50 ANOS

Multiplan

4T24
Relatório de resultados

Contato da equipe de Relações com Investidores :

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

Aviso Legal

Aviso Legal

Este documento pode conter considerações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas uma vez que se baseiam nas expectativas e metas da administração da Companhia, bem como nas informações disponíveis. A Companhia não está obrigada a atualizar tais afirmações. As palavras "antecipar", "desejar", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "prognosticar", "projetar", "objetivar" e termos similares são utilizados para identificar tais afirmações. A Companhia esclarece que não divulga projeções e/ou estimativas nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22 e, dessa forma, eventuais considerações futuras não representam qualquer guidance ou promessa de desempenho futuro. As expectativas da administração referem-se a eventos futuros que podem ou não vir a ocorrer. Nossa futura situação financeira, resultados operacionais, participação de mercado e posicionamento competitivo podem diferir substancialmente daqueles inferidos ou sugeridos em tais avaliações. Muitos dos fatores e valores que estabelecem esses resultados estão fora do controle ou da expectativa da Companhia. O leitor/investidor não deve basear-se exclusivamente nas informações contidas neste relatório para tomar decisões com relação à negociação de valores mobiliários de emissão da Multiplan. Este documento contém informações sobre projetos futuros que poderão tornar-se diversas devido a alterações nas condições de mercado, alterações de lei ou políticas governamentais, alterações das condições de operação do projeto e dos respectivos custos, alteração de cronogramas, desempenho operacional, demanda de lojistas e consumidores, negociações comerciais ou de outros fatores técnicos e econômicos. Tais projetos poderão ser modificados no todo ou parcialmente, a critério da Companhia, sem prévio aviso. As informações não contábeis não foram revisadas pelos auditores externos. 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

Programas não patrocinados de *depositary receipts*

Chegou ao conhecimento da Companhia que bancos estrangeiros implementaram ou pretendem implementar programas não patrocinados de certificados de depósito de valores mobiliários (*depositary receipts*), nos EUA ou em outros países, com lastro em ações de emissão da Companhia (os "Programas Não Patrocinados"), tirando proveito do fato de que os relatórios da Companhia são usualmente divulgados no idioma inglês. A Companhia, no entanto, (i) não está envolvida nos Programas Não Patrocinados, (ii) desconhece os termos e condições dos Programas Não Patrocinados, (iii) não tem qualquer relacionamento com potenciais investidores no tocante aos Programas Não Patrocinados, (iv) não consentiu de forma alguma com os Programas Não Patrocinados e não assume qualquer responsabilidade em relação aos mesmos. Ademais, a Companhia ressalta que suas demonstrações financeiras são traduzidas e também divulgadas em inglês exclusivamente para o cumprimento das normas brasileiras, notadamente a exigência contida no item 6.2 do Regulamento de Listagem do Nível 2 de Governança Corporativa da B3 SA - Brasil, Bolsa, Balcão, que é o segmento de listagem do mercado em que as ações da Companhia são listadas e negociadas. Embora divulgadas em inglês, as demonstrações financeiras da Companhia são preparadas de acordo com a legislação brasileira, seguindo os Princípios Contábeis Geralmente Aceitos no Brasil (BR GAAP), que podem diferir dos princípios contábeis geralmente aceitos em outros países. Por fim, a Companhia chama a atenção de potenciais investidores para o artigo 51 do seu Estatuto Social, o qual, em síntese, prevê expressamente que qualquer litígio ou controvérsia que possa surgir entre a Companhia, seus acionistas, membros do Conselho de Administração, diretores e membros do Conselho Fiscal com relação às matérias previstas em tal dispositivo devem ser submetidas à arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, no Brasil. Portanto, ao optar por investir em qualquer Programa Não Patrocinado, o investidor o faz por seu próprio critério e risco e também estará sujeito ao disposto no artigo 51 do Estatuto Social da Companhia.

Aviso Legal

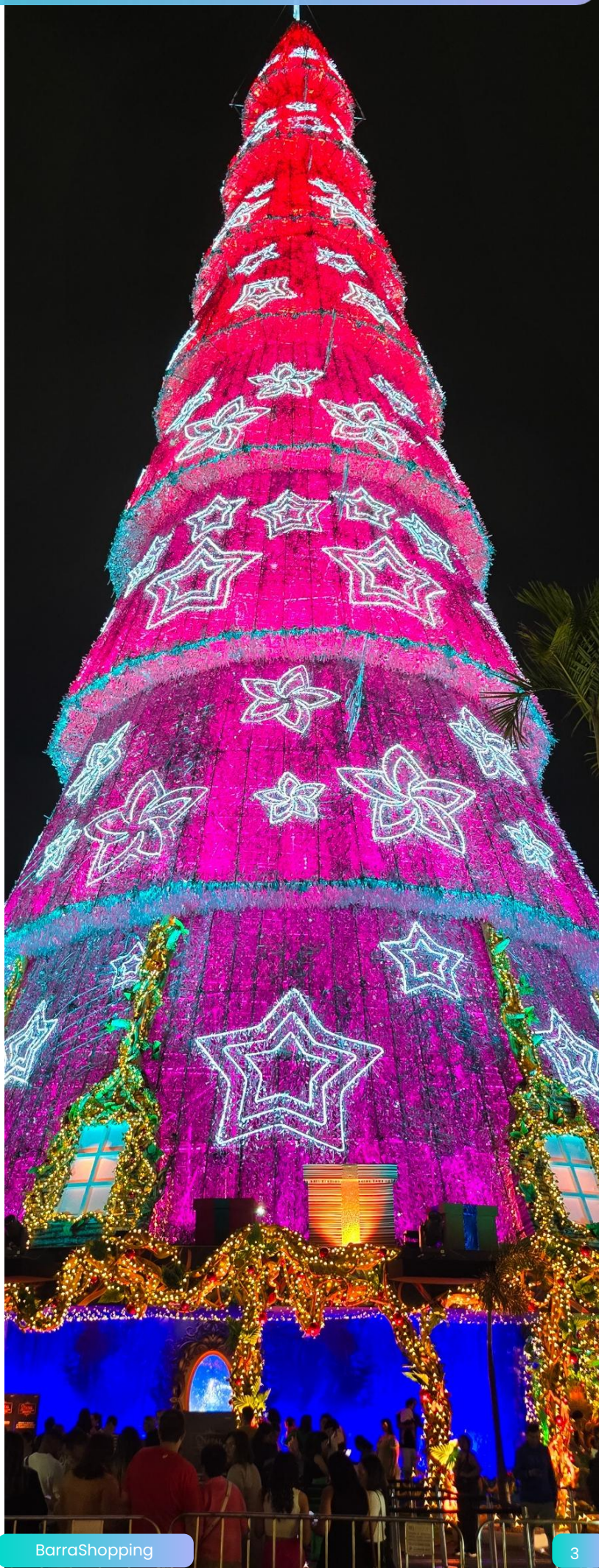
Relatório Gerencial

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. Até setembro de 2023, a Multiplan tinha uma joint venture em uma empresa que detinha 100% do Parque Shopping Maceió. Portanto, 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. Desde outubro de 2023, a Companhia não possui Joint Venture, conforme previsto no CPC 19 (R2).

Os relatórios anteriores adotavam o formato de informações gerenciais e, por esse motivo, não consideravam aplicáveis os requisitos do CPC 19 (R2). Assim, as informações e/ou análises de desempenho aqui apresentadas incluem a consolidação proporcional do Parque Shopping Maceió S.A. para o período entre janeiro de 2013 a setembro de 2023. Para informações adicionais, consultar a nota 8.4 das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024.

A Multiplan está apresentando seus resultados trimestrais 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.



BarraShopping

Sumário

5 Visão Geral

7 Destaques

13 Demonstração Result. Consolidados

14 Indicadores Operacionais

23 Receitas

29 Despesas

30 Resultado Operacional Líquido (NOI)

31 Despesas G&A & Remuneração baseada em ações

32 Resultados de Empreendimentos Imobiliários

33 Estudo de Caso: JundiaíShopping: Venda de participação

34 Resultados Financeiros

40 MULT3 e o Mercado de ações

42 Estudo de Caso: Criando valor para os acionistas

49 Capex

50 Banco de terrenos

51 Análise das Propriedades para investimento

53 Inovação Digital

57 Sustentabilidade e iniciativas sociais

60 Prêmios e reconhecimento

62 Portfólio de Ativos

64 Estrutura Societária

67 Anexos

73 Glossário

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 seus shopping centers ao criar projetos multiuso em áreas adjacentes.

Ao final de 2024, a Multiplan possuía e administrava 20 shopping centers, totalizando 890.301 m² de ABL, com participação média de 80,7%, abrangendo cerca de 6.000 lojas.

Além disso, a Multiplan possui – com participação média de 92,1% – dois complexos corporativos com ABL total de 50.582 m², levando a uma ABL total do portfólio de 940.883 m².

R$ Milhões	2007[1] (IPO)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var. '07-'24	CAGR '07-'24
Vendas[2]	4.244	5.070	6.109	7.476	8.461	9.723	11.384	12.760	13.338	13.726	14.657	15.470	16.304	10.253	14.598	20.016	21.928	23.962	**+464,6%**	**+10,7%**
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	1.995,1	1.404,5	1.975,1	2.217,0	2.737,5	**+642,3%**	**+12,5%**
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	953,4	1.118,9	1.561,2	1.752,2	1.856,6	**+775,5%**	**+13,6%**
EBITDA	175,1	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	610,7	793,7	789,2	818,3	825,5	946,9	932,1	1.377,1	810,8	1.280,1	1.510,9	1.848,0	**+955,3%**	**+14,9%**
FFO	56,1	112,5	266,6	363,0	414,6	501,0	421,0	543,7	522,8	487,7	561,3	707,4	703,4	1.047,0	702,0	1.032,5	1.243,0	1.582,3	**+2.720,6%**	**+21,7%**
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	964,2	453,1	769,3	1.020,4	1.340,8	**+6.237,8%**	**+27,6%**

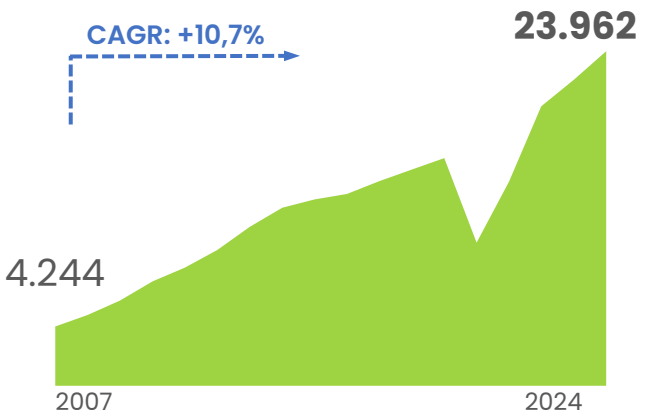
[1] Os resultados de 2007 foram calculados de acordo com a metodologia atual. Para mais detalhes, por favor acesse a Planilha de Fundamentos da Companhia.
[2] Vendas totais dos lojistas (base 100%).

ParkShopping Canoas – Evento de Natal

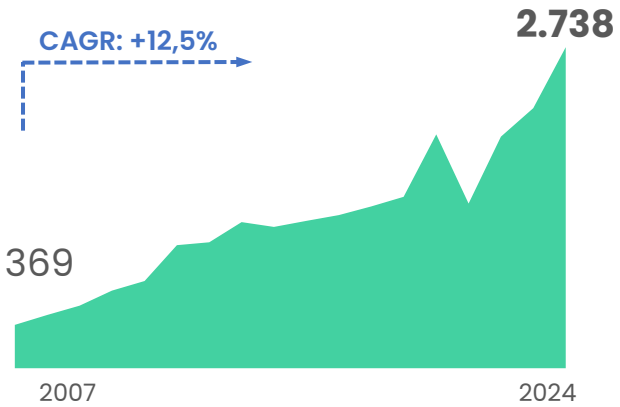
Visão Geral

Histórico de desempenho desde a abertura de capital
(R$ milhões)

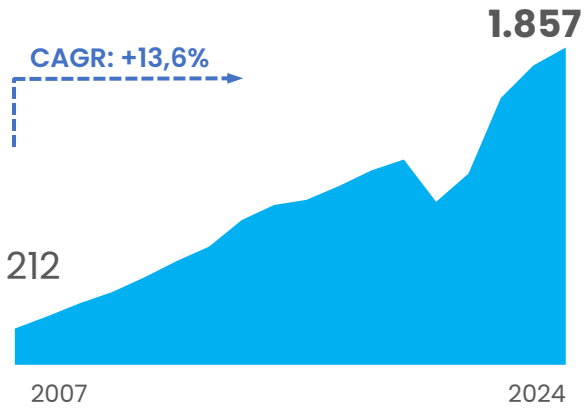
Vendas



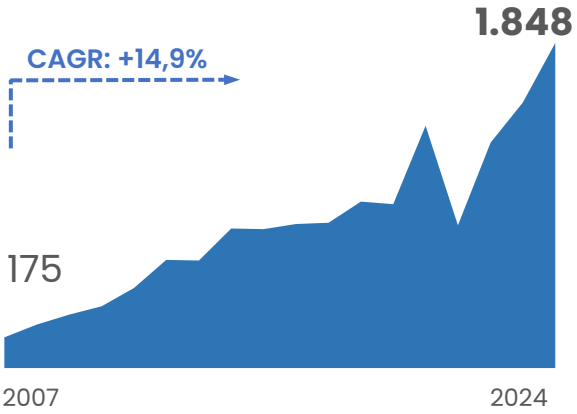
Receita Bruta



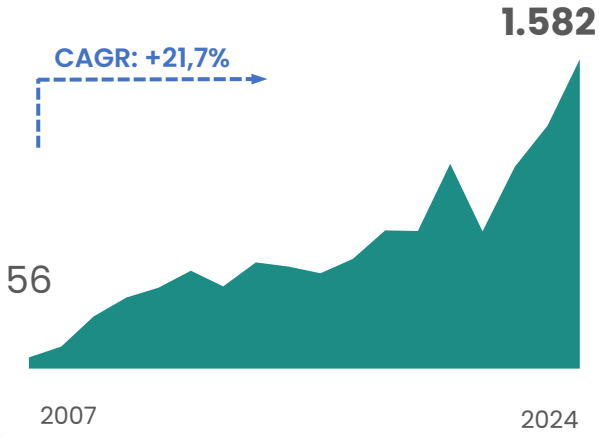
NOI



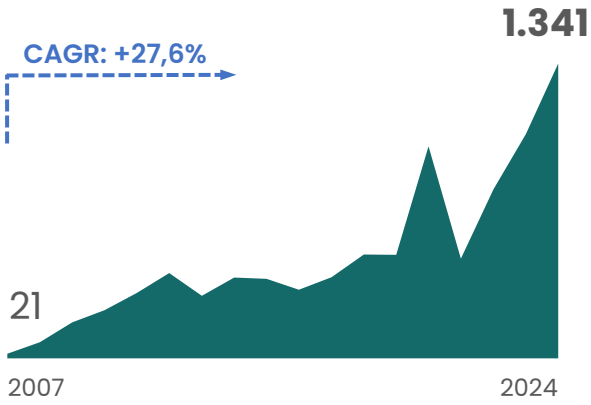
EBITDA



FFO



Lucro Líquido



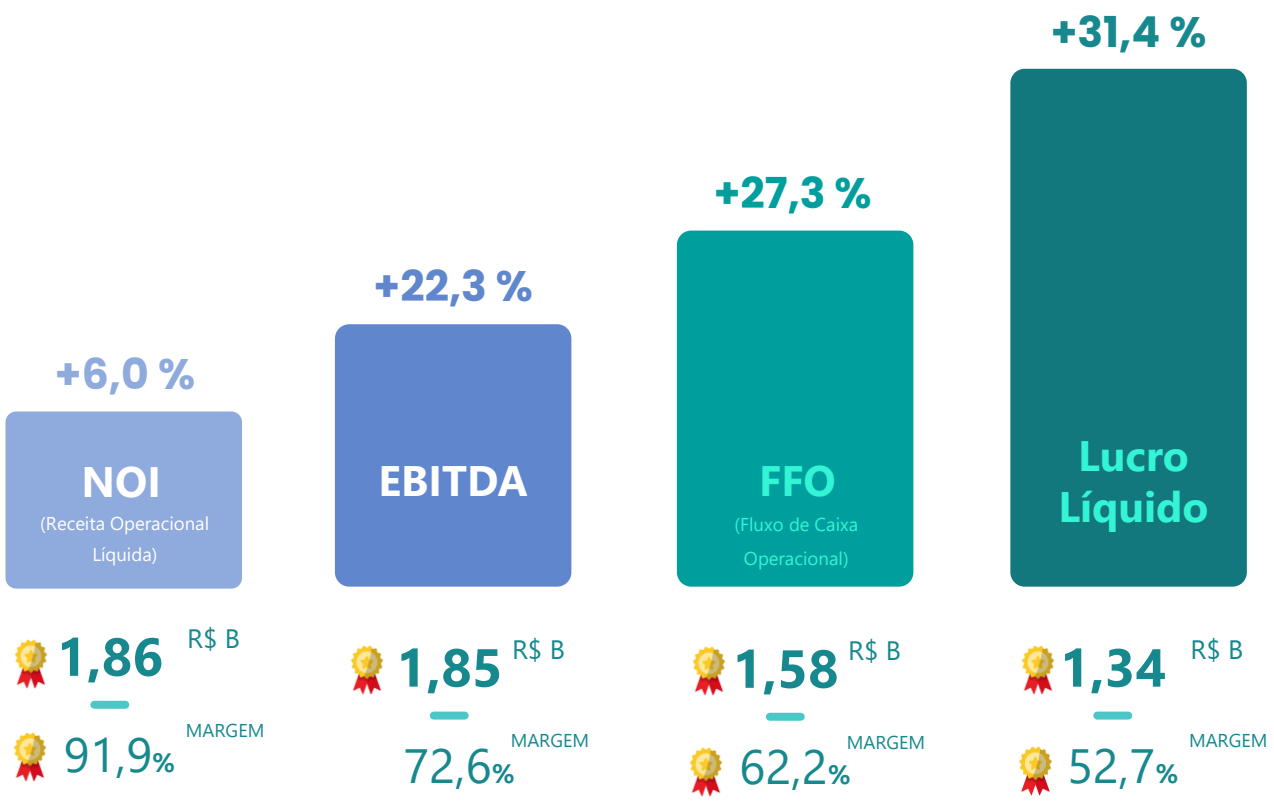
Destaques

Comemorando 50 anos com mais de 30% de crescimento (de novo)

A Multiplan cresceu continuamente ao longo dos anos, e em 2024 não foi diferente. Após ultrapassar a marca de R$1,0 bilhão de lucro líquido em 2023, a Companhia cresceu 31,4% vs. 2023, alcançando R$1,3 bilhão.

Também foram quebrados recordes em NOI, EBITDA, FFO, lucro líquido e muitos outros indicadores, beneficiados pela eficiência, crescimento da área, novas receitas e outras estratégias de geração de valor.

Evolução das receitas e margens (2024 vs. 2023)



Recorde desde o IPO[1]

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

Destaques

Geração de valor e alinhamento com investidores

Em 2024, a Multiplan alocou estrategicamente seu capital para maximizar crescimento e retornos.
A Companhia:

(i) entregou resultados recordes,
(ii) recomprou R$2,1 bilhões em ações,
(iii) anunciou R$540,0 milhões em juros sobre o capital próprio,
(iv) comprou e vendeu participações minoritárias em shopping centers,
(v) gerou receitas de sua estratégia digital,
(vi) destravou valor do seu banco de terrenos,
(vii) lançou e desenvolveu projetos multiuso,
(vii) lançou, desenvolveu e entregou expansões e,
(ix) se preparou para continuar crescendo.

Esta estratégia de criação de valor reforça o alinhamento da Companhia com os seus investidores.

R$ 1,3 B ✓ em lucro líquido alcançado

R$ 2,1 B ✓ em ações recompradas

R$ ✓ 540 M em juros sobre o capital próprio anunciados

2 ✓ expansões entregues

2 ✓ transações de M&A[1] concluídas

5 ✓ terrenos vendidos

+10,0k ✓ m² de ABL própria adicionada

+1 ✓ fase do Golden Lake anunciada

[1] M&A (*Mergers and Acquisitions*) se refere a Fusões e Aquisições..

Destaques

O valor dos nossos shoppings...

Em jun/24, a Companhia adquiriu uma participação minoritária de 9% no ParkJacarepaguá por um valor consideravelmente inferior ao seu custo de reposição.
Em dez/24, a Multiplan vendeu uma participação de 25% no JundiaíShopping a um preço por metro quadrado significativamente superior ao seu custo de construção ajustado pela inflação e a um *cap rate* de 7,2%, abaixo do *cap rate* atual da Multiplan de 12,2%.
Um estudo de caso mais aprofundado sobre essas transações está disponível nas páginas 33 e 46.

...além do valor dos nossos shoppings

A Multiplan impulsionou o desenvolvimento no entorno do RibeirãoShopping e do Parque Shopping Maceió com a venda de cinco[1] terrenos, direcionando o tráfego de consumidores para os shoppings, uma vez desenvolvidos.
As vendas relacionadas aos bancos de terrenos geraram R$268,7 milhões de lucro líquido em 2024.
Adicionalmente, foi lançada a segunda fase do empreendimento residencial Golden Lake, próximo ao BarraShoppingSul.

[1] Apenas quatro vendas de terrenos foram contabilizadas no resultado de 2024.

ParkJacarepaguá

Complexo RibeirãoShopping

JundiaíShopping

Construção do Golden Lake – jan/25

Destaques

Dividendo por ação[1]: CAGR[2] de 21,6% desde o IPO[3]

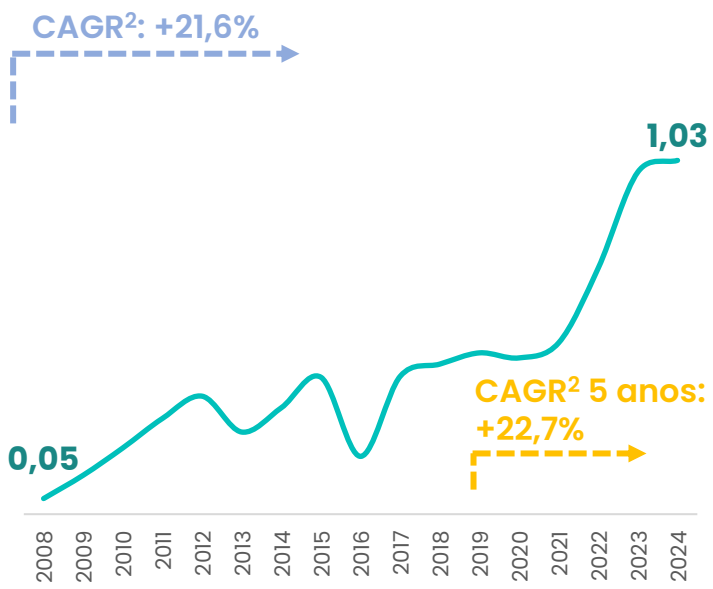
Além de estabelecer novos recordes operacionais e financeiros em 2024, a Multiplan continua comprometida em entregar retorno aos seus acionistas.

A Companhia anunciou um dividendo por ação[1] recorde de aproximadamente R$1,03 em 2024, alavancado pela recompra de 94,9 milhões de ações e pelo crescimento de 31,4% no lucro líquido.

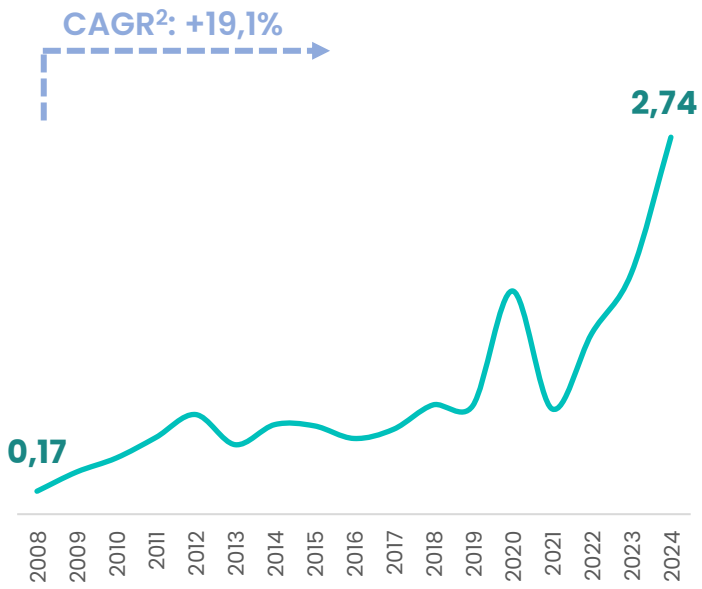
Foi o quinto ano consecutivo de crescimento do dividendo por ação[1], com um CAGR[2] de 22,7% no período – ainda maior do que o CAGR[2] desde o IPO[3] (21,6%). O lucro por ação[4] também cresceu, aumentando 56,5% em 2024 (vs. 2023) com um CAGR[1] de 19,1% desde o IPO.

Desde a abertura de capital[3], a ABL da Companhia cresceu 2,3x, enquanto seu dividendo por ação[1] foi multiplicado por 23 vezes.

Dividendo por ação[1] (R$)



Lucro por ação[4] (R$)



[1] Dividendos + Juros sobre o Capital Próprio declarados divididos pela quantidade de ações em circulação (excluindo ações em Tesouraria) na data da declaração.
[2] CAGR significa Taxa de Crescimento Anual Composta.
[3] O IPO (Oferta Pública Inicial) da Companhia foi realizado em Jul-07. O ano de 2008 foi considerado como o primeiro ano completo.
[4] Lucro por ação: lucro líquido (12M) dividido pela quantidade de ações em circulação (excluindo ações em Tesouraria) no final do exercício.

Destaques

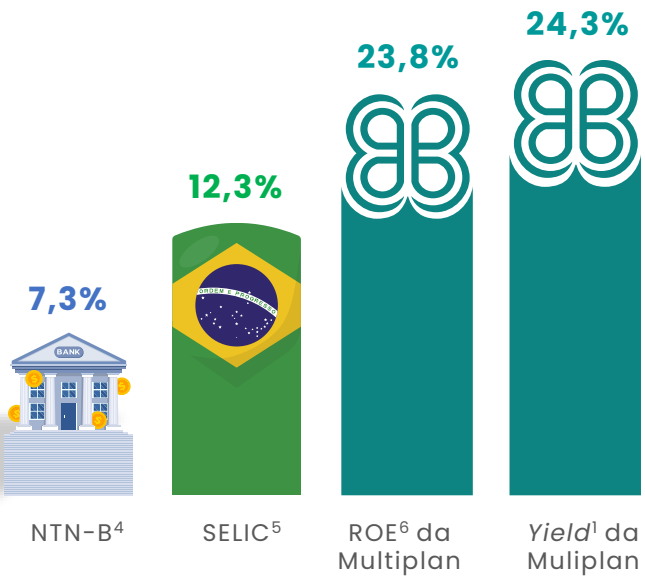
Oferecendo crescimento, *yield* e valor

A Multiplan tem demonstrado consistentemente uma trajetória de crescimento robusta, impulsionada por desenvolvimentos estratégicos, revitalizações e eficiências operacionais.

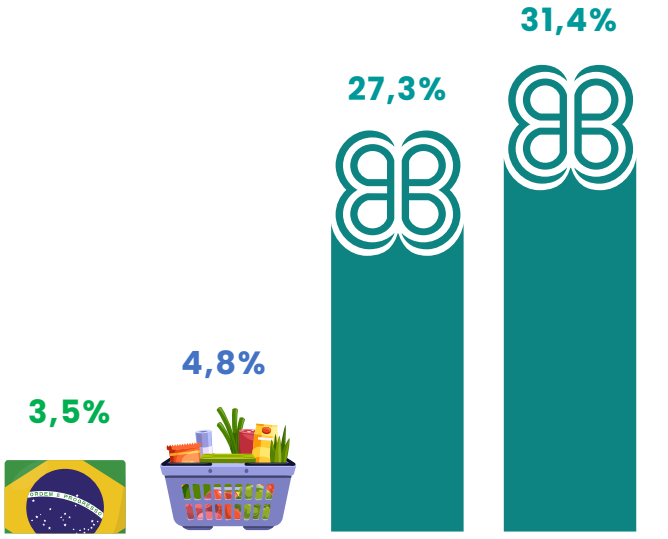
Em 2024, essa tendência não apenas continuou, mas também registrou melhorias significativas no *yield*[1] devido à distribuição recorde de Juros sobre o Capital Próprio e recompras de ações.

