%
Tributos sobre receitas	8.770	(32.878)	n.d.	(18.278)	(64.952)	-71,9%
Receita Líquida	257.049	324.863	-20,9%	583.014	632.725	-7,9%
Despesas de sede	(13.456)	(41.627)	-67,7%	(47.626)	(80.347)	-40,7%
Remuneração baseada em ações	(6.194)	(21.659)	-71,4%	15.808	(32.639)	n.d.
Despesas de propriedades	(45.426)	(37.278)	+21,9%	(73.928)	(71.480)	+3,4%
Despesas de projetos para locação	(2.072)	(5.611)	-63,1%	(5.272)	(7.729)	-31,8%
Despesas de projetos para venda	(1.896)	(1.655)	+14,5%	(3.247)	(2.476)	+31,1%
Custo de imóveis vendidos	999	(203)	n.d.	(233)	(98)	+138,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(2.825)	(68)	+4.035,2%	(4.815)	(187)	+2.478,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.411)	(2.664)	+103,1%	60.760	6.829	+789,7%
EBITDA	180.768	214.097	-15,6%	524.460	444.598	+18,0%
Receitas financeiras	14.705	19.593	-24,9%	35.306	41.269	-14,4%
Despesas financeiras	(38.599)	(59.555)	-35,2%	(82.225)	(115.902)	-29,1%
Depreciações e amortizações	(58.377)	(54.879)	+6,4%	(117.079)	(107.464)	+8,9%
Lucro Antes do Imposto de Renda	98.498	119.257	-17,4%	360.462	262.501	+37,3%
Imposto de renda e contribuição social	30.388	(3.104)	n.d.	(990)	(51.012)	-98,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(58.150)	(1.515)	+3.737,5%	(111.013)	(5.521)	+1.910,7%
Participação dos acionistas minoritários	66	602	-89,0%	92	1.217	-92,4%
Lucro Líquido	70.802	115.239	-38,6%	248.551	207.185	+20,0%

(R\$'000)	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
NOI	197.372	293.226	-32,7%	495.429	570.664	-13,2%
Margem NOI	81,3%	88,7%	-743 p.b.	87,0%	88,9%	-185 p.b.
EBITDA	180.768	214.097	-15,6%	524.460	444.598	+18,0%
Margem EBITDA	70,3%	65,9%	+442 p.b.	90,0%	70,3%	+1.969 p.b.
EBITDA Ajustado¹	186.961	235.756	-20,7%	508.652	477.237	+6,6%
Margem EBITDA Ajustado ¹	72,7%	72,6%	+16 p.b.	87,2%	75,4%	+1.182 p.b.
Lucro Líquido	70.802	115.239	-38,6%	248.551	207.185	+20,0%
Margem líquida	27,5%	35,5%	-793 p.b.	42,6%	32,7%	+989 p.b.
Lucro Líquido Ajustado¹	76.996	136.898	-43,8%	232.743	239.824	-3,0%
Margem líquida Ajustada ¹	30,0%	42,1%	-1.219 p.b.	39,9%	37,9%	+202 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO)	15.936	161.028	-90,1%	260.933	300.187	-13,1%
Margem FFO	6,2%	49,6%	-4.337 p.b.	44,8%	47,4%	-269 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado¹	22.130	182.687	-87,9%	245.124	332.827	-26,4%
Margem FFO Ajustado ¹	8,6%	56,2%	-4.763 p.b.	42,0%	52,6%	-1.056 p.b.

¹ Não considera a remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 18.

VENDAS DOS LOJISTAS

ENQUANTO OS SHOPPING CENTERS OPERARAM POR APENAS 8,4% DO TEMPO NO 2T20, SUAS VENDAS FORAM EQUIVALENTES A 15,3% DO 2T19

Para promover o distanciamento social durante a atual pandemia, parte das operações de shopping centers foram suspensas no Brasil em março de 2020, mantendo apenas as operações de serviços essenciais, como supermercados, centros médicos e farmácias. Desde maio, os shopping centers da Companhia foram autorizados a reabrir gradualmente alguns segmentos específicos, com horário de funcionamento restrito e seguindo protocolos de saúde e segurança que visam o bem-estar de clientes e colaboradores dos shoppings.

Os shoppings da Multiplan foram abertos durante 8,4% do tempo regular no 2T20¹, com parte de seus lojistas funcionando e respeitando as diretrizes de distanciamento social, o que reduziu parte das experiências normalmente oferecidas em nossos shoppings. Os lojistas reportaram vendas equivalentes a 15,3% das vendas registradas no 2T19, ou R\$587,8 milhões. Os supermercados impulsionaram as vendas do segmento de Artigos Diversos, representando aproximadamente um terço de todas as vendas registradas no trimestre.

Vendas melhoram gradualmente na medida em que os shoppings são reabertos e que as restrições são liberadas

Os shopping centers que permaneceram abertos por períodos mais longos, apesar da restrição em alguns segmentos, apresentaram os melhores resultados de vendas no trimestre, tendo como destaque o ParkShopping Canoas, ParkShopping, ParkShoppingBarigüi e BarraShoppingSul. O ParkShopping Canoas operou o equivalente a 35,9% do seu horário de funcionamento regular e suas vendas representaram 55,2% do nível registrado no 2T19.

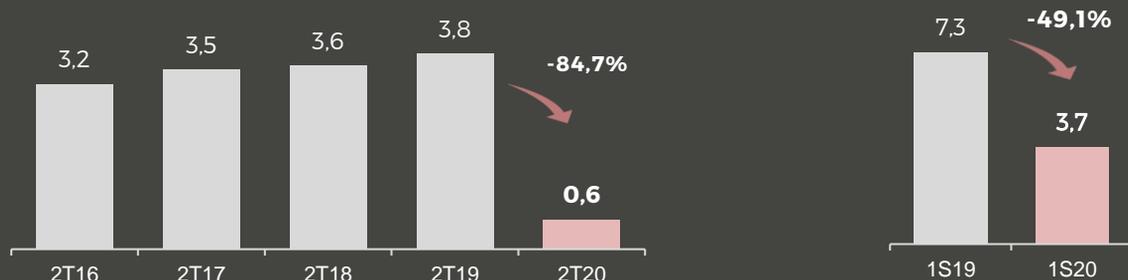
Vendas nas mesmas lojas (SSS)

A métrica de Vendas nas Mesmas Lojas, por definição, representa “variação nas vendas informadas das lojas que estavam em operação em ambos os períodos de comparação” (Glossário, página 45). Devido à suspensão das operações do shopping na maior parte do 2T20, a ausência de informações relevantes de vendas impossibilita o cálculo desse indicador para o trimestre atual. Esta restrição não afeta as informações de vendas totais dos lojistas, mostradas anteriormente nesta sessão.

Vendas e horas em operação¹
(2T20 como % do 2T19)



Evolução das vendas trimestrais dos lojistas (R\$ bilhões)



1. Calculado através da divisão das horas de operação dos shopping centers no 2T20 sobre o período de funcionamento regular.

Vendas dos lojistas (100%)	Abertura	2T20	2T19	Var.%	% de horas em operação ³	% sobre as vendas de lojistas do 2T19	1S20	1S19	Var.%
BH Shopping	1979	14,3 M	293,2 M	-95,1%	0,0%	4,9%	252,8 M	557,8 M	-54,7%
RibeirãoShopping	1981	20,4 M	211,5 M	-90,4%	5,1%	9,6%	190,0 M	402,4 M	-52,8%
BarraShopping	1981	82,0 M	542,6 M	-84,9%	14,7%	15,1%	546,3 M	1.059,8 M	-48,5%
MorumbiShopping	1982	41,6 M	463,8 M	-91,0%	7,0%	9,0%	417,4 M	875,1 M	-52,3%
ParkShopping	1983	68,8 M	287,2 M	-76,0%	25,6%	24,0%	313,5 M	557,0 M	-43,7%
DiamondMall	1996	23,2 M	144,1 M	-83,9%	0,0%	16,1%	148,1 M	275,3 M	-46,2%
New York City Center	1999	5,1 M	50,4 M	-89,9%	14,7%	10,1%	46,0 M	103,3 M	-55,5%
ShoppingAnáliaFranco	1999	35,0 M	296,9 M	-88,2%	7,0%	11,8%	262,9 M	553,4 M	-52,5%
ParkShoppingBarigüi	2003	64,0 M	255,2 M	-74,9%	24,2%	25,1%	270,4 M	483,8 M	-44,1%
Pátio Savassi	2007 ¹	15,1 M	122,4 M	-87,7%	0,0%	12,3%	112,1 M	234,2 M	-52,1%
ShoppingSantaÚrsula	2008 ²	2,4 M	46,3 M	-94,9%	5,1%	5,1%	34,1 M	92,0 M	-63,0%
BarraShoppingSul	2008	30,1 M	171,8 M	-82,5%	22,7%	17,5%	163,7 M	329,6 M	-50,3%
ShoppingVilaOlímpia	2009	9,7 M	132,7 M	-92,7%	7,0%	7,3%	108,7 M	246,7 M	-56,0%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	25,0 M	169,1 M	-85,2%	5,9%	14,8%	157,8 M	318,1 M	-50,4%
JundiaíShopping	2012	19,9 M	140,1 M	-85,8%	13,2%	14,2%	130,0 M	264,3 M	-50,8%
ParkShoppingCampoGrande	2012	31,0 M	145,0 M	-78,6%	14,7%	21,4%	155,2 M	282,8 M	-45,1%
VillageMall	2012	24,2 M	145,9 M	-83,4%	14,7%	16,6%	139,1 M	275,0 M	-49,4%
Parque Shopping Maceió	2013	10,1 M	98,1 M	-89,7%	0,0%	10,3%	112,0 M	200,7 M	-44,2%
ParkShopping Canoas	2017	66,0 M	119,5 M	-44,8%	35,9%	55,2%	171,9 M	227,7 M	-24,5%
Total		587,8 M	3.835,8 M	-84,7%	8,4%	15,3%	3.732,0 M	7.339,0 M	-49,1%

Iniciativas digitais ganham força e reforçam shopping como um hub estratégico

Devido às medidas de distanciamento social e a suspensão temporária das operações dos shoppings, algumas das iniciativas *omnichannel* da Companhia tiveram um rápido aumento na demanda. Como alternativa, os pedidos on-line de alimentos e produtos não relacionados à alimentação aumentaram desde março de 2020, e os varejistas localizados nos shopping centers da Multiplan e integrados à aplicativos e *marketplaces*, incluindo o *superapp* da Multiplan, registraram aumentos substanciais nas vendas por esses canais.

A Multiplan se associou e investiu na Delivery Center, pioneira na integração do varejo *on-line* às lojas físicas, que também viu uma expansão significativa em sua demanda, tanto em pedidos de clientes (por meio de aplicativos parceiros e

marketplaces) quanto dos varejistas que desejam ingressar no mundo digital e compartilhar seus estoques com o ecossistema do Delivery Center.

Alguns dos principais destaques do 2T20, foram:

- O Multi *superapp* já está disponível para todos os 18 shopping centers administrados pela Multiplan, com o recurso de pedidos on-line operando em sete shoppings. A Companhia expandirá essa funcionalidade para outros shoppings em breve;
- Delivery Center operando em 12 shoppings da Multiplan, tendo iniciado cinco destas operações no 2T20: BarraShopping, ShoppingAnáliaFranco, ShoppingVilaOlímpia, MorumbiShopping, BarraShoppingSul, ParkShoppingSãoCaetano, ParkShopping Canoas, ParkShoppingBarigüi, BH Shopping, Pátio Savassi, Diamond Mall e ParkShoppingCampoGrande;

¹ Pátio Savassi iniciou suas operações em 2004, e foi adquirido pela Multiplan em junho de 2007. ² ShoppingSantaÚrsula iniciou suas operações em 1999, e foi adquirido pela Multiplan em abril de 2008. ³ Calculado através da divisão das horas de operação dos shopping centers no 2T20 sobre o período de funcionamento regular.

ÍNDICE

- vendas via *drive-thru* implementadas com sucesso durante a pandemia, permitindo que as lojas vendam mesmo em shopping centers onde a operação foi temporariamente suspensa. No 2T20, 1.600 lojas participaram dessa iniciativa;

- 193 novos varejistas foram conectados ao Multi *superapp* no 2T20, por meio do ecossistema da Delivery Center, um aumento de quase 4 vezes em relação ao trimestre anterior;

- Delivery Center e Multi registraram um aumento de 2,8 vezes no Volume Total de Pagamentos ("TPV") no 2T20 em comparação ao 1T20, impulsionado

pelo aumento de 8,8 vezes no TPV de mercadorias não relacionadas à alimentação, o que correspondeu a 23% do total de TPV no trimestre (vs 77% de alimentação).

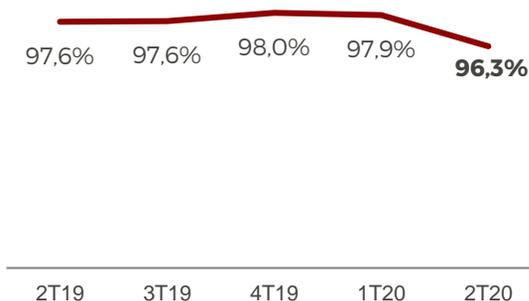


TAXA DE OCUPAÇÃO

APESAR DO CENÁRIO DESAFIADOR, A TAXA MÉDIA DE OCUPAÇÃO FICOU EM 96,3% NO 2T20

O portfólio de shopping centers da Multiplan apresentou uma taxa de ocupação média de 96,3% no trimestre, uma queda de 121 p.b. comparada ao mesmo período do ano anterior, e 155 p.b. abaixo do 1T20. A localização dos shopping centers da Companhia, sua estratégia de longo prazo, bem como o gerenciamento de mix e seus esforços para apoiar os lojistas em meio à suspensão temporária das operações, mantém a taxa de ocupação dos shoppings elevada.

Taxa média de ocupação de shopping centers



TURNOVER (TROCA DE LOJAS)

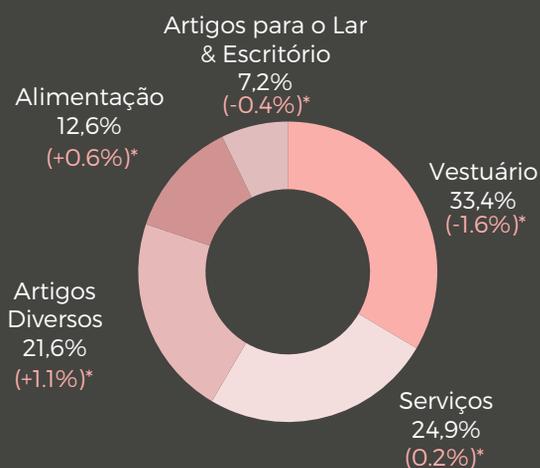
POUCA ATIVIDADE COMERCIAL REDUZ O TURNOVER

A Multiplan registrou uma mínima histórica de *turnover* no 2T20, sendo 1.932 m² (20 lojas), ou 0,2% da ABL total administrada, em decorrência da suspensão temporária de atividades de diversos shoppings centers no trimestre. A atividade comercial começou a reaquecer em junho de 2020, uma vez que os ativos começaram a retomar a operação.

Do *turnover* total do trimestre, a maior parcela de ABL foi trocada no BarraShopping (29,5% ou 571 m²), seguida pelo RibeirãoShopping (23,7% ou 458 m²).

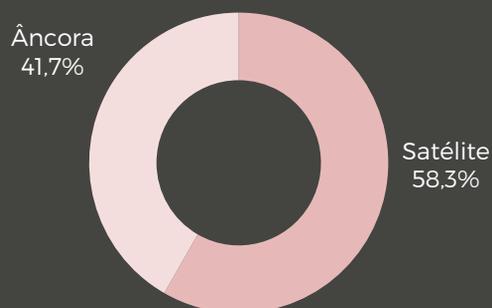
No período de 12 meses encerrados em junho de 2020, 4,0% da ABL total administrada de shopping center (31.926 m²) foi alterada, totalizando 276 lojas.

Distribuição da ABL por segmento - jun/20

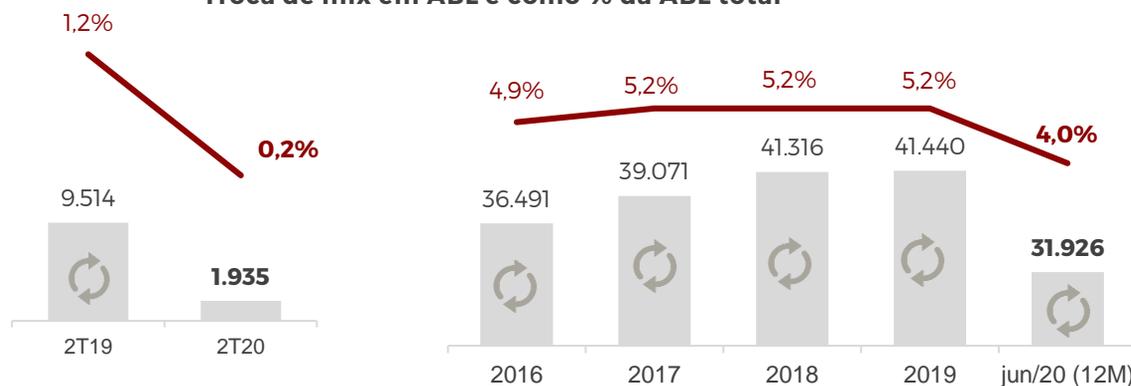


* Variação desde dezembro de 2018

Distribuição da ABL por tipo de loja - jun/20



Troca de mix em ABL e como % da ABL total ¹



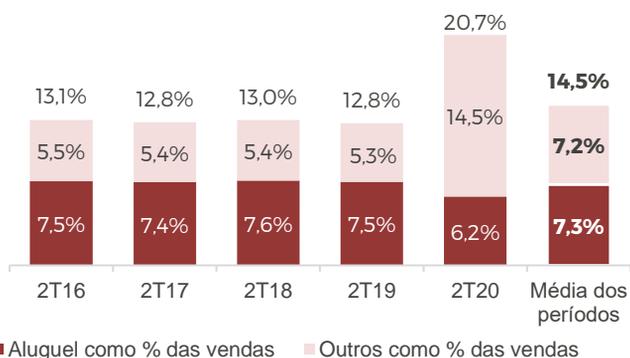
¹ ABL administrada pela Multiplan. ABL total (média) excluindo o Parque Shopping Maceió.

