



## **Prospecta Gestão de Investimentos**

Tese de Investimento – Multiplan S.A.

Ana Carolina Renaux, Antônio Coutinho, Isaac Machado | Diretor: Marcelo Cataldo

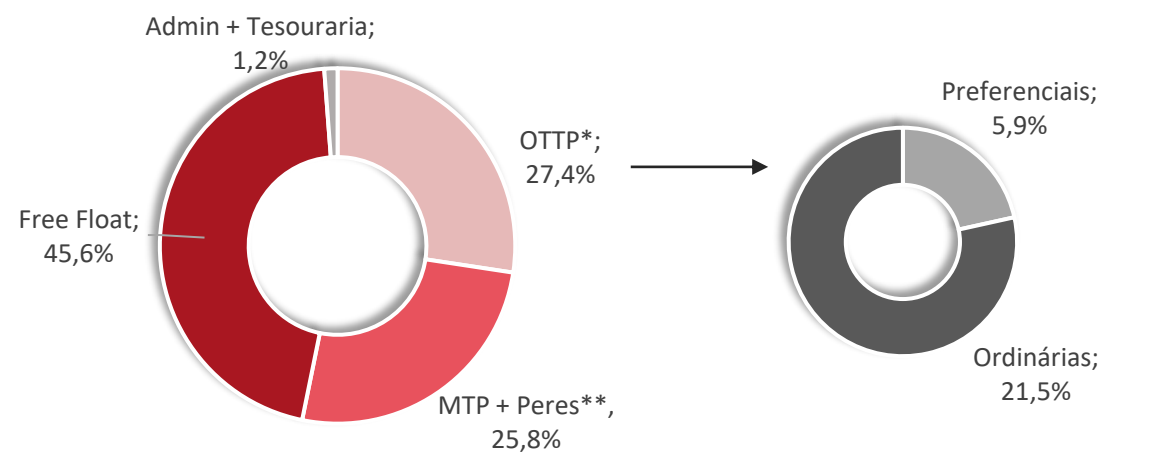


# Empreendimentos em estados com maior PIB per capita

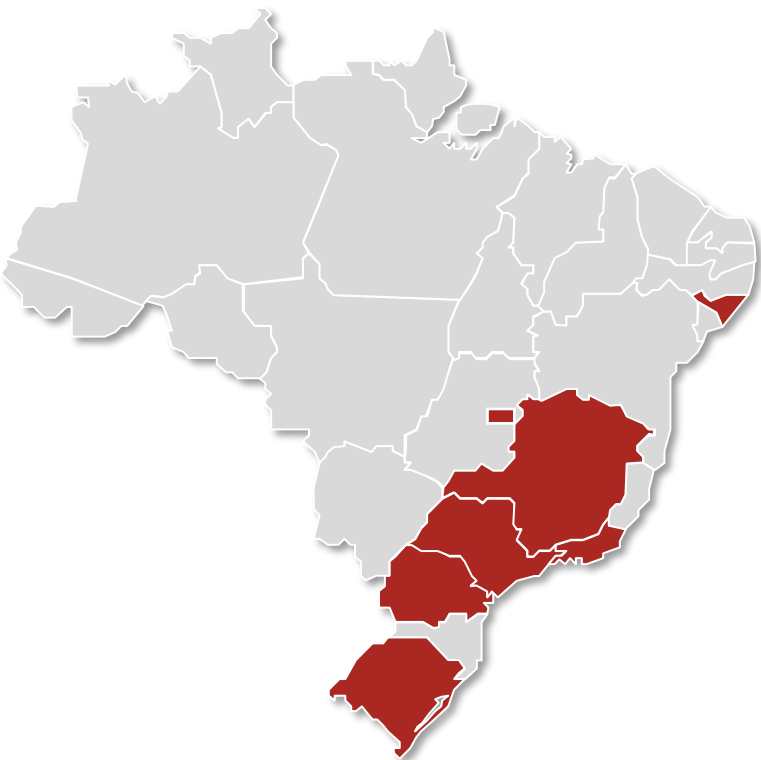
## 1 Overview

- ⌘ Fundada em 1975 por José Isaac Peres, a Multiplan é uma empresa imobiliária *full-service*, planejando, desenvolvendo, detendo e administrando um dos maiores e melhores portfólios de ativos comerciais do país
- ⌘ A Multiplan possui um portfólio de shopping centers com um mix de lojas extremamente forte e consolidado, com ativos estrategicamente localizados em áreas nobres e próximos a regiões de escritórios e residências – nas quais seu público alvo está concentrado (classes A e B)
- ⌘ Quatro segmentos responsáveis pelas receitas e despesas da Companhia, sendo eles: (i) propriedades para locação; (ii) imobiliário para venda; (iii) projetos para locação; e (iv) gestão e outros
- ⌘ A abertura de capital da empresa ocorreu em 2007 e em 2015 passou a integrar o Índice Bovespa