Além disso, uma série de transações oportunistas destravaram valor.

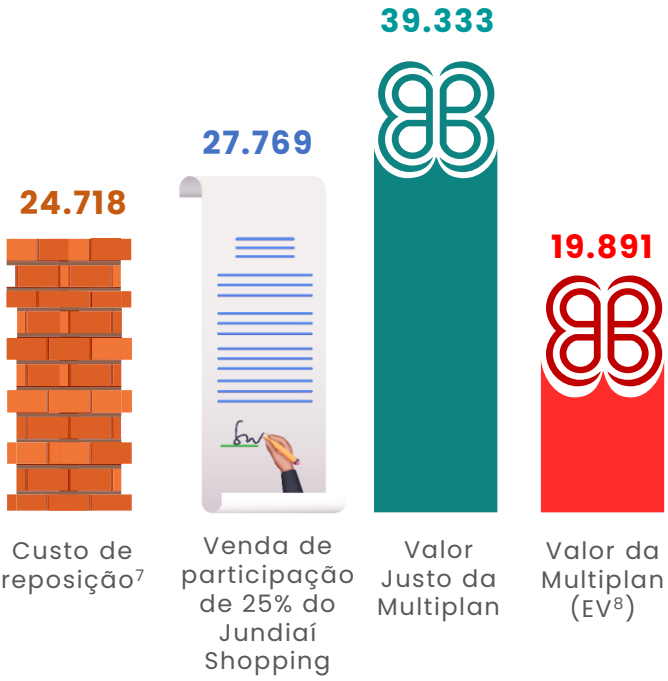
II. *Yield* 2024



I. Crescimento 2024 vs. 2023



III. Valor (R$/m²)



[1] O *yield* considera a soma dos juros sobre o capital próprio e recompra de ações dividida pelo valor de mercado da Companhia no final do ano
[2] PIB significa Produto Interno Bruto. Fonte: "Boletim Focus" divulgado pelo Banco Central do Brasil em 27/12/2024.
[3] IPCA é o índice de inflação de referência no Brasil. Fonte: IBGE.
[4] NTN-B é o título do governo brasileiro indexado à inflação. Fonte: Tesouro Nacional do Brasil. Foi considerada o título de maior duração, calculada pela taxa média diária de compra e venda em 30/12/2024.
[5] SELIC é a taxa básica de juros do Brasil. Fonte: Banco Central do Brasil, em 30/12/2024.
[6] Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE): Lucro Líquido (12M)/Patrimônio Líquido total no final do período.
[7] O custo de reposição é baseado no custo de construção do ParkJacarepaguá, ajustado pelo INCC de nov/21 a jun/24, dividido pela ABL própria do shopping.
[8] EV (Valor da Empresa): Valor de mercado + Dívida líquida em 31 de dezembro de 2024.

Destaques

Preparados para 2025

Em 2023, a Multiplan anunciou sua meta de fortalecer suas propriedades por meio de revitalizações, expansões, eventos e melhorias de mix.

2024 foi um ano chave para essas metas: foram investidos R$346,6 milhões em revitalizações, R$444,0 milhões em expansões e mais de 1.200 eventos foram realizados nos shoppings da Companhia. Além disso, foram locadas 490 lojas, incluindo 125 nas recentes expansões inauguradas, elevando a taxa de ocupação para 96,2% e proporcionando à Companhia uma forte perspectiva para os próximos anos.

Em 2025, a Multiplan planeja novas melhorias, sabendo que suas propriedades e equipe estão prontas para crescer!

Revitalizações

New York City Center

Eventos

Parque Shopping Maceió

Expansões

DiamondMall

Gestão de mix

BH Shopping

Demonstração de Resultados Consolidados
Gerencial

Demonstração de resultados

(R$'000)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
Receita de locação	542.066	509.,358	+6,4%	1.726.472	1.686.881	+2,3%
Receita de serviços	37.633	40.620	-7,4%	149.785	157.413	-4,8%
Receita de cessão de direitos	(808)	(1.382)	-41,5%	719	(6.426)	n.d.
Receita de estacionamento	97.388	84.804	+14,8%	317.481	294.108	+7,9%
Venda de imóveis	364.139	28.342	+1.184,8%	514.802	92.726	+455,2%
Apropriação de receita de aluguel linear	(44.907)	(47.069)	-4,6%	(22.856)	(41.075)	-44,4%
Outras receitas	8.154	7.264	+12,2%	51.124	33.387	+53,1%
Receita Bruta	**1.003.663**	**621.939**	**+61,4%**	**2.737.527**	**2.217.013**	**+23,5%**
Tributos sobre receitas	(67.361)	(51.382)	+31,1%	(192.738)	(160.873)	+19,8%
Receita Líquida	**936.302**	**570.557**	**+64,1%**	**2.544.789**	**2.056.140**	**+23,8%**
Despesas de sede	(57.742)	(66.419)	-13,1%	(196.143)	(199.573)	-1,7%
Remuneração baseada em ações	(16.785)	(15.362)	+9,3%	(66.782)	(56.166)	+18,9%
Despesas de propriedades	(50.346)	(55.299)	-9,0%	(164.460)	(187.678)	-12,4%
Despesas de projetos para locação	(8.147)	(2.007)	+305,9%	(13.578)	(5.745)	+136,3%
Despesas de projetos para venda	(11.002)	(5.281)	+108,4%	(28.203)	(22.104)	+27,6%
Custo de imóveis vendidos	(119.479)	(20.319)	+488,0%	(201.421)	(61.418)	+228,0%
Resultado de equivalência patrimonial	(47)	-	n.d.	(84)	(8)	+971,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.295)	(12.811)	-50,9%	(26.080)	(12.560)	+107,6%
EBITDA	**666.459**	**393.058**	**+69,6%**	**1.848.038**	**1.510.888**	**+22,3%**
Receitas financeiras	49.374	33.809	+46,0%	179.272	142.474	+25,8%
Despesas financeiras	(124.400)	(82.893)	+50,1%	(371.771)	(368.356)	+0,9%
Depreciações e amortizações	(35.613)	(33.891)	+5,1%	(138.510)	(149.632)	-7,4%
Lucro Antes do Imposto de Renda	**555.820**	**310.083**	**+79,2%**	**1.517.029**	**1.135.373**	**+33,6%**
Imposto de renda e contribuição social	(3.726)	(7.574)	-50,8%	(95.954)	(82.930)	+15,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(39.565)	116	n.d.	(80.089)	(31.889)	+151,2%
Participação dos acionistas minoritários	(52)	(44)	+18,7%	(172)	(164)	+4,7%
Lucro Líquido	**512.477**	**302.581**	**+69,4%**	**1.340.814**	**1.020.391**	**+31,4%**

(R$'000)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
NOI	**544.200**	**491.795**	**+10,7%**	**1.856.637**	**1.752.236**	**+6,0%**
Margem NOI	91,5%	89,9%	+164 p.b.	91,9%	90,3%	+154 p.b.
EBITDA de Propriedades[1]	**492.474**	**398.391**	**+23,6%**	**1.655.108**	**1.525.160**	**+8,5%**
Margem EBITDA de Propriedades [1]	82,5%	73,2%	+939 p.b.	80,1%	77,4%	+269 p.b.
EBITDA	**666.459**	**393.058**	**+69,6%**	**1.848.038**	**1.510.888**	**+22,3%**
Margem EBITDA	71,2%	68,9%	+229 p.b.	72,6%	73,5%	-86 p.b.
Lucro Líquido	**512.477**	**302.581**	**+69,4%**	**1.340.814**	**1.020.391**	**+31,4%**
Margem Líquida	54,7%	53,0%	+170 p.b.	52,7%	49,6%	+306 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO)	**632.563**	**383.424**	**+65,0%**	**1.582.269**	**1.242.987**	**+27,3%**
Margem FFO	67,6%	67,2%	+36 p.b.	62,2%	60,5%	+172 p.b.

[1] Não considera operações imobiliárias para venda (receitas, impostos, custos e despesas) e despesas relacionadas a desenvolvimentos futuros. Despesa de sede e remuneração baseada em ações proporcionais ao percentual da receita bruta de shopping center com a receita bruta da Companhia.

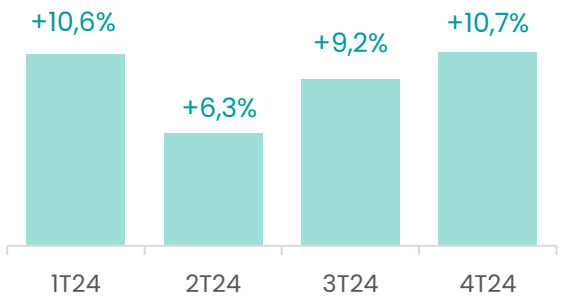
Indicadores Operacionais
Vendas

Vendas dos lojistas

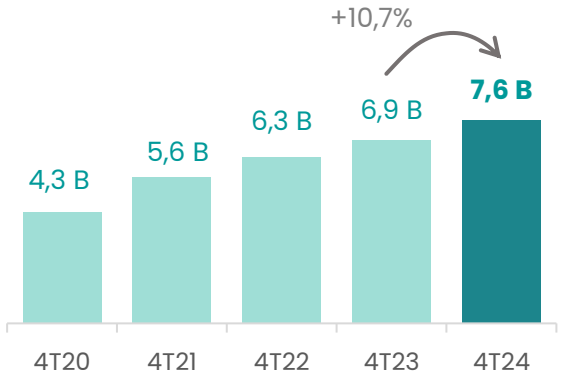
Crescimento de 10,7% no 4T24, o maior crescimento do ano

No 4T24, após três trimestres de forte crescimento, as vendas dos lojistas da Multiplan cresceram ainda mais, +10,7% em relação ao 4T23. Esse aumento foi o maior crescimento trimestral de vendas do ano, com todos os 20 shoppings registrando incremento em relação a 2023.

Evolução trimestral das vendas dos lojistas (% vs. 2023)



Vendas trimestrais dos lojistas (R$)

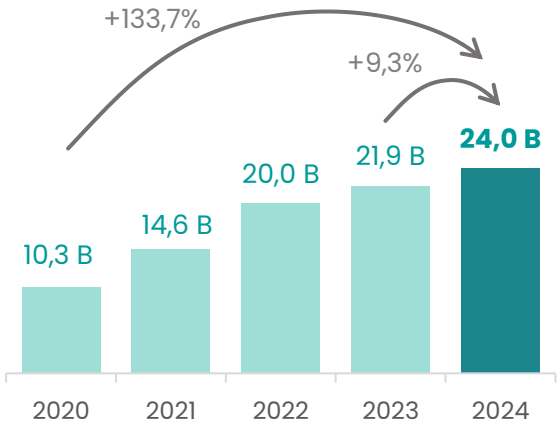


Todos os shoppings com crescimento anual de vendas vs. 2023

Em 2024, os lojistas da Multiplan registraram vendas de R$24,0 bilhões, um crescimento de 9,3%, com todos os shoppings superando a marca de 2023. Em cinco anos, o crescimento de vendas mais que dobrou.

O shopping que apresentou maior crescimento anual de vendas foi o New York City Center, com aumento de 33,8% em relação a 2023.

Vendas anuais dos lojistas (R$)



Vale ressaltar que, ao longo de 2024, a Companhia realizou 1.278 eventos, aproximando os consumidores dos shoppings da Companhia, contribuindo diretamente para o crescimento das vendas.

ParkShopping Canoas

Indicadores Operacionais

Vendas

Expansões de shoppings: expandindo seu *upside*

O DiamondMall e o ParkShoppingBarigüi inauguraram suas expansões nos dias 7 e 18 de novembro de 2024, respectivamente, as quais juntas registraram vendas de R$66,3 milhões em novembro e dezembro.

No 4T24, esses dois shoppings somados atingiram R$837,6 milhões em vendas, um crescimento de 18,0% vs. o 4T23. As expansões contribuíram com metade deste crescimento, destacando o seu sucesso para os novos lojistas e os já existentes.

ParkShoppingBarigüi – Expansão

Revitalizações destravando o crescimento das vendas

O New York City Center, que passou por uma grande revitalização, apresentou o maior crescimento de vendas (vs. 2023) do portfólio em todos os quatro trimestres do ano. As vendas do shopping cresceram 37,5% no 4T24 vs. o 4T23 e 33,8% no ano de 2024 vs. 2023.

O BarraShopping, que passa por uma revitalização desde o 2T24, teve suas vendas impulsionadas no 4T24, alcançando crescimento de 10,3% sobre o 4T23.

Metade dos shoppings ultrapassou a marca de R$1,0 bilhão em 2024

Em 2024, dez shoppings ultrapassaram R$1,0 bilhão em vendas, totalizando R$17,8 bilhões.

BarraShoppingSul e ParkShoppingSãoCaetano, os shoppings mais jovens deste grupo, estrearam na marca do bilhão. O BarraShoppingSul registrou R$1,1 bilhão em vendas, +15,1% em relação a 2023, enquanto o ParkShoppingSãoCaetano alcançou R$1,0 bilhão, um aumento de 7,7% vs. 2023, um claro sinal dos seus processos de consolidação.

DiamondMall – Expansão

Indicadores Operacionais

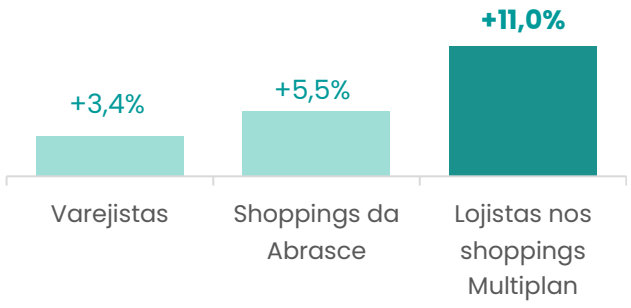
Vendas

Desempenho no Natal

No Natal, uma das datas festivas mais importantes do calendário, as vendas dos lojistas nos shoppings da Multiplan cresceram 11,0% entre 19/dez e 25/dez de 2024, vs. o mesmo período de 2023.

Este crescimento é ainda mais impressionante quando comparado à média de crescimento reportada pela Abrasce[1] para varejistas (3,4%) e shoppings brasileiros (5,5%) na semana do Natal, reforçando o posicionamento dominante dos ativos da Companhia.

Vendas na semana do Natal[1] (% vs. 2023)

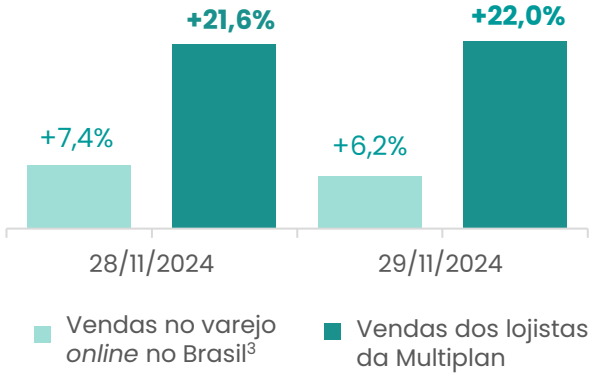


Experiência entregando valor

Nos shoppings da Multiplan, as vendas da *Black Friday*[2] cresceram 21,9% em relação ao mesmo período de 2023, com os lojistas obtendo crescimento superior às vendas *online*, segundo dados da NielsenIQ Ebit Brasil[3].

O segmento que apresentou maior crescimento foi Alimentação & Áreas Gourmet, com aumento de 26,3% em relação a 2023, reforçando a predominância de consumidores em busca de experiências.

Vendas na *Black Friday*[2] (% vs. 2023)



[1] Fonte: Relatório de Resultados Natal 2024 – Abrasce (link). Semana do Natal: 19/12-25/12.
[2] *Black Friday* em 2024: 28/11-29/11; *Black Friday* em 2023: 23/11-24/11.
[3] Fonte: NielsenIQ Ebit Brasil (link).

VillageMall – *Fashion show*

Indicadores Operacionais

Vendas

Vendas dos lojistas (100%) (R$)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
BH Shopping	586,5 M	543,9 M	+7,8%	1.846,2 M	1.726,0 M	+7,0%
RibeirãoShopping	453,6 M	417,8 M	+8,6%	1.405,8 M	1.283,1 M	+9,6%
BarraShopping	1.079,7 M	978,7 M	+10,3%	3.380,9 M	3.104,9 M	+8,9%
MorumbiShopping	907,7 M	855,9 M	+6,0%	2.890,4 M	2.744,6 M	+5,3%
ParkShopping	565,4 M	495,3 M	+14,1%	1.741,0 M	1.563,3 M	+11,4%
DiamondMall	285,7 M	219,0 M	+30,5%	850,6 M	699,8 M	+21,5%
New York City Center	62,1 M	45,2 M	+37,5%	216,1 M	161,5 M	+33,8%
ShoppingAnáliaFranco	574,7 M	513,4 M	+11,9%	1.734,8 M	1.602,1 M	+8,3%
ParkShoppingBarigüi	551,9 M	490,7 M	+12,5%	1.643,2 M	1.538,4 M	+6,8%
Pátio Savassi	199,8 M	185,6 M	+7,7%	640,5 M	601,5 M	+6,5%
ShoppingSantaÚrsula	53,2 M	47,3 M	+12,4%	178,6 M	152,3 M	+17,3%
BarraShoppingSul	336,6 M	318,3 M	+5,7%	1.083,2 M	941,1 M	+15,1%
ShoppingVilaOlímpia	122,8 M	119,7 M	+2,6%	443,6 M	412,5 M	+7,5%
ParkShoppingSãoCaetano	330,3 M	301,7 M	+9,5%	1.021,0 M	948,0 M	+7,7%
JundiaíShopping	246,6 M	217,3 M	+13,5%	773,3 M	695,6 M	+11,2%
ParkShoppingCampoGrande	243,2 M	230,7 M	+5,4%	773,9 M	721,6 M	+7,3%
VillageMall	326,9 M	295,4 M	+10,7%	1.078,7 M	1.017,3 M	+6,0%
Parque Shopping Maceió	251,1 M	216,4 M	+16,0%	811,0 M	699,9 M	+15,9%
ParkShopping Canoas	254,8 M	230,5 M	+10,6%	830,5 M	747,5 M	+11,1%
ParkJacarepaguá	209,5 M	179,8 M	+16,5%	618,4 M	567,1 M	+9,0%
Total	**7.642,1 M**	**6.902,7 M**	**+10,7%**	**23.961,6 M**	**21.928,0 M**	**+9,3%**

BarraShoppingSul

Indicadores Operacionais

Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

Colhendo os frutos da gestão ativa

Ao longo de 2024, a Companhia investiu R$346,6 milhões em revitalizações. Esses investimentos, além de modernizarem e atualizarem os shoppings, melhoram o ambiente comercial, proporcionando uma melhor experiência tanto para lojistas quanto para consumidores, refletindo diretamente no crescimento das vendas.

As Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) atingiram +9,5% no 4T24 em relação ao 4T23, o maior crescimento trimestral de SSS do ano, com todos os segmentos crescendo ano a ano.

Os segmentos de Serviços e Artigos Diversos seguiram o mesmo caminho dos dois trimestres anteriores, apresentando os maiores aumentos no 4T24, de 14,3% e 9,4%, respectivamente.

O crescimento do segmento de Artigos Diversos foi impactado pelas atividades de Perfumaria/Cosméticos, Supermercados e Joalheira. Já o segmento de Serviços cresceu dois dígitos, impulsionado novamente pela atividade de Cinema (+24,6%), com estreias de filmes no trimestre, e pela atividade de Farmácia (+11,4%).

Em 2024, as Vendas nas Mesmas Lojas apresentaram um crescimento de 8,2%, com o segmento de Artigos Diversos com o maior incremento vs. 2023: +11,8%.

Vendas nas Mesmas Lojas	4T24 x 4T23		
	Âncora	Satélite	Total
Alimentação & Áreas Gourmet	-	+9,1%	+9,1%
Vestuário	+11,2%	+7,6%	+8,7%
Artigos do Lar & Escritório	+6,7%	+8,9%	+8,5%
Artigos Diversos	+8,4%	+9,7%	+9,4%
Serviços	+12,7%	+14,6%	+14,3%
Total	**+10,1%**	**+9,3%**	**+9,5%**

Vendas nas Mesmas Lojas	2024 x 2023		
	Âncora	Satélite	Total
Alimentação & Áreas Gourmet	-	+7,8%	+7,8%
Vestuário	+7,6%	+5,6%	+6,2%
Artigos do Lar & Escritório	+2,1%	+4,9%	+4,4%
Artigos Diversos	+11,5%	+11,9%	+11,8%
Serviços	+7,1%	+10,2%	+9,6%
Total	**+8,5%**	**+8,1%**	**+8,2%**

Indicadores Operacionais

Turnover

Turnover (troca de lojas)

Em 2024, a Multiplan apresentou um *turnover* de 5,4% da ABL total, correspondendo a 47.878 m² ou 490 lojas. Esta é a menor taxa de *turnover* desde 2020, em linha com a média dos últimos 10 anos, o que demonstra a estabilidade e consistência das operações e um portfólio resiliente com altas taxas de ocupação.

O segmento de Alimentação e Áreas Gourmet registou o maior *turnover* líquido positivo no ano (3.712 m²).

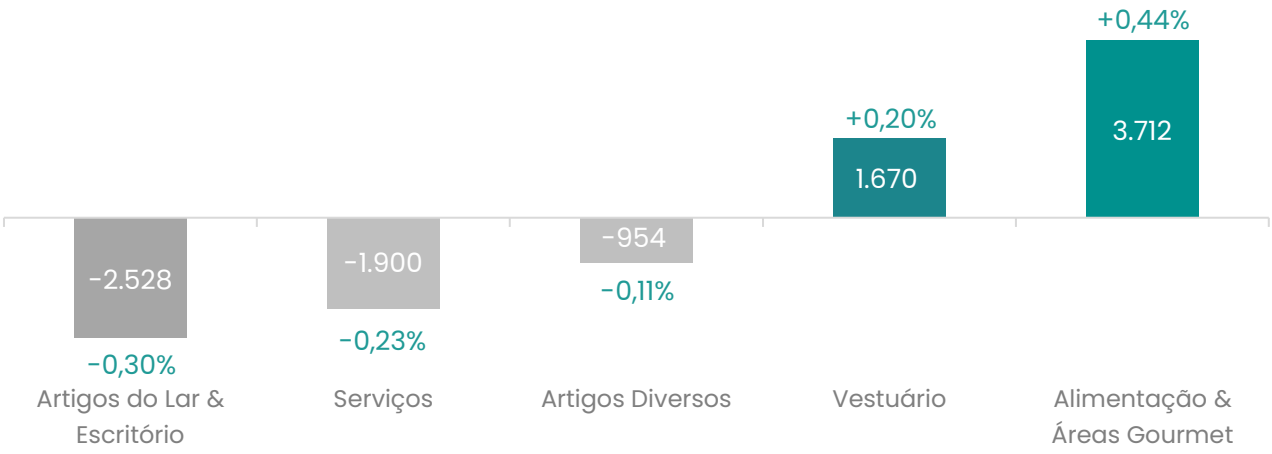
No 4T24, a Multiplan reportou um *turnover* de 1,0% da ABL total (equivalente a 9.034 m²). Este *turnover* representa a adição de 105 novas lojas, todas satélites.

BarraShopping – *Black Friday*

Principais destaques do trimestre

- O BarraShopping foi o destaque do 4T24, respondendo por 16,0% do *turnover*. Foram acrescentadas quinze novas lojas satélites, distribuídas em todos os segmentos. O shopping está passando por uma grande revitalização, que consiste na substituição do piso e do teto, na modernização do mobiliário e na adequação do mix de lojas para melhor se alinhar às preferências atuais dos consumidores e às tendências do mercado.
- Por mais um trimestre, o ParkShopping Canoas apresentou um dos maiores *turnovers* do portfólio, respondendo por 13,3% do *turnover* total do 4T24. Foram adicionadas quinze novas lojas, sendo oito restaurantes.
- O ParkShoppingBarigüi registrou um *turnover* de 867 m², principalmente devido à abertura de uma nova loja no segmento de Artigos Diversos, antes ocupada por uma loja de Vestuário.

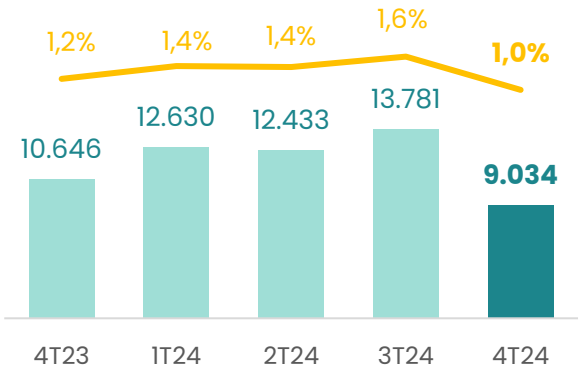
Efeito do *turnover* líquido dos segmentos em m² e % da ABL total – 2024



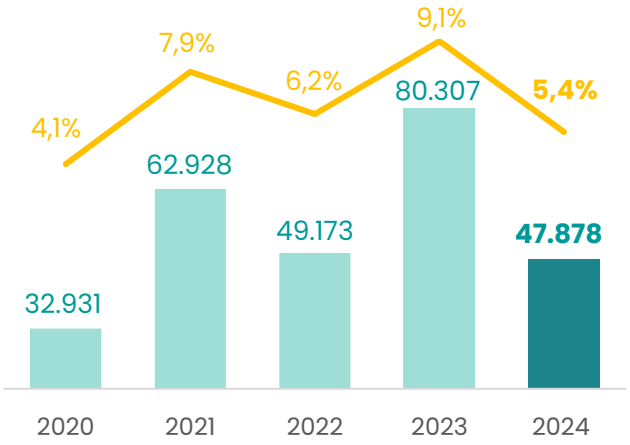
Indicadores Operacionais

Turnover

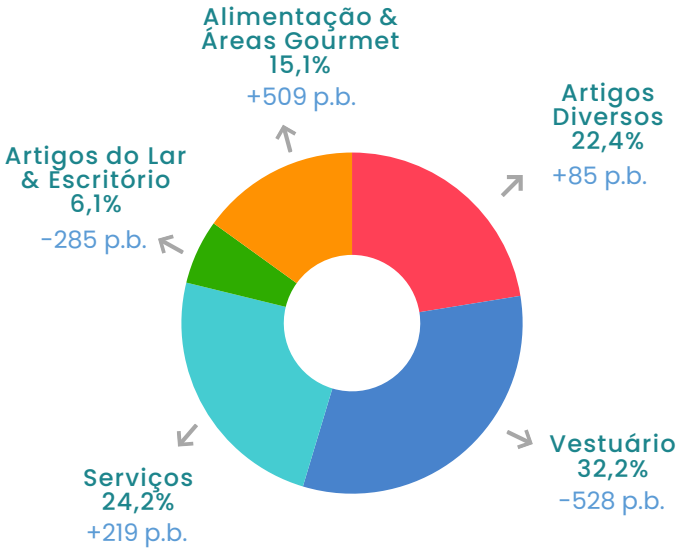
Turnover dos shoppings em ABL (m²) e em % do ABL total (%)



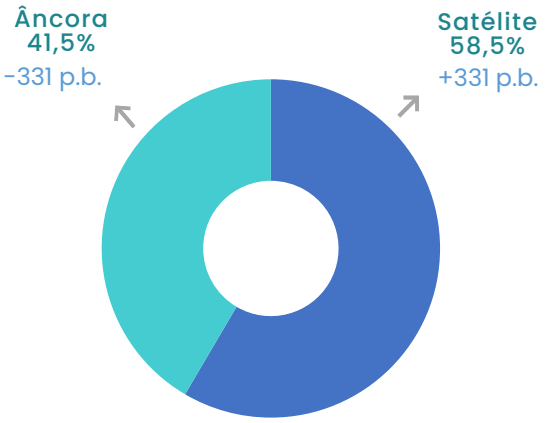
Turnover dos shoppings em ABL (m²) e em % do ABL total (%)



Distribuição de ABL ocupada por segmento - dez/24



Distribuição da ABL ocupada por tipo de loja[1] – dez/24



■ Variação de ABL dez/24 vs. dez/14

[1] As lojas âncoras são lojas qualificadas com, pelo menos, 1.000 m² (10.763 pés quadrados). As lojas satélites são lojas com menos de 1.000 m² (10.763 pés quadrados).

Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação

Taxa de ocupação

Maior crescimento anual da taxa de ocupação desde 2014

Em 2024, o portfólio de shoppings da Multiplan apresentou taxa de ocupação média de 96,2%, um aumento de 57 p.b. em relação a 2023 — o maior crescimento anual dos últimos dez anos.