CUSTO DE OCUPAÇÃO

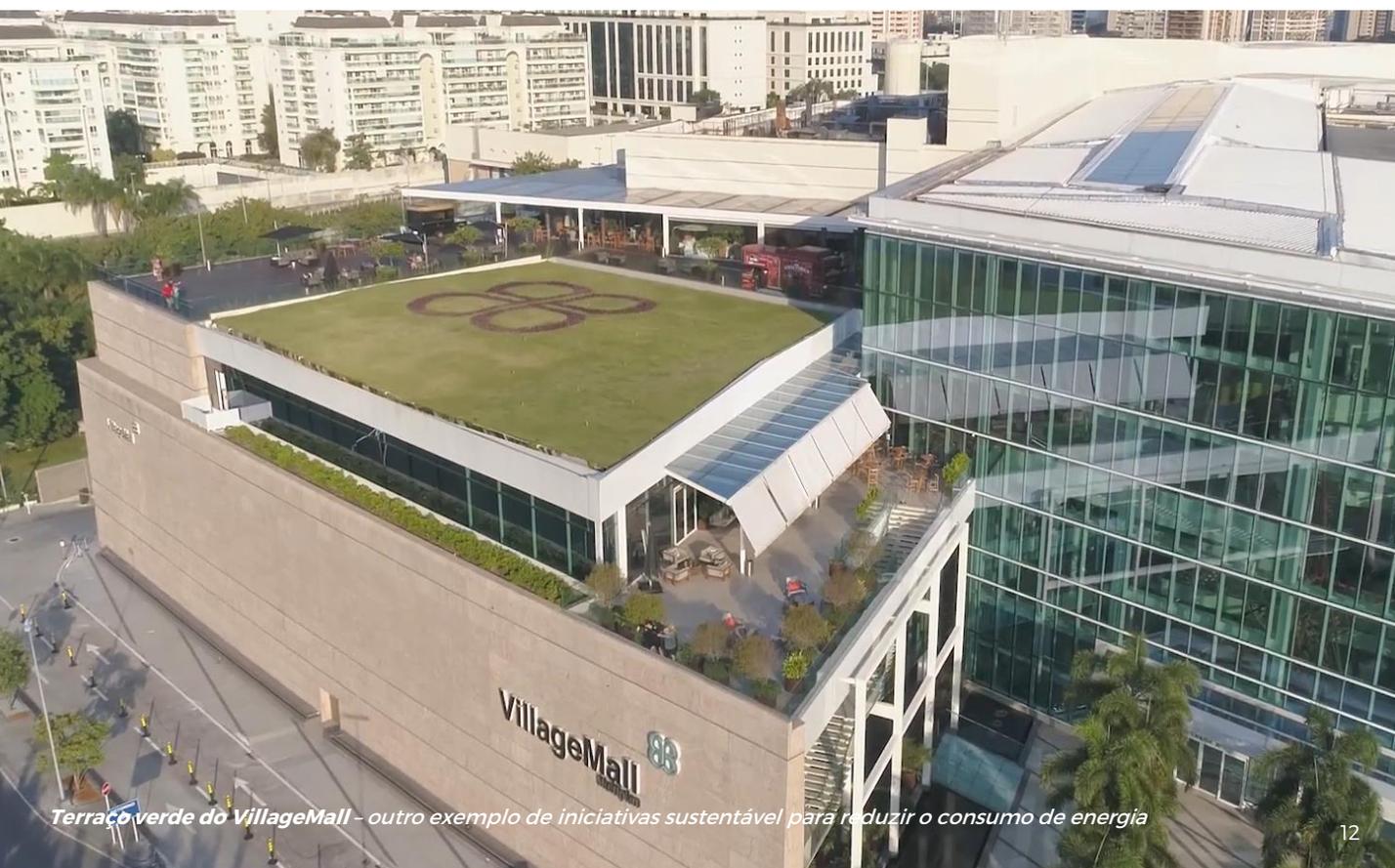
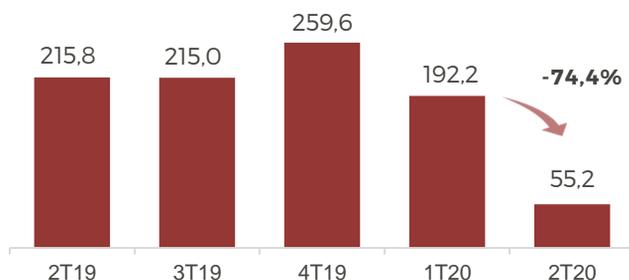
DISTORÇÃO TEMPORÁRIA NO CUSTO DE OCUPAÇÃO: ALTO PERCENTUAL APESAR DA REDUÇÃO DE CUSTOS CONDOMINIAIS

A queda nas vendas dos lojistas combinada com a redução do aluguel, custos com encargos e fundo de promoção, observadas no 2T20, levaram à uma distorção temporária na análise do custo de ocupação. Embora seu percentual sobre as vendas de lojistas no 2T20 tenha sido alto em 20,7%, impulsionado por menores vendas, os encargos comuns mínimos e inevitáveis, juntamente com as reduções oferecidas pela Multiplan, reduziram a fatura média dos lojistas em 74,4% no período.

Abertura trimestral do custo de ocupação



Média do custo de ocupação mensal (R\$/m²)



Terraço verde do VillageMall - outro exemplo de iniciativas sustentável para reduzir o consumo de energia

RECEITA BRUTA

CONDIÇÕES OFERECIDAS PARA APOIAR LOJISTAS IMPACTAM A RECEITA BRUTA

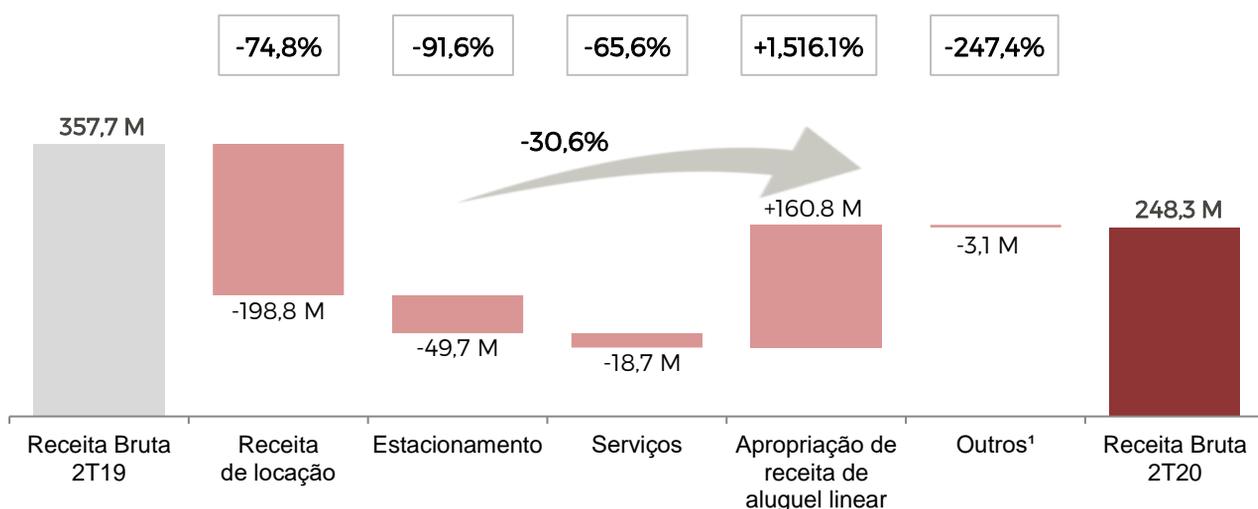
A receita bruta totalizou R\$248,3 milhões no 2T20, uma queda de 30,6% sobre o 2T19, devido principalmente ao impacto causado pela suspensão temporária das operações ao longo do trimestre e o consequente efeito nas receitas de estacionamento e condições de aluguel oferecidas para apoiar os lojistas.

No primeiro semestre de 2020, a receita bruta alcançou R\$601,3 milhões, 13,8% abaixo do mesmo período do ano anterior.

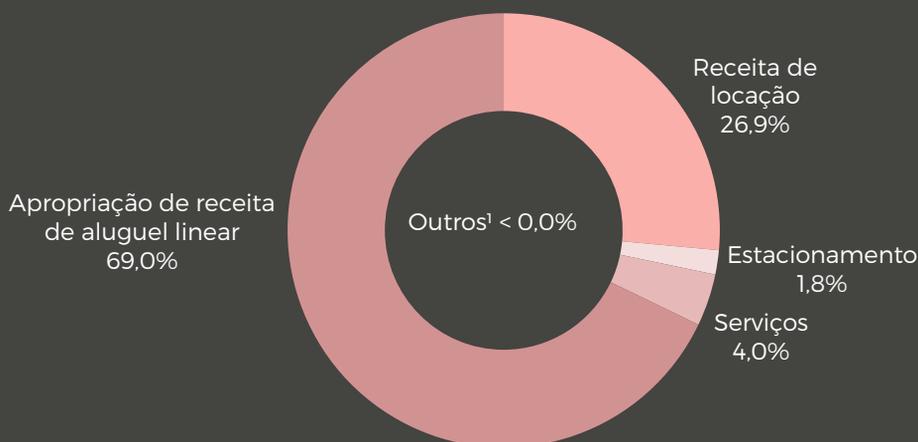
Créditos fiscais no montante de R\$12,3 M levaram a uma alíquota positiva de impostos sobre receita bruta de 3,5% no 2T20.

Mais detalhes sobre as linhas de receitas estão disponíveis nos próximos tópicos.

Evolução da receita bruta (R\$) - 2T20



Detalhamento da receita bruta (R\$) - 2T20



¹ "Outros" inclui cessão de direitos, venda de imóveis e outras receitas.

RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES

2T
20

ÍNDICE

RECEITA DE LOCAÇÃO

APESAR DE OPERAREM POR APENAS 8,4%¹ DO TEMPO, RECEITA DE LOCAÇÃO DOS SHOPPING CENTERS EQUIVALEM A 17,8% DO 2T19

Os shopping centers da Multiplan estiveram abertos por 8,4%¹ do tempo total no 2T20, com sua fatia da receita de locação representando 17,8% dos níveis do 2T19. A receita de locação total atingiu R\$66,8 milhões no 2T20, equivalente a 25,2% do 2T19, impactada principalmente pelas condições de aluguel oferecidas aos lojistas após a suspensão temporária das operações de varejo no Brasil a partir de 18 de março de 2020.

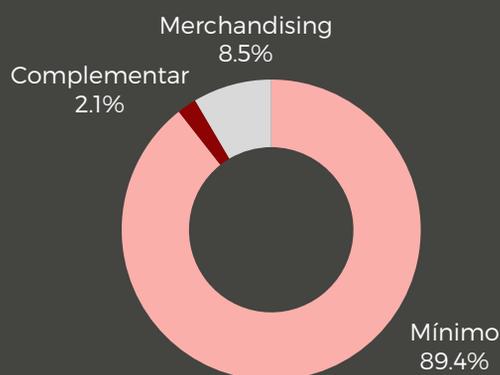
De forma a oferecer suporte aos lojistas durante esse tempo desafiador, a Companhia ofereceu, ao longo do trimestre, reduções no aluguel segundo uma análise caso-a-caso – considerando as restrições distintas de cada empreendimento, assim como os diversos impactos sobre diferentes atividades.

A queda na receita de locação foi parcialmente compensada pelo: (i) efeito do reajuste do IGP-DI de 5,6% no trimestre; e (ii) a aquisição de 20% de participação do ParkShopping Corporate em fevereiro de 2020, que – além do aumento de 30 p.b. na taxa de ocupação – contribuiu para o aumento de 78,1% na receita de locação do empreendimento.

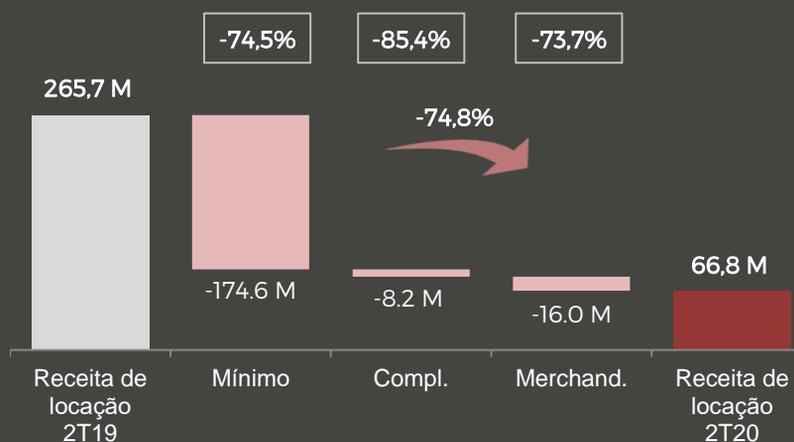
No primeiro semestre de 2020, a receita de locação diminuiu 41,3% e atingiu R\$303,1 milhões.

¹ Calculado através da divisão das horas de operação dos shopping centers no 2T20 sobre o período de funcionamento regular.

Detalhamento da receita de locação – 2T20



Evolução da receita de locação (R\$)



EFEITO DA LINEARIDADE

Desde o mês de março de 2020, em função da pandemia de Covid-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração introduziu uma modificação em sua relação com os lojistas, permitindo que os mesmos, fizessem tais pagamentos com uma redução pontual do valor do aluguel devido, além de uma redução dos valores devidos à título de condomínio e fundo de promoção.

Essas reduções foram aplicáveis para os meses de março a junho de 2020, e não serão compensadas em parcelas remanescentes dos contratos de arrendamento. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis mínimos de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2) / IFRS 16.

RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES

2T
20

ÍNDICE

Receita de Locação (R\$)	Abertura	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
BH Shopping	1979	2,8 M	27,5 M	-90,0%	25,7 M	48,8 M	-47,3%
RibeirãoShopping	1981	1,4 M	13,3 M	-89,3%	12,9 M	26,2 M	-50,7%
BarraShopping	1981	6,9 M	37,5 M	-81,7%	39,7 M	73,1 M	-45,7%
MorumbiShopping	1982	3,7 M	34,9 M	-89,5%	33,8 M	67,1 M	-49,7%
ParkShopping	1983	5,0 M	14,0 M	-64,7%	19,3 M	27,9 M	-31,0%
DiamondMall	1996	1,8 M	11,9 M	-85,2%	12,5 M	23,9 M	-47,5%
New York City Center	1999	0,9 M	2,2 M	-58,6%	2,8 M	4,5 M	-37,1%
Shopping Anália Franco	1999	0,9 M	7,8 M	-88,7%	7,5 M	15,1 M	-50,5%
ParkShoppingBarigüi	2003	5,0 M	16,1 M	-68,6%	19,0 M	30,8 M	-38,2%
Pátio Savassi	2007 ¹	1,2 M	9,0 M	-86,6%	9,3 M	17,6 M	-47,0%
Shopping Santa Úrsula	2008 ²	0,4 M	1,1 M	-63,0%	2,8 M	2,7 M	+1,0%
BarraShoppingSul	2008	3,6 M	13,4 M	-73,0%	14,8 M	26,1 M	-43,3%
Shopping Vila Olímpia	2009	0,7 M	6,0 M	-89,0%	5,8 M	11,6 M	-50,3%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	1,5 M	12,3 M	-88,0%	11,9 M	23,8 M	-50,1%
JundiaíShopping	2012	1,4 M	8,7 M	-84,3%	8,6 M	16,5 M	-47,6%
ParkShoppingCampoGrande	2012	2,1 M	9,4 M	-77,6%	10,3 M	18,4 M	-44,3%
VillageMall	2012	1,9 M	7,8 M	-75,7%	7,8 M	15,2 M	-48,6%
Parque Shopping Maceió	2013	(0,3 M)	4,0 M	-106,8%	3,9 M	7,9 M	-50,2%
ParkShopping Canoas	2017	2,3 M	4,7 M	-51,6%	6,4 M	9,9 M	-35,1%
Subtotal Shopping Centers		42,9 M	241,4 M	-82,2%	254,8 M	467,2 M	-45,5%
Morumbi Corporate	2013	22,5 M	23,5 M	-4,3%	45,6 M	47,4 M	-3,8%
ParkShopping Corporate	2014	1,4 M	0,8 M	+78,1%	2,6 M	1,5 M	+75,4%
Subtotal Torres Corporativas		23,9 M	24,3 M	-1,7%	48,2 M	48,9 M	-1,4%
Total Portfólio		66,8 M	265,7 M	-74,8%	303,1 M	516,1 M	-41,3%

¹ Pátio Savassi iniciou suas operações em 2004 e foi adquirido pela Multiplan em junho de 2007. ² ShoppingSantaÚrsula iniciou suas operações em 1999 e foi adquirido pela Multiplan em abril de 2008.

ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS

A métrica de Aluguel nas Mesmas Lojas, por definição, representa “variação de aluguel faturado das lojas em operação nos dois períodos de comparados” (Glossário, página 44). Devido à suspensão das operações de shopping centers na maior parte do 2T20, a comparação desigual das condições impossibilita o cálculo desse indicador para o trimestre atual. Deve-se observar que isso não afeta as informações de receita de locação, mostradas anteriormente nesta sessão.



RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES

2T
20

ÍNDICE

RECEITA DE ESTACIONAMENTO

FLUXO DE VEÍCULOS REPRESENTA 18,8% DOS NÍVEIS DO 2T19

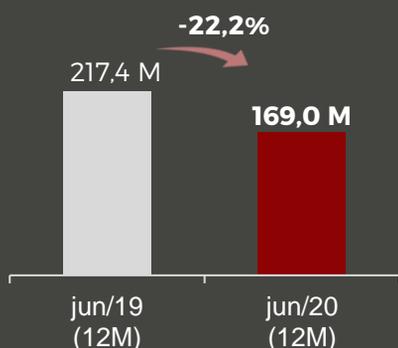
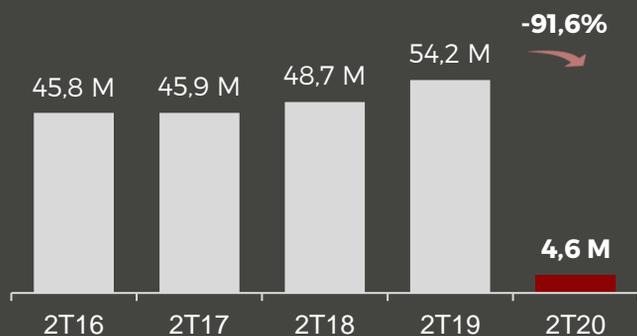
O fluxo de veículos e a receita de estacionamento foram substancialmente impactados pela suspensão temporária das operações de shopping center e consequente restrições de reabertura no 2T20.

Mesmo registrando um fluxo de veículos de apenas 18,8% dos níveis do ano passado, os números diferem de um valor ainda menor em termos de horas de operação (8,4%¹ do tempo total). A receita de estacionamento atingiu R\$4,6 milhões no trimestre, equivalente a 8,4% do montante do 2T19, impactada pelo menor tempo de permanência dos clientes dentro dos shopping centers e por subsídios nas tarifas de estacionamento em parceria com supermercados localizados dentro de alguns empreendimentos.

No primeiro semestre de 2020, a receita de estacionamento totalizou R\$50,6 milhões, 52,3% abaixo do mesmo período do ano anterior.

¹ Calculado através da divisão das horas de operação dos shopping centers no 2T20 sobre o período de funcionamento regular.

Evolução da receita de estacionamento (R\$)



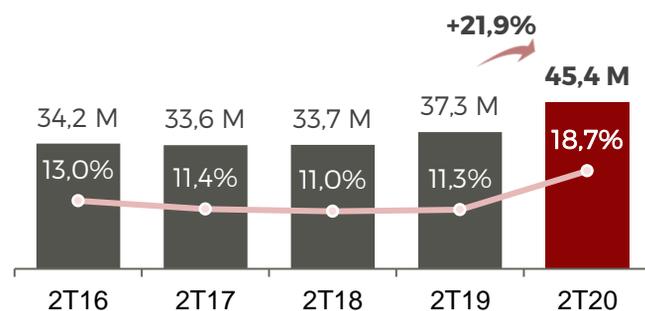
DESPESAS DE PROPRIEDADES, TAXA DE INADIMPLÊNCIA E PERDA DE ALUGUEL

DESPESAS DE PROPRIEDADES AUMENTAM COM MAIORES PROVISÕES DE INADIMPLÊNCIA

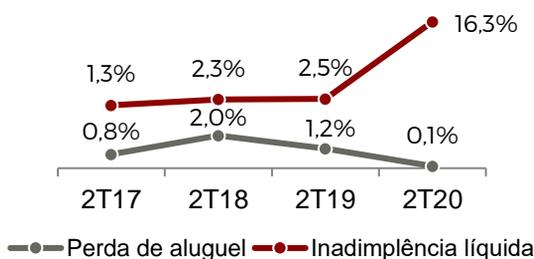
As despesas de propriedades (a soma das despesas de shopping centers e de torre corporativas) atingiram R\$45,4 milhões no 2T20, um aumento de 21,9% sobre o 2T19, impactadas principalmente pelo aumento nas provisões de inadimplência. Apesar da considerável diminuição nas cobranças de aluguel e condomínio no trimestre, a Companhia contabilizou maiores provisões de inadimplência para refletir os potenciais impactos da pandemia da Covid-19, em linha com as melhores práticas contábeis. As recentes aquisições de participação minoritária também contribuíram para o aumento ano-sobre-ano, embora parcialmente compensadas pelas menores despesas com marketing.

Dado o cenário adverso e consequente suspensão das operações de shopping center, a taxa de inadimplência líquida aumentou conforme esperado em comparação com os trimestres anteriores, atingindo 16,3% do total de aluguel no 2T20. A perda de aluguel - baseada na baixa inadimplência de lojistas - diminuiu ainda mais, para 0,1%, 105 p.b. menor quando comparada ao 2T19.

Despesas de propriedades (R\$) e como % das receitas de propriedades



Taxa de inadimplência líquida e perda de aluguel



RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES

2T
20

ÍNDICE

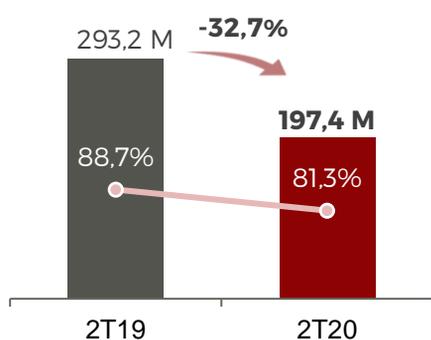
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO - NOI

NOI PREJUDICADO POR MENORES RECEITAS OPERACIONAIS

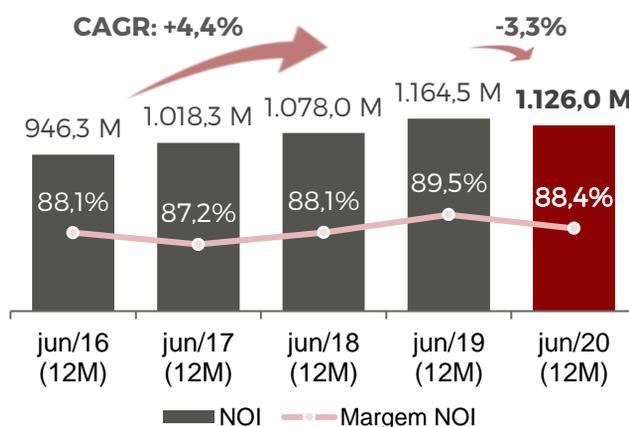
O resultado operacional líquido (NOI) atingiu R\$197,4 milhões no 2T20, diminuindo 32,7% em relação ao 2T19, com margem de 81,3%, refletindo as reduções nas receitas operacionais e o aumento das despesas de propriedades durante o período.

Nos primeiros seis meses de 2020, o NOI registrou uma queda de 13,2% sobre o mesmo período do ano anterior, totalizando R\$495,4 milhões, com margem de 87,0%.

NOI (R\$) e margem NOI (%)



NOI (R\$) e margem NOI (%)



NOI (R\$) e margem NOI (%)

NOI (R\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receita de locação	66,8 M	265,7 M	-74,8%	303,1 M	516,1 M	-41,3%
Apropriação de receita de aluguel linear	171,4 M	10,6 M	+1.516,1%	215,7 M	20,0 M	+979,5%
Receita de estacionamento	4,6 M	54,2 M	-91,6%	50,6 M	106,1 M	-52,3%
Receita operacional	242,8 M	330,5 M	-26,5%	569,4 M	642,1 M	-11,3%
Despesas de propriedades	(45,4 M)	(37,3 M)	+21,9%	(73,9 M)	(71,5 M)	+3,4%
NOI	197,4 M	293,2 M	-32,7%	495,4 M	570,7 M	-13,2%
Margem NOI	81,3%	88,7%	-743 p.b.	87,0%	88,9%	-185 p.b.

RESULTADOS DA GESTÃO DE PORTFÓLIO

2T
20

ÍNDICE

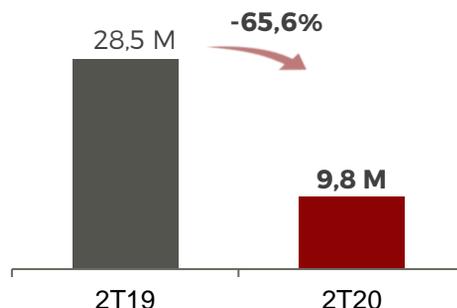
RECEITA DE SERVIÇOS

RECEITA DE SERVIÇOS AFETADA PELA REDUÇÃO DE ENCARGOS E TURNOVER

A receita de serviços totalizou R\$9,8 milhões no 2T20, uma queda de 65,6% comparada ao 2T19, afetada principalmente pelas menores despesas de condomínio e fundo de promoção, além do menor turnover.

No primeiro semestre de 2020, a receita de serviços atingiu R\$36,9 milhões, 36,5% abaixo do mesmo período do ano anterior.

Receita de serviços (R\$)



DESPESAS GERAIS & ADMINISTRATIVAS E COM REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

Medidas de contingência diminuem ainda mais as despesas de sede

As despesas de sede da Multiplan contabilizaram R\$13,5 milhões no 2T20, 67,7% menores em relação ao 2T19, e atingindo níveis mínimos dos últimos 12 anos. Comparadas ao trimestre anterior (1T20), as despesas de sede tiveram queda de 60,6%.

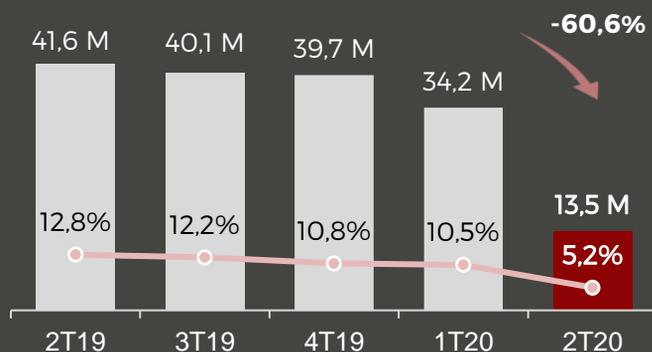
A redução reflete medidas de contingência implementadas para lidar com os efeitos da suspensão temporária das operações, almejando a preservação do fluxo de caixa da Companhia e a adequação da estrutura de sede considerando o futuro próximo.

As iniciativas de redução de custos incluem as medidas sancionadas pela Lei 14.020/2020, ajustes de estrutura corporativa, além de reduções em despesas com serviços e viagens.

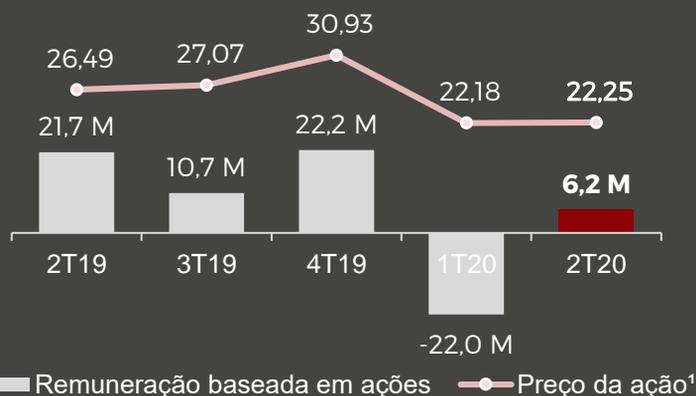
Linha de remuneração baseada em ações contrasta com desempenho do 2T19

A remuneração baseada em ações apresentou um custo de R\$6,2 milhões no 2T20, principalmente pelo reconhecimento linear dos planos de ações diferidas. O impacto de R\$6,2 milhões no trimestre representa uma redução de 71,4% comparado à provisão de R\$21,7 milhões contabilizada no 2T19, devido ao menor incremento do preço da ação no período.

Evolução das despesas de sede (R\$) e como % da receita líquida



Evolução da remuneração baseada em ações e do preço da ação (R\$) ¹



¹ Valor das ações calculado pela média ponderada do volume financeiro e do número de ações negociadas dos 20 pregões anteriores ao fim de cada período. O valor é usado para marcar a mercado os planos de Phantom Stock Option.¹⁸

ÍNDICE

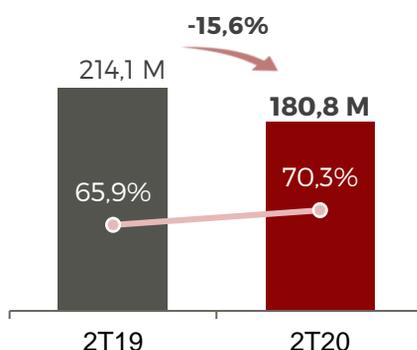
EBITDA

MENORES DESPESAS AUMENTAM MARGEM EBITDA

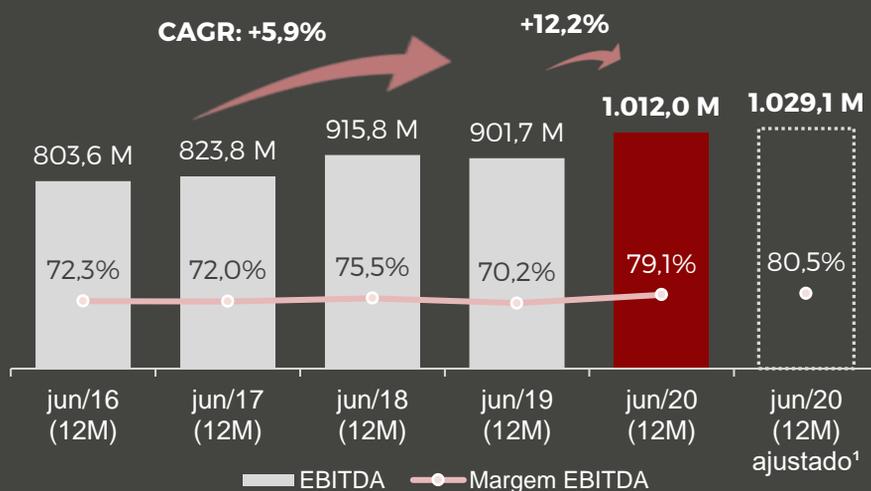
O EBITDA no 2T20 foi de R\$180,8 milhões, com margem de 70,3% - um aumento de 442 p.b. quando comparado ao mesmo período do ano anterior, refletindo as reduções nas despesas de sede e de projetos.

Considerando o período de 12 meses encerrado em junho de 2020, o EBITDA atingiu R\$1.012,0 milhões, registrando um aumento de 12,2% sobre o mesmo período no ano passado. O EBITDA registrou um crescimento anual (CAGR) de 5,9% nos últimos cinco anos.

EBITDA (R\$) e margem EBITDA (%)



Evolução do EBITDA (R\$) e margem EBITDA(%)



¹ Não considera a linha de remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre essa linha estão disponíveis na página 18.

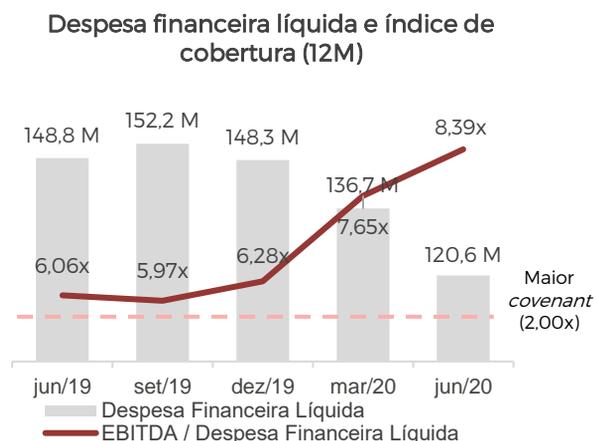
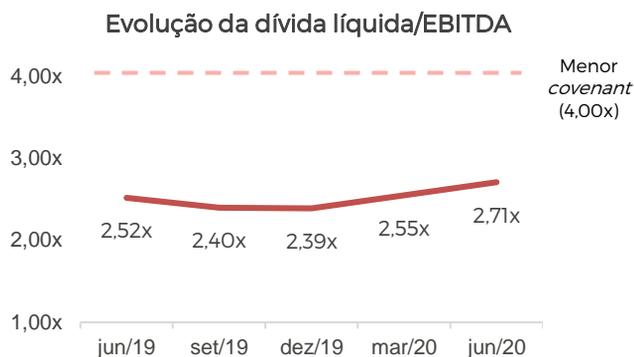
ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADES

POSIÇÃO DE CAIXA PERMANECE ACIMA DE R\$1 BILHÃO

Ao final de junho de 2020, a posição de caixa da Multiplan era de R\$1.100,1 M, 4,3% menor do que no final de março de 2020.