## 3 Controle da Empresa



## 2 Presença Geográfica



19 Shoppings Centers	⌘	SP 7	⌘	DF 1	⌘	RS 2	⌘
2 Torres para Locação em Operação	⌘	PR 1	⌘	MG 3	⌘	RJ 4	⌘
						AL 1	⌘

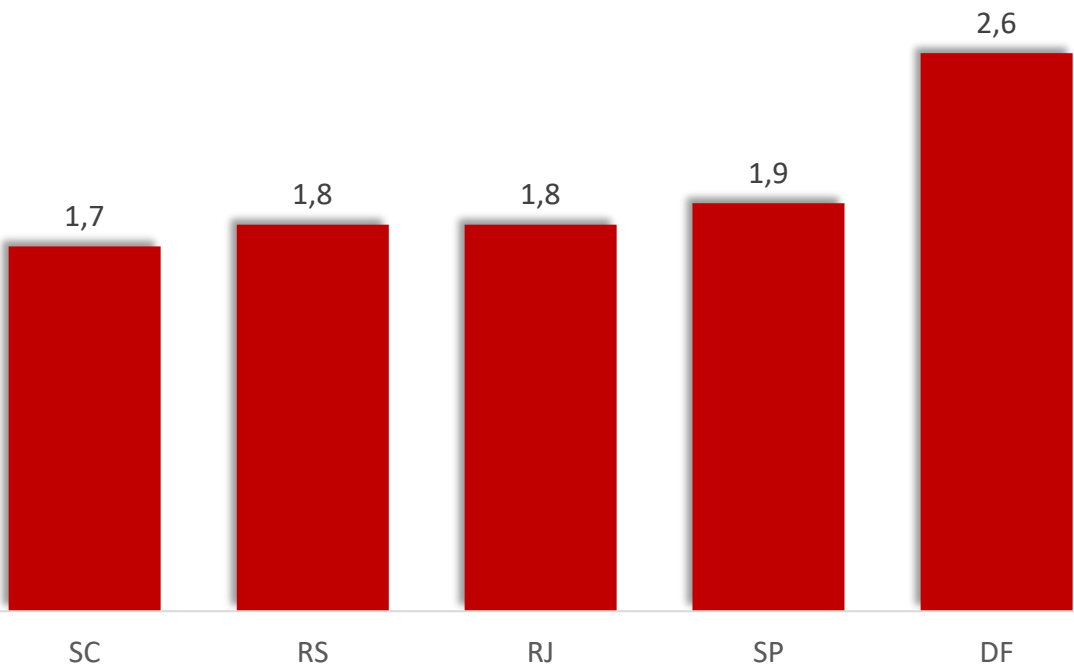
\* Ontario Teachers Pension Plan  
\*\* Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A. e Família Peres