Ao longo do ano, três shoppings se destacaram em termos de crescimento de taxa de ocupação: New York City Center (+859 p.b.), ShoppingSantaÚrsula (+671 p.b.) e ParkShopping (+408 p.b.).

O New York City Center atingiu uma taxa de ocupação de 95,8%, impulsionado pela conclusão de sua revitalização no início do ano e a gestão estratégica do mix de lojistas. O shopping também registrou o maior crescimento em vendas do portfolio: +33,8% vs. 2023.

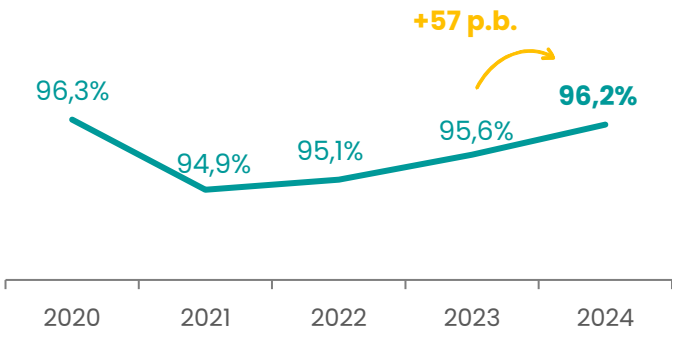
O ShoppingSantaÚrsula encerrou o ano com taxa de ocupação de 94,5%, a maior desde 2019, após onze trimestres consecutivos de crescimento.

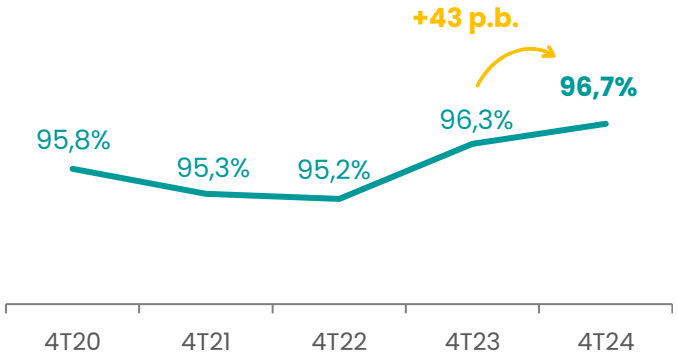
O ParkShopping registrou, ao final de 2024, uma taxa de ocupação de 96,1%. Atendendo à crescente demanda por espaço, a 10ª expansão do shopping deverá adicionar 8.615 m² de ABL.

No 4T24, a taxa de ocupação atingiu 96,7%, apresentando um aumento de 43 p.b comparado ao 4T23.

Ao longo do trimestre, onze shoppings superaram a taxa de ocupação média do portfólio, com sete deles alcançando níveis acima de 98,0%. Essa seleção inclui o MorumbiShopping (99,1%) e o Parque Shopping Maceió (99,9%), ambos com expansões em desenvolvimento.

Taxa de ocupação média dos shopping centers





Taxa de ocupação de 96,2% em 2024

Indicadores Operacionais

Custo de ocupação

Custo de ocupação

Queda devido ao forte crescimento das vendas

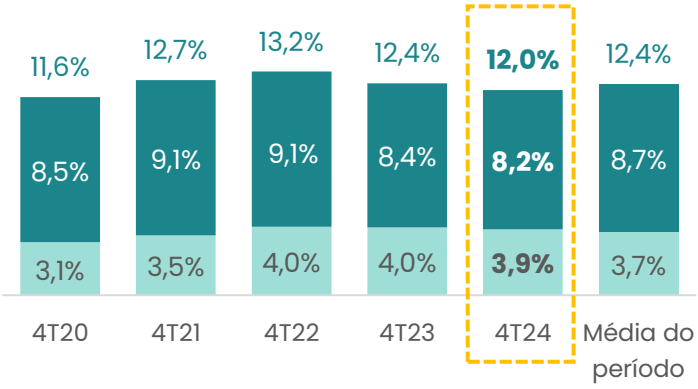
Em 2024, o custo de ocupação dos lojistas ficou em 12,8%, uma queda de 69 p.b. em comparação a 2023. Essa redução pode ser explicada por: (i) aumento de 9,3% nas vendas dos lojistas, que superou o crescimento do aluguel, e (ii) uma redução na participação dos encargos comuns como porcentagem das vendas, atingindo 4,6% — o segundo nível mais baixo desde 2010.

No 4T24, o custo de ocupação dos lojistas foi de 12,0%, uma queda de 39 p.b. em relação ao 4T23. Essa mudança foi motivada pelo maior aumento de vendas trimestrais em 2024: 10,7% vs. o 4T23.

Custo de ocupação cai 69 p.b. e atinge 12,8% em 2024

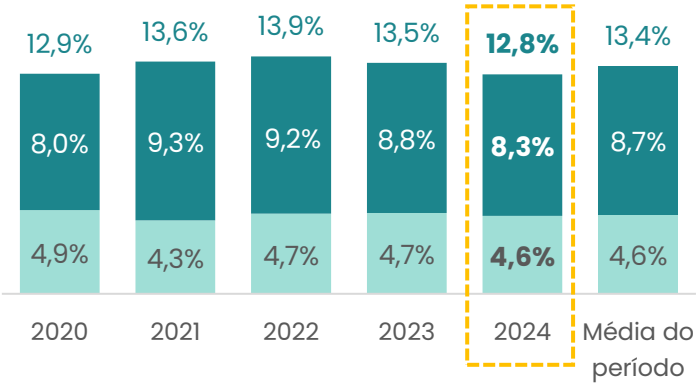
ParkJacarepaguá

Abertura trimestral do custo de ocupação



Aluguel como % das vendas
Encargos como % das vendas

Abertura anual do custo de ocupação



Aluguel como % das vendas
Encargos como % das vendas

Receita Bruta

Receitas diversificadas impulsionando crescimento

A receita bruta, em 2024, totalizou R$2.737,5 milhões, um aumento de 23,5% vs. 2023, apesar do efeito do reajuste do IGP-DI nos últimos 12 meses de somente +0,8%.

O forte desempenho foi impulsionado por diversos fluxos de receita, liderados pela "Receita de vendas de imóveis" (+455,2%), seguida por "Outras receitas" (+53,1%) e "Receita de estacionamento" (+7,9%).

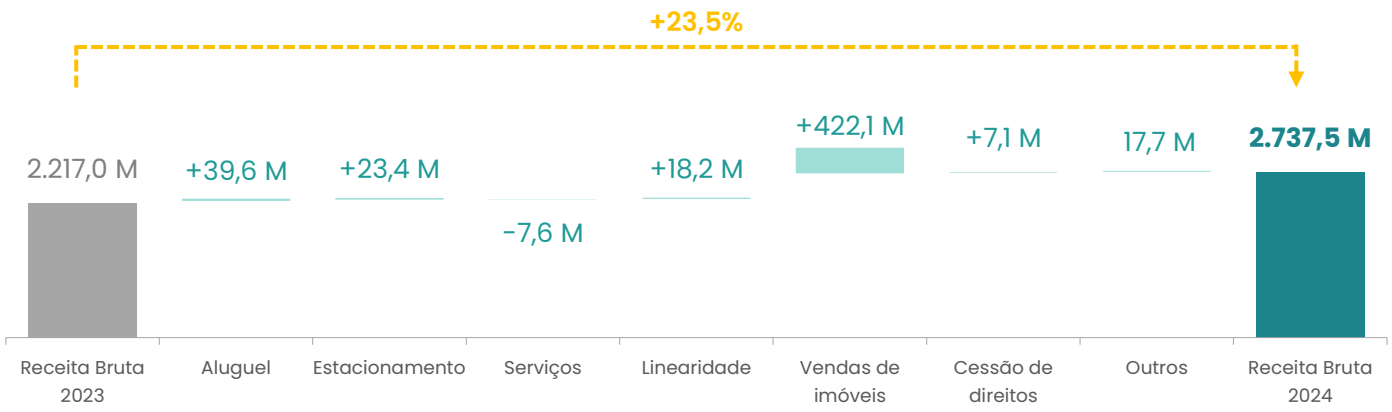
A receita de venda de imóveis totalizou R$514,8 milhões em 2024, mais do que cinco vezes o valor de 2023, impulsionada pela (i) venda de 25% de participação do JundiaíShopping (para mais detalhes, consulte a página 33), (ii) venda de três terrenos em Ribeirão Preto, (iii) a venda de um terreno no Parque Shopping Maceió, e (iv) vendas do Golden Lake.

A linha "Outras receitas" se beneficiou de parcerias relacionadas ao aplicativo Multi, enquanto a receita de estacionamento teve um impacto positivo do aumento do fluxo de veículos e de um reajuste tarifário no meio do ano.

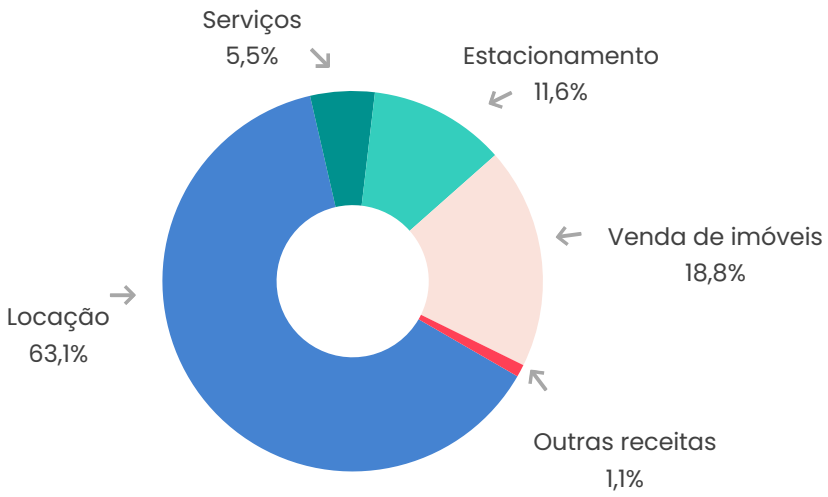
A receita de locação cresceu 2,3% em relação a 2023, impulsionada principalmente pela (i) inauguração das expansões dos shoppings DiamondMall e ParkShoppingBarigüi em nov/24, (ii) a aquisição de 9,0% do ParkJacarepaguá em jun/24 e (iii) o efeito positivo do reajuste do IGP-DI de 0,8%. Esse crescimento foi parcialmente compensado pela venda de 25% de participação no JundiaíShopping.

No 4T24, a receita bruta totalizou R$1.003,7 milhões (+61,4% vs. o 4T23), a maior já registrada em um quarto trimestre.

Evolução da receita bruta (R$) – 2024 vs. 2023



Abertura da receita bruta % – 2024



Receita de locação

Receita de locação

Acelerando o crescimento

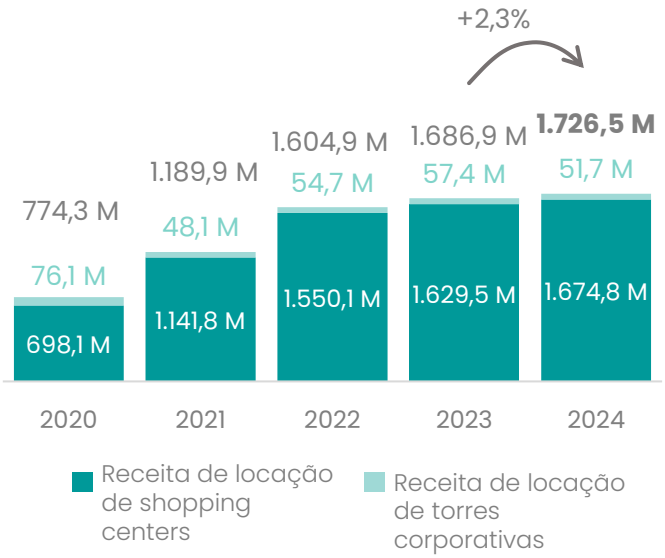
A receita de locação total da Multiplan (soma de shoppings e torres comerciais) cresceu 2,3% vs. 2023, totalizando R$1.726,5 milhões em 2024.

A receita de locação de shoppings apresentou crescimento anual de 2,8%, impactada positivamente pelo:

- efeito do reajuste do IGP-DI de +0,8%,
- a inauguração das expansões dos shoppings DiamondMall e ParkShoppingBarigüi em nov/24,
- a aquisição de 9,0% do ParkJacarepaguá em jun/24, e
- aumento do aluguel complementar em 29,1%, impulsionado positivamente pelo crescimento das vendas (+9,3% vs. 2023).

Vale ressaltar que, em dez/24, a Multiplan concluiu a venda de 25% de participação do JundiaíShopping (para mais detalhes, consulte a página 33), o que impactou negativamente a receita de locação em 2024.

Evolução anual da receita de locação(R$)

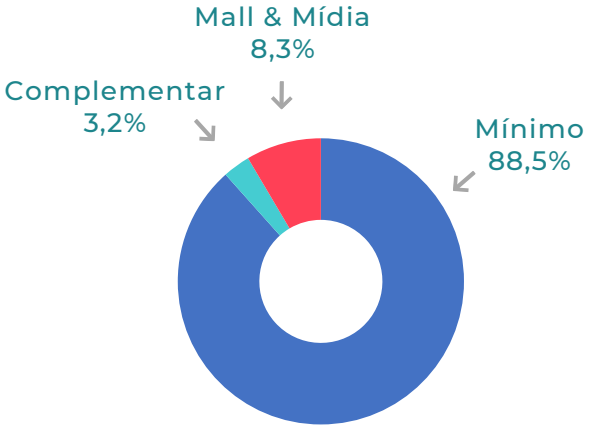


No 4T24, a receita de locação total da Multiplan (soma de shoppings e torres comerciais) cresceu 6,4% em comparação ao 4T23.

O crescimento da receita de locação de shoppings foi de 7,0% no trimestre, devido, principalmente, às inaugurações das expansões, aquisição de participação, maior efeito de reajuste do IGP-DI e contratos de renovação de aluguel, parcialmente compensados pela venda de 25% de participação do JundiaíShopping.

Evolução trimestral da receita de locação(R$)

Abertura da receita de locação % – 2024



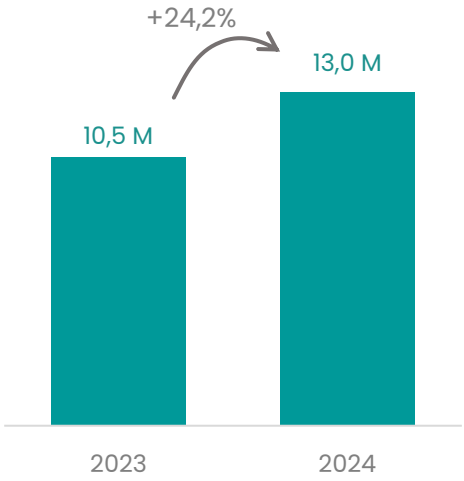
Receita de locação

New York City Center retornando alocação de capital

Ao longo de 2023 e início de 2024, o New York City Center passou por uma grande revitalização, trazendo nova arquitetura e um mix completamente renovado.

A receita de locação do shopping, em 2024, atingiu R$13,0 milhões, um aumento de 24,2% em relação a 2023, o maior crescimento do portfólio.

Evolução da receita de locação do New York City Center (R$)



Um total de R$19,0 milhões foram investidos na revitalização do New York City Center.

Em 2024, o crescimento da receita de locação foi de R$2,5 milhões sobre 2023, ou R$2,4 milhões excluindo o efeito do reajuste do IGP-DI de 0,8%.

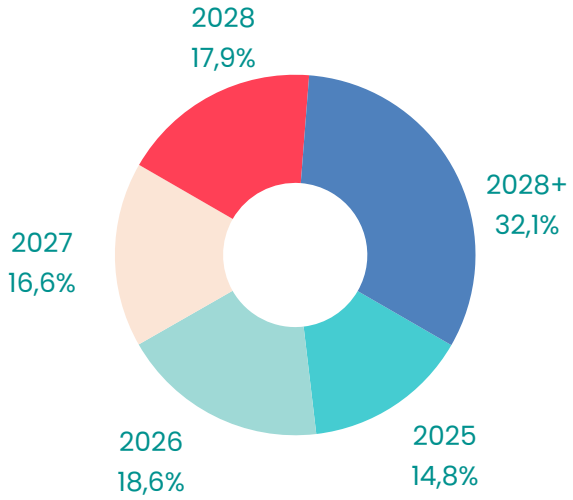
Considerando o investimento de R$19,0 milhões e o crescimento real da receita de locação de R$2,4 milhões, a revitalização proporcionou um *yield* real de aluguel de 12,9% em seu primeiro ano.

Vale ressaltar que a taxa de ocupação do shopping ficou em 96,8% no 4T24, com mais lojas programadas para abrir nos próximos trimestres.

Menos de 15% dos contratos expiram em 2025

O cronograma de vencimento dos contratos de locação indica que 758 contratos devem expirar em 2025, o equivalente a 14,8% da receita de locação do portfólio.

Cronograma de renovação de contratos[1] (% receita de locação) – 4T24



[1] Exclui contratos sem prazo definido (contratos não renovados).

New York City Center

ParkShopping Canoas – Evento de corrida

Receita de locação

Receita de locação (R$)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var. %
BH Shopping	69,4 M	53,6 M	+29,6%	194,5 M	176,5 M	+10,2%
RibeirãoShopping	30,1 M	28,1 M	+7,0%	100,3 M	91,4 M	+9,7%
BarraShopping	76,5 M	75,6 M	+1,2%	251,6 M	251,3 M	+0,1%
MorumbiShopping	77,6 M	73,7 M	+5,4%	241,9 M	237,9 M	+1,7%
ParkShopping	36,3 M	34,7 M	+4,5%	117,4 M	115,7 M	+1,4%
DiamondMall	22,5 M	20,4 M	+10,5%	70,5 M	68,3 M	+3,2%
New York City Center	3,8 M	3,1 M	+23,9%	13,0 M	10,5 M	+24,2%
ShoppingAnáliaFranco	15,3 M	14,8 M	+3,1%	49,0 M	48,9 M	+0,3%
ParkShoppingBarigüi	39,3 M	35,2 M	+11,5%	118,2 M	114,3 M	+3,4%
Pátio Savassi	18,7 M	18,0 M	+3,6%	60,7 M	60,2 M	+0,8%
ShoppingSantaÚrsula	2,6 M	2,8 M	-5,7%	8,6 M	8,8 M	-2,0%
BarraShoppingSul	24,4 M	25,1 M	-2,6%	79,9 M	82,7 M	-3,4%
ShoppingVilaOlímpia	6,3 M	6,3 M	-0,1%	21,8 M	21,9 M	-0,7%
ParkShoppingSãoCaetano	22,5 M	22,7 M	-0,6%	72,9 M	74,1 M	-1,7%
JundiaíShopping	17,2 M	17,5 M	-1,7%	57,3 M	57,0 M	+0,6%
ParkShoppingCampoGrande	14,5 M	14,3 M	+1,2%	47,5 M	47,8 M	-0,6%
VillageMall	19,0 M	17,8 M	+6,8%	62,8 M	60,3 M	+4,2%
Parque Shopping Maceió	9,0 M	8,2 M	+9,7%	28,6 M	26,7 M	+6,8%
ParkShopping Canoas	11,3 M	10,9 M	+3,8%	35,3 M	34,0 M	+3,9%
ParkJacarepaguá	13,5 M	12,4 M	+8,2%	43,0 M	41,0 M	+4,9%
Subtotal de shoppings	**529,9 M**	**495,2 M**	**+7,0%**	**1.674,8 M**	**1.629,5 M**	**+2,8%**
Morumbi Corporate	10,1 M	12,1 M	-16,5%	43,6 M	48,9 M	-10,8%
ParkShopping Corporate	2,0 M	2,0 M	-0,6%	8,1 M	8,4 M	-4,5%
Subtotal de torres corporativas	**12,2 M**	**14,2 M**	**-14,2%**	**51,7 M**	**57,4 M**	**-9,9%**
Total portfólio	**542,1 M**	**509,4 M**	**+6,4%**	**1.726,5 M**	**1.686,9 M**	**+2,3%**

Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

Crescimento real forte e consistente de SSR

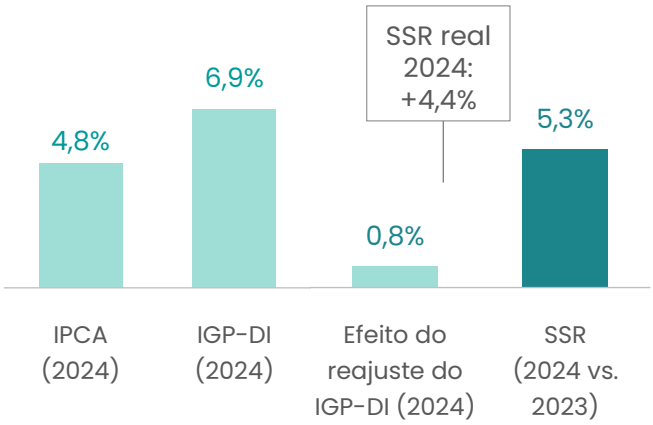
Em 2024, o portfólio da Multiplan registrou Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) de 5,3% quando comparado a 2023, com um crescimento real de 4,4%. Apesar do IGP-DI positivo de 6,9% em 2024, o efeito do reajuste do IGP-DI foi de apenas 0,8%, refletindo a deflação (nos últimos 12 meses) de mar/23 a abr/24, deixando uma perspectiva positiva para 2025.

Além disso, no 4T24, o portfólio apresentou um Aluguel nas Mesmas Lojas de 10,0%, um crescimento real de SSR de 7,8% no trimestre,sobre o efeito do reajuste do IGP-DI de 2,0%.

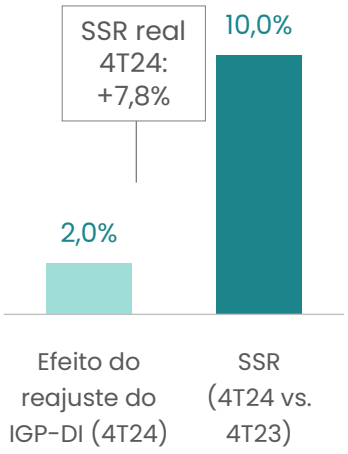
O efeito de reajuste do IGP-DI apresentado no gráfico reflete os ajustes inflacionários dos contratos de locação da Companhia no período.

Para o cálculo simplificado do efeito do reajuste do IGP-DI, consulte a planilha disponível no site de RI da Companhia [Link].

Índices e SSR – 2024



Índices e SSR – 4T24



BarraShopping

Receita de estacionamento & Receita de serviços

Receita de estacionamento

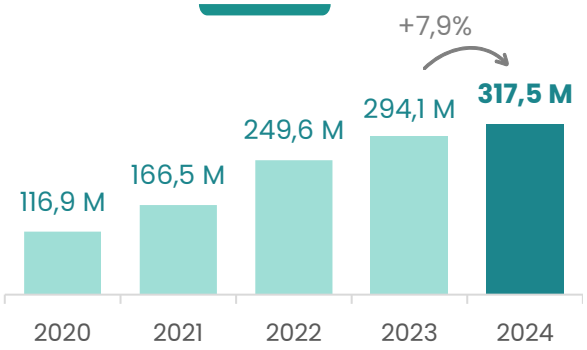
Receita de estacionamento impulsionada por maior fluxo de veículos

Em 2024, a receita de estacionamento totalizou R$317,5 milhões, apresentando um aumento de 7,9% vs. 2023, impulsionado principalmente pelo reajuste das tarifas de estacionamento durante o ano e pelo aumento do fluxo de veículos de 1,6% vs. 2023.

O DiamondMall, que inaugurou sua expansão em nov/24, apresentou o maior aumento no fluxo de veículos ano contra ano (+9,6%) e registrou um aumento de 21,5% na receita de estacionamento em relação a 2023.

No 4T24, a receita de estacionamento cresceu 14,8% em relação ao 4T23, atingindo R$97,4 milhões, também impulsionada pelos reajustes na tarifa de estacionamento e pelo aumento do fluxo de veículos de 1,5% em relação ao 4T23.

Evolução anual da receita de estacionamento (R$)



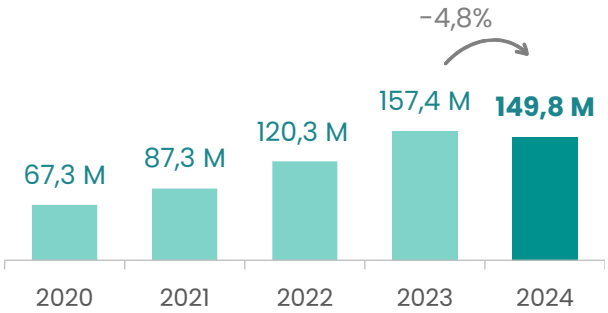
Receita de serviços

Base forte de comparação devido a efeitos não recorrentes em 2023

A receita de serviços totalizou R$149,8 milhões em 2024, uma queda de 4,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, devido a receitas não recorrentes em 2023.

No 4T24, a receita de serviços totalizou R$37,6 milhões no 4T24, uma redução de 7,4% em relação ao 4T23.

Evolução anual da receita de serviços (R$)



Despesas de propriedades

Despesas de propriedades

Queda de dois dígitos nas despesas de propriedade

Em 2024, as despesas de propriedades (soma de despesas de shopping center e torre corporativa para locação) totalizaram R$164,5 milhões, o menor valor desde 2020. Isso representa uma queda de 12,4% em relação a 2023, a segunda maior redução desde o IPO[1] e a maior desde 2018. A despesa foi impactada positivamente por:

i. um aumento de 57 p.b. na taxa de ocupação, reduzindo despesas relacionadas à vacância; e

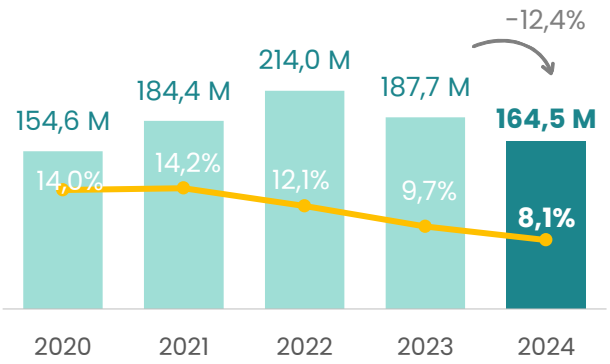
ii. taxa de inadimplência líquida anual negativa (-0,1%) pela primeira vez desde o início da série de dados, sustentando uma redução das provisões, incluindo sua matriz de provisões.

Vale ressaltar que, as despesas de propriedades, excluindo provisões[2] e baixas[3] de contas a receber, teriam um aumento de apenas 2,3% em 2024 em relação a 2023.

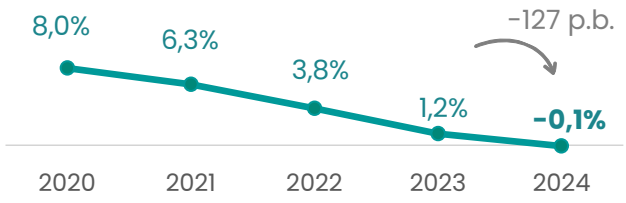
Em 2024, a proporção das despesas de propriedades como % das receitas de propriedades[4] atingiu 8,1%, o menor índice desde o IPO[1].

No 4T24, as despesas de propriedades totalizaram R$50,3 milhões, uma redução de 9,0% vs. o 4T23, impactada também pelo aumento da ocupação (+43 p.b. vs. o 4T23) e inadimplência líquida negativa (-0,5%) registrada no trimestre.

Despesas de propriedades (R$) e como % das receitas de propriedades[4]



Taxa de inadimplência líquida



Menor inadimplência líquida anual já registrada: **-0,1%**

ParkShopping Canoas – Evento infantil

[1] O IPO (abertura de capital) da Multiplan ocorreu em jul/07.
[2] As provisões são provisões para créditos de liquidação duvidosa, apresentados nas "Demonstrações do Valor Adicionado" nas Demonstrações Financeiras da Companhia.
[3] Os critérios de baixa estão disponíveis na seção "4. Contas a receber" das Demonstrações Financeiras da Companhia.
[4] Inclui receita de locação, receita de estacionamento e a linearidade.

ParkJacarepaguá

Resultado Operacional Líquido (NOI)

Resultado Operacional Líquido (NOI)

Margem consistentemente acima de 90,0%

Pelo segundo ano consecutivo, a Companhia encerrou o ano com a impressionante marca de margem NOI acima de 90,0%, chegando a 91,9%, a maior desde a abertura de capital (jul/07).