Durante o 2T20, a Multiplan pagou R\$47,8 milhões relacionados à aquisição de participação do DiamondMall e efetuou o último pagamento, de R\$119,6 milhões, referente à aquisição de participação minoritária no ParkShopping. A aquisição do ParkShopping foi utilizada como garantia em um contrato de financiamento de 15 anos, assinado em abril de 2020, no valor de R\$ 225,0 milhões. A transação teve um custo de TR + 5,0% a.a., sujeito a reajustes contratuais de acordo com as mudanças na taxa básica de juros (Selic). Para mais informações, consulte o Relatório de informações trimestrais (ITR) de 30 de junho de 2020.

A dívida líquida aumentou 2,6% e totalizou R\$2.739,5 milhões no final de junho de 2020. Sendo assim, a dívida líquida/EBITDA aumentou de 2,55x no final de março de 2020 para 2,71x em junho de 2020. O menor covenant de dívida líquida/EBITDA da Companhia é de 4,00x.



Indicadores Financeiros (R\$)	30/06/2020	31/03/2020	Var. %
Dívida Bruta	3.839,6 M	3.820,0 M	+0,5%
Posição de Caixa	1.100,1 M	1.149,3 M	-4,3%
Dívida Líquida	2.739,5 M	2.670,7 M	+2,6%
EBITDA 12M	1.012,0 M	1.045,3 M	-3,2%
Valor justo das propriedades para investimentos	20.834,6M	21.933,3 M	-5,0%
Dívida Líquida/EBITDA	2,71x	2,55x	+6,0%
Dívida Bruta/EBITDA	3,79x	3,65x	+3,8%
EBITDA/Despesa Financeira Líquida	8,39x	7,65x	+9,7%
Dívida Líquida/Valor Justo	13,1%	12,2%	+97 p.b.
Dívida Total/Patrimônio Líquido	0,65x	0,66x	-0,8%
Dívida Líquida/Valor de Mercado	22,2%	23,3%	-106 p.b.
Prazo Médio de Amortização (meses)	43	41	+4,3%

Eventos Recentes

R\$ 400,0 milhões captados em duas emissões de debêntures em julho de 2020

Em 7 de julho de 2020, a Multiplan anunciou a liquidação de sua 8ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, totalizando R\$200,0 milhões a um custo de CDI + 3,0% a.a. A emissão terá vencimento em seis anos e será amortizada em quatro parcelas anuais e sucessivas de 2023 a 2026, cada ano correspondendo a 25,0% do valor nominal.

Em 23 de julho de 2020, a Multiplan anunciou a liquidação de sua 9ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, totalizando R\$200,0 milhões a um custo de CDI + 3,0% a.a. A 9ª emissão terá vencimento em cinco anos e será amortizada em três parcelas anuais, sucessivas e iguais, de 2023 a 2025.

Os recursos líquidos resultantes de ambas as emissões serão usados para fortalecer a posição de caixa e estrutura de capital da Companhia, além de apoiar pagamentos futuros de despesas gerais e da dívida de curto e longo prazo.

Ambas emissões foram classificadas com rating brAAA da Standard & Pooors.

Multiplan conclui a venda da Diamond Tower, em São Paulo

Em 24 de julho de 2020, a Multiplan concluiu a venda da Diamond Tower, uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate, em São Paulo. A propriedade de 36.918 m² de Área Bruta Locável (ABL) foi vendida por R\$810 milhões, equivalente a R\$21.941/m², que foram integralmente recebidos na mesma data. Mais detalhes na página 26.

Cronograma de amortização da dívida bruta em 30 de junho de 2020¹



¹ O cronograma de amortização refere-se a 30 de junho de 2020, portanto, não considera duas emissões de debêntures em julho de 2020.



ÍNDICE

Custo médio da dívida permanece o menor da história da Companhia

A maior exposição da Companhia a dívidas atreladas à taxas de juro flutuantes (CDI), aliada à recente queda da taxa básica de juros do Brasil (Selic) e à renegociação de contratos de financiamento nos trimestres recentes, levou a um custo da dívida de 3,53% a.a. ao final de junho de 2020, uma redução de 120 p.b. quando comparada ao custo no final de março 2020, de 4,73% a.a., enquanto a taxa Selic apresentou queda de 150 p.b. durante o trimestre. A diferença entre custo da dívida e a taxa Selic é de 128 p.b.

Todo o endividamento da Multiplan é em moeda local.

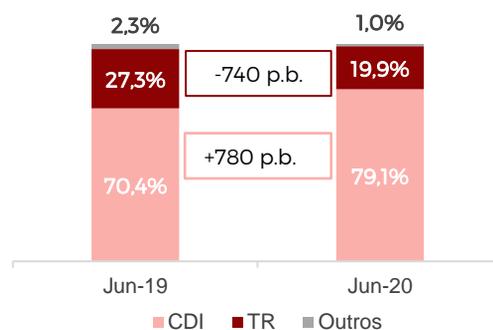
Indexadores do endividamento jun/20

	Desempenho do indexador	Taxa de juros média ¹	Custo da dívida	Dívida bruta (R\$)
TR	0,00%	6,75%	6,75%	764,4 M
CDI	2,25%	0,42%	2,67%	3.036,0 M
Outros ²	3,17%	3,87%	7,04%	39,3 M
Total	1,81%	1,72%	3,53%	3.839,6 M

¹ Média ponderada da taxa anual.

² 'Outros' incluem IGP-M e outros índices

Índices da Dívida Bruta em jun/20 e jun/19



Custo médio ponderado da dívida bruta (% a.a)



LUCRO LÍQUIDO

MEDIDAS DE CONTINGÊNCIA PROATIVAS MITIGAM O IMPACTO NO LUCRO LÍQUIDO

O lucro líquido totalizou R\$70,8 milhões no 2T20, uma queda de 38,6% em relação ao 2T19, com uma margem líquida de 27,5%. A variação ano a ano foi principalmente resultado de:

- (i) uma queda de 20,9% na receita líquida, refletindo as condições oferecidas no apoio dos lojistas;
- (ii) aumento de 21,9% nas despesas de propriedades devido à maior provisão para inadimplência de aluguel e às recentes aquisições de participações; e
- (iii) ausência de benefício fiscal de Juros sobre Capital Próprio (JCP) no 2T20, comparado aos R\$110,0 milhões de JCP aprovados no 2T19.

Esses impactos foram parcialmente compensados pela:

(iv) queda de 67,7% nas despesas de sede, refletindo as iniciativas de redução de custo da Companhia;

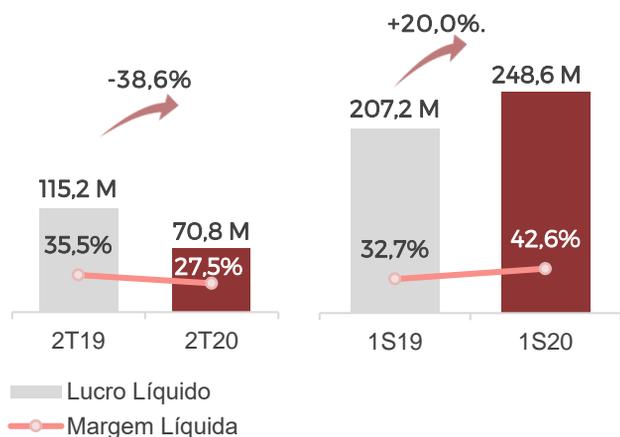
(v) redução de 40,2% no resultado financeiro em decorrência das recentes renegociações e pela queda da taxa básica de juros no Brasil (Selic); e

(vi) queda de R\$15,5 milhões na linha de remuneração baseada em ações.

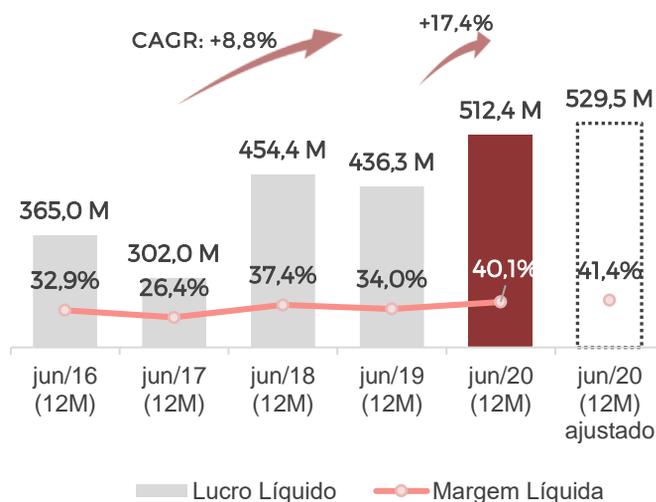
No 1S20, o lucro líquido cresceu 20,0% sobre o 1S19, totalizando R\$248,5 milhões.

Nos últimos 12 meses, o lucro líquido teve aumento de 17,4% comparado a junho de 2019 (12M), atingindo R\$512,4 milhões e representando um CAGR de 8,8% nos últimos cinco anos.

Lucro Líquido (R\$) e margem (%)



Lucro Líquido (R\$) e margem (%)

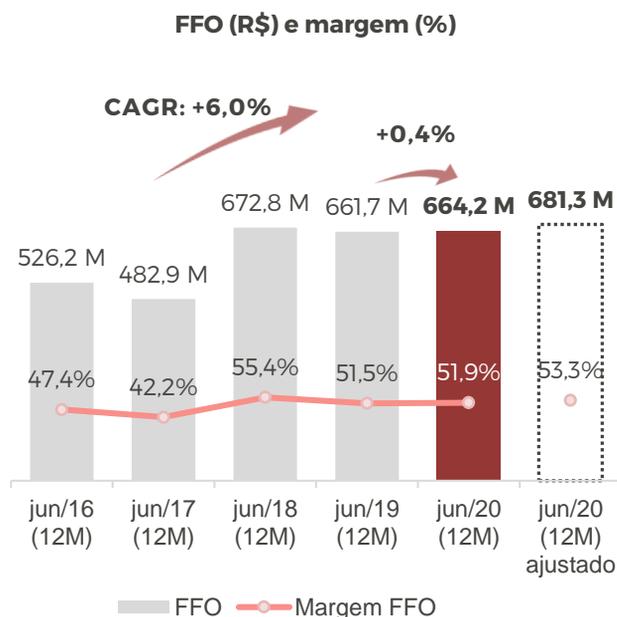


FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL (FFO)

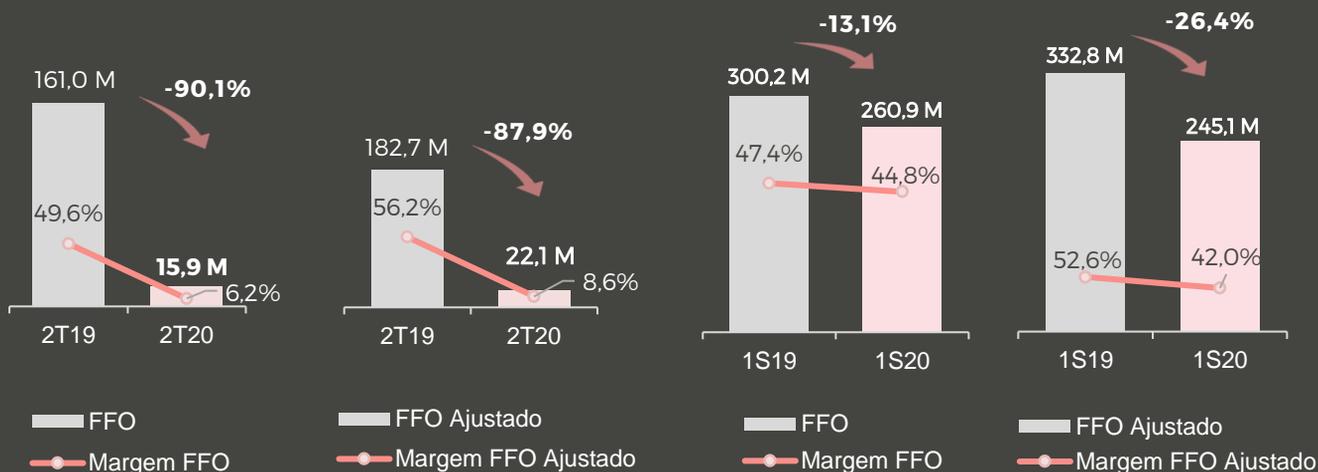
FFO PERMANECE POSITIVO NO 2T20

O fluxo de caixa operacional (FFO) permaneceu em território positivo e totalizou R\$ 15,9 milhões no 2T20, apesar dos impactos mencionados anteriormente, causados pelas suspensões temporárias dos shoppings.

No 1S20, o FFO apresentou queda 13,1% na comparação com o 1S19, totalizando R\$260,9 milhões. Nos últimos 12 meses até junho de 2020, o FFO atingiu R\$664,2 milhões, com uma margem FFO de 51,9%.



FFO (R\$) e margem (%)



CAPEX

PROJETOS SÃO MANTIDOS E CRONOGRAMAS REVISADOS

Desde o final de março de 2020, a Companhia adotou uma postura conservadora ao suspender temporariamente investimentos em projetos em estágios preliminares, incluindo os projetos de expansão do ParkShoppingBarigüi e DiamondMall, o projeto residencial Golden Lake, assim como renovações de propriedades em operação.

Adicionalmente, o ParkJacarepaguá, em fase de comercialização e construção, teve o seu ritmo de obra reduzido e sua abertura reprogramada para a segunda metade de 2021. Tais medidas reduziram o CAPEX no 2T20 para R\$49,3 milhões.

É importante destacar que nenhum projeto citado foi cancelado e a locação de dois projetos, iniciada antes da pandemia, se manteve mesmo com a recente volatilidade do mercado.

Detalhamento do CAPEX

Investimentos (R\$)	2T20	1S20
Desenvolvimento de <i>Greenfields</i>	24,6 M	70,9 M
Expansões	3,3 M	5,8 M
Revitalizações, TI e Outros	14,5 M	45,4 M
Aquisição de Minoritários	6,8 M	584,2 M ¹
Compra de Terrrenos	0,0 M	0,1 M
Total	49,3 M	706,4 M

¹ Inclui R\$15,9 milhões contabilizados como juros e impostos de transações de imóveis desde os anúncios das aquisições. Dos R\$584,2 milhões¹ classificados como "Aquisição de Minoritários" no 1S20, R\$299,0 milhões já foram desembolsados.

Mais de 70% da ABL do ParkJacarepaguá encontra-se locada, assim como cerca de 30% da ABL do projeto de expansão do ParkShoppingBarigüi, que poderá ter sua construção iniciada já em janeiro de 2021.

Os outros projetos, não iniciados, devem ser retomados quando a Multiplan julgar apropriado, considerando sua estratégia de longo prazo.



Ilustração do projeto ParkJacarepaguá

ÍNDICE

EVENTO RECENTE

MULTIPLAN CONCLUI VENDA DA DIAMOND TOWER POR R\$810 MILHÕES

Em 24 de julho de 2020, a Multiplan concluiu a venda da Diamond Tower, uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate, localizado na cidade de São Paulo (SP).

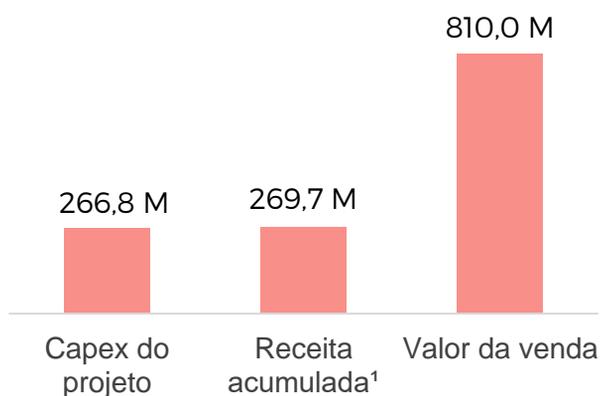
A torre com 36.918 m² de Área Bruta Locável (ABL) foi vendida ao FII BTC Pactual Corporate Office Fund por R\$810 milhões, o equivalente a R\$21.941/m², que foram totalmente recebidos na data de conclusão da venda. A negociação também considera a renda mínima garantida mensal de R\$4,9 M no período de 24 meses a partir da data da venda, limitada ao complemento total de até R\$ 22 milhões pela Companhia nesse período.

Desenvolvida pela Multiplan por R\$266,8 milhões e inaugurada em 2013 com certificação sustentável LEED Gold, a Diamond Tower acumulou desde sua inauguração até junho de 2020 R\$269,7 milhões em receita de locação e, nos últimos 12 meses, gerou receita de R\$47,0 milhões.