# Empreendimentos em estados com maior PIB per capita

1

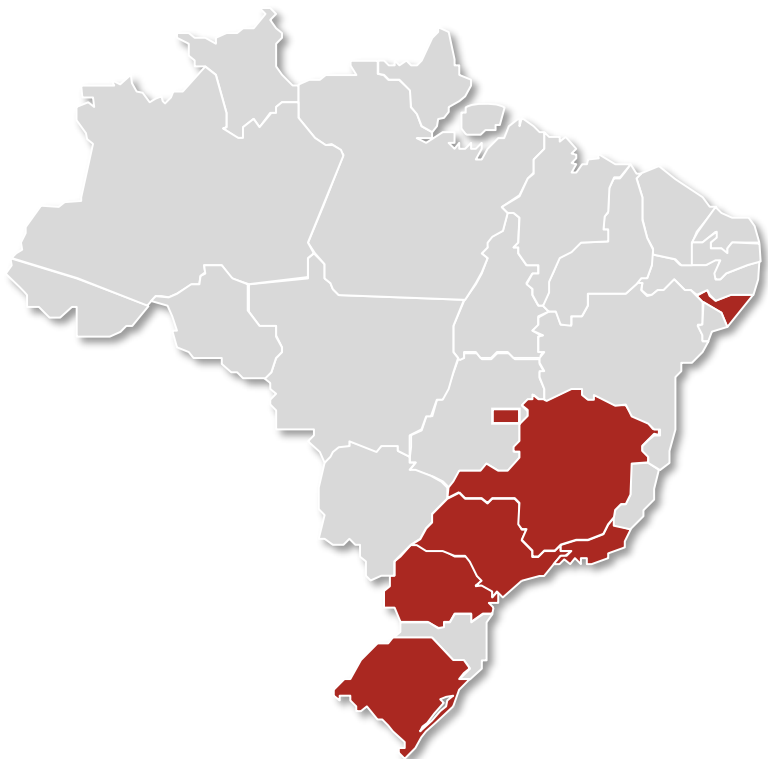
A Multiplan se mostra alinhada com sua estratégia, e está posicionada nas regiões de maior renda no país

Renda per capita por estado (R\$ Mil)



2

Presença Geográfica



19 Shoppings Centers



2 Torres para Locação em Operação



SP 7



DF 1



RS 2



PR 1



MG 3



RJ 4



AL 1

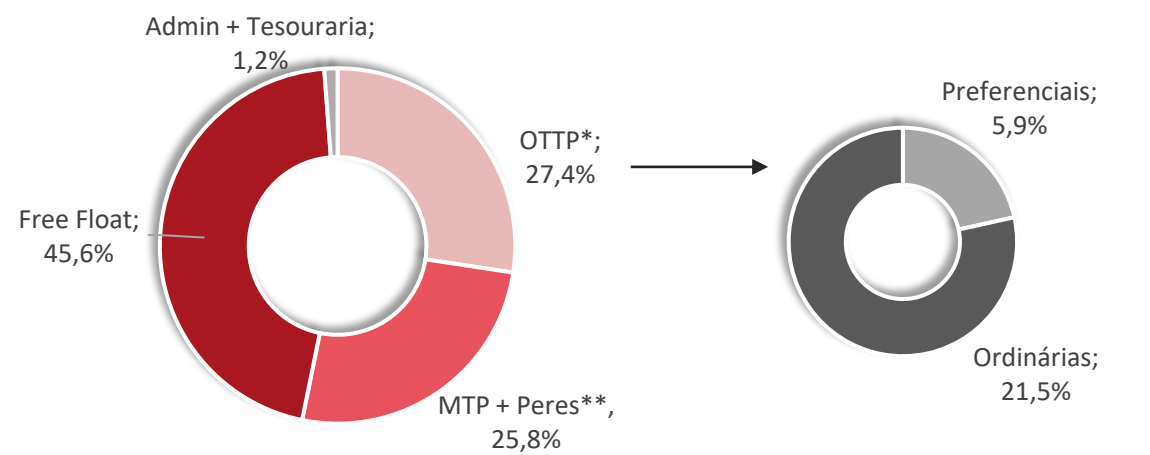


# Empreendimentos em estados com maior PIB per capita

## 1 Overview

- ⌘ Fundada em 1975 por José Isaac Peres, a Multiplan é uma empresa imobiliária *full-service*, planejando, desenvolvendo, detendo e administrando um dos maiores e melhores portfólios de ativos comerciais do país
- ⌘ A Multiplan possui um portfólio de shopping centers com um mix de lojas extremamente forte e consolidado, com ativos estrategicamente localizados em áreas nobres e próximos a regiões de escritórios e residências – nas quais seu público alvo está concentrado (classes A e B)
- ⌘ Quatro segmentos responsáveis pelas receitas e despesas da Companhia, sendo eles: (i) propriedades para locação; (ii) imobiliário para venda; (iii) projetos para locação; e (iv) gestão e outros
- ⌘ A abertura de capital da empresa ocorreu em 2007 e em 2015 passou a integrar o Índice Bovespa

## 3 Controle da Empresa



## 2 Presença Geográfica



19 Shoppings Centers	⌘	SP 7	⌘	DF 1	⌘	RS 2	⌘
2 Torres para Locação em Operação	⌘	PR 1	⌘	MG 3	⌘	RJ 4	⌘
						AL 1	⌘











\* Ontario Teachers Pension Plan  
\*\* Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A. e Família Peres