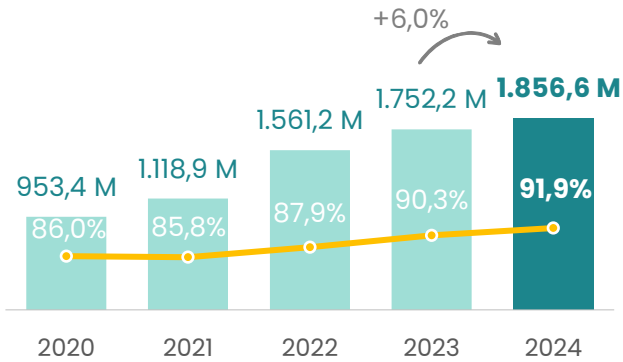
Em 2024, o Resultado Operacional Líquido (NOI) da Multiplan totalizou R$1.856,6 milhões, um aumento de 6,0% em relação ao ano anterior.

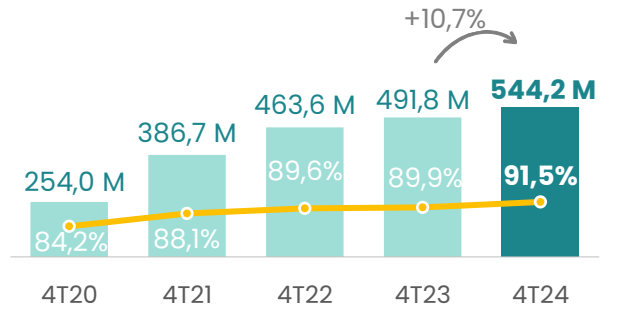
O NOI foi beneficiado pela melhoria operacional observada ao longo de 2024, incluindo:

- aumento da receita de estacionamento de +7,9%;
- aumento da receita de aluguel de +2,3%;
- menores despesas de propriedades (-12,4%).

No 4T24, a margem NOI também se destacou, superando a marca de 90,0% e atingindo 91,5%, impactada principalmente por menores despesas de propriedades.

NOI (R$) e margem NOI (%)





NOI (R$)	4T24	4T23	Var.%	2024	2023	Var.%
Receita de locação	542,1 M	509,4 M	+6,4%	1.726,5 M	1.686,9 M	+2,3%
Apropriação de receita de aluguel linear	(44,9 M)	(47,1 M)	-4,6%	(22,9 M)	(41,1 M)	-44,4%
Receita de estacionamento	97,4 M	84,8 M	+14,8%	317,5 M	294,1 M	+7,9%
Receita operacional	**594,5 M**	**547,1 M**	**+8,7%**	**2.021,1 M**	**1.939,9 M**	**+4,2%**
Despesas de propriedades	(50,3 M)	(55,3 M)	-9,0%	(164,5 M)	(187,7 M)	-12,4%
NOI	**544,2 M**	**491,8 M**	**+10,7%**	**1.856,6 M**	**1.752,2 M**	**+6,0%**
Margem NOI	91,5%	89,9%	+164 p.b.	91,9%	90,3%	+154 p.b.

Despesas G&A & Remuneração baseada em ações

Despesas Gerais & Administrativas (G&A)

As despesas gerais e administrativas da Multiplan totalizaram R$196,1 milhões em 2024, uma redução de 1,7% em relação a 2023.

As despesas de sede representaram 7,7% da receita líquida em 2024, a menor proporção desde 2020, resultado da combinação de crescimento de receita e menores despesas.

No 4T24, as despesas gerais e administrativas reduziram ainda mais, 13,1% em relação ao 4T23, atingindo a marca de 6,2% da receita líquida, a menor proporção para um quarto trimestre desde o IPO[1].

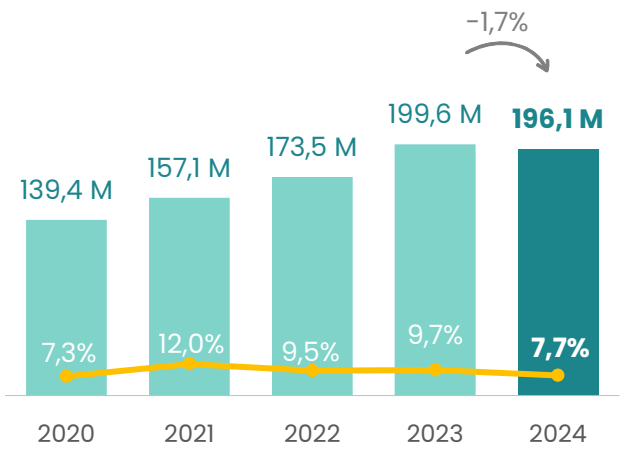
Remuneração baseada em ações

As despesas com remuneração baseada em ações encerraram 2024 em R$66,8 milhões, um aumento de 18,9%, explicado pela provisão do novo plano concedido em fev/24, parcialmente compensado pelo fim das tranches dos planos anteriores.

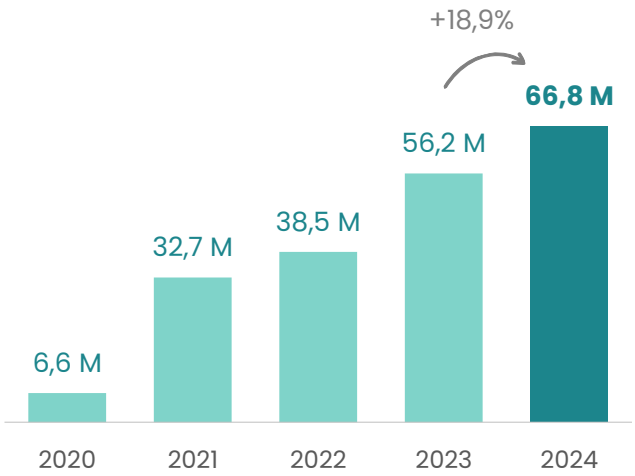
Os planos de ações diferidas concedidos desde 2023, com um período de transferência mais curto (três anos) do que os planos anteriores (cinco anos), levaram a um acúmulo temporário de cinco planos de ações diferidas em 2024.

No 4T24, pelos mesmos motivos, as despesas com remuneração baseada em ações aumentaram 9,3% em relação ao 4T23.

Evolução anual das despesas de G&A (R$) e como % da receita líquida



Remuneração baseada em ações (R$)



[1]O IPO (abertura de capital) da Multiplan ocorreu em jul/07.

Resultados de Empreendimentos Imobiliários

Empreendimentos Imobiliários

Mais de meio bilhão em receitas

Em 2024, a receita de venda de imóveis foi de R$514,8 milhões, um aumento de R$422,1 milhões em relação a 2023, impulsionada principalmente pela conclusão da venda de 25% de participação do JundiaíShopping, que gerou receita de R$253,2 milhões (para mais detalhes, consulte a página 33).

Além disso, a conclusão da venda de três terrenos em Ribeirão Preto e um no Parque Shopping Maceió, totalizou R$118,7 milhões em receita.

A primeira fase do Golden Lake (Lake Victoria), acumulou R$132,6 milhões em receita em 2024, um crescimento de 69,6% em relação a 2023.

Até dez/24, foram vendidas 69,1% das unidades da primeira fase do Golden Lake, o que corresponde a R$369,0 milhões do Valor Geral de Vendas (VGV). Até o momento, a receita total acumulada contabilizada desta primeira fase é de R$272,2 milhões.

No 4T24, a receita de venda de imóveis foi de R$364,1 milhões, quase treze vezes superior ao 4T23, impactada pela venda (i) de 25% de participação do JundiaíShopping, (ii) dois terrenos em Ribeirão Preto e (iii) maior reconhecimento de receita da primeira fase do Golden Lake.

Lake Eyre, a segunda fase do Golden Lake

Em set/24, a Multiplan anunciou o pré-lançamento da segunda fase do projeto Golden Lake – Lake Eyre. O projeto inclui 127 apartamentos, e até 5 de fevereiro de 2025, 54 unidades já haviam sido vendidas.

A construção está prevista para começar em jun/25, momento em que as receitas e os custos devem começar a ser contabilizados.

Golden Lake – construção do Lake Victoria em jan/25

Estudo de Caso

JundiaíShopping: Venda de 25.0% de participação

JundiaíShopping: Venda de 25.0% de participação

Construindo valor

O JundiaíShopping foi desenvolvido e inaugurado pela Multiplan em outubro de 2012: desde então, tem crescido consistentemente em linha com o desenvolvimento de seu entorno. De acordo com o IBGE[1], a cidade de Jundiaí registrou um aumento do PIB per capita de 66,1% desde 2012.

De 2019 a 2024, a receita de locação do shopping cresceu 59,0% e as vendas cresceram 32,8% (2024 vs. 2019), beneficiando-se de seu entorno.

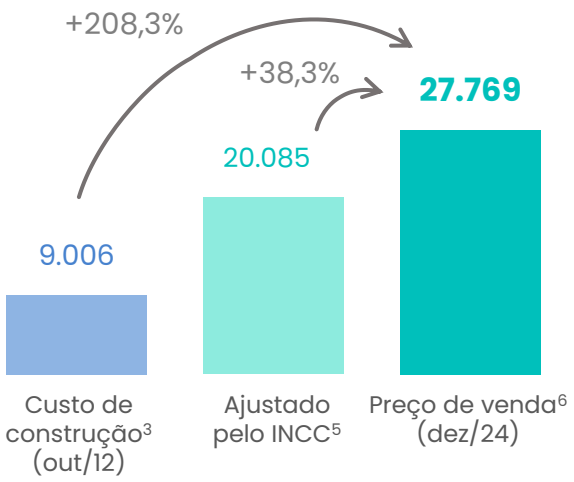
Considerando o NOI[2]/m² de R$1.985,9/m² em 2024, sobre o seu custo de construção[3] de R$9.005,8/m², o retorno do shopping nos últimos 12 meses foi de 22,1%.

A venda de 25,0% de participação do JundiaíShopping, concluída em dez/24, por R$253,2 milhões, teve um *cap rate* de 7,2%[2], abaixo do *cap rate* atual[4] da Multiplan de 12,2%.

[1]IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (link). Aumento do PIB de 2012 até 2021.
[2]Considera o NOI do shopping em 2024.
[3]Custo de construção divulgado no Comunicado ao Mercado sobre a inauguração do JundiaíShopping em 18 de outubro de 2012 (link).
[4]*Cap rate* calculado com base no NOI anual dividido pelo Valor da Empresa (Enterprise Value) da Companhia em 31/12/24.
[5]Ajustado pelo INCC (Índice Nacional da Construção) entre out/12 e dez/24.
[6]Preço de venda dividido pela ABL vendida.

A transação resultou em uma receita de venda de imóveis de R$253,2 milhões no 4T24, um EBITDA de R$178,4 milhões e um lucro líquido de R$170,6 milhões no 4T24, destacando a capacidade da Companhia de criar valor por meio de sua estratégia de desenvolvimento.

Venda de 25% do JundiaíShopping (R$/m²)



Resultados Financeiros

EBITDA

EBITDA

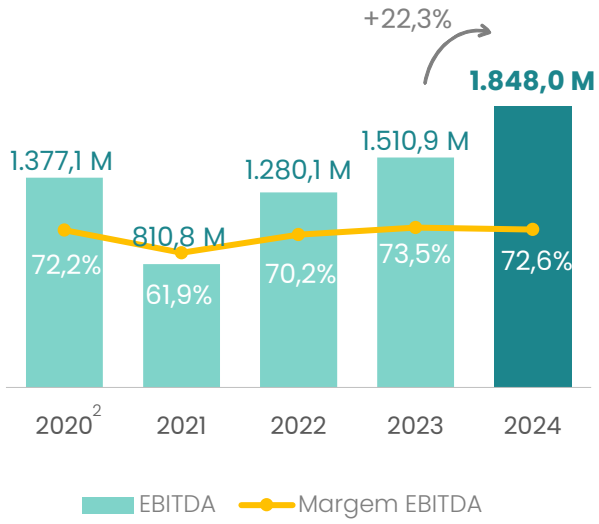
Crescimento anual de 22,3% liderado por maiores vendas de imóveis e menores despesas de propriedades

Em 2024, o EBITDA da Multiplan atingiu R$1.848,0 milhões, um crescimento de 22,3% em relação a 2023, marcando o maior resultado já registrado pelo segundo ano consecutivo.

O resultado foi beneficiado pela linha de receita de "Venda de imóveis", que quintuplicou desde 2023, e da redução de 12,4% nas despesas de propriedades, que registou o menor valor desde 2020.

A margem EBITDA em 2024 foi de 72,6%, uma redução de 86 p.b. vs. 2023, principalmente devido ao andamento do projeto Golden Lake, cujas margens são inferiores em comparação com os shoppings.

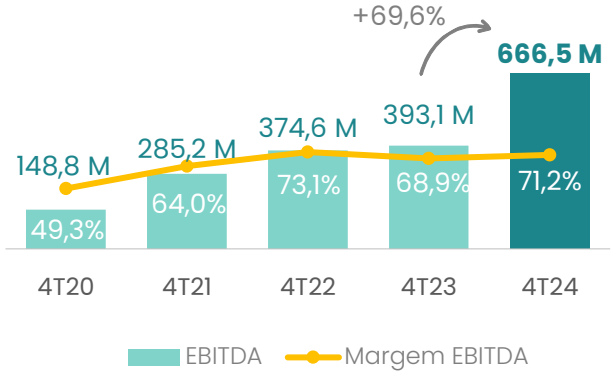
EBITDA (R$) e margem EBITDA (%)



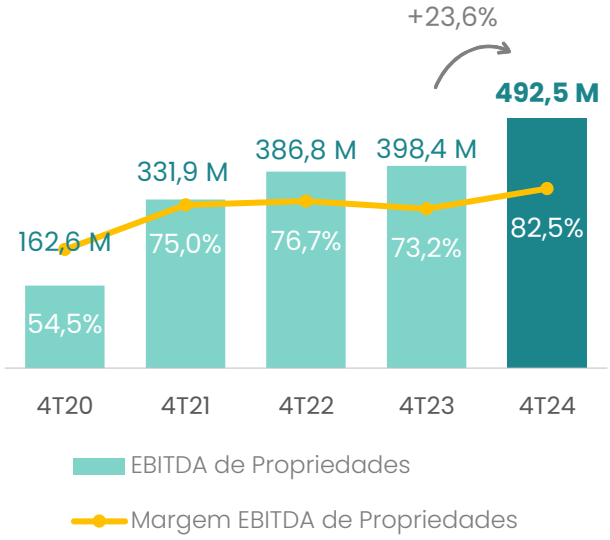
No 4T24, o EBITDA da Companhia atingiu R$666,5 milhões, 69,6% superior ao 4T23. O resultado foi impactado positivamente pela contabilização da venda de dois terrenos e de 25% de participação do JundiaíShopping, o que levou à 2ª maior receita de venda de imóveis desde o IPO[1].

A margem EBITDA foi de 71,2%, 229 p.b. superior ao 4T23. No entanto, a margem EBITDA de Propriedades, que não considera venda de imóveis, aumentou para 82,5%, um crescimento de 939 p.b. vs. o 4T23.

EBITDA (R$) e margem EBITDA (%)



EBITDA de Propriedades (R$) e margem (%)



[1] O IPO (abertura de capital) da Multiplan foi realizado em jul/07.
[2] Impactado positivamente pela venda da Diamond Tower em jul/20.

Resultados Financeiros

Endividamento e Disponibilidades

Endividamento e Disponibilidades

O FFO de 2024 cobre quase três anos de amortizações de dívidas

Ao final de 2024, a dívida bruta da Multiplan atingiu R$5.466,2 milhões, um aumento em relação a set/24, principalmente devido à emissão de R$1,8 bilhão em debêntures em out/24.

Ao final do período, a exposição da Multiplan ao CDI era de 94,4%, enquanto para TR e IPCA era de 5,0% e 0,6%, respectivamente.

Ao final de 2024, o custo médio da dívida da Companhia era de 12,82%, 57 p.b. acima da taxa SELIC (taxa básica de juros do Brasil) e 147 p.b. superior a set/24. Esse aumento, apesar e ser menor que a elevação da SELIC no mesmo período, foi impulsionado principalmente pelo aumento de 150 p.b. da SELIC.

Ao longo do ano, a Multiplan captou R$2,6 bilhões, por meio de três emissões de dívida:

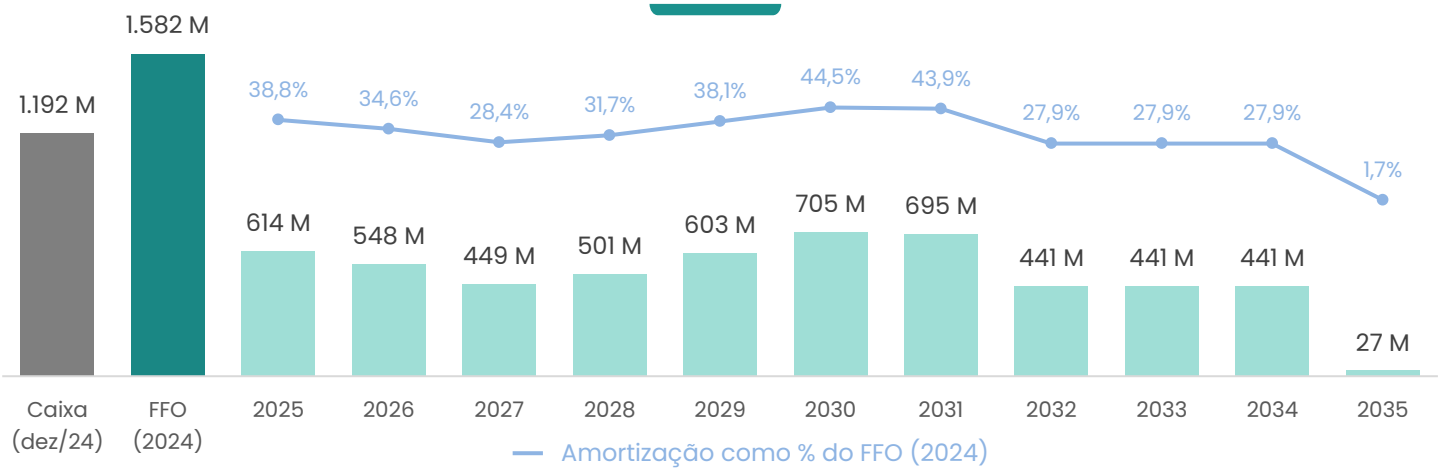
- Maio: R$300 milhões via Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a 99,5% do CDI a.a. por 5 anos;
- Julho: R$500 milhões em debêntures, a CDI+0,65% a.a. por 7 anos;
- Outubro: debêntures de R$600 milhões a CDI+0,55% por 7 anos e R$1,2 bilhão a CDI+0,80% por 10 anos.

Indexadores do endividamento (a.a.) – dez/24

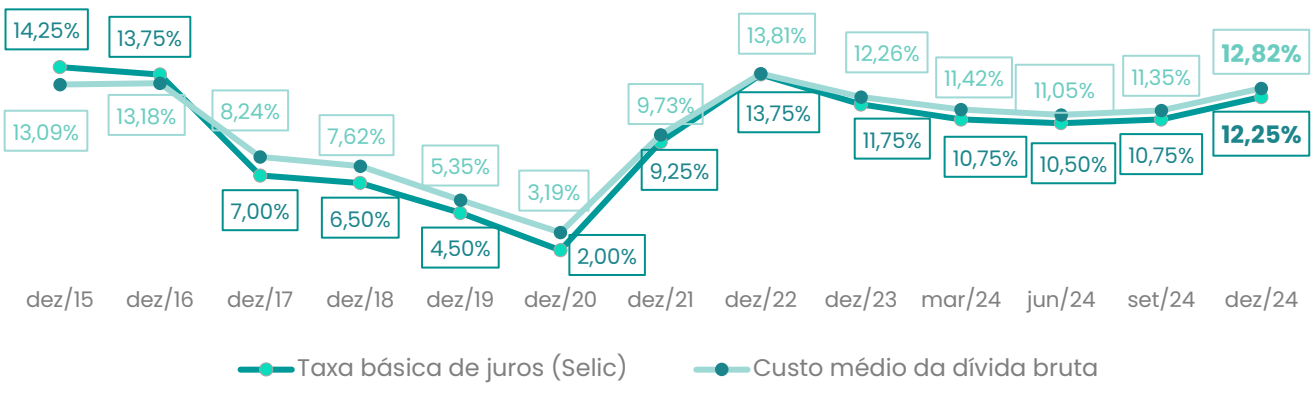
	Desempenho do Indexador	Taxa de juros média[1]	Custo da dívida	Dívida bruta[2] (R$)
TR	0,81%	8,26%	9,07%	272,7 M
CDI	12,25%	0,82%	13,07%	5.158,2 M
IPCA	4,83%	0,00%	4,83%	35,2 M
Total	**11,63%**	**1,19%**	**12,82%**	**5.466,2 M**

[1] Média ponderada da taxa anual.
[2] A dívida da Companhia é denominada em moeda local.

Cronograma de amortização da dívida bruta em dez/24 (R$)



Custo médio da dívida bruta (% a.a.)



Resultados Financeiros

Endividamento e Disponibilidades

EBITDA recorde mantém alavancagem em linha com níveis históricos

A Multiplan encerrou 2024 com posição de caixa de R$1.191,6 milhões e dívida líquida de R$4.274,6 milhões, 92,8% superior a set/24. O aumento foi impulsionado principalmente pelas saídas de caixa ao longo do 4T24, incluindo:

i. R$2,0 bilhões em recompra de ações;

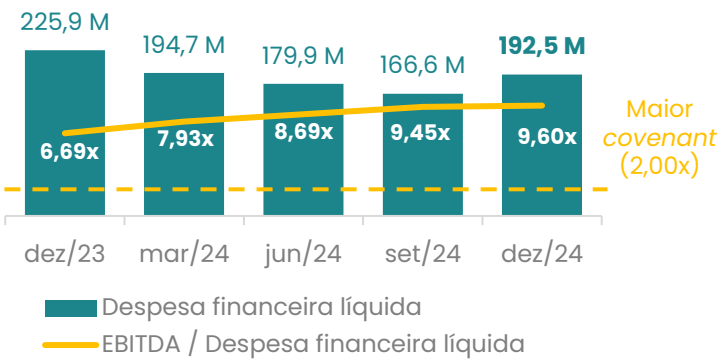
ii. R$266,1 milhões em investimentos (CAPEX), principalmente relacionados aos projetos de expansão do ParkShoppingBarigüi e MorumbiShopping e revitalizações no MorumbiShopping, BarraShopping e PátioSavassi;

iii. amortizações programadas de dívidas no valor de R$20,1 milhões e R$43,3 milhões a título de juros[1]; e

iv. desembolso de R$225,6 milhões a título de Juros sobre o Capital Próprio[2].

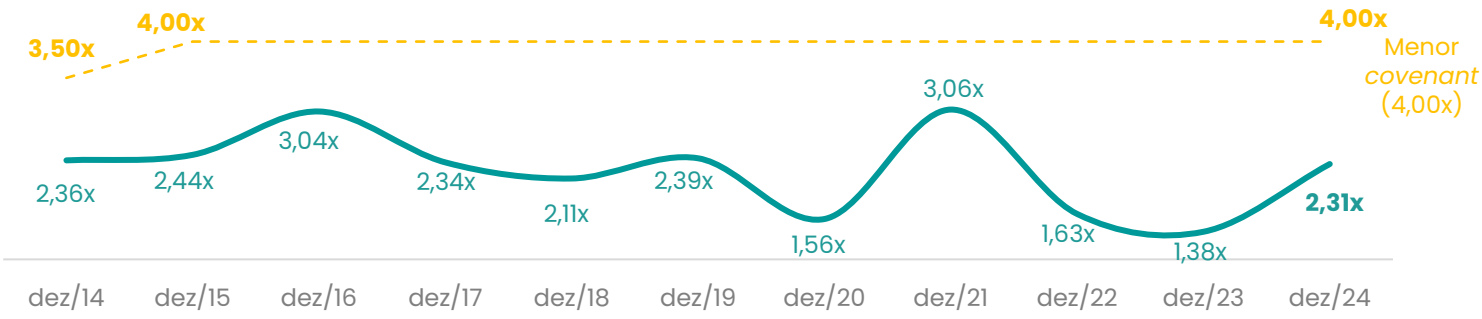
Apesar disso, o EBITDA recorde de R$1.848,0 milhões em 2024 manteve a alavancagem ao final do ano em 2,31x Dívida Líquida/EBITDA, em linha com a média de 10 anos de 2,24x.

Despesa financeira líquida (R$) e índice de cobertura (12M)



[1] Líquido de receitas financeiras.
[2] Líquido de impostos retidos na fonte.

Evolução da Dívida Líquida/EBITDA



Análise da Posição Financeira (R$)	31/12/2024	30/09/2024	Var. %
Dívida Bruta	5.466,2 M	3.639,3 M	+50,2%
Posição de Caixa	1.191,6 M	1.422,5 M	-16,2%
Dívida Líquida	4.274,6 M	2.216,8 M	+92,8%
EBITDA 12M	1.848,0 M	1.574,6 M	+17,4%
Valor justo das propriedades para investimentos	30.093 M	30.834 M	-2,4%
Dívida Líquida/EBITDA	2,31x	1,41x	+64,3%
Dívida Bruta/EBITDA	2,96x	2,31x	+28,0%
EBITDA/Despesa Financeira Líquida	9,60x	9,45x	+1,5%
Dívida Líquida/Valor Justo	14,2%	7,2%	+701 p.b.
Dívida Total/Patrimônio Líquido	0,97x	0,50x	+95,3%
Dívida Líquida/Valor de Mercado	39,1%	14,9%	+2411 p.b.
Prazo Médio de Amortização (meses)	59	45	+30,8%

Resultados Financeiros
Lucro líquido

Lucro líquido

Crescimento virando resultado: lucro líquido e margem recordes

Em 2024, a Multiplan alcançou lucro líquido recorde de R$1.340,8 milhões, refletindo um aumento de 31,4% em relação a 2023 e marcando o quarto ano consecutivo de forte crescimento.

O resultado foi influenciado positivamente por diversas fontes de receitas, conforme detalhado na seção "Receita Bruta" (página 23).

A margem líquida atingiu 52,7% em 2024, 306 p.b. acima de 2023, a maior margem anual desde o IPO[1].

No 4T24, o lucro líquido atingiu R$512,5 milhões (+69,4% vs. o 4T23), marcando o maior resultado de um quarto trimestre até o momento. Notadamente, o lucro líquido alcançado apenas no 4T24 superou o lucro líquido de todo o ano de 2019.

O resultado trimestral foi impulsionado pela receita de "Venda de imóveis", principalmente pela venda de dois terrenos próximos ao RibeirãoShopping e de participação de 25% no JundiaíShopping.

Lucro líquido e ações MULT3: dois desempenhos bem diferentes

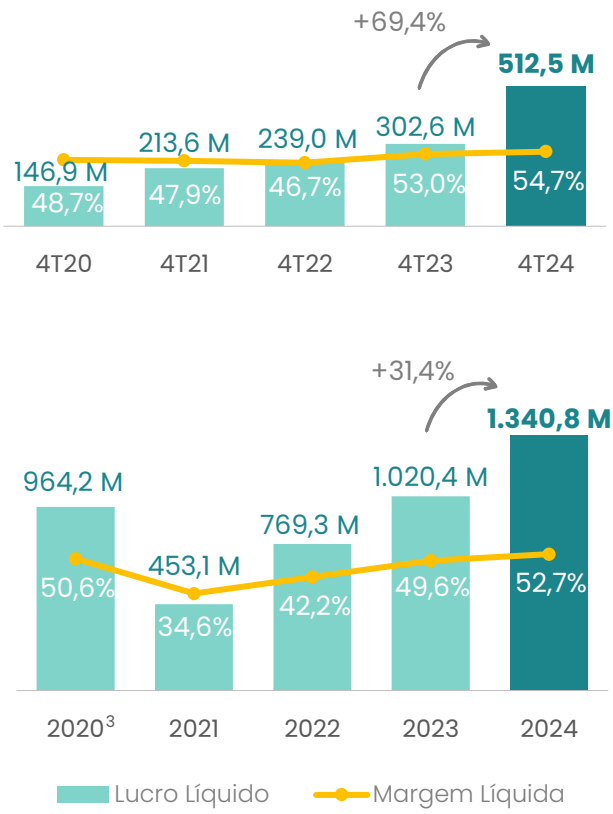
De 2019 a 2024, o lucro líquido da Multiplan atingiu novos recordes, aumentando 184,7% com um CAGR[2] de 23,2%.