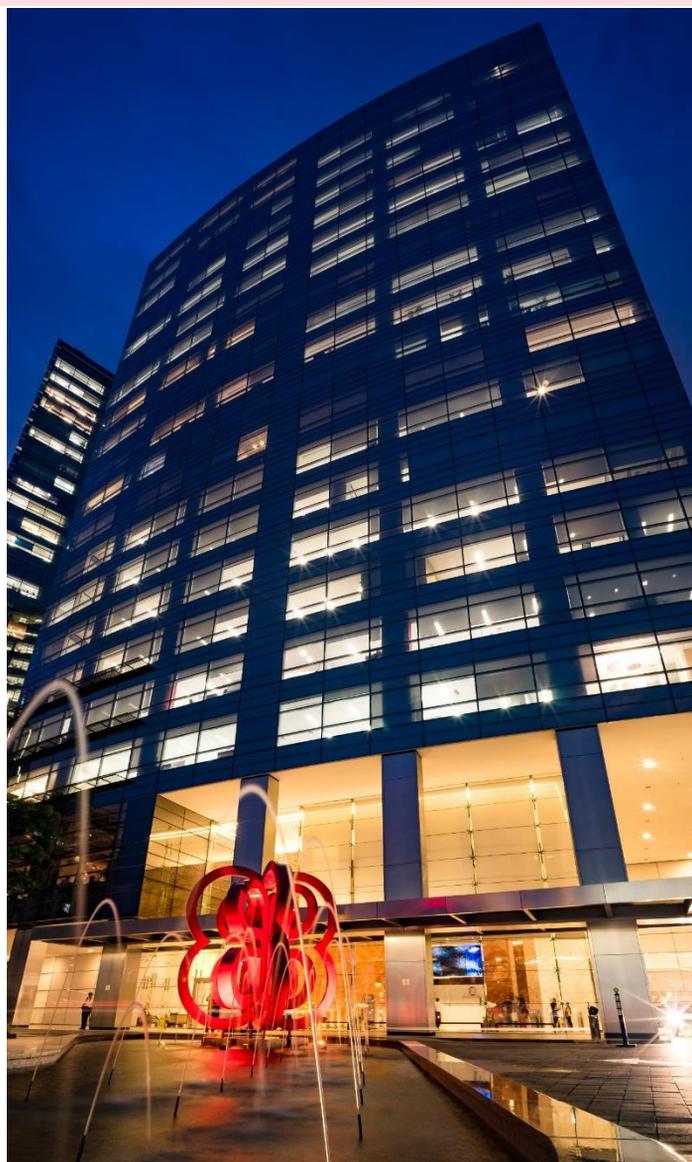
Com a venda do projeto, a Taxa Interna de Retorno (TIR) para a Multiplan foi de 22,5% desalavancada, e 29,6% alavancada.

A Multiplan mantém a propriedade de 37.280 m² de ABL relacionados a 100% da torre de escritórios Golden Tower, e à Plaza Gourmet, área de restaurantes, localizadas no mesmo complexo, e seguirá como administradora de todo empreendimento.

Venda da Diamond Tower (R\$)



¹ Receita de locação acumulada, da abertura até junho de 2020



ÍNDICE

BANCO DE TERRENOS E CRESCIMENTO FUTURO

MULTIPLAN MANTÉM 820.519 M² EM TERRENOS PARA FUTUROS DESENVOLVIMENTOS MULTIÚSO

A Multiplan possui 820.519 m² de terrenos para futuros projetos multiúso. Com base em estudos internos, a Companhia estima uma área privativa para venda potencial de aproximadamente um milhão de metros quadrados. Todas as áreas listadas ao lado são integradas aos shoppings da Companhia e deverão ser utilizadas para o desenvolvimento de projetos multiúso.

A Multiplan também estima um potencial aumento de aproximadamente 150.000 m² de ABL através de expansões futuras em seus shopping centers, que não estão na tabela ao lado.

Localização do terreno (shopping próximo)	Área terreno (m ²)	Área potencial para venda (m ²)	% Mult.
BarraShoppingSul	159.587	294.130	100%
JundiaíShopping	4.500	11.616	100%
ParkShoppingBarigüi	28.214	26.185	94%
ParkShoppingCampoGrande	317.755	114.728	90%
ParkShopping Canoas	18.721	19.703	80%
ParkShoppingSãoCaetano	36.948	103.850	100%
Parque Shopping Maceió	86.699	164.136	50%
RibeirãoShopping	102.295	118.749	100%
ShoppingAnáliaFranco	29.800	92.768	36%
VillageMall	36.000	31.340	100%
Total	820.519	977.205	83%

Ilustração de projeto¹ em Porto Alegre



Ilustração de projeto¹ em Ribeirão Preto



Ilustração de projeto¹ em Curitiba

¹ Imagens mostram ilustrações artísticas e estão sujeitas a modificações, favor ler o aviso legal na página 2.

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO – DE ACORDO COM O CPC 28

Multiplan avaliou internamente suas Propriedades para Investimento e determinou seu Valor Justo seguindo a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). A Companhia calculou o valor presente dos fluxos de caixa utilizando uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM - Capital Asset Pricing Model. Foram consideradas premissas de risco e retorno com base em estudos realizados e publicados por Aswath Damodaran (professor da NYU), o desempenho das ações da Companhia (Beta), projeções macroeconômicas publicadas pelo Banco Central e dados sobre o prêmio de risco do mercado nacional (Risco País).

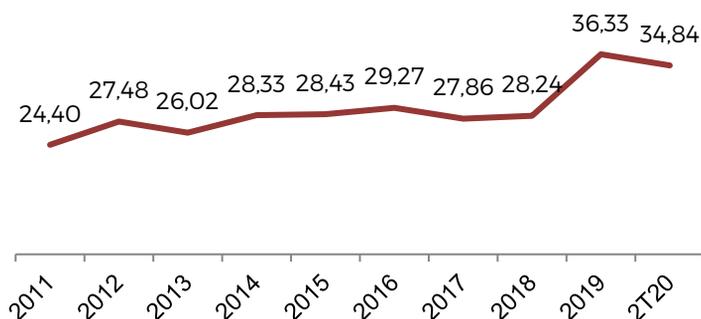
Em 2019 a Companhia atualizou sua metodologia de cálculo da taxa de desconto, alinhando a taxa de risco do país com as práticas de mercado, passando a utilizar o Beta desalavancado antes dos ajustes.

Em 2020 passou a utilizar o nível de alavancagem média dos últimos 20 trimestres para o cálculo do beta desalavancado, pois entendemos que esta média reflete melhor seu impacto sobre o cálculo do beta.

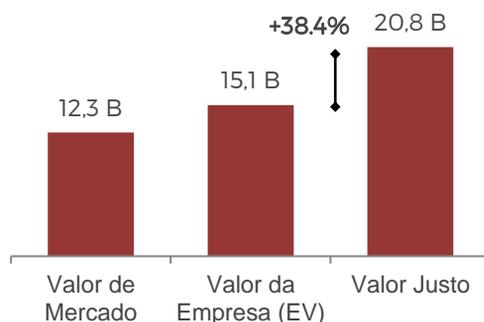
Em junho de 2020, em linha com a carta de intenções de venda do edifício Diamond Tower assinada em maio de 2020, foram transferidos os saldos contábeis do empreendimento de propriedades para investimento para terrenos e imóveis a comercializar, não sendo considerado na avaliação de propriedades para investimento de 30 de junho de 2020. Em 24 de junho de 2020, a venda da Diamond Tower foi concluída.

Para obter mais detalhes, consulte as Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2020.

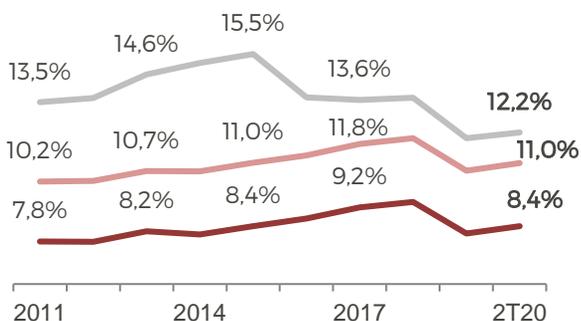
Valor justo por ação (R\$)



Comparação entre métricas de valor



Evolução das taxas de desconto



Crescimento do Valor Justo, NOI e ABL própria (Base 100: 2011)



— Custo de capital próprio - R\$ nominal
 — Custo de capital próprio - US\$ nominal
 — Custo de capital próprio - Termos reais

— Valor Justo das propriedades em operação
 — NOI das propriedades em operação
 — ABL Própria das propriedades em operação

ANÁLISE DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

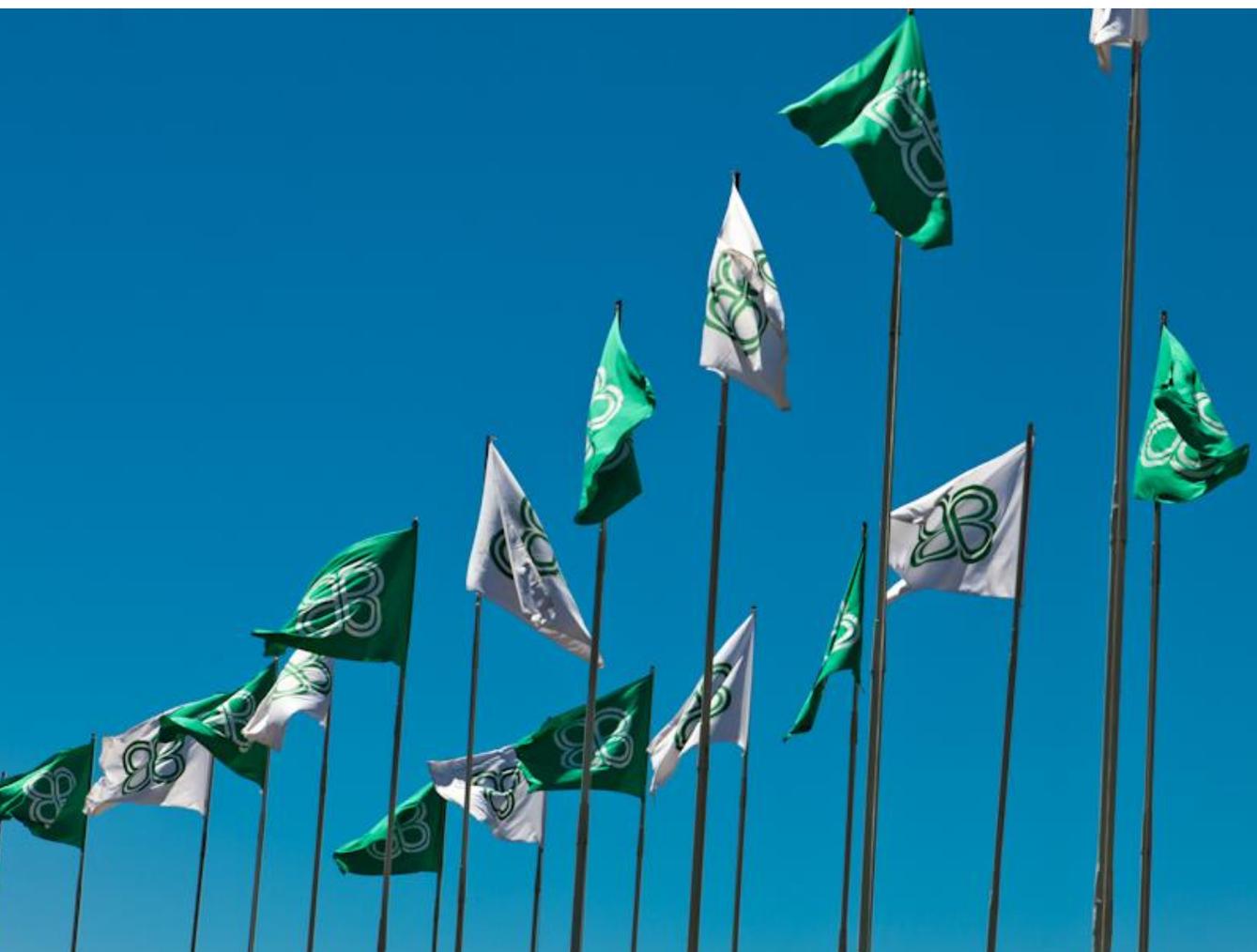
2T
20

ÍNDICE

Custo de Capital Próprio	jun/20	2019	2018	2017	2016
Taxa livre de risco (Risk-free rate)	3,35%	3,35%	3,38%	3,39%	3,42%
Prêmio de risco de mercado	6,35%	6,35%	6,11%	6,26%	6,11%
Beta	0,84	0,8	0,87	0,82	0,79
Risco país	243 p.b.	245 p.b.	300 p.b.	287 p.b.	270 p.b.
Prêmio de risco adicional	27 p.b.	27 p.b.	31 p.b.	38 p.b.	38 p.b.
Custo de capital próprio - US\$ nominal	10,99%	10,67%	12,01%	11,78%	11,30%
Premissas de inflação					
Inflação (Brasil) ¹	3,55%	3,64%	3,92%	4,05%	4,59%
Inflação (EUA)	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Custo de capital próprio - R\$ nominal	12,24%	12,01%	13,68%	13,58%	13,69%

¹ A inflação estimada (BR) para junho de 2020 considera a média de 4 anos entre julho de 2020 e junho de 2024. A premissa de inflação utilizada nos modelos de 2016, 2017, 2018 e 2019 considerou a inflação estimada para os 12 meses seguintes.

Valor Justo de Propriedades para Investimento (R\$)	jun/20	2019	2018	2017	2016
Shopping centers e torres comerciais em operação	20.254 M	21.155 M	16.405 M	16.379 M	16.116 M
Projetos em desenvolvimento (anunciados)	406 M	343 M	208 M	110 M	295 M
Projetos futuros (ainda não anunciados)	175 M	174 M	170 M	161 M	156 M
Total	20.835 M	21.672 M	16.783 M	16.650 M	16.568 M



MULT3 E O MERCADO DE AÇÕES

NÚMERO DE INVESTIDORES PESSOA FÍSICA AUMENTA, IMPULSIONANDO MAIOR VOLUME MÉDIO DIÁRIO

A ação da Multiplan (MULT3) foi cotada a R\$20,50 ao fim de junho de 2020, 7,4% maior que ao final do trimestre anterior, mas queda de 26,2% sobre o fim de junho de 2019. O volume médio diário negociado foi de R\$160,4 milhões no trimestre (equivalente à USD 29,8 milhões¹), superando em 100,9% a média diária do 2T19 e em 12,7% a média diária do 1T20. A média diária de negócios atingiu 27.295 no 2T20, um aumento de 76,6% quando comparado ao 2T19.

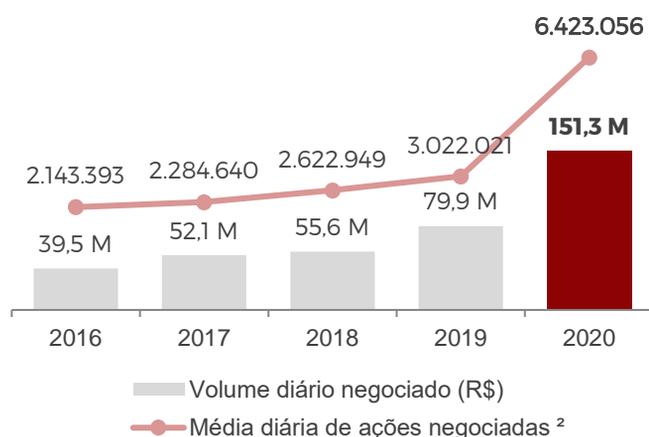
O número de investidores Pessoa Física aumentou rapidamente nos períodos recentes: 127,3% de crescimento quando comparado a março de 2020 e 461,1% quando comparado a junho de 2019.

A MULT3 estava listada em 86 índices ao final do 2T20, incluindo o IBOVESPA (IBOV), o Índice Brasil 50 (IBRX50), o Índice Carbono Eficiente (ICO2), o MSCI Emerging Markets Index e o FTSE All-World ex North America Index USD.

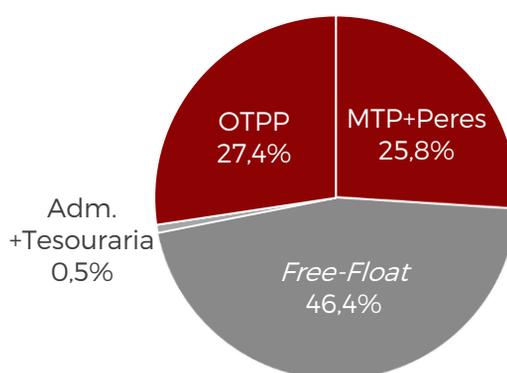
Em 30 de junho de 2020, o Sr. e a Sra. Peres detinham 25,8% das ações da Companhia, direta ou indiretamente, enquanto que a Ontario Teachers' Pension Plan (OTPP) detinha 27,4%. O *free-float* era equivalente a 46,4% das ações totais emitidas.