# Shoppings com grande variedade de lojas e tráfego

## 1 Dados shoppings

Barra Shopping			Demais Shoppings		
685	23 MM	2,3 B	287	9,7 MM	773,3 MM
Lojas	Tráfego 2019	Vendas	Lojas médias	Tráfego médio 2019	Vendas médias

## 2 Mix lojas

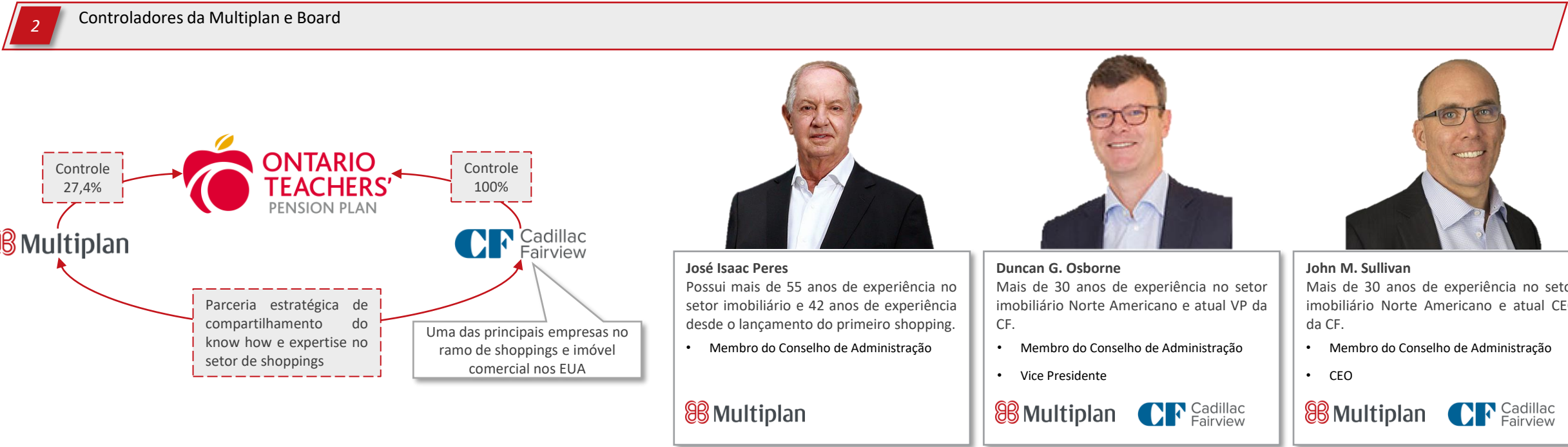
				
Alimentação	Cinema	Calçado	Ótica	Artigos Esportivos
				
Vestuário	Joalheria	Câmbio	Artigos de Beleza	Outros

## 3 Participação Multiplan

								
NYC Center	Barra Shopping	Park Shopping CG	Village Mall	BH Shopping	Diamond Mall	Pátio Savassi	Park Shopping DF	Jundiaí Shopping
50%	66%	90%	100%	100%	90%	97%	73%	100%
								
Maceió	Morumbi Shopping	São Caetano	Ribeirão Shopping	Santa Úrsula	Vila Olímpia	Barra Shopping Sul	Canoas	Shopping Barigui
50%	74%	100%	82%	100%	60%	100%	82%	93%
 Shopping Anália Franco 30%								



# Empresa controlada por entidades estratégicas



# Principais segmentos da operação

## Propriedades para Locação



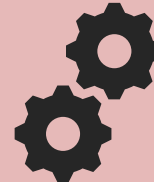
Participação da Companhia nos condomínios civis de shopping centers, em seus respectivos estacionamentos, e empreendimentos comerciais para locação

## Imobiliário para Venda



Imóveis desenvolvidos normalmente no entorno dos shoppings centers

## Projetos para Locação



O ativo de projetos é composto principalmente pelas obras em andamento das propriedades para investimento e contas a receber (cessão de direitos) das áreas já contratadas