Contudo, o desempenho das ações da Companhia (MULT3) não refletiu esse crescimento. No mesmo período, a ação MULT3 caiu 36,3%.

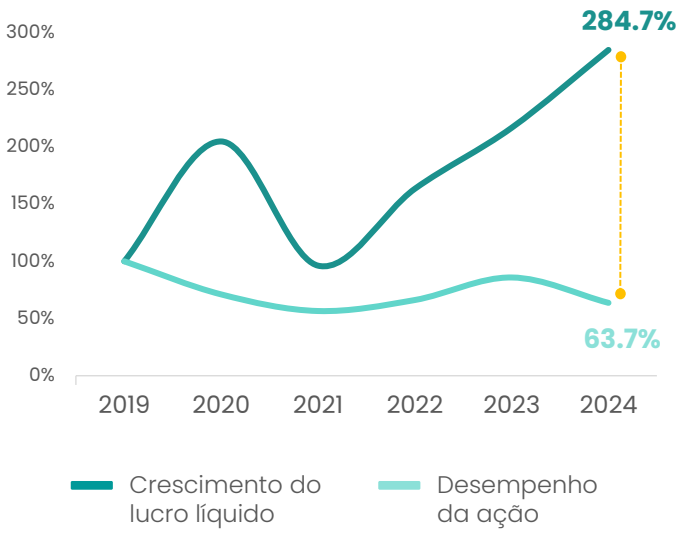
Com isso, a Companhia encerrou 2024 com o maior *spread* entre o crescimento do lucro líquido e o desempenho das ações desde 2019.

2019-2024	Variação	CAGR[2]
Lucro Líquido	+184,7%	+23,2%
Desempenho MULT3	-36,3%	-8,6%

Lucro líquido (R$) e margem (%)



Crescimento do lucro líquido da Multiplan vs. desempenho das ações (base 100)



[1] O IPO (abertura de capital) da Companhia ocorreu em jul/07.
[2] CAGR (*Compound Annual Growth Rate*) refere-se à Taxa de Crescimento Anual Composta.
[3] Impactado positivamente pela venda da Diamond Tower em jul/20.

Resultados Financeiros

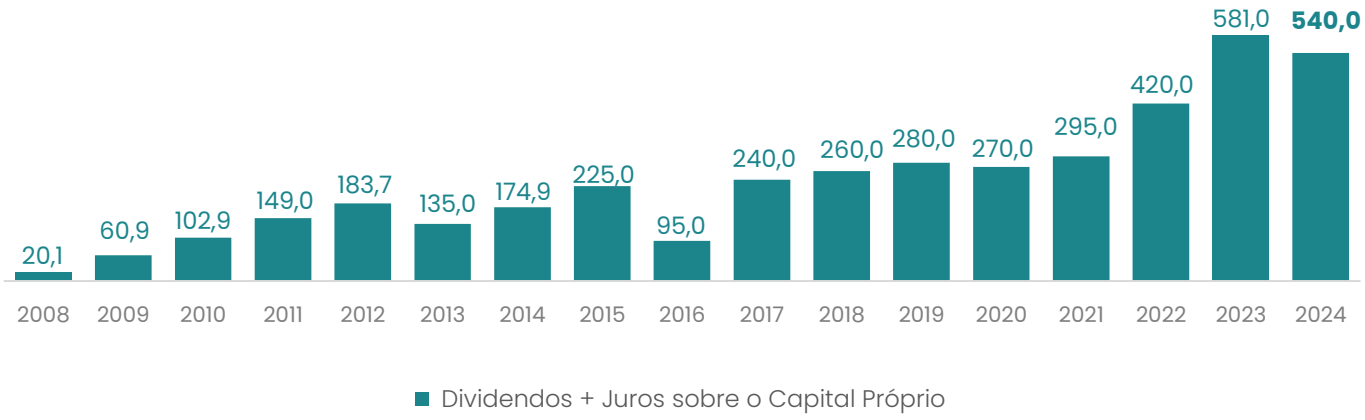
Lucro líquido

Juros sobre Capital Próprio: R$540,0 M em 2024, R$4,0 bi desde o IPO[1]

Em 2024, a Multiplan anunciou a distribuição de juros sobre o capital próprio (JCP) no valor bruto de R$540,0 milhões, representando um índice de *payout*[2] de 42,4%.

Além do significativo aumento de ABL desde o IPO[1], a Companhia tem remunerado seus acionistas de forma consistente ao longo dos anos, indo além do mínimo obrigatório, por meio do pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio. Desde o IPO[1], o valor total de dividendos e JCP aprovados foi de R$ 4,0 bilhões.

Distribuição de remuneração aos acionistas (R$ M)



[1] O IPO (abertura de capital) da Companhia ocorreu em jul/07.
[2] Índice de *payout*: (Proventos declarados) / (95% x Lucro Líquido). O índice de *payout* desconta 5% do lucro líquido para a reserva legal.

ParkJacarepaguá – Parque da Magia

Resultados Financeiros

Fluxo de caixa operacional (FFO)

Fluxo de caixa operacional (FFO)

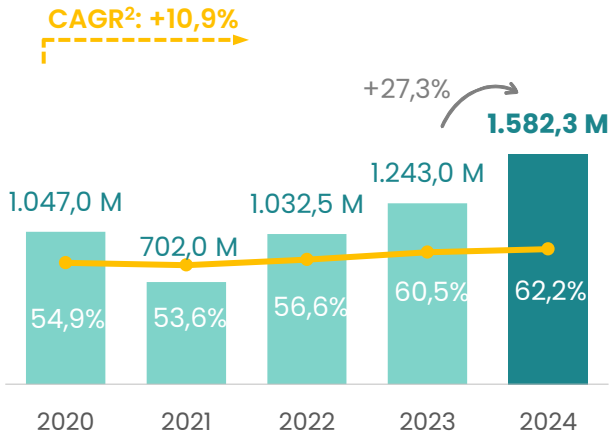
Margem FFO em seu nível mais alto: 62,2%

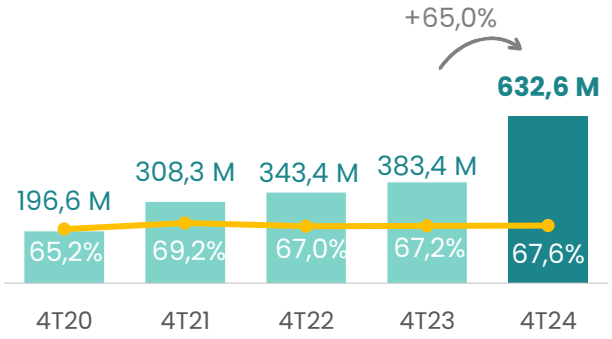
Em 2024, o FFO alcançou R$1.582,3 milhões, representando um crescimento de 27,3% em comparação a 2023. A margem FFO foi de 62,2%, o maior nível desde o IPO[1], marcando o quarto ano consecutivo em que a Companhia registra uma margem FFO superior a 60,0%.

O crescimento do FFO no 4T24 foi ainda maior, com aumento de 65,0% vs. o 4T23, atingindo margem de 67,6%.

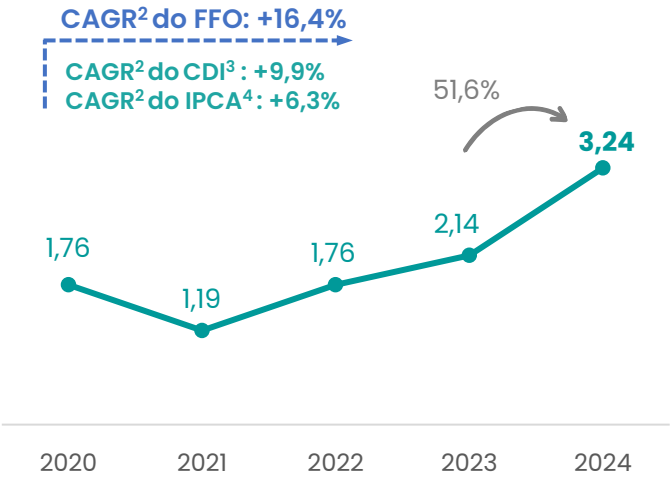
O FFO por ação, de R$ 3,24, registrou um aumento de 51,6% em relação a 2023, quase dobrando nos últimos cinco anos, com um CAGR[2] de 16,4%. Em comparação, o CDI[3] teve um CAGR[2] de 9,9% e o IPCA[4] apresentou um CAGR[2] de 6,3% no mesmo período.

FFO (R$) e margem FFO (%)





FFO por ação[5] (R$)



[1] O IPO (abertura de capital) da Companhia ocorreu em jul/07.
[2] CAGR (*Compound Annual Growth Rate*) significa Taxa de Crescimento Anual Composta.
[3] A taxa CDI é o Certificado de Depósito Interbancário, a principal taxa de referência para investimentos em renda fixa no mercado brasileiro.
[4] IPCA é o índice de inflação de referência no Brasil.
[5] Considera as ações em circulação ao final de cada período (excluindo as ações em tesouraria), ajustada pelo desdobramento em 1:3 (três) ações da mesma espécie e classe detidas em 2018.

FFO (R$)	4T24	4T23	Var.%	2024	2023	Var.%
Lucro Líquido	**512,5 M**	**302,6 M**	**+69,4%**	**1.340,8 M**	**1.020,4 M**	**+31,4%**
(-)Depreciações e amortizações	(35,6 M)	(33,9 M)	5,1%	(138,5 M)	(149,6 M)	-7,4%
(-) Imposto de renda e contrib. social diferidos	(39,6 M)	0,1 M	n.d.	(80,1 M)	(31,9 M)	151,2%
(-) Aprop. receita de aluguel linear	(44,9 M)	(47,1 M)	-4,6%	22,9 M	41,1 M	-44,4%
FFO	**632,6 M**	**383,4 M**	**+65,0%**	**1.582,3 M**	**1.243,0 M**	**+27,3%**
Margem FFO	67,6%	67,2%	+36 p.b.	62,2%	60,5%	+172 p.b.

MULT3 e o Mercado de ações

MULT3 e o mercado de ações

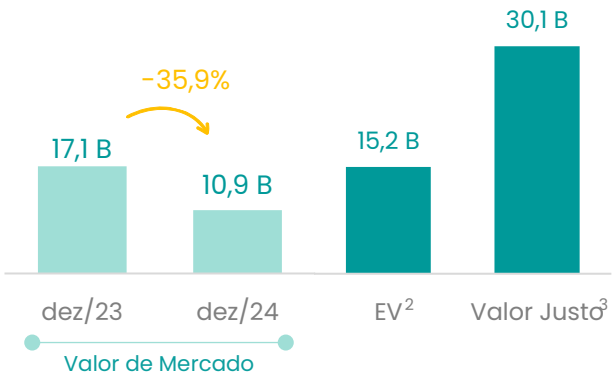
2024 em retrospectiva

No fechamento de dez/24, a MULT3 estava cotada a R$21,08, refletindo uma queda de 25,8% em comparação a dez/23. O valor de mercado da Companhia era de R$10,9 bilhões, representando uma queda de 35,9% em relação ao ano anterior. Essa diferença entre a variação do preço da ação e a queda do valor de mercado se deve ao cancelamento de 81,6 milhões de ações, reduzindo as ações emitidas em 13,6%.

Em 2024, o volume diário médio de negociações foi de R$110,4 milhões (equivalente a USD 18,9 milhões[1]), um aumento de 1,4% vs. 2023, e o número médio diário de negociações atingiu 17.208.

No final do ano, a MULT3 estava listada em 120 índices, incluindo o Índice Ibovespa (IBOV), o Índice Brasil 50 (IBrX50), o Índice Carbono Eficiente (ICO2), o Índice Imobiliário B3 (IMOB) e três índices MSCI (Invesco EM, EM IMI e IR SD ACWI ex-US).

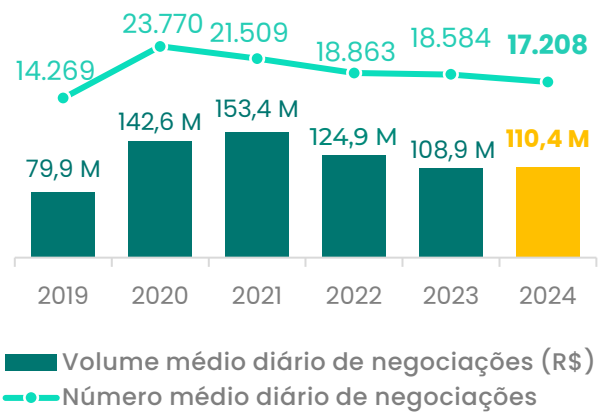
Valor da Multiplan (R$)



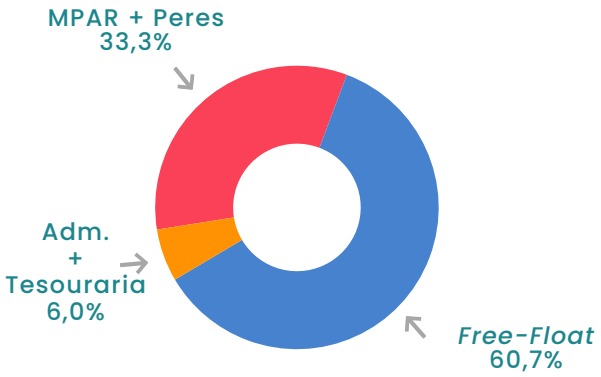
[1]Com base na taxa de câmbio média do Banco Central do Brasil de R$5,837/USD no 4T24. [2]Valor da Empresa (EV): Valor de mercado + Dívida líquida em 31 de dezembro de 2024. [3]Valor Justo (FV) dos imóveis calculado de acordo com a metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024.

MULT3 na B3	4T24	4T23	Var.%	2024	2023	Var.%
Preço de fechamento média (R$)	24,47	26,41	-7,3%	25,11	25,60	-1,9%
Preço de fechamento (R$) – fim do período	21,08	28,42	-25,8%	21,08	28,42	-25,8%
Valor médio diário negociado (R$)	95,7 M	81,4 M	+17,6%	110,4 M	108,9M	+1,4%
Volume médio diário negociado (nº ações)	3.970.723	3.113.397	+27,5%	4.449.574	4.272.663	+4,1%
Média diária do número de negociações	16.850	14.998	+12,4%	17.208	18.584	-7,4%
Total de ações emitidas – fim do período	519.163.701	600.760.875	-13,6%	519.163.701	600.760.875	-13,6%
Ações em tesouraria - fim do período	30.485.455	18.713.710	+62,9%	30.485.455	18.713.710	+62,9%
Valor de mercado (R$) - fim do período	**10.944,0 M**	**17.073,6 M**	**-35,9%**	**10.944,0 M**	**17.073,6 M**	**-35,9%**

Evolução do volume médio de ações negociadas[4]



Estrutura societária em 31 de dezembro de 2024



[4]Ajustado pelo desdobramento de ações na proporção de um para três (1:3) ações do mesmo tipo e classe em 2018.

MULT3 e o Mercado de ações

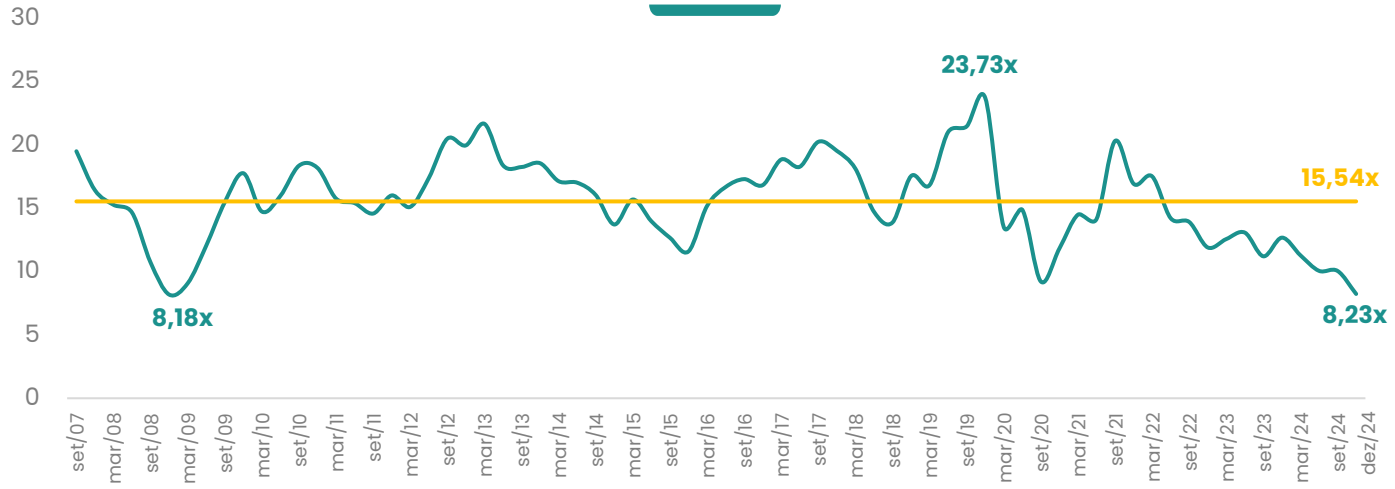
Segundo menor índice EV/EBITDA[1] desde o IPO[2]

A queda de 35,9% (vs. 4T23) no valor de mercado da Multiplan, juntamente com um EBITDA recorde de R$1.848,0 milhões (+22,3% vs. 2023), influenciou significativamente o índice EV/EBITDA[1] da Companhia.

A Multiplan encerrou 2024 com seu segundo menor índice EV/EBITDA[1] (8,23x) desde o IPO[2], ficando acima apenas do 4T08 (8,18x), quando atingiu o menor índice histórico e 7,31x abaixo da média histórica de 15,54x.

Desde o IPO[2]	EV/EBITDA[1]	Período
Média	15,54x	-
Maior	23,73x	dez/19
Menor	8,18x	dez/08
dez/24	**8,23x**	**dez/24**

Índice EV/EBITDA[1] da Multiplan desde o IPO[2]



[1] EV/EBITDA: Valor da Empresa (Valor de mercado + Dívida líquida)/EBITDA (12M). EV/EBITDA no final do trimestre.
[2] O IPO (abertura de capital) da Multiplan ocorreu em jul/07.

BarraShoppingSul

Estudo de caso

Criando valor para os acionistas

Criando valor para os acionistas

Criar valor para os acionistas é um dos principais objetivos da Multiplan. Para alcançar isso, a Companhia busca melhorar continuamente suas operações atuais e alocar seu capital de maneira mais assertiva.

Ao focar nessas eficiências, a Companhia busca aumentar seu valor. Este estudo de caso analisará três tópicos principais:

1. **ROE[1] (Retorno sobre o Patrimônio)**: Como a Companhia melhorou sua eficiência operacional para aumentar os retornos.

2. **Alocação de Capital**: Como a Companhia conseguiu alocar seu capital de forma eficaz.

3. **Cenário Macroeconômico**: Como o preço das ações da Multiplan contrastou com o mercado financeiro, mesmo em cenários de taxas de juros recorde.

As páginas seguintes fornecem uma breve análise desses tópicos com base no desempenho da Companhia em 2024.

[1] Retorno sobre o Patrimônio (ROE): Lucro líquido (12M)/Patrimônio ao final do período.
[2] IPO (Initial Public Offering) se refere à abertura de capital da Companhia. O IPO da Multiplan foi em jul/07.

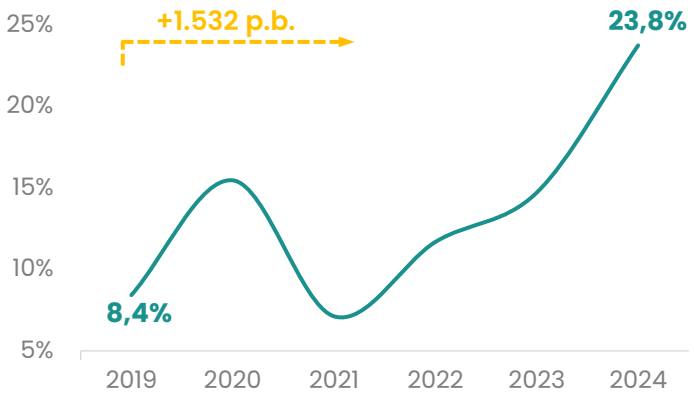
MorumbiShopping – Corrida do Lego

1 ROE[1] recorde através de maior eficiência

A Multiplan alcança seu maior retorno sobre o patrimônio (ROE[1]), impulsionada por uma série de eficiências

Além de alcançar um lucro líquido recorde, a Companhia registrou seu maior retorno sobre o patrimônio (ROE[1]) em 2024 (23,8%), sustentando uma forte e crescente tendência neste indicador ao longo dos últimos trimestres. Esse resultado representa uma melhora de 1.532 pontos base em relação a 2019.

Evolução (%) do Retorno sobre o Patrimônio (ROE)



Nos últimos anos, a Companhia tem se dedicado a aumentar a receita e reduzir despesas, o que contribuiu positivamente para o aumento do ROE[1].

Alguns dos resultados alcançados estão listados a seguir.

Estudo de caso

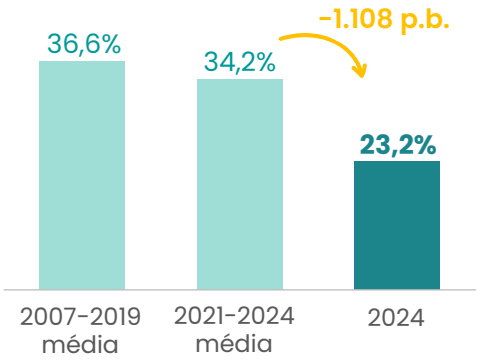
Criando valor para os acionistas – ROE recorde através de maior eficiência

a. Menor participação das despesas operacionais[1] como % da receita bruta total

Desde 2019, a participação das despesas operacionais[1] em relação à receita bruta tem se tornado cada vez menor. Em 2024, essa proporção atingiu 23,2%, 1.348 pontos base abaixo da média de 2007-2019 (36,6%) e 1.108 pontos base abaixo da média registrada entre 2021 e 2024 (34,2%).

Vale notar que, desde 2019, a receita bruta apresentou uma taxa de crescimento anual composta (CAGR[2]) de 13,4%, significativamente acima da CAGR[2] da inflação[3] (+5,9%).

Despesas operacionais[1] como % da receita bruta total



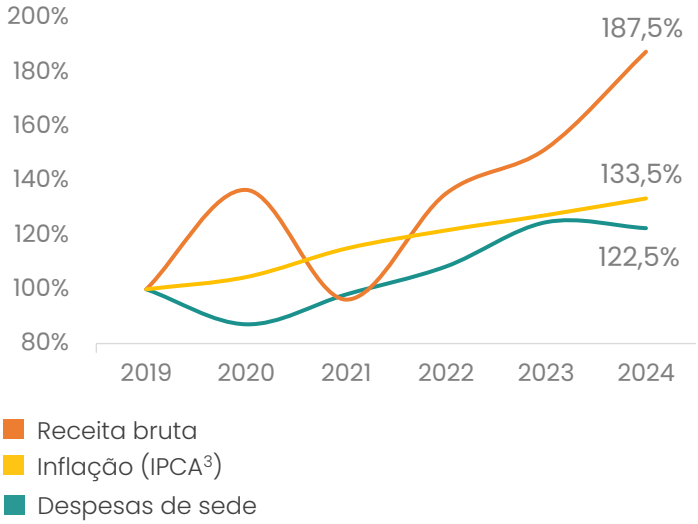
[1] Soma de "Despesas de Sede", "Remuneração baseadas em ações", "Despesas de propriedades", "Despesas de projeto para locação", "Despesas de projeto para venda", "Resultado de equivalência patrimonial", "Depreciações e amortizações" e "Outras receitas/despesas operacionais", conforme observado nas Demonstrações Financeiras do 4T24.
[2] CAGR significa Taxa de Crescimento Anual Composta.
[3] O IPCA é o índice de referência da inflação brasileira.
[4] Inclui a inauguração do ParkJacarepaguá, expansões no ParkShoppingBarigüi e DiamondMall, sete aquisições de participações minoritárias, a venda de 25% do JundiaíShopping, a venda da Diamond Tower e a venda de um terreno ao lado do RibeirãoShopping, que era ocupado por uma loja.

b. Economias de escala através de nova ABL (Área Bruta Locável)

Entre 2019 e 2024, a ABL própria da Companhia aumentou em mais de 31.500 m² (+4,3%)[4].

Esse crescimento da ABL impulsionou um aumento de 87,5% na receita bruta, enquanto as despesas de sede aumentaram apenas 22,5%, indicando um crescimento da receita sem um aumento proporcional nos custos operacionais.

Receita bruta, despesas de sede e inflação[3] (base 100)



Estudo de caso

Criando valor para os acionistas – ROE recorde através de maior eficiência

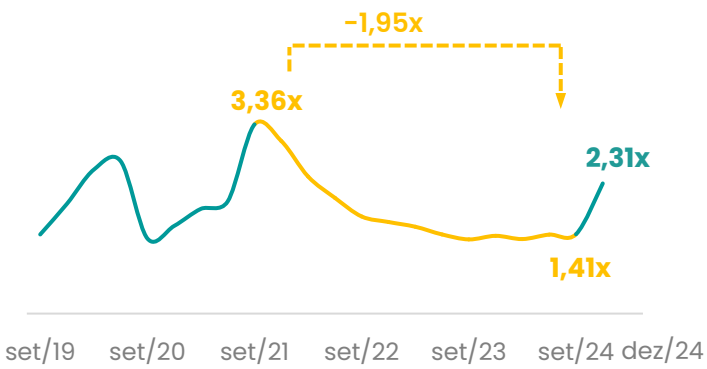
c. Gestão proativa de passivos

A Companhia, de forma proativa, tem se alavancado e desalavancado, buscando otimizar despesas, prazos, risco e diversificação, de acordo com os cenários atuais e esperados.

Nos últimos 5 anos, à medida que as taxas de juros aumentaram, a Multiplan reduziu proativamente sua Dívida Líquida/EBITDA de 3,36x em set/21 para 1,41x em set/24, uma redução de 1,95x, a maior queda de alavancagem desde o IPO[1].

No final de 2024, após concluir uma oportunidade única de recompra de ações, o índice Dívida Líquida/EBITDA terminou em 2,31x, alinhado com a média de 10 anos (2,24x).

Dívida Líquida/EBITDA

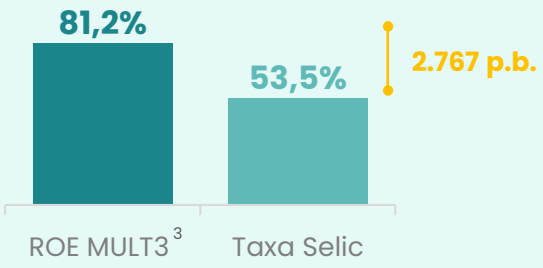


Resultado: ROE[3] acima da taxa Selic

Essas iniciativas levaram a uma melhoria consistente no ROE[3], elevando-o a novos patamares históricos e proporcionando um desempenho que superou a taxa de juros brasileira (Selic).

Esse resultado destaca a capacidade da Multiplan de gerar retornos robustos sobre o capital investido por seus acionistas.

ROE[3] e Taxa Selic (2019 até 2024)[4]



d. Maior recompra de ações na história da Companhia

Em 2024, a Multiplan registrou a maior recompra de ações da sua história. No total, a Companhia recomprou 94,9 milhões de ações, devolvendo R$2,1 bilhões aos acionistas durante o processo. Desse montante, 81,6 milhões de ações foram canceladas, no valor de R$ 1,8 bilhão[2].

[1] IPO (Initial Public Offering) se refere à abertura de capital da Companhia. O IPO da Multiplan foi em jul/07.
[2] Preço médio das ações canceladas em cada cancelamento – 1°: R$22,75, 2°: R$22,21, 3°: R$22,21.
[3] Retorno sobre o Patrimônio (ROE): Lucro Líquido (12M)/Patrimônio no 4T24.
[4] ROE e Selic (taxa de juros brasileira) no final de cada ano.