MULT3 na B3	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Preço de fechamento médio (R\$)	20,82	24,31	-14,4%	25,57	24,52	+4,3%
Preço de fechamento (R\$) - fim do período	20,50	27,76	-26,2%	20,50	27,76	-26,2%
Valor médio diário negociado (R\$)	160,4 M	79,8 M	+100,9%	151,3 M	74,3 M	+103,6%
Volume médio diário negociado (nº de ações)	7.682.741	3.289.485	+133,6%	6.423.056	3.042.410	+111,1%
Média diária do número de negócios	27.295	15.454	+76,6%	25.408	14.739	+72,4%
Valor de mercado (R\$) - fim do período	12.315,6 M	16.677,1 M	-26,2%	12.315,6 M	16.677,1 M	-26,2%

Evolução do volume médio de ações negociadas



Abertura da estrutura societária em 30 de junho, 2020



¹ Baseado na taxa média do câmbio, informada pelo Banco Central, de R\$5,3854/USD no 2T20.

² Ajustado pelo desdobramento de ações na proporção de um para três (1:3) ações do mesmo tipo e classe.

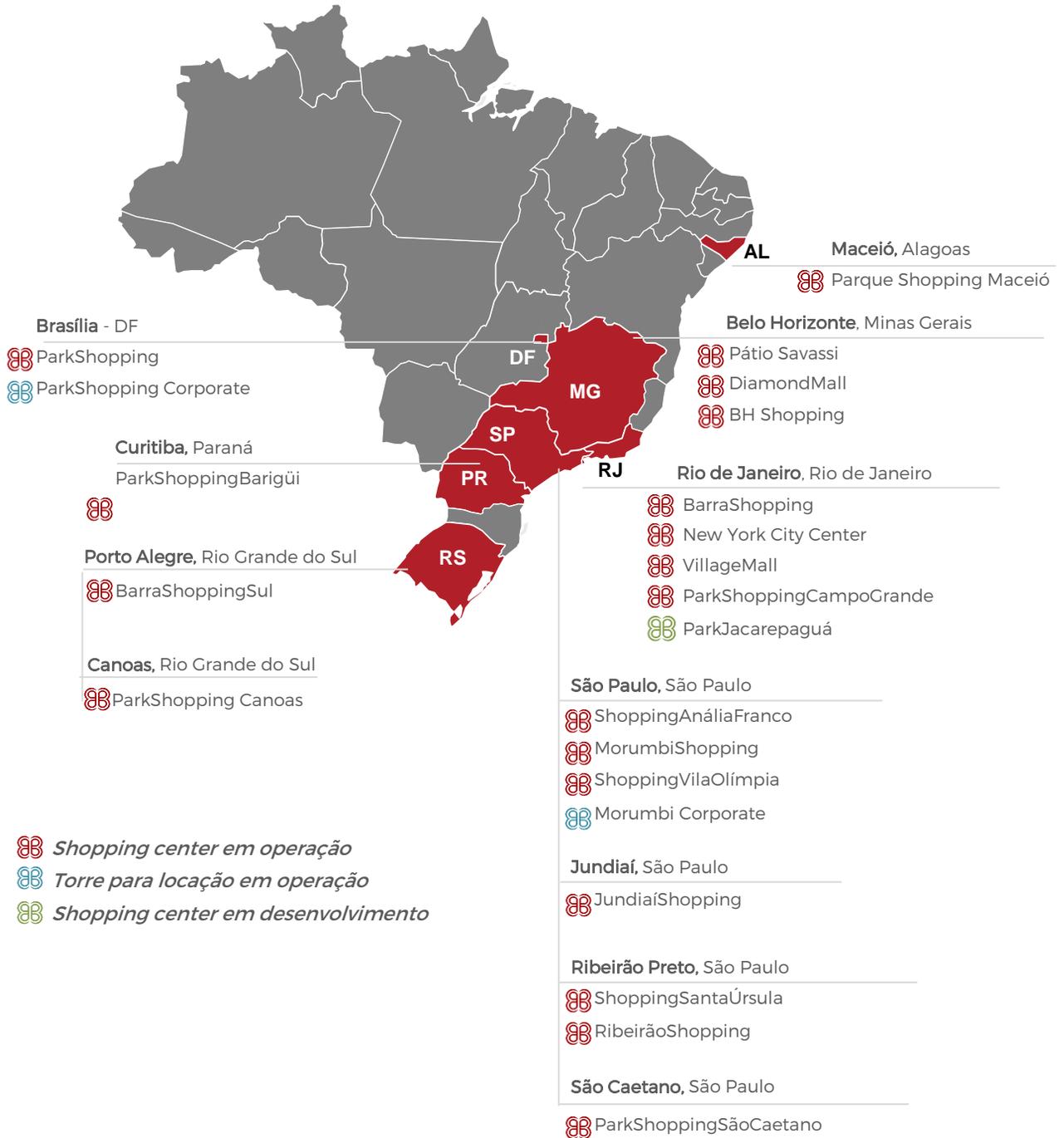
PORTFÓLIO DE ATIVOS

Portfólio (2T20)	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Taxa de Ocupação Média
<i>Shopping centers em operação</i>					
BH Shopping	1979	MC	100.0%	46.989 m ²	95,1%
RibeirãoShopping	1981	SP	81.6%	74.737 m ²	96,8%
BarraShopping	1981	RJ	65.8%	77.633 m ²	95,6%
MorumbiShopping	1982	SP	73.7%	55.992 m ²	98,2%
ParkShopping	1983	DF	73.4%	53.117 m ²	95,9%
DiamondMall	1996	MC	90.0% ¹	21.351 m ²	97,4%
New York City Center	1999	RJ	50.0%	22.257 m ²	97,7%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30.0%	51.590 m ²	93,8%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	93.3%	52.325 m ²	98,3%
Pátio Savassi	2004	MC	96.5%	21.108 m ²	98,7%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	100.0%	23.108 m ²	94,1%
BarraShoppingSul	2008	RS	100.0%	72.148 m ²	97,3%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60.0%	28.367 m ²	95,6%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	SP	100.0%	39.253 m ²	96,6%
JundiaíShopping	2012	SP	100.0%	36.468 m ²	99,3%
ParkShoppingCampoGrande	2012	RJ	90.0%	43.820 m ²	92,9%
VillageMall	2012	RJ	100.0%	26.880 m ²	98,5%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50.0%	39.214 m ²	97,2%
ParkShopping Canoas	2017	RS	82.3%	48.832 m ²	93,6%
Subtotal Shopping centers em operação			80.0%	835.189 m²	96,3%
<i>Torres corporativas</i>					
ParkShopping Corporate	2012	DF	70.0%	13.360 m ²	68,5%
Morumbi Corporate	2013	SP	100.0% ²	74.198 m ²	94,7%
Subtotal de torres corporativas			95.4%	87.558 m²	
Total de propriedades para locação			81.5%	922.747 m²	
<i>Shopping centers em desenvolvimento</i>					
ParkJacarepaguá	2021	RJ	91.0%	39.000 m ²	
Subtotal shopping center em desenvolvimento			91.0%	39.000 m²	
Total portfólio			81.9%	961.746 m²	

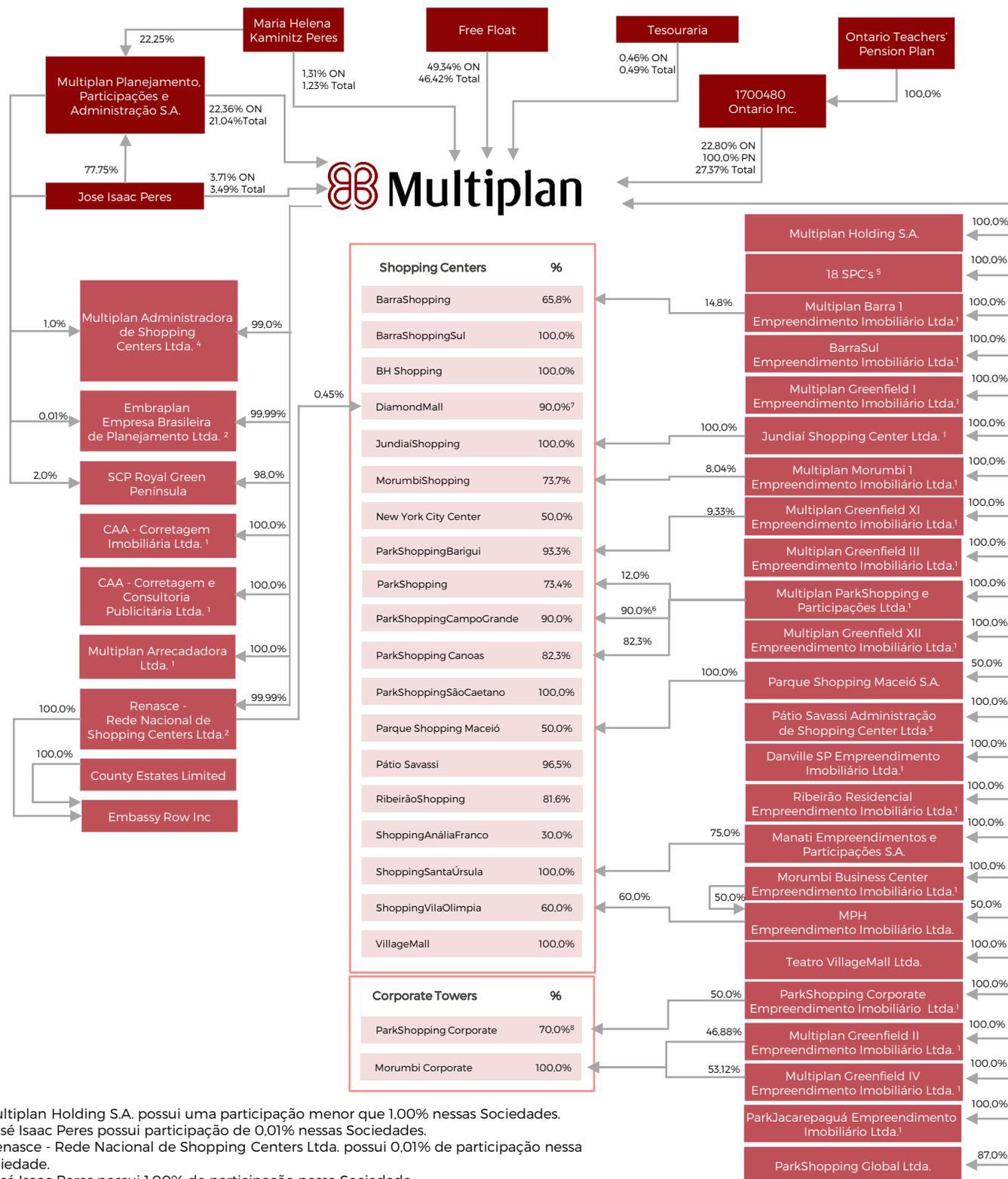
¹ Arrendamento até 2030.

² Em 24 de junho de 2020, a Multiplan concluiu a venda da Diamond Tower, uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate, com 36.918 m² de ABL. A Multiplan agora detém 50,24% do Morumbi Corporate. Mais detalhes na página 26.

PORTFÓLIO DE ATIVOS



ESTRUTURA SOCIETÁRIA



¹ Multiplan Holding S.A. possui uma participação menor que 1,00% nessas Sociedades.

² José Isaac Peres possui participação de 0,01% nessas Sociedades.

³ Renasce - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda. possui 0,01% de participação nessa Sociedade.

⁴ José Isaac Peres possui 1,00% de participação nessa Sociedade.

⁵ 18 SPE's relacionadas aos novos projetos. A Multiplan Holding S.A possui participação igual ou inferior a 1,00% nessas Sociedades.

⁶ Dos 90% de participação, 40% são direitos aquisitivos.

⁷ A Multiplan detém 50,1% do DiamondMall. A Companhia assinou contrato de arrendamento e possui 90% das receitas do shopping até novembro de 2026 e 100% de dezembro de 2026 a novembro 2030.

⁸ 20% do ParkShopping Corporate é detido pela Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A Multiplan detém participações nas Sociedades de Propósito Específico (SPE) e nos empreendimentos. Seguem abaixo as principais SPEs da Companhia:

MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 60,0% de participação no ShoppingVilaOlímpia, localizado na cidade de São Paulo, SP. A Multiplan, através de participações direta e indireta, possui 100,0% de participação na MPH.

Manati Empreendimentos e Participações S.A.: possui 75,0% de participação no ShoppingSantaÚrsula, localizado na cidade de Ribeirão Preto, SP, que combinada aos 25,0% de participação detida diretamente pela Multiplan no empreendimento, totaliza 100,0%. A Multiplan possui uma participação de 100,0% na Manati Empreendimentos e Participações S.A.

Parque Shopping Maceió S.A.: possui 100,0% de participação no Parque Shopping Maceió, localizado na cidade de Maceió, AL. A Multiplan possui 50% de participação na Parque Shopping Maceió S.A.

Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de Ribeirão Preto, SP.

Multiplan Holding S.A.: subsidiária integral da Multiplan, que tem por objeto a participação em outras sociedades do grupo Multiplan.

Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de Ribeirão Preto, SP.

BarraSul Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de Porto Alegre, RS.

Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 30,0% de participação indireta no ShoppingVilaOlímpia via 50,0% de participação na MPH, que por sua vez possui 60,0% de participação no ShoppingVilaOlímpia. A Multiplan possui 100,0% de participação na Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

Multiplan Greenfield I Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de Porto Alegre, RS.

Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 46,88% de participação no Morumbi Corporate, um empreendimento imobiliário comercial na cidade de São Paulo, SP. A Multiplan possui indiretamente 100,0% de participação no Morumbi Corporate.

Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, RJ.

Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 53,12% de participação no Morumbi Corporate, um empreendimento imobiliário comercial na cidade de São Paulo, SP. A Multiplan possui indiretamente 100,0% de participação no Morumbi Corporate.

Jundiaí Shopping Center Ltda.: possui 100,0% de participação no JundiaíShopping, localizado na cidade de Jundiaí, SP. A Multiplan possui 100,0% de participação na Jundiaí Shopping Center Ltda.

ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 50,0% de participação no ParkShopping Corporate, um empreendimento imobiliário comercial localizado na cidade de Brasília, DF.

Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.: possui 82,25% de participação no ParkShopping Canoas, localizado na cidade de Canoas, RS, 90,00% de participação no ParkShoppingCampoGrande, localizado na cidade do Rio de Janeiro, 20,00% de participação no ParkShopping Corporate e 12,00% de participação no ParkShopping, ambos em Brasília, Distrito Federal. Multiplan detém uma participação de 100,0% na Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.

Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.: atua na administração do estacionamento do Shopping Pátio Savassi, localizado na Cidade de Belo Horizonte, MG.

ParkShopping Global Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de São Paulo, SP.

ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento do ParkJacarepaguá, localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ.

Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 14,8% de participação no BarraShopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 65,8%. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 8,0% de participação no MorumbiShopping, localizado na cidade de São Paulo, SP, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 73,7%. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 9,33% de participação no ParkShoppingBarigüi, localizado na cidade de Curitiba, PR, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 93,33%. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.