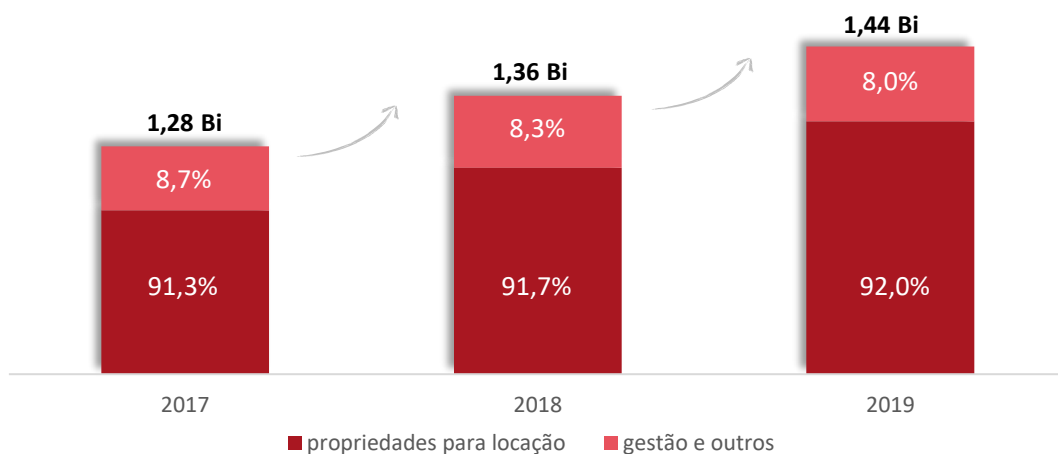
## Gestão e Outros



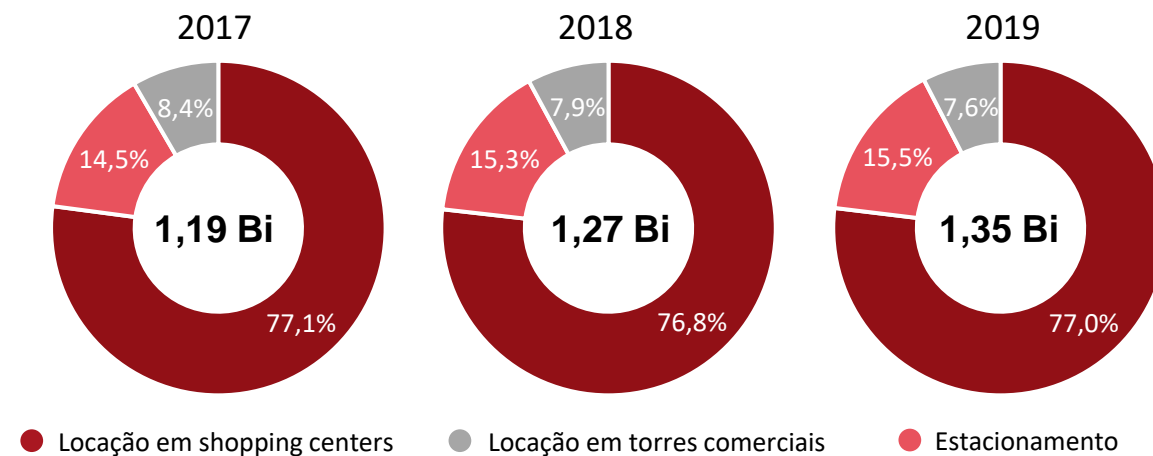
Serviços de administração para seus sócios e lojistas com base em taxas estabelecidas em contratos

# Quebra da receita

## 1 Crescimento constante da receita nos últimos 3 anos



## 2 Propriedades para locação break-down



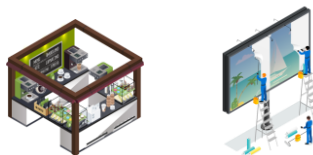
## 3 Receita de locação - constituintes

### Receita de locação de lojas

- Contratos de locação dos espaços do shoppings aos lojistas;
- Contratos possuem vigência de cinco anos; indexados ao IGP-DI;
- Contratos são ajustados anualmente;
- Valor do alugueis = valor mínimo somado à um percentual do faturamento das lojas.

### Locação de quiosques e merchandising

- Proveniente das receitas dos quiosques, totens e qualquer tipo de merchandising.



### Receita de locação de torres comerciais

- Contratos de locação dos espaços comerciais em torres comerciais.
- Alugueis indexados ao IGP-M e tem um prazo médio de duração de 5 anos.