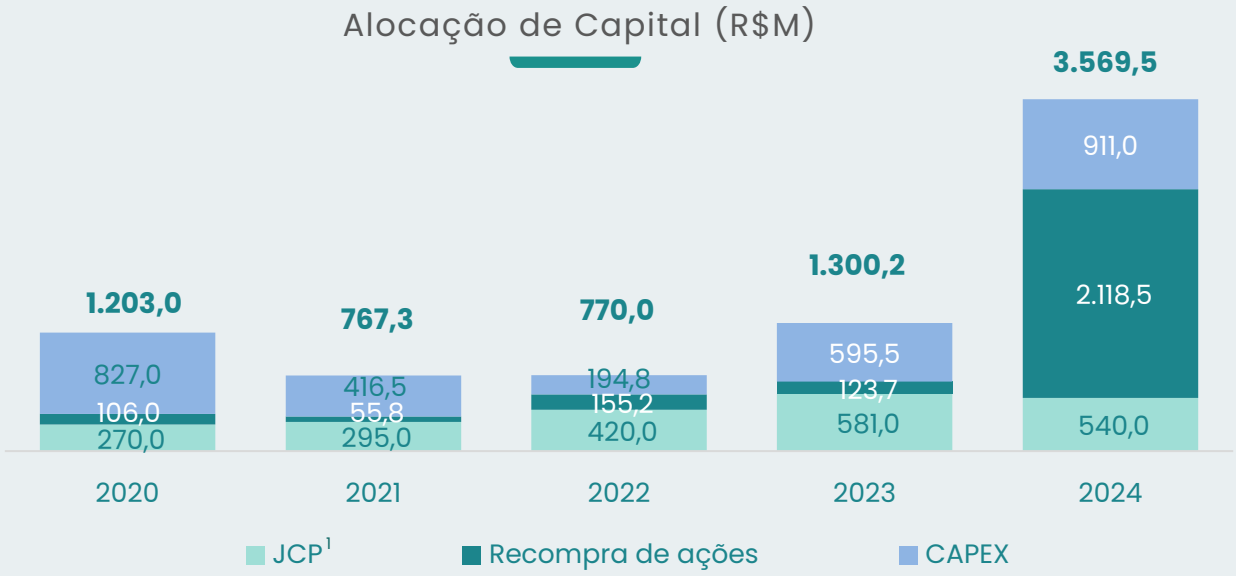
MorumbiShopping

Estudo de caso

Criando valor para os acionistas – Alocação de Capital

2 Alocação de Capital: todas as caixas preenchidas

Em 2024, a Multiplan alocou R$3,6 bilhões buscando oportunidades que agregassem valor. Abaixo estão alguns desses investimentos:



[1]JCP refere-se a Juros sobre o Capital Próprio

a. Recompra de ações:

Conclusão em nov/24 da recompra de 90.049.527 ações, equivalentes a R$2,0 bilhões. Além disso, 4.871.900 ações foram recompradas ao longo do ano, totalizando R$2,1 bilhões em 2024.

b. Retornando Capital:

Deliberação de R$540,0 milhões em 2024 via juros sobre o capital próprio.

Somando o valor deliberado como juros sobre o capital próprio (R$540,0 milhões) e a recompra de ações de R$2,1 bilhões, e dividindo a soma por um total de 488.678.246 ações em dez/24, a Companhia devolveu R$5,44 por ação em 2024.

c. Destravando o banco de terrenos:

Conclusão da venda de três terrenos em Ribeirão Preto e um próximo ao Parque Shopping Maceió.

Essas vendas geraram um lucro líquido de R$61,9 milhões em 2024, destravando valor para a Companhia e permitindo o desenvolvimento no entorno dos shoppings.

d. Compra de ativos:

Aquisição de 9,0% do ParkJacarepaguá em jun/24.

Essa aquisição foi concluída com um desconto de 25,7% sobre o seu custo de reposição[1] atualizado pelo INCC[2] para o período (gráfico na próxima página).

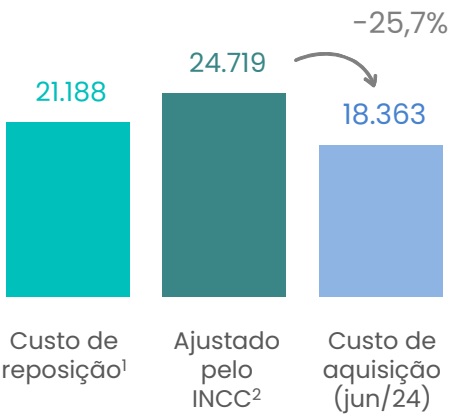
[1]O custo de reposição foi calculado usando o Capex do ParkJacarepaguá de R$770,0 milhões dividido pela ABL própria do shopping (36.342 m²) na data da inauguração do shopping em nov/21.

[2]O INCC é o índice oficial para a construção civil no Brasil. O custo de reposição foi ajustado usando a variação do índice de nov/21 a jun/24.

Estudo de caso

Criando valor para os acionistas – Alocação de Capital

Aquisição minoritária do ParkJacarepaguá (R$/m²)



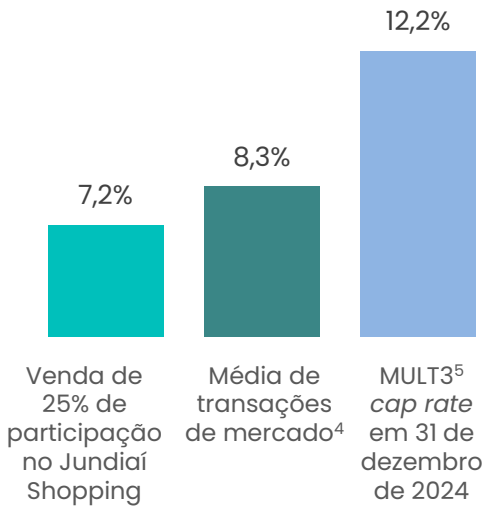
e. Venda de ativo:

Conclusão da venda de participação de 25% no JundiaíShopping a um *cap rate*[3] de 7,2% em 2024.

Comparada às médias dos *cap rates* das transações[4] de mercado realizadas em 2023 e 2024, de 8,3%, e o *cap rate*[5] da Companhia em 31 de dezembro de 2024, de 12,2%, esta transação demonstra a capacidade da Multiplan de gerar valor através de seus empreendimentos.

A venda da participação minoritária resultou em um lucro líquido de R$170,6 milhões (para mais detalhes, veja a página 33).

Cap rates



f. Crescimento:

Em nov/24, a Multiplan inaugurou duas novas expansões, no DiamondMall e no ParkShoppingBarigüi, com um investimento conjunto de R$486,0 milhões. Além disso, ao longo do ano a Companhia investiu R$346,6 milhões em revitalizações em 19 shoppings, com expectativa de gerar valor nos próximos anos.

[1] O custo de reposição foi calculado usando o Capex do ParkJacarepaguá de R$770,0 milhões dividido pela ABL própria do shopping (36.342 m²) na data da inauguração do shopping em nov/21.

[2] O INCC é o índice oficial para a construção civil no Brasil. O custo de reposição foi ajustado usando a variação do índice de nov/21 a jun/24.

[3] Calculado usando o NOI do shopping em 2024 dividido pelo preço de venda.

[4] Calculado pela média dos *cap rates* das transações de mercado anunciadas em 2023 e 2024, ponderadas por seu volume. Fonte: Relatórios do Itaú BBA. (i) "FII Watch" de setembro de 2024, (ii) "Quick Take on Asset Sale" de 30 de Junho de 2024, (iii) "And The Rio Sul Goes To... " de 8 de julho de 2024 and (iv) "The Shop-Tastic Years" de 16 de janeiro de 2025.

[5] *Cap rate* calculado com base no NOI de 2024 da empresa dividido pelo valor da empresa.

ParkJacarepaguá - MultiStudios

Estudo de caso

Criando valor para os acionistas – Cenário Macroeconômico

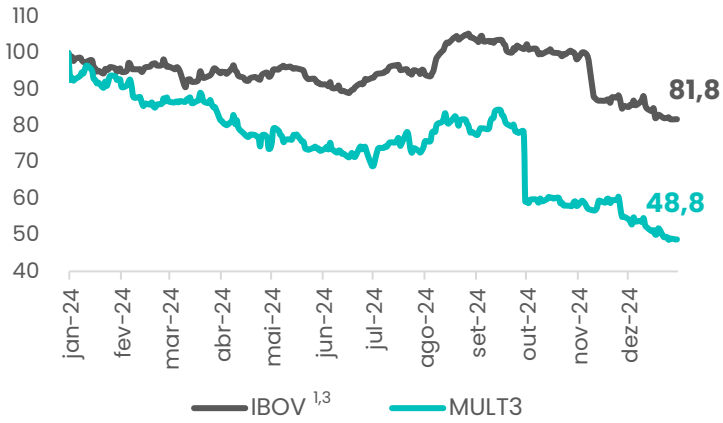
3 Cenário Macroeconômico: P/L em queda e *spread* para NTN-B aumentando

a. Macro e microeconômico: cenários contrastantes

Em 2024, a eficiente alocação de capital, combinada com o desempenho operacional da Multiplan, resultou em um aumento de 31,4% no lucro líquido em comparação a 2023. Enquanto isso, o Preço/Lucro da Companhia caiu 51,2% ao longo do ano.

Por outro lado, as empresas do índice IBOV[1] reduziram seu Lucro Líquido[2] em 11,4% nos 12M de set/24 (vs. 12M de set/23), contrastando com o aumento do lucro líquido da Multiplan; e o Preço/Lucro[3] do IBOV diminuiu 18,2%, menos do que a queda da Multiplan.

Preço/Lucro – Base 100



b. *Spread* recorde sobre a NTN-B de IPCA[4]+7%

A queda no preço das ações pode estar relacionada às taxas de juros, mas desde o IPO[5] da Multiplan, o rendimento da NTN-B Principal[7] excedeu o IPCA[4]+7% no final do ano em três ocasiões, com o 4T24 registrando o segundo maior valor de 7,33%. Nesse contexto, o *spread* do rendimento (*yield*) do FFO[6] da Companhia em relação à NTN-B Principal[7] atingiu uma de suas máximas históricas: +713 p.b.

NTN-B Principal[7] *yield* e *spread* para o FFO *Yield*[6]

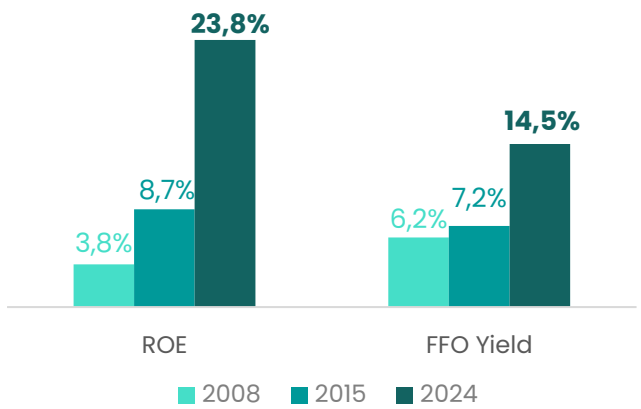
Período	NTN-B *yield*[7]	FFO *Yield*[6]	*Spread*
2008	7,27%	6,18%	-109 p.b.
2015	7,42%	7,24%	-18 p.b.
2024	7,33%	14,46%	**+713 p.b.**

Comparado às outras duas ocasiões, em que o *spread* foi negativo, a Multiplan agora é mais lucrativa e eficiente, enquanto negocia a múltiplos mais baixos. Vários indicadores que destacam este cenário estão descritos a seguir:

(i) Maior lucratividade...

Além de alcançar o maior ROE[8] de sua história (23,8%, ver página 42), a empresa terminou 2024 com seu maior FFO[6] *Yield* (14,5%), 882 p.b. acima da média desde o IPO[5].

ROE[8] e FFO *Yield*[6]



[1] Ibovespa (IBOV) é o principal indicador de desempenho das ações negociadas na bolsa de valores brasileira - B3.
[2] Dados mais recentes de lucro líquido do IBOV disponíveis de set/24 (12M).
[3] Preço/Lucro do IBOV. Fonte: Bloomberg.
[4] IPCA é o índice de referência da inflação no Brasil.
[5] IPO (abertura de capital) da Companhia foi em jul/07.
[6] FFO (Fluxo de caixa operacional) *Yield*: FFO (12M)/Valor de mercado no final do ano.
[7] NTN-B é o título do governo brasileiro indexado à inflação. O título de maior duração na data especificada foi considerado para o *yield* da NTN-B principal. Vencimentos em 2024, 2035 e 2045, calculados pela média diária das taxas de compra e venda. NTN-B fonte: Tesouro Nacional do Brasil.
[8] Retorno sobre o patrimônio (ROE): Lucro Líquido (12M)/ Patrimônio do final do período.

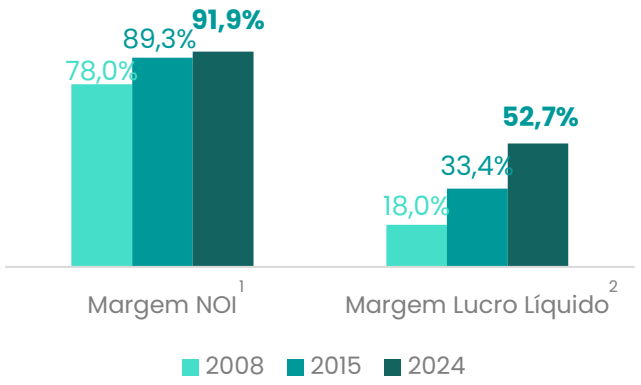
Estudo de caso

Criando valor para os acionistas – Cenário Macroeconômico

(ii) Maior eficiência...

Além dos ganhos de rentabilidade, a Companhia também observou uma melhora notável na eficiência. A margem NOI[1] terminou 2024 em 91,9%, enquanto a margem Lucro Líquido[2] ficou em 52,7%, 511 e 1.738 p.b. acima da média desde o IPO[3], respectivamente.

Margem NOI[1] e Lucro Líquido[2]

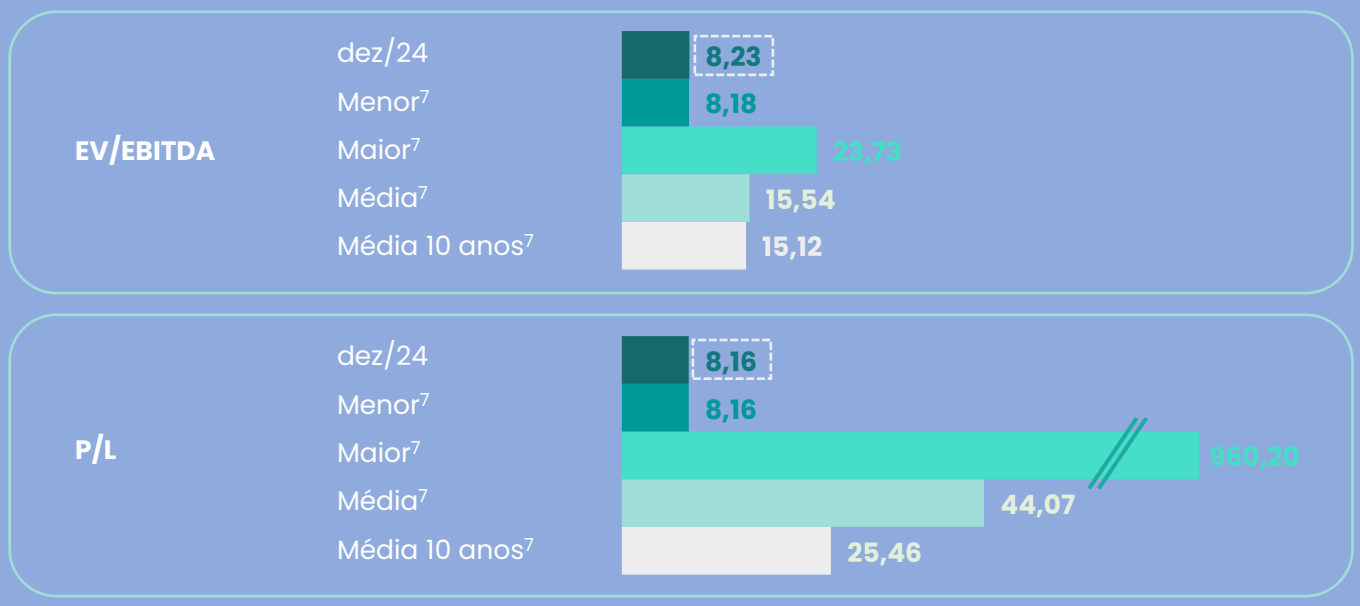


(iii) Com múltiplos de *valuation* mais baixos!

Comparado aos dois períodos anteriores (2008 e 2015) em que a taxa da NTN-B[4] excedeu 7%, as ações da Multiplan estão sendo negociadas a múltiplos mais baixos. A relação P/L[5] terminou 2024 em seu nível mais baixo em 15 anos (8,2x), bem abaixo da média histórica (25,5x). Da mesma forma, o EV/EBITDA[6] (8,2x) atingiu o ponto mais baixo em 15 anos, também significativamente abaixo da média (15,5x). Para mais detalhes, consulte a página 41.

[1] NOI significa Resultado Operacional Líquido. Margem NOI: (Receita de aluguel + Receita de estacionamento + linearidade) dividido pelo NOI (12M).
[2] Margem Lucro Líquido: Lucro Líquido (12M) dividido pela Receita Líquida (12M).
[3] IPO (Initial Public Offering) se refere à abertura de capital da Companhia. O IPO da Multiplan foi em jul/07.
[4] NTN-B é o título do governo brasileiro indexado à inflação. Fonte: Tesouro Nacional do Brasil.
[5] Índice P/L: Valor de mercado no final do ano / Lucro Líquido (12M).
[6] EV/EBITDA: (Valor de mercado no final do ano + Dívida líquida)/ EBITDA (12M).
[7] Menor, maior e média desde o IPO (jul/07).

P/L[5] e EV/EBITDA[6]



Maior ROE, recorde na alocação de capital, menor *valuation*

Em suma, a Multiplan aumentou sua eficiência e teve uma alocação recorde de capital. No entanto, mesmo sendo financeiramente mais forte do que em períodos passados com uma taxa de NTN-B[4] acima de 7%, ainda negocia a múltiplos mais baixos.

Capex

Capex

Trazendo mais e novas oportunidades

Em 2024, a Multiplan investiu R$911,0 milhões, 53,0% a mais do que em 2023. Este investimento foi principalmente destinado às expansões do DiamondMall e do ParkShoppingBarigüi, inauguradas em nov/24.

Além disso, ao longo de 2024, foram investidos R$346,6 milhões em revitalizações, quase o triplo em relação a 2023. No total, 19 shoppings passaram por obras em 2024, principalmente no MorumbiShopping, DiamondMall, BarraShopping, PátioSavassi e ParkShoppingBarigüi.

O PátioSavassi, por exemplo, está passando por uma grande revitalização. Ela envolve uma renovação completa do terceiro andar, incluindo a adição de novas lojas, trazendo mais opções para os consumidores.

Esses investimentos fazem parte da estratégia da Companhia para modernizar a arquitetura dos shoppings e aprimorar o mix de seus ativos para melhor atender os consumidores.

Detalhamento do CAPEX

CAPEX (R$)	4T24	2024
Desenvolvimento de *Greenfields*	-	-
Expansões	134,2 M	444,0 M
Revitalizações, TI, Inovação Digital e Outros	131,9 M	399,0 M
Aquisição de Participação Minoritária	-	68,0 M
Total	**266,1 M**	**911,0 M**

No 4T24, a Multiplan investiu R$266,1 milhões, 14,5% a mais do que no 4T23.

No trimestre, o investimento em revitalizações foi de R$107,4 milhões, principalmente no MorumbiShopping, BarraShopping e PátioSavassi.

BarraShopping

Banco de terrenos

Banco de terrenos

Monetizando o banco de terrenos

No 4T24, a Multiplan contabilizou a venda de dois terrenos localizados em Ribeirão Preto.

Como resultado, a Multiplan possuía, em dez/24, 637.179 m² de terrenos para futuros projetos multiuso.

Com base nas avaliações internas de dez/24, a Companhia estima uma área privativa total para venda a ser desenvolvida de 685.840 m².

Todas as áreas listadas são integradas aos shoppings da Companhia e deverão ser utilizadas para o desenvolvimento de projetos multiuso.

Adicionalmente, a Companhia identifica um potencial de crescimento da sua ABL de quase 180 mil m² através de expansões futuras em seus shopping centers, que não estão incluídos na tabela.

Localização do terreno (shopping próximo)	% Mult.[1]	Área terreno (m²)	Área potencial para venda (m²)
BarraShoppingSul [2]	100%	155.438	259.875
JundiaíShopping	100%	4.500	8.030
ParkShoppingBarigüi	93%	28.214	26.185
ParkShoppingCampo Grande	53%	317.755	114.728
ParkShopping Canoas	82%	18.721	21.331
ParkShopping SãoCaetano	100%	35.535	81.582
RibeirãoShopping [3]	100%	11.216	50.000
ShoppingAnáliaFranco	36%	29.800	92.768
VillageMall	100%	36.000	31.340
Total	**73%**	**637.179**	**685.840**

[1]A participação da Multiplan é calculada pela media ponderada da área total do terreno.
[2]A primeira fase do projeto Golden Lake (22.162 m² de área de terreno e 34.000 m² de área privativa para venda) foi removida da lista, pois já se encontra em desenvolvimento.
[3]Refere-se ao terreno adjacente ao RibeirãoShopping, cuja venda foi realizada por meio de um percentual do Valor Geral de Vendas ("VGV") do projeto a ser desenvolvido ao lado do shopping.

Golden Lake – Construção em jan/25

Análise das Propriedades para investimento

Valor Justo

Valor Justo das propriedades para investimento

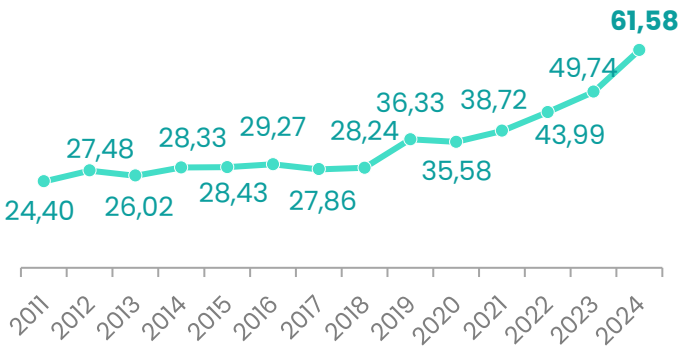
De acordo com CPC 28

A Multiplan avaliou internamente suas Propriedades para Investimento e determinou seu Valor Justo seguindo a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), a qual não impacta o balanço da Companhia. 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 país.

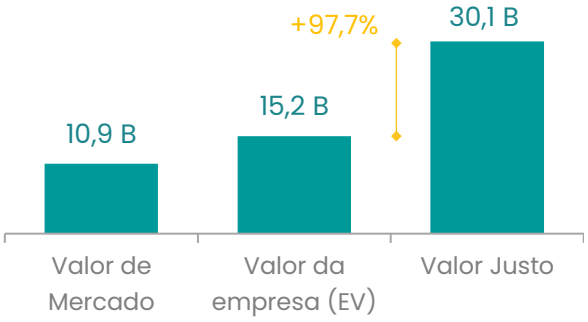
Para mais detalhes, consulte as Demonstrações Financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2024, disponíveis no site de RI da Multiplan.

VillageMall

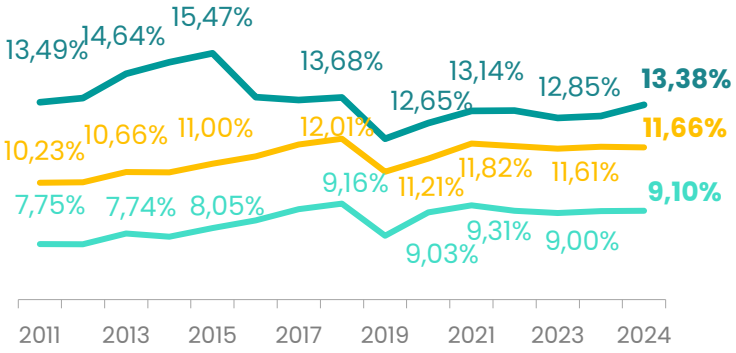
Valor justo por ação (R$)



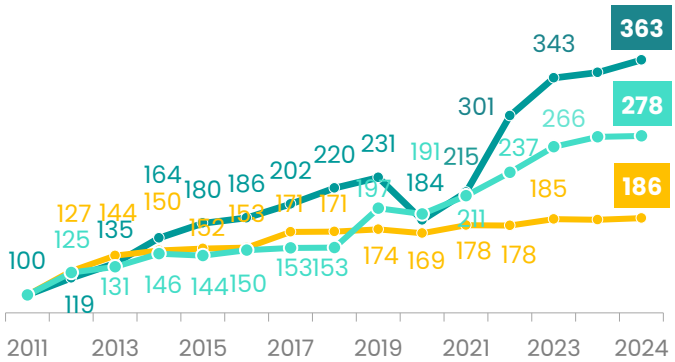
Comparação entre métricas de valor (dez/24)



Evolução das taxas de desconto

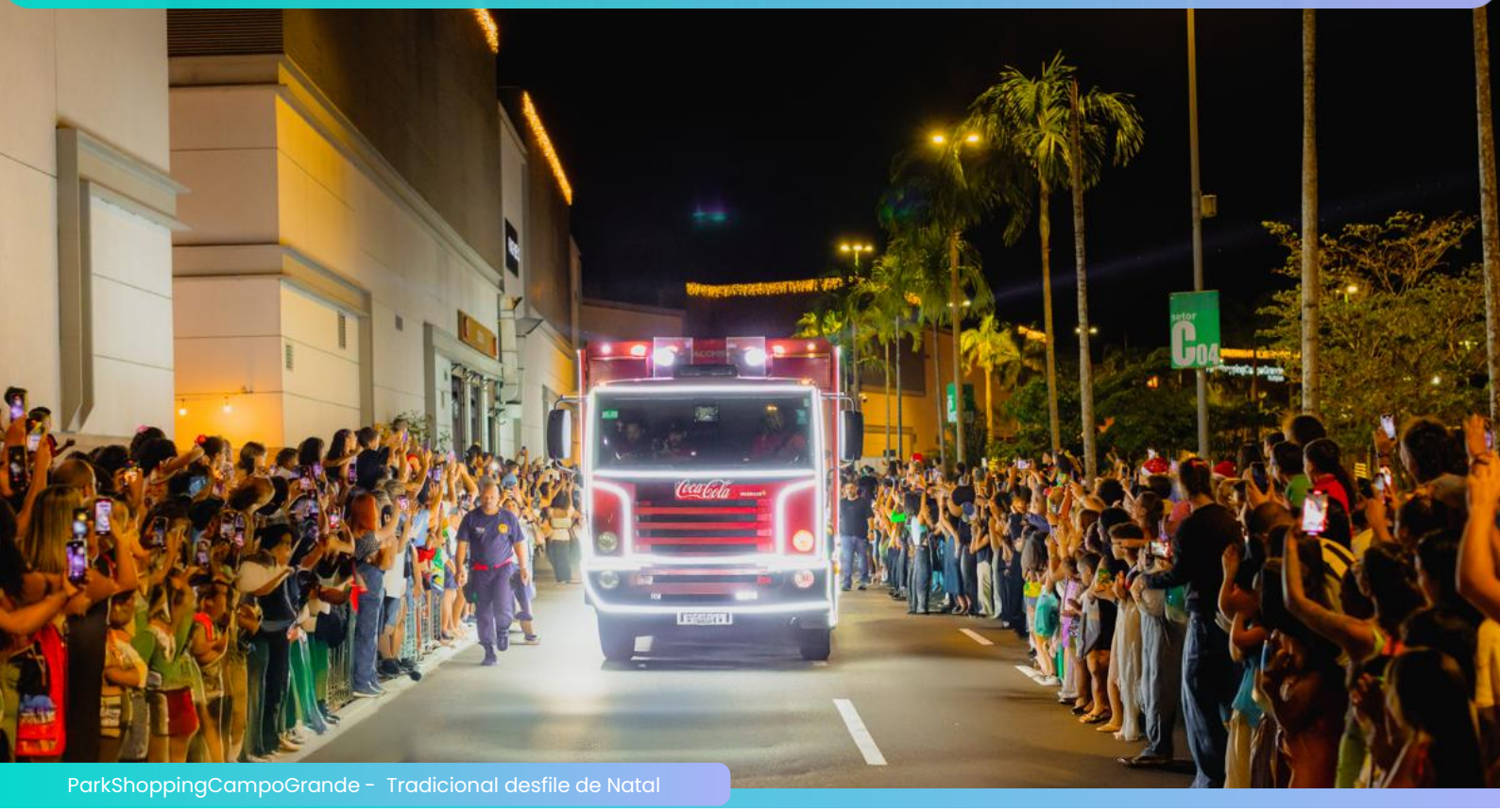


Crescimento do Valor Justo, NOI e ABL própria (Base 100: 2011)



Custo de capital próprio - BRL nominal
Custo de capital próprio - US$ nominal
Custo de capital próprio – Termos reais

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



ParkShoppingCampoGrande - Tradicional desfile de Natal

Análise das Propriedades para investimento

Valor Justo

Custo de Capital Próprio	2024	2023	2022	2021	2020
Taxa livre de risco (*Risk-free rate*)	3,31%	3,30%	3,29%	3,28%	3,32%
Prêmio de risco de mercado	6,63%	6,50%	6,34%	6,69%	6,47%
Beta	0,96	0,97	0,98	0,96	0,87
Risco país	201 p.b.	200 p.b.	202 p.b.	194 p.b.	224 p.b.
Prêmio de risco adicional	6 p.b.	7 p.b.	19 p.b.	27 p.b.	27 p.b.
Custo de capital próprio - US$ nominal	**11,66%**	**11,61%**	**11,71%**	**11,82%**	**11,21%**
Premissas de inflação					
Inflação (Brasil) [1]	3,92%	3,54%	3,72%	3,50%	3,32%
Inflação (EUA)	2,35%	2,40%	2,40%	2,30%	2,00%
Custo de capital próprio – R$ nominal	**13,38%**	**12,85%**	**13,15%**	**13,14%**	**12,65%**

[1]A inflação estimada (BR) para Dezembro de 2023 e Dezembro de 2024 considera a média dos fluxos de caixa futuros de 10 anos. Os modelos de inflação estimada (BR) para 2020, 2021 e 2022 consideraram a inflação prevista para os 4 anos seguintes

Valor Justo de Propriedades para Investimento (R$)	2024	2023	2022	2021	2020
Shopping centers e torres comerciais em operação	29.854 M	28.487 M	25.455 M	22.653 M	20.459 M
Projetos em desenvolvimento	87 M	320 M	97 M	54 M	481 M
Projetos futuros	153 M	152 M	193 M	189 M	174 M
Total	**30.093 M**	**28.958 M**	**25.745 M**	**22.896 M**	**21.114 M**

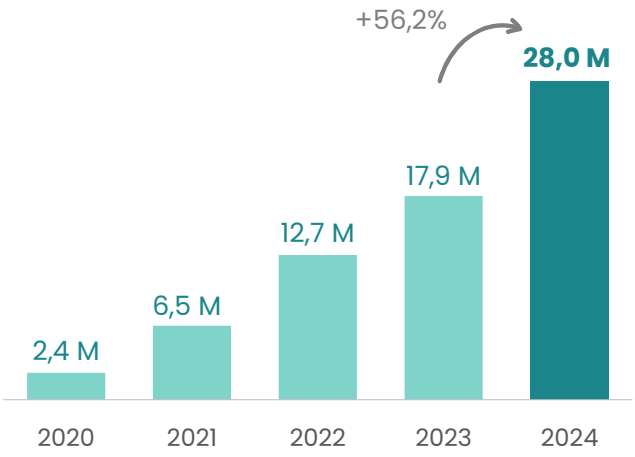
Inovação Digital

2024: mais um ano de recordes para o *app* Multi

Em 2024, o Multi alcançou resultados históricos, registrando 28 milhões de sessões, o que representa um crescimento de quase 60% em relação ao ano anterior.