Teatro VillageMall Ltda.: administra e opera o Teatro VillageMall, localizado no VillageMall, na cidade do Rio de Janeiro, RJ.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Desempenho Financeiro (% Multiplan)	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Receita bruta R\$'000	248.279	357.741	-30,6%	601.292	697.677	-13,8%
Receita líquida R\$'000	257.049	324.863	-20,9%	583.014	632.725	-7,9%
Receita líquida R\$/m ²	350,3	455,3	-23,1%	794,7	893,0	-11,0%
Receita líquida US\$/pé ²	5,9	11,0	-46,2%	13,5	21,6	-37,7%
Receita de locação (com efeito da linearidade) R\$'000	238.226	276.280	-13,8%	518.801	536.050	-3,2%
Receita de locação R\$/m ²	324,6	387,2	-16,2%	707,2	756,6	-6,5%
Receita de locação US\$/pé ²	5,5	9,4	-41,3%	12,0	18,3	-34,6%
Receita de locação mensal R\$/m ²	30,4	124,1	-75,5%	45,9	80,9	-43,3%
Receita de locação mensal US\$/pé ²	0,5	3,0	-82,9%	0,8	2,0	-60,3%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R\$'000	197.372	293.226	-32,7%	495.429	570.664	-13,2%
Resultado Operacional Líquido R\$/m ²	269,0	411,0	-34,6%	675,3	805,4	-16,2%
Resultado Operacional Líquido US\$/pé ²	4,6	10,0	-54,2%	11,5	19,5	-41,3%
Margem NOI	81,3%	88,7%	-743 p.b.	87,0%	88,9%	-185 p.b.
NOI por ação R\$	0,33	0,49	-32,9%	0,83	0,96	-13,5%
Despesas de sede R\$'000	13.456	41.627	-67,7%	47.626	80.347	-40,7%
Despesas de sede/Receita líquida	5,2%	12,8%	-758 p.b.	8,2%	12,7%	-453 p.b.
EBITDA R\$'000	180.768	214.097	-15,6%	524.460	444.598	+18,0%
EBITDA R\$/m ²	246,3	300,1	-17,9%	714,9	627,5	+13,9%
EBITDA US\$/pé ²	4,2	7,3	-42,6%	12,1	15,2	-20,3%
Margem EBITDA	70,3%	65,9%	+442 p.b.	90,0%	70,3%	+1.969 p.b.
EBITDA por ação (R\$)	0,30	0,36	-15,9%	0,88	0,75	+17,6%
FFO R\$'000	15.936	161.028	-90,1%	260.933	300.187	-13,1%
FFO R\$/m ²	21,7	225,7	-90,4%	355,7	423,7	-16,1%
FFO US\$'000	2.910	42.020	-93,1%	47.650	78.333	-39,2%
FFO US\$/pé ²	0,4	5,5	-93,3%	6,0	10,3	-41,3%
Margem FFO	6,2%	49,6%	-4.337 p.b.	44,8%	47,4%	-269 p.b.
FFO por ação (R\$)	0,03	0,27	-90,1%	0,44	0,50	-13,4%
Dólar (US\$) final do período	5,4760	3,8322	+42,9%	5,4760	3,8322	+42,9%

Desempenho de Mercado	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Número de ações	600.760.875	600.760.875	-	600.760.875	600.760.875	-
Ações ordinárias	565.185.834	565.185.834	-	565.185.834	565.185.834	-
Ações preferenciais	35.575.041	35.575.041	-	35.575.041	35.575.041	-
Preço médio da ação (R\$)	20,82	24,31	-14,4%	25,57	24,52	+4,3%
Preço de fechamento da ação (R\$)	20,50	27,76	-26,2%	20,50	27,76	-26,2%
Volume médio diário negociado (R\$ '000)	160.423	79.834	+100,9%	151.320.079	74.337.588	+103,6%
Valor de mercado (R\$ '000)	12.315.598	16.677.122	-26,2%	12.315.598	16.677.122	-26,2%
Dívida bruta (R\$ '000)	3.839.639	3.193.090	+20,2%	3.839.639	3.193.090	+20,2%
Caixa (R\$ '000)	1.100.124	922.117	+19,3%	1.100.124	922.117	+19,3%
Dívida líquida (R\$ '000)	2.739.515	2.270.972	+20,6%	2.739.515	2.270.972	+20,6%
P/FFO (Últimos 12 meses)	18,5 x	18,7 x	-0,6%	18,5 x	18,7 x	-0,6%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	14,9 x	16,2 x	-8,0%	14,9 x	16,2 x	-8,0%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	2,7 x	2,5 x	+7,5%	2,7 x	2,5 x	+7,5%

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Operacional (% Multiplan) ¹	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
ABL Shopping Center total final (m ²)	835.189	832.614	+0,3%	835.189	832.614	+0,3%
ABL Shopping Center própria final (m ²)	668.462	650.726	+2,7%	668.462	650.726	+2,7%
ABL Shopping Center própria %	80,0%	78,2%	+188 p.b.	80,0%	78,2%	+188 p.b.
ABL Torre Comercial total final (m ²)	87.558	87.558	+0,0%	87.558	87.558	+0,0%
ABL Torre Comercial própria final (m ²)	83.550	80.878	+3,3%	83.550	80.878	+3,3%
ABL Total final (m ²)	922.747	920.172	+0,3%	922.747	920.172	+0,3%
ABL Própria final (m ²)	752.012	731.604	+2,8%	752.012	731.604	+2,8%
ABL Shopping Center total ajustada (med.) (m ²) ²	817.002	814.668	+0,3%	816.769	814.313	+0,3%
ABL Shopping Center própria ajustada (med.) (m ²) ²	650.276	632.609	+2,8%	650.085	627.645	+3,6%
ABL Torre Comercial total (med.) (m ²) ²	87.558	87.558	+0,0%	87.558	87.558	+0,0%
ABL Torre Comercial própria (med.) (m ²) ²	83.550	80.878	+3,3%	83.550	80.878	+3,3%
ABL Total ajustada (med.) (m ²) ²	904.560	902.226	+0,3%	904.327	901.871	+0,3%
ABL Própria ajustada (med.) (m ²) ²	733.826	713.487	+2,9%	733.635	708.523	+3,5%
Vendas totais R\$'000	587.822	3.835.759	-84,7%	3.731.997	7.338.954	-49,1%
Vendas totais R\$/m ² ³	802	5.048	-84,1%	4.956	9.688	-48,8%
Vendas totais US\$/pé ² ³	14	122	-88,9%	84	235	-64,2%
Vendas das lojas satélites R\$/m ² ³	939	6.643	-85,9%	6.329	12.724	-50,3%
Vendas das lojas satélites USD/pé ² ³	16	161	-90,1%	107	308	-65,2%
Aluguel total R\$/m ²	49	378	-87,0%	372	746	-50,1%
Aluguel total USD/pé ²	0,8	9,2	-90,9%	6,3	18,1	-65,1%
Vendas nas Mesmas Lojas ^{3 5}	n.d.	+6,7%	n.d.	n.d.	+4,3%	n.d.
Aluguel nas Mesmas Lojas ^{3 6}	n.d.	+9,6%	n.d.	n.d.	+7,8%	n.d.
Efeito do reajuste do IGP-DI	+5,6%	+7,2%	-162 p.b.	+5,7%	+6,5%	-80 p.b.
Custos de ocupação ⁴	20,7%	12,8%	+789 p.b.	15,1%	13,2%	+186 p.b.
Aluguel como % das vendas	6,2%	7,5%	-130 p.b.	7,7%	7,7%	-2 p.b.
Outros como % das vendas	14,5%	5,3%	+919 p.b.	7,4%	5,5%	+188 p.b.
Turnover ⁴	0,2%	1,2%	-95 p.b.	1,2%	2,4%	-120 p.b.
Taxa de ocupação ⁴	96,3%	97,6%	-121 p.b.	97,1%	97,3%	-19 p.b.
Inadimplência bruta	20,8%	4,2%	+1669 p.b.	12,4%	3,4%	+902 p.b.
Inadimplência líquida	16,3%	2,5%	+1383 p.b.	9,5%	2,4%	+711 p.b.
Perda de aluguel	0,1%	1,2%	-105 p.b.	0,3%	1,1%	-84 p.b.

¹ Exceto para os indicadores de vendas totais, vendas de lojas satélites e custo de ocupação (100%).

² ABL ajustada corresponde à ABL média do período, excluindo a área do supermercado BIG no BarraShoppingSul.

³ Considera apenas lojas que reportam venda e desconsidera vendas reportadas por quiosques.

⁴ Considera apenas informação de shopping centers. Turnover calculado pela ABL administrada pela Multiplan.

⁵ A métrica de Vendas nas Mesmas Lojas, por definição, representa "variação nas vendas informadas das lojas que estavam em operação em ambos os períodos de comparação" (Glossário, página 45). Devido à suspensão das operações do shopping na maior parte do 2T20, a ausência de informações relevantes de vendas impossibilita o cálculo desse indicador para o trimestre atual. Esta restrição não afeta as informações de vendas totais dos lojistas, mostradas anteriormente nesta sessão.

⁶ A métrica de Aluguel nas Mesmas Lojas, por definição, representa "variação de aluguel faturado das lojas em operação nos dois períodos de comparados" (Glossário, página 44). Devido à suspensão das operações de shopping centers na maior parte do 2T20, a comparação desigual das condições impossibilita o cálculo desse indicador para o trimestre atual. Deve-se observar que isso não afeta as informações de receita de locação, mostradas anteriormente nesta sessão.

CONCILIAÇÃO ENTRE IFRS COM CPC 19 (R2) E GERENCIAL

2T
20

ÍNDICE

VARIAÇÕES NA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS - CPC 19 (R2) E GERENCIAL

Demonstração de Resultados (R\$'000)	CPC 19 R2	Gerencial	Diferença	CPC 19 R2	Gerencial	Diferença
	2T20	2T20		1S20	1S20	
Receita de locação	67.103	66.833	(271)	298.910	303.090	4.180
Receita de serviços	9.811	9.811	-	36.847	36.851	4
Receita de cessão de direitos	(4.117)	(4.077)	40	(7.732)	(7.734)	(2)
Receita de estacionamento	4.643	4.572	(71)	49.681	50.556	875
Venda de imóveis	(2.330)	(2.330)	-	(1.129)	(1.129)	-
Apropriação de receita de aluguel linear	168.080	171.393	3.313	212.319	215.711	3.392
Outras receitas	2.077	2.078	1	3.861	3.947	86
Receita Bruta	245.267	248.279	3.012	592.757	601.292	8.535
Tributos sobre receita	8.782	8.770	(12)	(18.034)	(18.278)	(244)
Receita Líquida	254.049	257.049	3.000	574.723	583.014	8.291
Despesas de sede	(13.456)	(13.456)	-	(47.626)	(47.626)	-
Remuneração baseada em ações	(6.194)	(6.194)	-	15.808	15.808	-
Despesas de propriedades	(45.008)	(45.426)	(418)	(72.292)	(73.928)	(1.637)
Despesas com novos projetos para locação	(2.840)	(2.072)	768	(6.040)	(5.272)	768
Despesas com novos projetos para venda	(1.128)	(1.896)	(768)	(2.480)	(3.247)	(768)
Custo de imóveis vendidos	999	999	-	(233)	(233)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(1.141)	(2.825)	(1.684)	154	(4.815)	(4.969)
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.414)	(5.411)	2	60.758	60.760	2
EBITDA	179.868	180.768	900	522.772	524.460	1.688
Receitas financeiras	14.654	14.705	52	35.154	35.306	152
Despesas financeiras	(38.597)	(38.599)	(2)	(82.239)	(82.225)	14
Depreciações e amortizações	(57.956)	(58.377)	(420)	(116.186)	(117.079)	(893)
Lucro Antes do Imposto de Renda	97.968	98.498	530	359.501	360.462	961
Imposto de renda e contribuição social	30.446	30.388	(58)	(480)	(990)	(510)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(57.678)	(58.150)	(472)	(110.562)	(111.013)	(451)
Participação dos acionistas minoritários	66	66	-	92	92	-
Lucro Líquido	70.802	70.802	-	248.551	248.551	-

A diferença entre o Pronunciamento CPC 19 (R2) e os números gerenciais referem-se à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió, através da participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió S.A.

As principais variações no 2T20 são: (i) aumento de R\$3,3M em apropriação de receita de aluguel linear; (ii) aumento de R\$0,4 M nas despesas de propriedades; e (iii) aumento de R\$0,4 M com depreciação e amortização.

No 1S20, as principais variações são: (i) aumento de R\$ 4,2M de receita de locação; (ii) aumento de R\$3,4M em apropriação de receita de aluguel linear; e (iii) aumento de R\$0,9 M com depreciação e amortização.

Em decorrência das variações acima, no 2T20 e 1S20, houve queda de R\$1,7 M e R\$5,0 M no resultado de equivalência patrimonial, visto que o resultado do Parque Shopping Maceió passou a ser apresentado nesta conta.

VARIAÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (R\$'000)	IFRS com CPC 19 R2 30/06/2020	Gerencial 30/06/2020	Efeito CPC 19 R2 Diferença
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes a caixa	950.745	958.048	7.304
Aplicações financeiras	142.076	142.076	-
Contas a receber	361.729	367.078	5.349
Terrenos e imóveis a comercializar	25.540	25.540	-
Partes relacionadas	17.838	17.871	34
Impostos e contribuições sociais a compensar	68.526	68.992	466
Custos diferidos	42.683	42.683	-
Outros	23.538	24.886	1.347
Total do Ativo Circulante	1.632.675	1.859.591	14.499
Ativo não Circulante mantido para venda	212.416	212.416	-
Ativo não Circulante			
Contas a receber	47.118	47.118	-
Terrenos e imóveis a comercializar	426.440	426.440	-
Partes relacionadas	8.091	8.091	-
Depósitos judiciais	34.679	34.706	28
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.222	17.222	-
Custos diferidos	106.799	106.799	-
Outros	4.855	4.855	0
Investimentos	153.027	26.646	(126.382)
Propriedades para investimento	7.415.906	7.538.541	122.634
Imobilizado	103.459	103.459	-
Intangível	363.791	363.820	29
Total do Ativo não Circulante	8.681.387	8.677.697	(3.690)
Total do Ativo	10.526.478	10.537.288	10.809

As principais diferenças referentes à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió são: (i) aumento de R\$122,6 M em propriedades para investimentos; (ii) aumento de R\$7,3 M em caixa e equivalentes a caixa; e (iii) aumento de R\$5,4 M nas contas a receber.

Em decorrência das variações acima houve uma queda de R\$126,4 M na conta de investimento, dado que ativos e passivos dessa empresa passaram a ser apresentados nesta conta de acordo com o CPC 19 (R2).

VARIAÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVO	IFRS com CPC 19 R2	Gerencial	Efeito CPC 19 R2
(R\$'000)	30/06/2020	30/06/2020	Diferença
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	317.785	317.785	-
Debêntures	201.445	201.445	-
Contas a pagar	98.445	98.564	119
Obrigações por aquisição de bens	141.458	141.458	-
Impostos e contribuições a recolher	11.154	11.825	670
Juros sobre capital próprio a pagar	148.375	148.375	-
Receitas diferidas	17.394	17.394	-
Outros	6.572	6.558	(13)
Total Passivo Circulante	942.628	943.405	776
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.765.041	1.765.041	-
Contas a pagar	40.255	40.255	-
Debêntures	1.243.127	1.243.127	-
Imposto de renda e contribuições sociais diferidos	314.398	323.817	9.420
Obrigações por aquisição de bens	170.782	170.782	-
Outros	3.872	3.872	-
Provisão para contingências	12.081	12.081	-
Adiantamentos de clientes	89.861	89.861	-
Receitas diferidas	56.698	57.311	613
Total do Passivo não Circulante	3.696.115	3.706.148	10.033
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	1.033.345	1.033.345	-
Reserva de lucros	1.804.831	1.804.831	-
Gasto com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	-
Ações em tesouraria	(57.985)	(57.985)	-
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(89.996)	-
Participação dos acionistas minoritários	3.364	3.364	-
Lucros Acumulados	249.662	249.662	-
Total do Patrimônio Líquido	5.887.735	5.887.735	-
Total do Passivo	10.526.478	10.537.288	10.809

A principal diferença referente ao CPC 19 R2 é o aumento de R\$9,4 M em imposto de renda e contribuições sociais diferidos.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS - DE ACORDO COM O PRONUNCIAMENTO CONTÁBIL CPC 19 (R2)

De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)						
(R\$'000)	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Receita de locação	67.103	261.069	-74,3%	298.910	506.512	-41,0%
Receita de serviços	9.811	28.511	-65,6%	36.847	58.202	-36,7%
Receita de cessão de direitos	(4.117)	(3.168)	+29,9%	(7.732)	(5.712)	+35,4%
Receita de estacionamento	4.643	52.888	-91,2%	49.681	103.544	-52,0%
Venda de imóveis	(2.330)	(546)	+327,1%	(1.129)	(628)	+79,7%
Apropriação de receita de aluguel linear	168.080	10.479	+1.504,0%	212.319	19.786	+973,1%
Outras receitas	2.077	2.544	-18,4%	3.861	4.041	-4,5%
Receita Bruta	245.267	351.777	-30,3%	592.757	685.745	-13,6%
Tributos sobre receita	8.782	(32.420)	n.d.	(18.034)	(64.050)	-71,8%
Receita Líquida	254.049	319.357	-20,4%	574.723	621.695	-7,6%
Despesas de sede	(13.456)	(41.627)	-67,7%	(47.626)	(80.347)	-40,7%
Remuneração baseada em ações	(6.194)	(21.659)	-71,4%	15.808	(32.639)	n.d.
Despesas de propriedades	(45.008)	(35.693)	+26,1%	(72.292)	(68.211)	+6,0%
Despesas com novos projetos para locação	(2.840)	(5.611)	-49,4%	(6.040)	(7.729)	-21,9%
Despesas com novos projetos para venda	(1.128)	(1.655)	-31,9%	(2.480)	(2.476)	+0,1%
Custo de imóveis vendidos	999	(203)	n.d.	(233)	(98)	+138,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.141)	2.293	n.d.	154	4.708	-96,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.414)	(2.698)	+100,6%	60.758	6.654	+813,1%
EBITDA	179.868	212.505	-15,4%	522.772	441.558	+18,4%
Receitas financeiras	14.654	19.411	-24,5%	35.154	40.880	-14,0%
Despesas financeiras	(38.597)	(58.912)	-34,5%	(82.239)	(114.570)	-28,2%
Depreciações e amortizações	(57.956)	(54.303)	+6,7%	(116.186)	(106.320)	+9,3%
Lucro Antes do Imposto de Renda	97.968	118.700	-17,5%	359.501	261.548	+37,5%
Imposto de renda e contribuição social	30.446	(2.881)	n.d.	(480)	(50.676)	-99,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos ²	(57.678)	(1.181)	+4.782,0%	(110.562)	(4.904)	+2.154,7%
Participação dos acionistas minoritários	66	602	-89,0%	92	1.217	-92,4%
Lucro Líquido	70.802	115.239	-38,6%	248.551	207.185	+20,0%