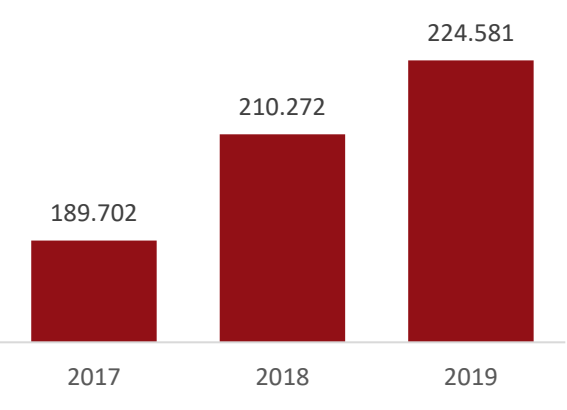
### Apropriação da receita de aluguel linear

- Método contábil para retirada de volatilidade e sazonalidade das receitas.



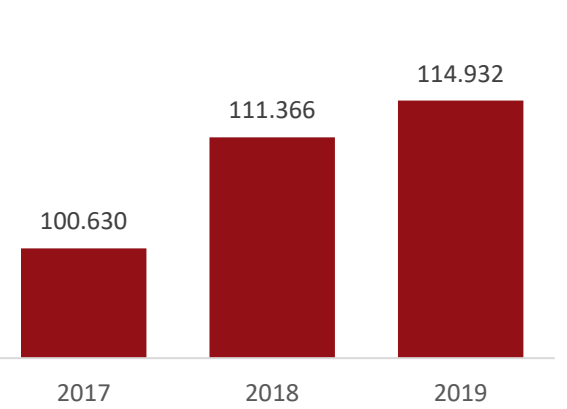


**1** Receita de estacionamento



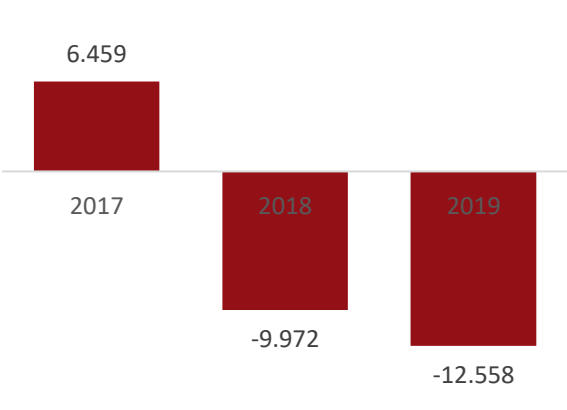
- Receitas de estacionamento proveniente dos shoppings centers e das torres comerciais.

**3** Receita de serviço



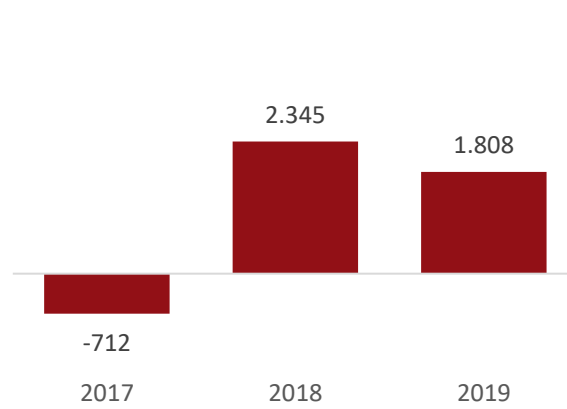
- Taxas de administração, que incide sobre a receita líquida operacional do shopping.
- Taxa de corretagem cobrada sobre os contratos de locação.
- Taxa de intermediação cobrada a partir da troca de locatário.
- .

**2** Receita de cessão de direitos (CD)



- Valor pago pelo lojista para ingressar no shopping ou torres comerciais. Devido aos incentivos dados a locação dos espaços, as luvas invertidas, essas receitas se encontram negativas.

**4** Receita de venda de imóveis



- Proveniente das vendas das unidades comerciais e residenciais que são incorporados pela companhia. Essas receita são contabilizadas baseadas no andamento das obras dos empreendimentos, Percentage of Completion.