O 4T24 foi marcado pela superação de recordes de sessões diárias, semanais, mensais e anuais, estabelecendo novos marcos em sua trajetória. Apenas em dezembro, o *app* contabilizou cinco milhões de visitas, com cerca de 1,3 milhão de clientes utilizando seus serviços e comodidades.

Evolução do número de sessões anuais do Multi



O Multi também apresentou um aumento significativo no número de usuários únicos, com crescimento superior a 30% em relação a 2023. Esses dados refletem não apenas a expansão da base de usuários, mas também a maior recorrência de uso, evidenciando a crescente relevância do aplicativo na jornada dos consumidores nos shoppings da Companhia.

No *superapp* os clientes encontram tudo para tornar sua relação com o shopping mais cômoda e proveitosa, seja antes, durante ou após a visita. Funcionalidades como pagamento de estacionamento avulso, cadastro no "Acesso Multi", *upload* de notas fiscais, acesso aos benefícios do programa de relacionamento, reservas em restaurantes, inscrições em eventos, ingressos dos parques, entre outros, impactam positivamente a experiência do cliente.

Entre os diversos atrativos do Multi, um dos destaques de janeiro deste ano foi a liquidação "Lápis Vermelho", que registrou um volume de sessões três vezes maior em comparação ao ano anterior.
Essa seção do *app* oferece uma curadoria exclusiva de ofertas de produtos e serviços em uma vitrine de descontos, onde os clientes frequentemente encontram preços mais competitivos do que os praticados pelas lojas em outros canais.

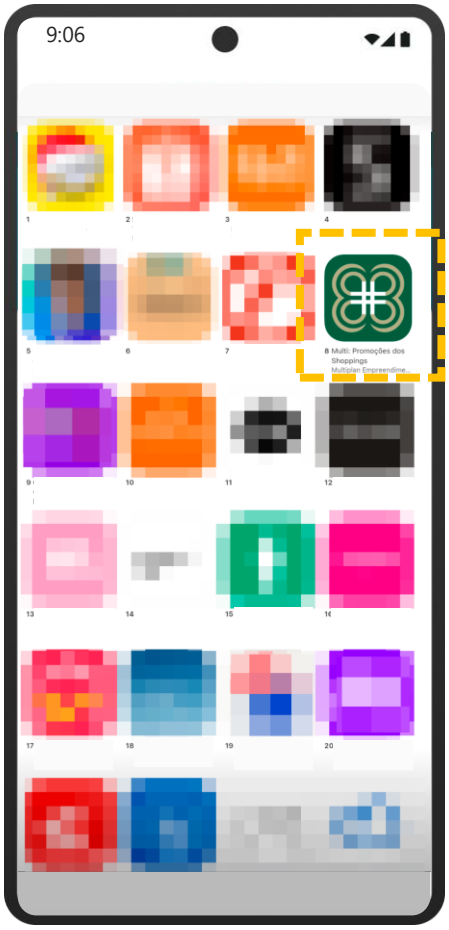
Recorde de sessões
diário, semanal, mensal e anual em 2024

O Multi facilita e traz valor para a visita do cliente: resgate de benefício no *superapp*

Inovação Digital

O sucesso do Multi também se refletiu nas lojas de aplicativo. Durante os dias que antecederam o Natal, o Multi atingiu a 8ª posição[1] entre os *apps* de compras, mesmo em um período de intenso investimento em publicidade por parte dos aplicativos relacionados ao varejo. Este resultado ganha ainda mais relevância ao se destacar que o Multi não fez investimentos em *downloads*, demonstrando o vigor de sua estratégia *phygital*.

Outro marco significativo foi o alcance de 8,0 milhões de *downloads* acumulados, dos quais 2,5 milhões ocorreram em 2024.



App Multi: **8º lugar[1]** na categoria "Compras" **em loja de *apps***

Acesso Multi

O ano de 2024 foi marcado por avanços significativos em nossos estacionamentos. Nos primeiros meses de 2024, a Companhia concluiu a remoção das cancelas de entrada em todos[2] os estacionamentos de seus shoppings, com o objetivo proporcionar uma experiência mais ágil e fluida para seus clientes.

O Acesso Multi, solução de pagamento automático criada para oferecer mais conveniência aos visitantes dos shoppings, também atingiu marcos significativos, com 1,2 milhão de clientes e mais de 1,4 milhão de veículos registrados. O serviço permite que um usuário associe múltiplos veículos a um único cadastro, proporcionando ainda mais praticidade.

A ampla adesão ao Acesso Multi reflete o alto valor que este serviço oferece aos consumidores. No BarraShopping, o shopping com maior fluxo de estacionamento da rede, 60% dos pagamentos de estacionamento em dez/24 foram realizados através do Acesso Multi. Além de tornar a experiência do visitante mais fluida, a solução permite que a Companhia conheça melhor seus clientes, possibilitando contato direto com informações relevantes quando entram no shopping, enriquecendo ainda mais sua jornada.

Alinhado às diretrizes ambientais da Companhia, o Acesso Multi também gerou impactos ambientais positivos: cerca de 30 milhões de *tickets* de estacionamento deixaram de ser impressos em 2024, contribuindo para a redução de resíduos e promovendo maior sustentabilidade nas operações.

BarraShopping – Estacionamento: 60% dos pagamentos via Acesso Multi

[1] Posição registrada no dia 23/12/2024, às 09:06h, na App Store™.
[2] Não considera o Parque Shopping Maceió.

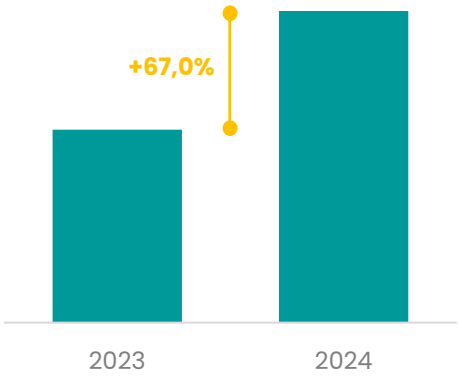
Inovação Digital

MultiVocê

O programa de relacionamento MultiVocê encerrou 2024 com um crescimento de 67% no volume de compras (GMV[1]) capturadas em relação ao ano anterior.

Durante o ano, os clientes não apenas enviaram mais notas fiscais, mas também aproveitaram mais os benefícios oferecidos, com o número de resgates superando o crescimento de usuários únicos do programa e registrando um aumento de 116%. Esse desempenho reflete um maior engajamento no programa, com um ciclo de participação mais dinâmico por parte dos clientes.

Volume de compras (GMV[1]) capturado pelo Multi



[1] GMV (*Gross Merchandise Volume*) se refere ao volume de compras.

MorumbiSopping – Lounge MultiVocê

Inovação Digital

Experiências exclusivas e reconhecimento aos melhores clientes

Oferecer experiências diferenciadas e reconhecer os clientes são pilares essenciais do programa MultiVocê, e a Multiplan utiliza seus ativos para entregar essas vantagens de forma eficiente e com custo reduzido. Entre os benefícios estão espaços reservados em eventos, filas expressas em atrações e outros atrativos.

Em dez/24, por exemplo, a tradicional árvore de Natal do BarraShopping - a maior da cidade do Rio de Janeiro, que ofereceu uma visitação imersiva e gratuita - contou com uma fila exclusiva para clientes da categoria Gold, proporcionando uma experiência ainda mais especial.

O relacionamento ativo com a base de clientes, aliado ao profundo conhecimento de seus hábitos de consumo, permite que o programa MultiVocê desenhe ações estratégicas que aumentam as vendas dos lojistas dos empreendimentos e fortalecem a fidelidade dos clientes, muitas vezes com baixo ou nenhum custo.

Durante a *Black Friday*, por exemplo, o MultiVocê realizou uma parceria com uma renomada marca de moda masculina para uma pré-venda exclusiva. Dias antes da data oficial, membros do programa tiveram acesso antecipado a produtos e descontos, agregando valor à experiência do cliente e demonstrando o interesse das marcas em estreitar laços com o público do programa.

Outras segmentações de clientes também foram contempladas, com ofertas como descontos em materiais esportivos e tratamentos de beleza, iniciativas que, além de atenderem às preferências dos consumidores, geraram milhões de reais em vendas para os lojistas participantes.

No 4T24, 65% dos clientes que resgataram pontos por benefícios o fizeram pela primeira vez, evidenciando o crescimento do programa e a atratividade das vantagens oferecidas pelo MultiVocê. Além disso, houve um crescimento expressivo em termos absolutos, com um aumento de 40% no número de clientes das categorias Silver e Gold que realizaram resgate de benefícios no 4T24 em relação ao 4T23.

BarraShopping – Clientes Gold contavam com fila exclusiva na maior árvore de Natal do Rio de Janeiro

BarraShopping – Floresta encantada

Sustentabilidade e iniciativas sociais: destaques de 2024

Sustentabilidade e iniciativas sociais

Ao longo de 2024, a Multiplan reafirmou seu compromisso com a sustentabilidade, responsabilidade social e governança corporativa por meio de uma série de iniciativas ESG, incluindo atividades como campanhas de doação de sangue, ações de adoção de animais de estimação, arrecadação de alimentos, entre outras.

Com uma abordagem sustentável e com visão de futuro, a Multiplan ampliou ainda mais seus esforços para criar um futuro sustentável, ao mesmo tempo em que fortaleceu seu vínculo com as comunidades locais. Os destaques dessas ações, juntamente com outras iniciativas de impacto, são detalhadas a seguir.

Em 2024, as **usinas fotovoltaicas da Multiplan evitaram a emissão** de mais de **12 mil toneladas de CO_2**

151 toneladas de alimentos doados ao longo do ano

Projeto de Escolarização é expandido para todos os 20 shoppings da Companhia

BarraShopping é eleito o **shopping preferido do Rio de Janeiro** pela 15ª vez consecutiva

Adição de um membro independente ao Conselho de Administração (elevando o total para dois)

"Arrecadômetro" de Natal: R$ 1,1 milhão doado através do registo de 4,6 milhões de notas fiscais pelos consumidores

Aumento do *free float* de 44,3% para 60,7%

>70 mil atletas participaram de eventos de promoção da saúde

>700 *pets* adotados nos shoppings da Companhia

1.278 eventos realizados em shoppings durante o ano

Instalação do **Conselho Fiscal em 2024** (contendo apenas membros independentes)

Sustentabilidade e iniciativas sociais: destaques de 2024

Sustentabilidade e iniciativas sociais

"Arrecadômetro" de Natal – Corrente do bem

Pelo segundo ano consecutivo, a Multiplan organizou uma campanha de arrecadação de Natal para atender famílias em situação de vulnerabilidade social. Os clientes foram incentivados a enviar as notas fiscais das compras realizadas em dezembro para o aplicativo Multi. A cada nota fiscal registrada, a Companhia doou R$0,10 para instituições sociais parceiras. Para potencializar ainda mais o impacto, a Multiplan se comprometeu a dobrar o valor total arrecadado, estendendo um apoio ainda maior aos necessitados.

No total, foram registradas 4,6 milhões de notas fiscais, com R$1,1 milhão doados (aumento de 35,8% em relação ao 4T23).

Campanha "Arrecadômetro" de Natal

MorumbiShopping – Dia das Crianças

Uma comemoração memorável do Dia das Crianças

Em outubro, nossos shopping centers firmaram parceria com ONGs para celebrar o Dia das Crianças para cerca de 2.500 crianças de instituições de todo o Brasil. As atividades incluíram atrações como o HotZone — maior parque *indoor* do Brasil —, exibição de filmes, apresentações de teatro e eventos recreativos, além de lanches e brinquedos para celebrar essa experiência mágica.

Até agora, em sua 11ª edição, o evento já beneficiou cumulativamente cerca de 15 mil crianças. Em relação ao ano passado, houve um aumento de 10% no número de crianças convidadas, refletindo o empenho contínuo da Companhia em impactar positivamente ainda mais famílias.

Incentivo à educação: expansão do Projeto de Escolarização da Multiplan

Ao longo de 2024, a Multiplan ampliou seu Projeto de Escolarização para todos os seus 20 shoppings, promovendo educação e inclusão de colaboradores e lojistas. O programa oferece aos trabalhadores jovens e adultos os ensinos fundamental e médio. Os graduados recebem um diploma de educação básica reconhecido pelo Ministério da Educação, capacitando-os com novas oportunidades de crescimento pessoal e profissional.

Um prêmio mensal foi introduzido para reconhecer alunos com frequência acima de 80%: recebem uma cesta básica como incentivo e valorização do esforço.

ParkShopping Canoas – Projeto de Escolarização

Sustentabilidade e iniciativas sociais: destaques de 2024

Sustentabilidade e iniciativas sociais

Outubro Rosa: promovendo conscientização e apoio

Para destacar a importância da prevenção do câncer de mama, o segundo câncer mais comum entre as mulheres no Brasil, os shoppings da Multiplan organizaram iniciativas especiais como parte do programa Outubro Rosa. Ao longo do mês, a Companhia e seus shoppings focaram na conscientização, na promoção da educação e no apoio a quem enfrenta o desafio.

Entre as iniciativas, o ParkJacarepaguá, no Rio de Janeiro, sediou o "Track & Field Experience", com atividades físicas e palestra de prevenção. Em Minas Gerais, o DiamondMall realizou exposição fotográfica de pacientes e sobreviventes em parceria com o hospital Mater Dei.

Promovendo a prevenção no Novembro Azul

Em homenagem ao Novembro Azul, a Multiplan tomou medidas significativas para aumentar a conscientização sobre a prevenção e a saúde do câncer masculino. Ao longo do mês, a Companhia dispensou taxas de copagamento de exames preventivos para colaboradores e seus dependentes.

Além disso, a Multiplan promoveu um evento no BarraShopping para um debate impactante com um oncologista e um influenciador sobrevivente do câncer, que reuniu mais de 100 participantes e abordou temas importantes como prevenção, hábitos saudáveis e quebra de tabus em torno do câncer masculino.

Um Natal mágico no BarraShopping

No dia 9 de novembro, o BarraShopping lançou oficialmente suas comemorações de Natal com queima de fogos e iluminação de sua icônica árvore de Natal. Com o tema "Floresta Encantada", a árvore de 75 metros de altura – equivalente a um prédio de 27 andares – serviu de peça central festiva. Este ano, os visitantes também puderam visitar o interior da árvore, para uma viagem envolvente pela floresta encantadora.

Paralelamente à experiência mágica, o BarraShopping promoveu uma campanha de doação de brinquedos novos ou em bom estado em parceria com a ONG "Viva Rio", durante o período de festas de fim de ano.

BarraShopping – Vista interna da árvore de Natal do BarraShopping

Prêmios e reconhecimento

Histórias de sucesso na Multiplan e seus shoppings

BarraShopping: o shopping preferido do Rio

Em 2024, pela 15ª vez consecutiva, o BarraShopping foi eleito o shopping preferido do Rio de Janeiro.

A pesquisa "Marcas dos Cariocas", lançada em 2010, é uma iniciativa de "O Globo", em parceria com a TroianoBranding. Seu objetivo é destacar as marcas mais admiradas entre os cariocas em diversas categorias.

Já em sua 15ª edição, o estudo avaliou 43 categorias e reuniu contribuições de 2.150 participantes, com média de 457 respostas por categoria. Os participantes avaliaram as marcas com base em critérios como qualidade, preço, respeito pelo consumidor, identidade ("isso ressoa em mim") e inovação ("continua evoluindo").

Prêmio Marco Maciel reconhece o compromisso da Multiplan com ética e inclusão

A Multiplan recebeu reconhecimento em duas das cinco categorias do Prêmio Marco Maciel deste ano, organizado pela Associação Brasileira de Relações Institucionais e Governamentais.

A Companhia conquistou o 1º lugar na categoria Relações Institucionais e Governamentais em Organizações Privadas ou Mistas com o projeto "O 'G' do ESG na Gestão de Pessoas", que destacou a implementação do seu novo Código de Conduta e Canal de Ética para promover o comportamento ético entre os colaboradores.

Na categoria ESG, a Multiplan conquistou o 3º lugar com o Projeto de Escolarização, iniciativa que visa promover a inclusão por meio da educação de empregados e terceirizados. Desde 2018, o Prêmio Marco Maciel já celebrou mais de 100 projetos que exemplificam ética, transparência e responsabilidade social.

Prêmio Marco Maciel

Prêmios e reconhecimento

Histórias de sucesso na Multiplan e seus shoppings

Vitória tripla no GRI Awards 2024

A Multiplan recebeu três reconhecimentos na cerimônia de 2024 do prestigioso GRI Awards, realizada em novembro em São Paulo, organizada pelo GRI Club para homenagear a excelência no setor imobiliário.

A revitalização do New York City Center conquistou o 1º lugar na categoria Melhor Projeto de *Retrofit*, com destaque para a revitalização inovadora que introduziu novos conceitos visuais e operacionais.

O ParkShoppingBarigüi também conquistou o 1º lugar na categoria Melhor Projeto de Expansão pela sua maior expansão até o momento, que agregou mais opções de lazer, gastronomia e entretenimento.

Além disso, a campanha de arrecadação de Natal "Arrecadômetro de Natal" conquistou o 3º lugar na categoria Melhor Projeto de Ação Social.

Excelência em revitalização: Multiplan conquista Prêmio Ademi-RJ

A Multiplan foi reconhecida pela Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi-RJ). O prêmio reconhece projetos que impulsionam o setor imobiliário, essencial para o desenvolvimento econômico e urbano da cidade.

O projeto de revitalização do New York City Center foi vencedor na categoria "Projeto *Retrofit*".

Prêmio Jatobá PR

A Multiplan ficou em primeiro lugar na categoria "Relatório de Sustentabilidade" da vertical "Empresas e Organizações Públicas" do Prêmio Jatobá de Comunicação.

O Prêmio Jatobá PR é um prestigioso reconhecimento na área de relações públicas e comunicação corporativa no Brasil e na América Latina. Ele celebra a excelência e a inovação, premiando *cases* de destaque de agências, empresas e órgãos públicos.

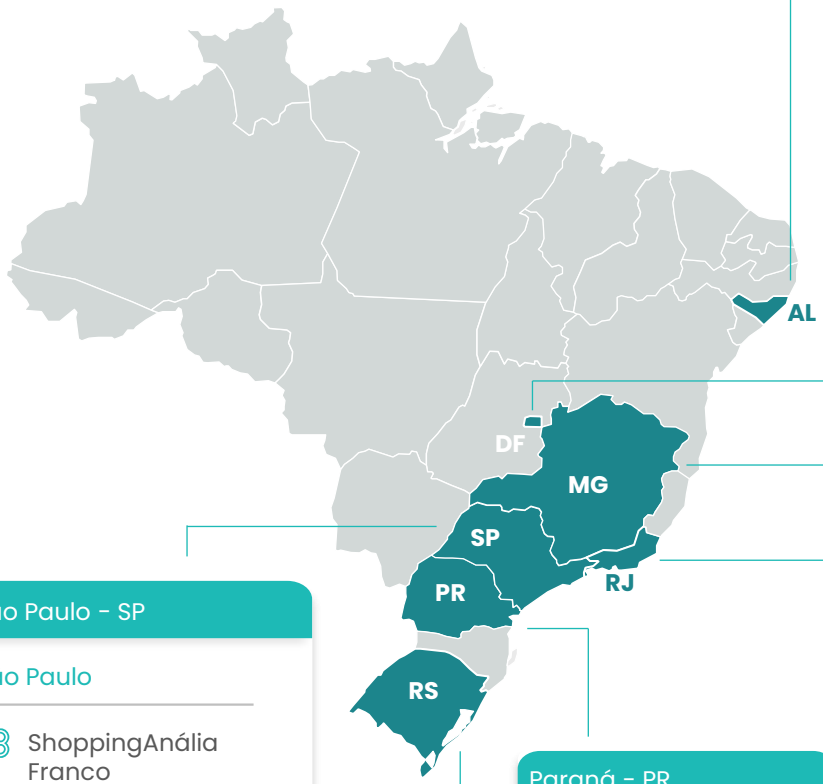
Portfólio de ativos

Portfólio (2024)	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Vendas (ano)[1]	Aluguel (ano)[2]	Taxa de ocupação média
Shopping centers							
BH Shopping	1979	MG	100,0%	47.325 m²	39.273 R$/m²	3.907 R$/m²	99,2%
RibeirãoShopping	1981	SP	87,3%	68.278 m²	22.835 R$/m²	1.819 R$/m²	96,4%
BarraShopping	1981	RJ	65,8%	77.720 m²	44.636 R$/m²	4.929 R$/m²	96,6%
MorumbiShopping	1982	SP	73,7%	54.769 m²	53.801 R$/m²	5.516 R$/m²	98,5%
ParkShopping	1983	DF	73,5%	53.226 m²	34.166 R$/m²	3.034 R$/m²	96,1%
DiamondMall	1996	MG	90,0%[3]	24.191 m²	40.309 R$/m²	3.456 R$/m²	97,0%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	21.669 m²	10.831 R$/m²	1.130 R$/m²	95,8%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.590 m²	35.987 R$/m²	3.110 R$/m²	97,1%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	93,3%	66.229 m²	31.306 R$/m²	2.235 R$/m²	97,4%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	21.075 m²	31.984 R$/m²	2.950 R$/m²	97,7%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	100,0%	23.336 m²	8.240 R$/m²	323 R$/m²	94,5%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	75.484 m²	15.454 R$/m²	1.370 R$/m²	97,8%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60,0%	28.373 m²	19.433 R$/m²	1.452 R$/m²	78,4%
ParkShoppingSão Caetano	2011	SP	100,0%	39.252 m²	27.980 R$/m²	1.840 R$/m²	96,7%
JundiaíShopping	2012	SP	75,0%	36.476 m²	21.970 R$/m²	1.571 R$/m²	96,1%
ParkShoppingCampo Grande	2012	RJ	90,0%	43.769 m²	18.866 R$/m²	1.135 R$/m²	95,2%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	28.407 m²	43.868 R$/m²	2.174 R$/m²	98,0%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	39.909 m²	20.426 R$/m²	1.314 R$/m²	99,0%
ParkShopping Canoas	2017	RS	82,3%	49.062 m²	18.926 R$/m²	866 R$/m²	94,1%
ParkJacarepaguá	2021	RJ	100,0%	40.164 m²	17.438 R$/m²	1.190 R$/m²	94,0%
Subtotal shoppings			**80,7%**	**890.301 m²**	**29.162 R$/m²**	**2.473 R$/m²**	**96,2%**
Torres corporativas							
ParkShopping Corporate	2012	DF	70,0%	13.302 m²			84,6%
Morumbi Corporate – Golden Tower	2013	SP	100,0%	37.280 m²[4]			91,8%
Subtotal torres corporativas			**92,1%**	**50.582 m²**			
Total portfólio			**81,3%**	**940.883 m²**			

[1] Vendas 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.
[2] Aluguel por m²: soma de aluguel mínimo e complementar cobrado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL. É válido notar que esta ABL também inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar.
[3] Arrendamento até 2030 e 75,05% de participação em diante.
[4] Inclui 828 m² da área gourmet localizada no Morumbi Corporate.