(R\$'000)	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
NOI	194.818	288.743	-32,5%	488.619	561.632	-13,0%
<i>Margem NOI</i>	81,2%	89,0%	-777 p.b.	87,1%	89,2%	-206 p.b.
EBITDA	179.868	212.505	-15,4%	522.772	441.558	+18,4%
<i>Margem EBITDA</i>	70,8%	66,5%	+426 p.b.	91,0%	71,0%	+1.994 p.b.
Lucro Líquido	70.802	115.239	-38,6%	248.551	207.185	+20,0%
<i>Margem Lucro Líquido</i>	27,9%	36,1%	-822 p.b.	43,2%	33,3%	+992 p.b.
FFO	18.357	160.245	-88,5%	262.981	298.622	-11,9%
<i>Margem FFO</i>	7,2%	50,2%	-4.295 p.b.	45,8%	48,0%	-228 p.b.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS - RELATÓRIO GERENCIAL

(R\$'000)	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
Receita de locação	66.833	265.675	-74,8%	303.090	516.067	-41,3%
Receita de serviços	9.811	28.482	-65,6%	36.851	58.048	-36,5%
Receita de cessão de direitos	(4.077)	(3.387)	+20,4%	(7.734)	(6.109)	+26,6%
Receita de estacionamento	4.572	54.225	-91,6%	50.556	106.094	-52,3%
Venda de imóveis	(2.330)	(546)	+327,1%	(1.129)	(628)	+79,7%
Apropriação de receita de aluguel linear	171.393	10.605	+1.516,1%	215.711	19.983	+979,5%
Outras receitas	2.078	2.686	-22,6%	3.947	4.223	-6,5%
Receita Bruta	248.279	357.741	-30,6%	601.292	697.677	-13,8%
Tributos sobre receitas	8.770	(32.878)	n.d.	(18.278)	(64.952)	-71,9%
Receita Líquida	257.049	324.863	-20,9%	583.014	632.725	-7,9%
Despesas de sede	(13.456)	(41.627)	-67,7%	(47.626)	(80.347)	-40,7%
Remuneração baseada em ações	(6.194)	(21.659)	-71,4%	15.808	(32.639)	n.d.
Despesas de propriedades	(45.426)	(37.278)	+21,9%	(73.928)	(71.480)	+3,4%
Despesas de projetos para locação	(2.072)	(5.611)	-63,1%	(5.272)	(7.729)	-31,8%
Despesas de projetos para venda	(1.896)	(1.655)	+14,5%	(3.247)	(2.476)	+31,1%
Custo de imóveis vendidos	999	(203)	n.d.	(233)	(98)	+138,7%
Resultado de equivalência patrimonial	(2.825)	(68)	+4.035,2%	(4.815)	(187)	+2.478,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(5.411)	(2.664)	+103,1%	60.760	6.829	+789,7%
EBITDA	180.768	214.097	-15,6%	524.460	444.598	+18,0%
Receitas financeiras	14.705	19.593	-24,9%	35.306	41.269	-14,4%
Despesas financeiras	(38.599)	(59.555)	-35,2%	(82.225)	(115.902)	-29,1%
Depreciações e amortizações	(58.377)	(54.879)	+6,4%	(117.079)	(107.464)	+8,9%
Lucro Antes do Imposto de Renda	98.498	119.257	-17,4%	360.462	262.501	+37,3%
Imposto de renda e contribuição social	30.388	(3.104)	n.d.	(990)	(51.012)	-98,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(58.150)	(1.515)	+3.737,5%	(111.013)	(5.521)	+1.910,7%
Participação dos acionistas minoritários	66	602	-89,0%	92	1.217	-92,4%
Lucro Líquido	70.802	115.239	-38,6%	248.551	207.185	+20,0%

(R\$'000)	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
NOI	197.372	293.226	-32,7%	495.429	570.664	-13,2%
Margem NOI	81,3%	88,7%	-743 p.b.	87,0%	88,9%	-185 p.b.
EBITDA	180.768	214.097	-15,6%	524.460	444.598	+18,0%
Margem EBITDA	70,3%	65,9%	+442 p.b.	90,0%	70,3%	+1.969 p.b.
EBITDA Ajustado¹	186.961	235.756	-20,7%	508.652	477.237	+6,6%
Margem EBITDA Ajustado ¹	72,7%	72,6%	+16 p.b.	87,2%	75,4%	+1.182 p.b.
Lucro Líquido	70.802	115.239	-38,6%	248.551	207.185	+20,0%
Margem líquida	27,5%	35,5%	-793 p.b.	42,6%	32,7%	+989 p.b.
Lucro Líquido Ajustado¹	76.996	136.898	-43,8%	232.743	239.824	-3,0%
Margem líquida Ajustada ¹	30,0%	42,1%	-1.219 p.b.	39,9%	37,9%	+202 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO)	15.936	161.028	-90,1%	260.933	300.187	-13,1%
Margem FFO	6,2%	49,6%	-4.337 p.b.	44,8%	47,4%	-269 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado¹	22.130	182.687	-87,9%	245.124	332.827	-26,4%
Margem FFO Ajustado ¹	8,6%	56,2%	-4.763 p.b.	42,0%	52,6%	-1.056 p.b.

¹ Não considera a remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 18.

BALANÇO PATRIMONIAL - GERENCIAL

(R\$'000)	30/06/2020	31/03/2020	Var. %
Ativo Circulante			
Disponibilidades e valores equivalentes	958.048	998.551	-4,1%
Aplicações financeiras	142.076	150.709	-5,7%
Contas a receber	367.078	220.543	+66,4%
Terrenos e imóveis a comercializar	25.540	24.540	+4,1%
Partes relacionadas	17.871	16.713	+6,9%
Impostos e contribuições sociais a compensar	68.992	18.950	+264,1%
Custos diferidos	42.683	41.838	+2,0%
Outros	24.886	32.067	-22,4%
Total do Ativo Circulante	1.647.174	1.503.911	+9,5%
Ativo não Circulante mantido para venda	212.416	-	n.d.
Ativo não Circulante			
Contas a receber	47.118	53.059	-11,2%
Terrenos e imóveis a comercializar	426.440	425.794	+0,2%
Partes relacionadas	8.091	8.654	-6,5%
Depósitos judiciais	34.706	34.000	+2,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.222	23.219	-25,8%
Custos diferidos	106.799	117.684	-9,2%
Outros	4.855	5.238	-7,3%
Investimentos	26.646	24.277	+9,8%
Propriedades para investimento	7.538.541	7.758.175	-2,8%
Imobilizado	103.459	104.817	-1,3%
Intangível	363.820	363.600	+0,1%
Total do Ativo não Circulante	8.677.697	8.918.517	-2,7%
Total Ativo	10.537.288	10.422.428	+1,1%
(R\$'000)	30/06/2020	31/03/2020	Var. %
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	317.785	305.726	+3,9%
Debêntures	201.445	220.021	-8,4%
Contas a pagar	98.564	116.529	-15,4%
Obrigações por aquisição de bens	141.458	281.049	-49,7%
Impostos e contribuições a recolher	11.825	23.724	-50,2%
Juros sobre capital próprio a pagar	148.375	148.375	+0,0%
Receitas diferidas	17.394	18.503	-6,0%
Outros	6.558	6.576	-0,3%
Total Passivo Circulante	943.405	1.120.504	-15,8%
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.765.041	1.578.901	+11,8%
Contas a pagar	40.255	41.662	-3,4%
Debêntures	1.243.127	1.242.227	+0,1%
Imposto de renda e contribuições social diferidos	323.817	271.664	+19,2%
Obrigações por aquisição de bens	170.782	192.055	-11,1%
Outros	3.872	4.719	-18,0%
Provisão para contingências	12.081	11.576	+4,4%
Adiantamentos de clientes	89.861	89.861	+0,0%
Receitas diferidas	57.311	59.940	-4,4%
Total do Passivo não Circulante	3.706.148	3.492.605	+6,1%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	1.033.345	1.026.025	+0,7%
Reserva de lucros	1.804.831	1.804.831	-
Gasto com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	-
Ações em tesouraria	(57.985)	(57.985)	-
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(89.996)	-
Lucros Acumulados	249.662	178.647	+39,8%
Participação dos acionistas minoritários	3.364	3.283	+2,5%
Total do Patrimônio Líquido	5.887.735	5.809.319	+1,3%
Total Passivo	10.537.288	10.422.428	+1,1%

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES - INSTRUÇÃO CVM 381/2003

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia apresenta abaixo a descrição das informações acerca dos serviços não relacionados à auditoria externa prestados pelos nossos auditores independentes ou partes a eles relacionadas durante o segundo trimestre de 2020.

O valor global dos honorários contratados para os serviços descritos acima (R\$22,3 mil) representa cerca de 2% (dois por cento) dos honorários relativos aos serviços de auditoria externa.

Exceto pelos serviços acima citados, não foram contratados quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes e/ou suas partes relacionadas durante o segundo trimestre de 2020.

A Companhia adota políticas de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam: (i) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (ii) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e (iii) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente.

As empresas contratadas declararam à Companhia que realizaram todos os procedimentos internos para assegurar que os serviços mencionados acima não configuram conflito de interesses, tendo confirmado que a prestação de tais serviços não compromete a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Data de contratação	Prazo de duração	Natureza do serviço
07/04/2020	N/A	Assessoria tributária referente a procedimentos de fusão corporativa

ÍNDICE

12M: dado acumulado dos últimos 12 meses.

ABL: Área Bruta Locável, correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para locação em shopping centers e torres comerciais, exceto Merchandising.

ABL Própria: refere-se à ABL total ponderada pela participação da Multiplan em cada shopping center e torre comercial.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel complementar: É a diferença (quando positiva) entre o aluguel mínimo e o aluguel com base em percentual das vendas, conforme definida em contrato.

Aluguel mínimo (ou Aluguel-base): É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista. Caso um lojista não tenha contratado um aluguel-base, o aluguel mínimo será uma porcentagem de suas vendas.

Aluguel nas Mesmas Lojas (na sigla em inglês SSR (Same Store Rent)): Variação do aluguel faturado das lojas em operação nos dois períodos comparados.

Aluguel por m²: soma do aluguel mínimo e complementar faturado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL ocupadas. É válido notar que esta ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (ex: lojas que estão sendo preparadas para a inauguração).

Aluguel sazonal: Aluguel adicional cobrado da maioria dos locatários geralmente em dezembro, devido às maiores vendas promovidas pelo Natal.

B3 (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão): é a bolsa de valores brasileira, antiga Bolsa de Valores de São Paulo.

Banco de terrenos: Terrenos disponíveis à Companhia no entorno de seus ativos para o desenvolvimento de projetos futuros.

Brownfield: desenvolvimento de expansões ou projetos multiuso em shopping centers existentes.

CAGR (Compounded Annual Growth Rate): Taxa de Crescimento Anual Composta. Corresponde à média geométrica da taxa de crescimento em bases anuais.

CAPEX: (Capital Expenditure): Montante de recursos destinados ao desenvolvimento de novos shopping centers, expansões, melhorias dos ativos, projetos e equipamentos de informática e outros investimentos. O CAPEX representa a variação do imobilizado, intangível, propriedades para investimento e depreciação. Os investimentos em ativos imobiliários para venda são demonstrados na conta de terrenos e imóveis a comercializar.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário. Certificados emitidos pelos bancos para geração de liquidez. Sua taxa média de 1 (um) dia, anualizada, é utilizada como referência para as taxas de juros da economia brasileira.

Cessão de direitos (CD): Cessão de Direitos é o valor pago pelo lojista para ingressar no shopping center. O contrato de cessão de direitos, quando assinado, é contabilizado na conta de receita diferida e no contas a receber. A receita é reconhecida na conta de receita de cessão de direitos em parcelas lineares durante o prazo do contrato de locação. A receita apropriada é líquida de “luvas invertidas” ou outros incentivos oferecidos pela Companhia aos lojistas.

Crescimento orgânico: Crescimento da receita que não seja oriundo de aquisições, expansões e novos empreendimentos apurados no período em questão.

Custo de ocupação: É o custo de locação de uma loja como porcentagem das vendas. O custo de locação inclui o aluguel e outras despesas (despesas de condomínio e fundo de promoção). Inclui somente as lojas que reportam vendas.

Debênture: Instrumento de dívida emitido pelas companhias para captação de recursos. As debêntures da Multiplan são do tipo não conversíveis, significando que não podem ser convertidas em ações. Além disso, o titular da debênture não tem direito a voto.

Despesas de projetos para locação: Despesas pré-operacionais, atreladas a projetos *greenfield*, expansões de shopping centers e projetos de torres comerciais, contabilizadas como despesa na demonstração de resultados, conforme estabelecido no pronunciamento CPC 04 de 2009.

Despesas de projetos para venda: Despesas pré-operacionais, geradas nas operações de desenvolvimento imobiliário para venda, contabilizadas como despesa na demonstração de resultados, conforme pronunciamento CPC 04 de 2009.

Dívida Líquida/EBITDA: resultado da divisão da dívida líquida pelo EBITDA acumulado dos últimos doze meses. A dívida líquida é a soma de empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures, deduzidos de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): Lucro (prejuízo) líquido adicionado das despesas com IRPJ e CSLL, resultado financeiro, depreciação e acionistas minoritários. O EBITDA não possui uma definição única, podendo não ser comparável ao EBITDA utilizado por outras companhias.

Efeito da linearidade (Apropriação de receita de aluguel linear): Método contábil que tem como objetivo retirar a volatilidade e sazonalidade das receitas de locação. O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação. O efeito da linearidade é a contabilização da receita de locação que precisa ser adicionada ou subtraída da mesma para resultar em uma contabilização linear.

ÍNDICE

Efeito do reajuste do IGP-DI: É a média do aumento mensal do IGP-DI. Este aumento mensal é composto pela ponderação da variação anual de IGP-DI com um mês de atraso e o percentual do aluguel reajustado em cada mês.

Lucro por Ação (na sigla em inglês EPS (Earnings per Share)): Constitui-se da divisão entre o Lucro Líquido e o saldo entre o número total de ações da Companhia deduzido do número de ações mantidas em tesouraria.

Equivalência patrimonial: A contabilização do resultado da participação societária em empresas controladas é divulgado como equivalência patrimonial na demonstração do resultado da controladora, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

FFO (Fluxo de Caixa Operacional): O FFO busca estimar o fluxo de caixa da empresa ao excluir efeitos não caixa do Lucro Líquido da empresa. O FFO é a soma do Lucro Líquido excluindo a linearidade, depreciação, imposto de renda e contribuição social diferidos.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers, torres comerciais e projetos multiuso.

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna): Índice de inflação apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com período de coleta do primeiro ao último dia do mês de referência e divulgação próxima ao dia 20 do mês posterior. Possui a mesma composição do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), diferenciando-se apenas o período de coleta.

Inadimplência líquida: Percentual não recebido do aluguel vencido no trimestre analisado, considerando o recebimento de períodos anteriores.

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo): Calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, é o indicador nacional de inflação com período de coleta do primeiro ao último dia do mês de referência.

IPO (Initial Public Offering): Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de ações.

Lojas âncora: Grandes lojas conhecidas pelo público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores. As lojas devem ter mais de 1.000 m² para serem consideradas âncoras.

Lojas satélite: Lojas até 1.000 m², localizadas no entorno das lojas âncora e destinadas ao comércio em geral.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Margem NOI: NOI dividido pela receita de locação, linearidade e receita de estacionamento.

Merchandising: É todo tipo de locação em um shopping center não vinculada à ABL. Merchandising inclui receitas de quiosques, stands, cartazes, painéis eletrônicos, locação de espaços em pilares, áreas de estacionamento, portas e escadas rolantes, entre outros pontos de exposição em um shopping.

Mix de lojistas: Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings.

Multiuso: Estratégia baseada no desenvolvimento de empreendimentos residenciais, comerciais, corporativos entre outros em áreas próximas aos shopping centers.

Perda de aluguel: baixas geradas pela inadimplência de lojistas.

Receita de estacionamento: receita de estacionamento líquida dos valores repassados aos sócios da Multiplan nos shopping centers e aos condomínios.

Resultado Operacional Líquido (na sigla em inglês NOI (Net Operating Income)): Refere-se à soma do resultado das operações de locação (receita de locação, linearidade e despesas de propriedades) e o resultado das operações de estacionamento (receitas e despesas). Impostos não são considerados.

Taxa de administração: Tarifa cobrada aos locatários e aos demais sócios do shopping para custear a administração do shopping.

Taxa de ocupação: ABL locada dividida pela ABL total.

TJLP: Taxa de Juros de Longo Prazo – custo usual de financiamento apurado pelo BNDES.

TR: Taxa Referencial (TR) é uma taxa de juros de referência utilizada principalmente na composição do cálculo de rendimentos da caderneta de poupança e de custos financeiros de operações como empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação. É calculada pelo Banco Central do Brasil.

Turnover (troca de lojas): ABL dos shopping centers em operação locada no período, dividido pela ABL total de shopping centers em operação.

Vacância: ABL disponível para locação.

Valor geral de vendas (VGV): Somatório do valor de venda de todas as unidades de um determinado projeto imobiliário para venda.

Venda nas mesmas lojas (na sigla em inglês SSS (Same Store Sales)): Variação nas vendas informadas das lojas que estavam em operação em ambos os períodos de comparação.

Venda por m²: O cálculo de vendas/m² considera apenas a ABL de lojas âncoras e satélites que reportam vendas, e exclui as vendas de quiosques, pois estas operações não estão incluídas na ABL total.

Vendas: Volume de vendas reportadas pelos lojistas em cada um dos shopping centers. Inclui as vendas realizadas em quiosques.