# Principais despesas

## 1 Principais despesas (2016 – 2019)



Despesas Financeiras

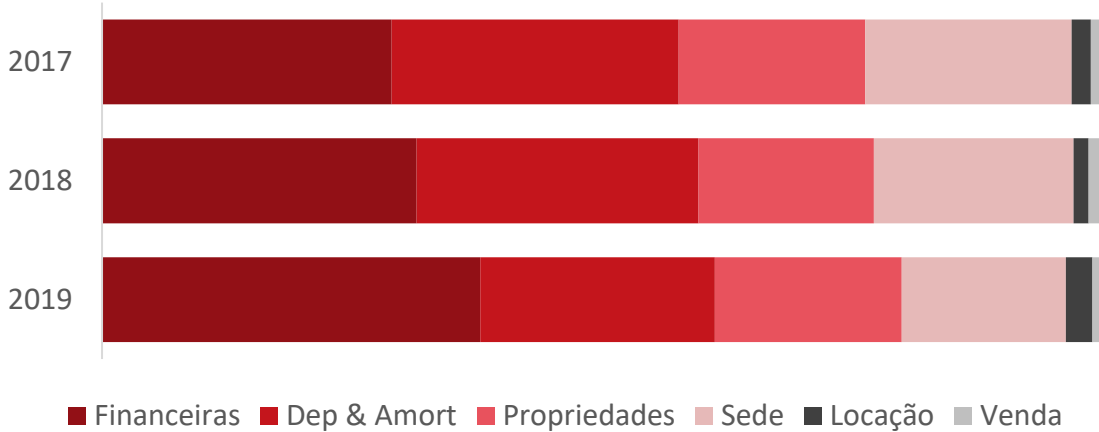


Depreciação e Amortização



Despesas de Propriedade

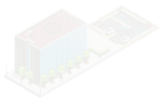
## 2 Propriedades para locação break-down



Despesas					
Financeiras	Depreciação e Amortização	Propriedades	Sede	Projetos para Locação	Projetos para Venda
Parcela de dívida contratada a taxa de juros flutuante  Pagamento semestral de juros de debêntures	Perda gerada por seu uso, desgaste natural  Perda se relaciona à diminuição no tempo contratual que resta para a utilização do bem ou direito	Encargos de lojas vagas; Corretagem; Auditoria; Publicidade; Fundo de Promoção; Arrendamento Atlético Mineiro	Despesas com pessoal da matriz e filiais, além de gastos serviços de terceiros, marketing corporativo e viagens	Despesas pré-operacionais, atreladas a projetos greenfield e expansão	Despesas pré-operacionais, geradas nas operações de desenvolvimento imobiliário para venda

# Mudança da composição da receita – COVID 19

1 Como a pandemia afetou a receita da companhia?



Receitas de propriedades

- R
- P



Receita de venda

- 

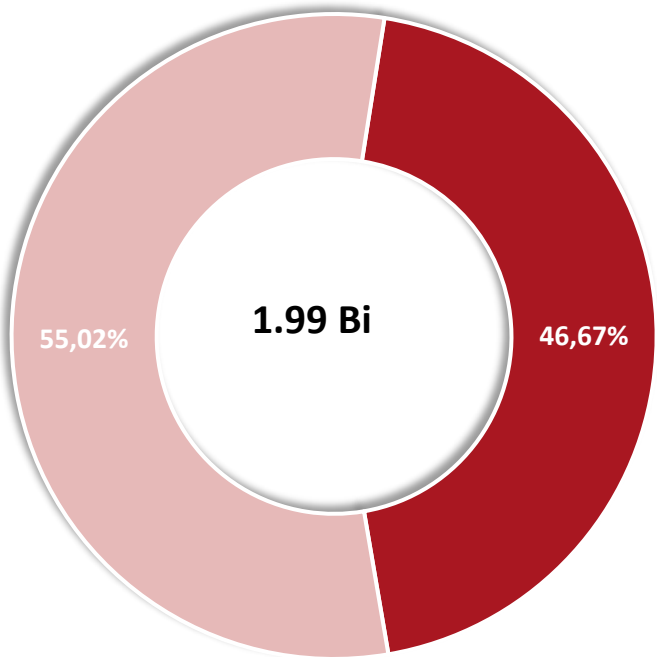
2 A companhia sofreu com o



A principal fonte de receita da companhia sofreu um grande impacto.

Breakdown da receita (2020)

- propriedades para locação
- gestão e outros



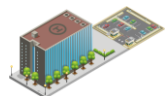
A venda do edifício Diamond Tower forneceu liquidez adicional para a companhia, além de reduzir custos.



# Mudança da composição da receita – COVID 19

1

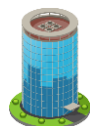
Como a pandemia afetou a receita da companhia?