Portfólio de ativos

- *Shopping center*
- *Torre para locação*
- *Em construção (empreendimentos imobiliários)*



Alagoas - AL

Maceió

- Parque Shopping Maceió

Distrito Federal - DF

Brasília

- ParkShopping
- ParkShopping Corporate

Minas Gerais - MG

Belo Horizonte

- Pátio Savassi
- DiamondMall
- BH Shopping

São Paulo - SP

São Paulo

- ShoppingAnália Franco
- MorumbiShopping
- ShoppingVilaOlímpia
- Morumbi Corporate – Golden Tower

Jundiaí

- JundiaíShopping

Ribeirão Preto

- ShoppingSantaÚrsula
- RibeirãoShopping

São Caetano

- ParkShopping SãoCaetano

Paraná - PR

Curitiba

- ParkShopping Barigüi

Rio de Janeiro - RJ

- BarraShopping
- New York City Center
- VillageMall
- ParkShopping CampoGrande
- ParkJacarepaguá

Rio Grande do Sul - RS

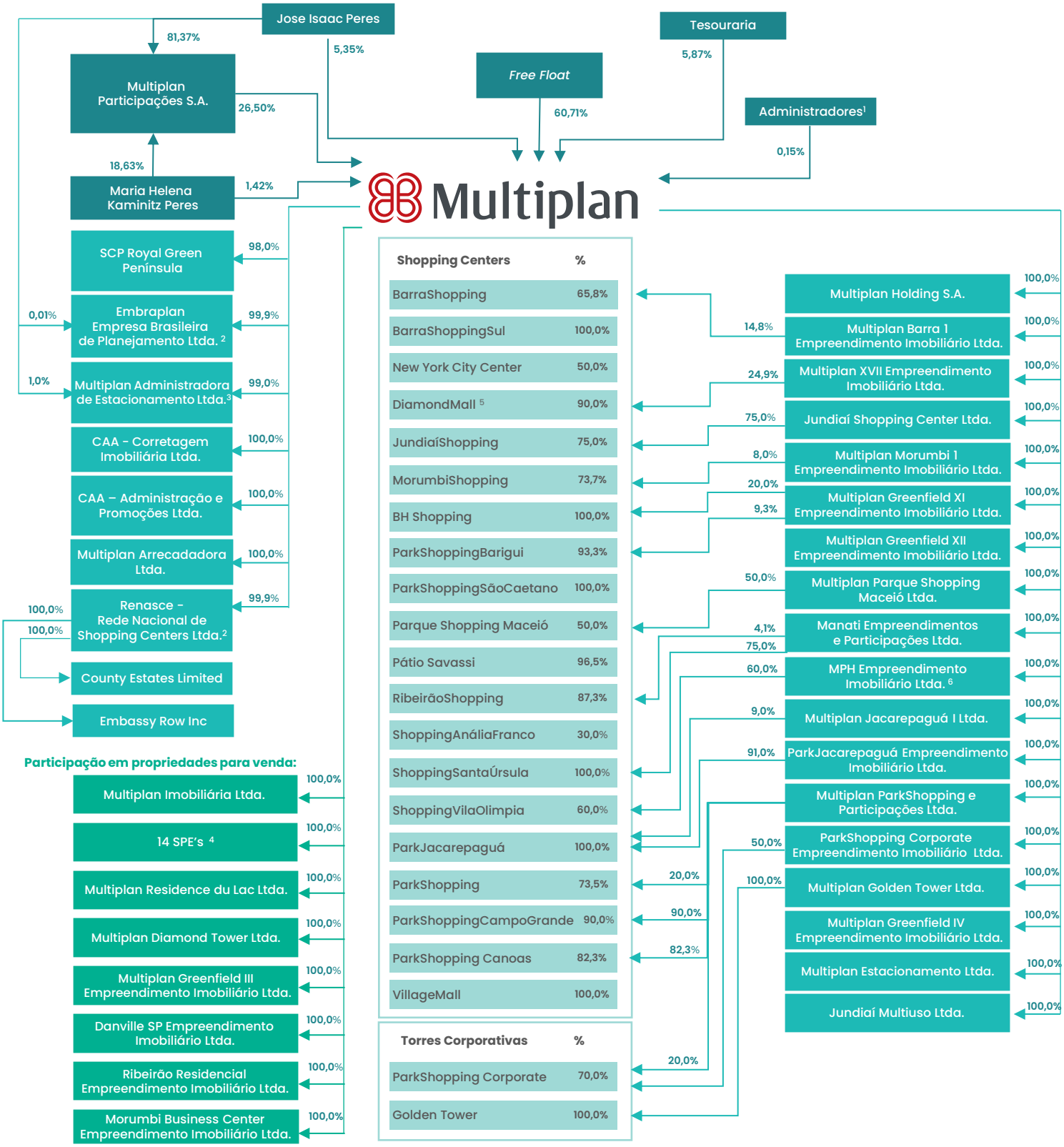
Porto Alegre

- BarraShoppingSul
- Golden Lake

Canoas, RS

- ParkShopping Canoas

Estrutura Societária



[1] O grupo "Administradores" engloba a Diretoria Executiva, Conselho de Administração e Conselho Fiscal.
[2] José Isaac Peres possui participação de 0,01% nessas Sociedades.
[3] José Isaac Peres possui 1,00% de participação nessa Sociedade.
[4] 14 SPE's relacionadas a projetos imobiliários para venda em andamento.
[5] A Multiplan detém 75,05% 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.
[6] Morumbi Business Center Ltda. possui 50% da MPH Empreendimento Imobiliário 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 Ltda : possui 75,0% de participação no ShoppingSantaÚrsula, localizado na cidade de Ribeirão Preto, SP, que combinada com a participação de 25,0% detida diretamente pela Multiplan no empreendimento totaliza 100,0%. Possui, ainda, 4,1% de participação no Ribeirão Shopping, que combinada com a participação de 82,5% detida diretamente pela Multiplan no empreendimento totaliza aproximadamente 86,5%. A Multiplan possui uma participação de 100,0% na Manati Empreendimentos e Participações 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.
Multiplan Residence du Lac 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 Diamond Tower Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário na cidade de Porto Alegre, RS.
Multiplan Golden Tower Ltda.: possui 100,0% de participação na Golden Tower, parte do Morumbi Corporate, um empreendimento imobiliário comercial na cidade de São Paulo, SP.
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 100,0% de participação no Plaza Gourmet da Diamond Tower e realiza a gestão administrativa, financeira, operacional e comercial de alguns shopping centers do portfólio da Multiplan.
Multiplan Administradora de Estacionamento Ltda.: atua na gestão dos estacionamentos de shopping centers do Grupo Multiplan, bem como na exploração de serviços e negócios de diversões dirigidos ao público infantil, através de espaços de lazer em seus shopping centers, e na prestação de serviços correlatos.
Multiplan Arrecadadora Ltda.: atua na arrecadação de alugueis, encargos comuns, específicos, receitas de fundos de promoção e outras receitas decorrentes da exploração e comercialização de espaços comerciais, especialmente shoppings centers, bem como na cobrança, renegociação e recuperação de créditos do Grupo Multiplan.
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 no ParkShopping, ambos em Brasilia, Distrito Federal. Multiplan detém uma participação de 100,0% na Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.
Multiplan Imobiliária Ltda.: possui participação em outras empresas do grupo Multiplan.
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.: atua na exploração comercial do ParkJacarepaguá, localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ, no qual possui 91,0% de participação.
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%, e uma participação de 20,0% no BH Shopping, localizado em Belo Horizonte, MG. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.
Renasce – Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.: realiza a gestão administrativa, financeira, operacional e comercial de alguns shopping centers do portfólio da Multiplan.
CAA – Administração e Promoções Ltda.: presta serviços especializados de administração às associações de lojistas de shopping centers do portfólio da Multiplan, incluindo a gestão das taxas de contribuição para o fundo de promoção.
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 24,95% de participação no shopping DiamondMall, localizado na cidade de Belo Horizonte, MG, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 75,05%. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.

Estrutura Societária

Jundiaí Multiuso Ltda.: atua na gestão de estacionamentos de shopping centers próprios.
Multiplan Estacionamento Ltda.: atua na gestão de estacionamentos de shopping centers do Grupo Multiplan.
Multiplan Jacarepaguá I Ltda.: possui 9% de participação no ParkJacarepaguá, localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 100%.
Multiplan Parque Shopping Maceió Ltda.: possui 50% de participação no Parque Shopping Maceió, localizado na cidade de Maceió, AL.

Dados Operacionais e Financeiros

Destaques operacionais e financeiros

Desempenho Financeiro (% Multiplan)	4T24	4T23	Var.%	2024	2023	Var.%
Receita bruta R$'000	1.003.663	621.939	+61,4%	2.737.527	2.217.013	+23,5%
Receita líquida R$'000	936.302	570.557	+64,1%	2.544.789	2.056.140	+23,8%
Receita líquida R$/m²	1.268,2	772,0	+64,3%	3.471,2	2.786,4	+24,6%
Receita líquida US$/pé²	19,0	14,8	+28,4%	52,1	53,5	-2,6%
Receita de locação R$'000	542.066	509.358	+6,4%	1.726.472	1.686.881	+2,3%
Receita de locação R$/m²	734,2	689,2	+6,5%	2.355,0	2.286,0	+3,0%
Receita de locação US$/pé²	11,0	13,2	-16,7%	35,3	43,9	-19,5%
Receita de locação mensal R$/m²	256,3	242,5	+5,7%	206,1	203,3	+1,4%
Receita de locação mensal US$/pé²	3,8	4,7	-17,4%	3,1	3,9	-20,8%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R$'000	544.200	491.795	+10,7%	1.856.637	1.752.236	+6,0%
Resultado Operacional Líquido R$/m²	737,1	665,5	+10,8%	2.532,5	2.374,6	+6,7%
Resultado Operacional Líquido US$/pé²	11,1	12,8	-13,4%	38,0	45,6	-16,6%
Margem NOI	91,5%	89,9%	+164 p.b.	91,9%	90,3%	+154 p.b.
NOI por ação R$	1,11	0,84	+31,8%	3,80	3,01	+26,2%
Despesas de sede R$'000	(57.742)	(66.419)	-13,1%	(196.143)	(199.573)	-1,7%
Despesas de sede/Receita líquida	-6,2%	-11,6%	+547 p.b.	-7,7%	-9,7%	+200 p.b.
EBITDA R$'000	666.459	393.058	+69,6%	1.848.038	1.510.888	+22,3%
EBITDA R$/m²	902,7	531,9	+69,7%	2.520,8	2.047,5	+23,1%
EBITDA US$/pé²	13,5	10,2	+32,7%	37,8	39,3	-3,7%
Margem EBITDA	71,2%	68,9%	+229 p.b.	72,6%	73,5%	-86 p.b.
EBITDA por ação R$	1,36	0,68	+102,0%	3,78	2,60	+45,7%
FFO R$'000	632.563	383.424	+65,0%	1.582.269	1.242.987	+27,3%
FFO R$/m²	856,8	518,8	+65,1%	2.158,3	1.684,5	+28,1%
FFO US$'000	102.158	79.204	+29,0%	255.534	256.762	-0,5%
FFO US$/pé²	12,9	10,0	+29,1%	32,4	32,3	+0,2%
Margem FFO	67,6%	67,2%	+36 p.b.	62,2%	60,5%	+172 p.b.
FFO por ação (R$)	1,29	0,66	+96,5%	3,24	2,14	+51,6%
Dólar (US$) câmbio final do período	**6,19**	**4,84**	**+27,9%**	**6,19**	**4,84**	**+27,9%**

Desempenho de Mercado	4T24	4T23	Var.%	2024	2023	Var.%
Número de ações	519.163.701	600.760.875	-13,6%	519.163.701	600.760.875	-13,6%
Ações ordinárias	519.163.701	600.760.875	-13,6%	519.163.701	600.760.875	-13,6%
Ações preferenciais	0	0	n.d.	0	0	n.d.
Preço médio da ação (R$)	24,47	26,41	-7,3%	25,11	25,60	-1,9%
Preço de fechamento da ação (R$)	21,08	28,42	-25,8%	21,08	28,42	-25,8%
Volume médio diário negociado R$ '000	95.687	81.386	+17,6%	110.435	108.922	+1,4%
Valor de mercado R$ '000	10.943.971	17.073.624	-35,9%	10.943.971	17.073.624	-35,9%
Dívida bruta R$ '000	5.466.173	3.260.973	+67,6%	5.466.173	3.260.973	+67,6%
Caixa R$ '000	1.191.614	1.175.380	+1,4%	1.191.614	1.175.380	+1,4%
Dívida líquida R$ '000	4.274.559	2.085.593	+105,0%	4.274.559	2.085.593	+105,0%
P/FFO (Últimos 12 meses)	6,92 x	13,74 x	-49,6%	6,92 x	13,74 x	-49,6%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	8,23 x	12,68 x	-35,1%	8,23 x	12,68 x	-35,1%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	2,31 x	1,38 x	+67,6%	2,31 x	1,38 x	+67,6%

Operational and Financial Data

Destaques operacionais e financeiros

Operacional (% Multiplan)[1]	4T24	4T23	Var.%	2024	2023	Var.%
ABL Shopping Center total final (m²)	890.301	880.852	+1,1%	890.301	880.852	+1,1%
ABL Shopping Center própria final (m²)	718.510	714.067	+0,6%	718.510	714.067	+0,6%
ABL Shopping Center própria %	80,7%	81,1%	-36 p.b.	80,7%	81,1%	-36 p.b.
ABL Torre Comercial total final (m²)	50.582	50.582	+0,0%	50.582	50.582	+0,0%
ABL Torre Comercial própria final (m²)	46.591	46.591	+0,0%	46.591	46.591	+0,0%
ABL Total final (m²)	940.883	931.434	+1,0%	940.883	931.434	+1,0%
ABL Própria final (m²)	765.102	760.658	+0,6%	765.102	760.658	+0,6%
ABL Shopping Center total ajustada (med.) (m²) [2]	863.104	859.213	+0,5%	857.743	858.096	-0,0%
ABL Shopping Center própria ajustada (med.) (m²) [2]	691.718	692.426	-0,1%	686.525	691.319	-0,7%
ABL Torre Comercial total (med.) (m²) [2]	50.582	50.582	+0,0%	50.582	50.582	+0,0%
ABL Torre Comercial própria (med.) (m²) [2]	46.591	46.591	+0,0%	46.591	46.591	+0,0%
ABL Total ajustada (med.) (m²) [2]	913.686	909.795	+0,4%	908.325	908.678	-0,0%
ABL Própria ajustada (med.) (m²) [2]	738.309	739.017	-0,1%	733.116	737.910	-0,6%
Vendas totais R$'000	7.642.076	6.902.657	+10,7%	23.961.589	21.928.002	+9,3%
Vendas totais R$/m² [3]	9.179	8.397	+9,3%	29.162	27.204	+7,2%
Vendas totais USD/pé² [3]	138	161	-14,5%	438	522	-16,2%
Vendas das lojas satélites R$/m² [3]	12.331	11.331	+8,8%	39.148	36.280	+7,9%
Vendas das lojas satélites USD/pé² [3]	185	217	-14,9%	587	696	-15,6%
Aluguel total R$/m²	769	727	+5,7%	2.473	2.440	+1,4%
Aluguel total USD/pé²	11,5	14,0	-17,4%	37,1	46,8	-20,8%
Vendas nas Mesmas Lojas [3]	9,5%	8,8%	+70 p.b.	8,2%	9,0%	-77 p.b.
Aluguel nas Mesmas Lojas [3]	10,0%	4,6%	+538 p.b.	5,3%	8,2%	-286 p.b.
Efeito do reajuste do IGP-DI	+2,0%	+1,3%	+67 p.b.	+0,8%	+4,1%	-327 p.b.
Custos de ocupação [4]	12,0%	12,4%	-39 p.b.	12,8%	13,5%	-69 p.b.
Aluguel como % das vendas	8,2%	8,4%	-24 p.b.	8,3%	8,8%	-53 p.b.
Outros como % das vendas	3,9%	4,0%	-15 p.b.	4,6%	4,7%	-16 p.b.
Turnover [4]	1,0%	1,2%	-19 p.b.	5,4%	9,1%	-370 p.b.
Taxa de ocupação [4]	96,7%	96,3%	+43 p.b.	96,2%	95,6%	+57 p.b.
Inadimplência bruta	2,9%	4,0%	-110 p.b.	3,4%	4,6%	-123 p.b.
Inadimplência líquida	-0,5%	-1,1%	+63 p.b.	-0,1%	1,2%	-127 p.b.
Perda de aluguel	1,9%	2,1%	-24 p.b.	1,8%	1,2%	+56 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, que, no 2T23, foi substituído
pelos supermercados Carrefour e Sam's Club.
[3] Considera apena lojas que reportam venda e desconsidera vendas reportadas por quiosques.
[4] Considera apenas informação de shopping centers. *Turnover* calculado pela ABL administrada pela Multiplan.

Anexos

Demonstração de Resultados Consolidados – De acordo com o pronunciamento contábil CPC 19 (R2)

IFRS com CPC 19 (R2)						
(R$'000)	**4T24**	**4T23**	**Var. %**	**2024**	**2023**	**Var. %**
Receita de locação	542.066	509.358	+6,4%	1.726.472	1.668.324	+3,5%
Receita de serviços	37.633	40.620	-7,4%	149.785	159.009	-5,8%
Receita de cessão de direitos	(808)	(1.382)	-41,5%	719	(6.534)	n.d.
Receita de estacionamento	97.388	84.804	+14,8%	317.481	289.739	+9,6%
Venda de imóveis	364.139	28.342	+1.184,8%	514.802	85.226	+504,0%
Apropriação de receita de aluguel linear	(44.907)	(47.069)	-4,6%	(22.856)	(39.717)	-42,5%
Outras receitas	8.154	7.264	+12,2%	51.124	33.191	+54,0%
Receita Bruta	**1.003.663**	**621.939**	**+61,4%**	**2.737.527**	**2.189.238**	**+25,0%**
Tributos sobre receitas	(67.361)	(51.382)	+31,1%	(192.738)	(159.669)	+20,7%
Receita Líquida	**936.302**	**570.557**	**+64,1%**	**2.544.789**	**2.029.569**	**+25,4%**
Despesas de sede	(57.742)	(66.419)	-13,1%	(196.143)	(198.964)	-1,4%
Remuneração baseada em ações	(16.785)	(15.362)	+9,3%	(66.782)	(56.166)	+18,9%
Despesas de propriedades	(50.346)	(55.299)	-9,0%	(164.460)	(185.513)	-11,3%
Despesas de projetos para locação	(8.147)	(2.007)	+305,9%	(13.578)	(5.745)	+136,3%
Despesas de projetos para venda	(11.002)	(5.281)	+108,4%	(28.203)	(21.729)	+29,8%
Custo de imóveis vendidos	(119.479)	(20.319)	+488,0%	(201.421)	(60.299)	+234,0%
Resultado de equivalência patrimonial	(47)	(0)	+894.422,0%	(84)	19.452	n.d.
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.295)	(12.811)	-50,9%	(26.080)	(14.082)	+85,2%
EBITDA	**666.459**	**393.058**	**+69,6%**	**1.848.038**	**1.506.523**	**+22,7%**
Receitas financeiras	49.374	33.809	+46,0%	179.272	140.939	+27,2%
Despesas financeiras	(124.400)	(82.893)	+50,1%	(371.771)	(368.281)	+0,9%
Depreciações e amortizações	(35.613)	(33.891)	+5,1%	(138.510)	(148.146)	-6,5%
Lucro Antes do Imposto de Renda	**555.820**	**310.083**	**+79,2%**	**1.517.029**	**1.131.035**	**+34,1%**
Imposto de renda e contribuição social	(3.726)	(7.574)	-50,8%	(95.954)	(78.216)	+22,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(39.565)	116	n.d.	(80.089)	(32.264)	+148,2%
Participação dos acionistas minoritários	(52)	(44)	+18,7%	(172)	(164)	+4,7%
Lucro Líquido	**512.477**	**302.581**	**+69,4%**	**1.340.814**	**1.020.391**	**+31,4%**

(R$'000)	**4T24**	**4T23**	**Var. %**	**2024**	**2023**	**Var. %**
NOI	**544.200**	**491.795**	**+10,7%**	**1.856.637**	**1.732.833**	**+7,1%**
Margem NOI	91,5%	89,9%	+164 p.b.	91,9%	90,3%	+153 p.b.
EBITDA de Propriedades[1]	**492.474**	**398.391**	**+23,6%**	**1.655.108**	**756.089**	**+118,9%**
Margem EBITDA de Propriedades[1]	82,5%	73,2%	+939 p.b.	80,1%	38,8%	+4,134 p.b.
EBITDA	**666.459**	**393.058**	**+69,6%**	**1.848.038**	**1.506.523**	**+22,7%**
Margem EBITDA	71,2%	68,9%	+229 p.b.	72,6%	74,2%	-161 p.b.
Lucro Líquido	**512.477**	**302.581**	**+69,4%**	**1.340.814**	**1.020.391**	**+31,4%**
Margem Líquida	54,7%	53,0%	+170 p.b.	52,7%	50,3%	+241 p.b.
FFO	**632.563**	**383.424**	**+65,0%**	**1.582.269**	**1.240.518**	**+27,5%**
Margem FFO	67,6%	67,2%	+36 p.b.	62,2%	61,1%	+105 p.b.

[1] Não considera operações imobiliárias para venda (receitas, impostos, custos e despesas) e despesas relacionadas a desenvolvimentos futuros. Despesa de sede e remuneração baseada em ações proporcionais ao percentual da receita bruta de shopping center com a receita bruta da Companhia.
Nota: os números podem diferir ligeiramente das Demonstrações Financeiras devido arredondamentos.

Anexos

Demonstração de Resultados Consolidados – Gerencial

(R$'000)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var.%
Receita de locação	542.066	509.358	+6,4%	1.726.472	1.686.881	+2,3%
Receita de serviços	37.633	40.620	-7,4%	149.785	157.413	-4,8%
Receita de cessão de direitos	(808)	(1.382)	-41,5%	719	(6.426)	n.d.
Receita de estacionamento	97.388	84.804	+14,8%	317.481	294.108	+7,9%
Venda de imóveis	364.139	28.342	+1.184,8%	514.802	92.726	+455,2%
Apropriação de receita de aluguel linear	(44.907)	(47.069)	-4,6%	(22.856)	(41.075)	-44,4%
Outras receitas	8.154	7.264	+12,2%	51.124	33.387	+53,1%
Receita Bruta	**1.003.663**	**621.939**	**+61,4%**	**2.737.527**	**2.217.013**	**+23,5%**
Tributos sobre receitas	(67.361)	(51.382)	+31,1%	(192.738)	(160.873)	+19,8%
Receita Líquida	**936.302**	**570.557**	**+64,1%**	**2.544.789**	**2.056.140**	**+23,8%**
Despesas de sede	(57.742)	(66.419)	-13,1%	(196.143)	(199.573)	-1,7%
Remuneração baseada em ações	(16.785)	(15.362)	+9,3%	(66.782)	(56.166)	+18,9%
Despesas de propriedades	(50.346)	(55.299)	-9,0%	(164.460)	(187.678)	-12,4%
Despesas de projetos para locação	(8.147)	(2.007)	+305,9%	(13.578)	(5.745)	+136,3%
Despesas de projetos para venda	(11.002)	(5.281)	+108,4%	(28.203)	(22.104)	+27,6%
Custo de imóveis vendidos	(119.479)	(20.319)	+488,0%	(201.421)	(61.418)	+228,0%
Resultado de equivalência patrimonial	(47)	(0)	+899.543,3%	(84)	(8)	+971,7%
Outras receitas (despesas) operacionais	(6.295)	(12.811)	-50,9%	(26.080)	(12.560)	+107,6%
EBITDA	**666.459**	**393.058**	**+69,6%**	**1.848.038**	**1.510.888**	**+22,3%**
Receitas financeiras	49.374	33.809	+46,0%	179.272	142.474	+25,8%
Despesas financeiras	(124.400)	(82.893)	+50,1%	(371.771)	(368.356)	+0,9%
Depreciações e amortizações	(35.613)	(33.891)	+5,1%	(138.510)	(149,632)	-7,4%
Lucro Antes do Imposto de Renda	**555.820**	**310.083**	**+79,2%**	**1.517.029**	**1.135.373**	**+33,6%**
Imposto de renda e contribuição social	(3.726)	(7.574)	-50,8%	(95.954)	(82.930)	+15,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(39.565)	116	n.d.	(80.089)	(31.889)	+151,2%
Participação dos acionistas minoritários	(52)	(44)	+18,7%	(172)	(164)	+4,7%
Lucro Líquido	**512.477**	**302.581**	**+69,4%**	**1.340.814**	**1.020.391**	**+31,4%**

(R$'000)	4T24	4T23	Var. %	2024	2023	Var.%
NOI	**544.200**	**491.795**	**+10,7%**	**1.856.637**	**1.752.236**	**+6,0%**
Margem NOI	91,5%	89,9%	+164 p.b.	91,9%	90,3%	+154 p.b.
EBITDA de Propriedades[1]	**492.474**	**398.391**	**+23,6%**	**1.655.108**	**1.525.160**	**+8,5%**
Margem EBITDA de Propriedades[1]	82,5%	73,2%	+939 p.b.	80,1%	77,4%	+269 p.b.
EBITDA	**666.459**	**393.058**	**+69,6%**	**1.848.038**	**1.510.888**	**+22,3%**
Margem EBITDA	71,2%	68,9%	+229 p.b.	72,6%	73,5%	-86 p.b.
Lucro Líquido	**512.477**	**302.581**	**+69,4%**	**1.340.814**	**1.020.391**	**+31,4%**
Margem Líquida	54,7%	53,0%	+170 p.b.	52,7%	49,6%	+306 p.b.
FFO	**632.563**	**383.424**	**+65,0%**	**1.582.269**	**1.242.987**	**+27,3%**
Margem FFO	67,6%	67,2%	+36 p.b.	62,2%	60,5%	+172 p.b.

[1] Não considera operações imobiliárias para venda (receitas, impostos, custos e despesas) e despesas relacionadas a desenvolvimentos futuros. Despesa de sede e remuneração baseada em ações proporcionais ao percentual da receita bruta de shopping center com a receita bruta da Companhia.

Nota: os números podem diferir ligeiramente das Demonstrações Financeiras devido arredondamentos.

Anexos

Balanço Patrimonial: Gerencial

Ativo (R$'000)	31/12/2024	30/09/2024	Var.%
Disponibilidades e valores equivalentes	1.191.614	1.422.477	-16,2%
Contas a receber	650.028	456.136	+42,5%
Terrenos e imóveis a comercializar	150.409	211.726	-29,0%
Partes relacionadas	43.494	40.449	+7,5%
Impostos e contribuições sociais a compensar	86.739	57.533	+50,8%
Custos diferidos	63.448	64.201	-1,2%
Outros	15.903	23.912	-33,5%
Total do Ativo Circulante	**2.201.634**	**2.276.434**	**-3,3%**
Contas a receber	96.543	13.128	+635,4%
Terrenos e imóveis a comercializar	488.527	511.225	-4,4%
Partes relacionadas	60.975	48.551	+25,6%
Depósitos judiciais	65.015	166.160	-60,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	31.614	30.460	+3,8%
Custos diferidos	162.047	162.341	-0,2%
Outros	1.191	1.191	+0,0%
Investimentos	2.108	2.155	-2,2%
Propriedades para investimento	8.909.922	8.686.208	+2,6%
Imobilizado	99.711	100.633	-0,9%
Intangível	392.514	384.863	+2,0%
Total do Ativo não Circulante	**10.310.170**	**10.106.915**	**+2,0%**
Total Ativo	**12.511.804**	**12.383.349**	**+1,0%**

Passivo (R$'000)	31/12/2024	30/09/2024	Var.%
Empréstimos e financiamentos	272.248	275.030	-1,0%
Debêntures	306.772	257.475	+19,1%
Contas a pagar	294.238	238.420	+23,4%
Obrigações por aquisição de bens	35.241	34.837	+1,2%
Impostos e contribuições a recolher	58.727	26.108	+124,9%
Juros sobre capital próprio a pagar	492.096	538.992	-8,7%
Receitas diferidas	17.071	17.846	-4,3%
Outros	67.502	69.090	-2,3%
Total Passivo Circulante	**1.543.896**	**1.457.798**	**+5,9%**
Empréstimos e financiamentos	749.376	766.436	-2,2%
Contas a pagar	36.588	36.842	-0,7%
Debêntures	4.102.536	2.305.542	+77,9%
Imposto de renda e contribuições social diferidos	381.713	340.993	+11,9%
Obrigações por aquisição de bens	-	-	-
Débito com partes relacionadas	4.286	83.140	-94,8%
Outros	786	786	+0,0%
Provisão para contingências	11.201	11.563	-3,1%
Receitas diferidas	35.654	39.296	-9,3%
Total do Passivo não Circulante	**5.322.140**	**3.584.599**	**+48,5%**
Patrimônio Líquido			
Capital	3.158.062	3.158.062	-
Reserva de capital	128.322	1.076.392	-88,1%
Reserva de lucros	3.186.078	2.627.764	+21,2%
Gasto com emissão de ações	(59.951)	(46.103)	+30,0%
Ações em tesouraria	(676.999)	(9.093)	+7.345,0%
Efeitos em transação de capital	(89.995)	(89.995)	-
Dividendos adicionais propostos	-	(205.000)	n.d.
Lucros acumulados	(0)	828.725	n.d.
Participação dos acionistas minoritários	250	199	+25,4%
Total do Patrimônio Líquido	**5.645.768**	**7.340.952**	**-23,1%**
Total do Passivo	**12.511.804**	**12.383.349**	**+1,0%**

Nota: os números podem diferir ligeiramente das Demonstrações Financeiras devido arredondamentos.

Anexos

Relacionamento com os auditores independentes
Instrução CVM 162/2022

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 162, de 13 de julho de 2022, 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 quarto trimestre de 2024.

O valor global dos honorários contratados para o serviço (R$140 mil) representa 14,1% dos honorários relativos aos serviços de auditoria externa.

Exceto pelo serviço acima citado, não foram contratados quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes e/ou suas partes relacionadas durante o quarto trimestre de 2024.

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.

Data de contratação	Prazo de duração	Natureza do serviço
28/11/2024	6 meses	Assessoria tributária referente ao uso de benefícios fiscais

Glossário

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 Mall & Mídia.

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. O SSR pode ser afetado pela concessão ou remoção de concessões de aluguel.

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, e desde o 4T20, inclui taxas de transferência.

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.

Glossário

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.

Encargos comuns: Soma das despesas de condomínio e contribuição do fundo de promoção.

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.

Mall & Mídia: É todo tipo de locação em um shopping center não vinculada à ABL. Mall & Mídia 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.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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.

Satelização: Estratégia de locação na qual uma loja é segregada em mais de uma operação, buscando aprimorar o mix e aumentar eficiência.

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.