Receitas de propriedades para locação sofreram um forte impacto

Receita de locação em shopping centers

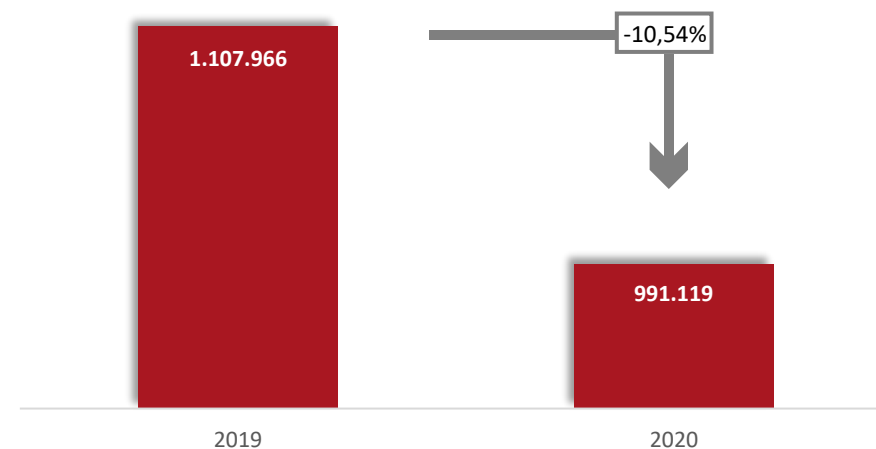
Receita de estacionamento



Receita de venda de imóveis multiplicou

Venda de imóveis desenvolvidos no entorno dos shopping centers

## Locação em Shopping Centers



2

A companhia sofreu com os impactos causados pela pandemia, mas tomou providências para combater a crise.



A principal fonte de receita da companhia sofreu um grande impacto.



A receita bruta de 2020 teve um crescimento de 36,6%, no entanto, grande parte dela não é recorrente.

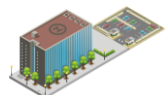


A venda do edifício Diamond Tower forneceu liquidez adicional para a companhia, além de reduzir custos.

# Mudança da composição da receita – COVID 19

1

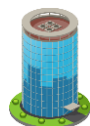
Como a pandemia afetou a receita da companhia?



Receitas de propriedades para locação sofreram um forte impacto

▮▮ Receita de locação em shopping centers

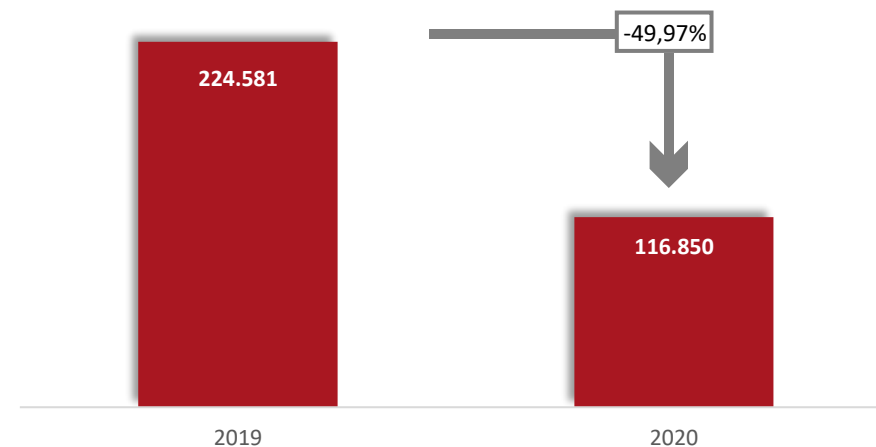
▮▮ Receita de estacionamento



Receita de venda de imóveis multiplicou

▮▮ Venda de imóveis desenvolvidos no entorno dos shopping centers

## Receita de estacionamento



2

A companhia sofreu com os impactos causados pela pandemia, mas tomou providências para combater a crise.



A principal fonte de receita da companhia sofreu um grande impacto.



A receita bruta de 2020 teve um crescimento de 36,6%, no entanto, grande parte dela não é recorrente.

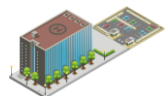


A venda do edifício Diamond Tower forneceu liquidez adicional para a companhia, além de reduzir custos.

# Mudança da composição da receita – COVID 19

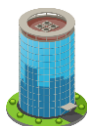
1

Como a pandemia afetou a receita da companhia?



Receitas de propriedades para locação sofreram um forte impacto

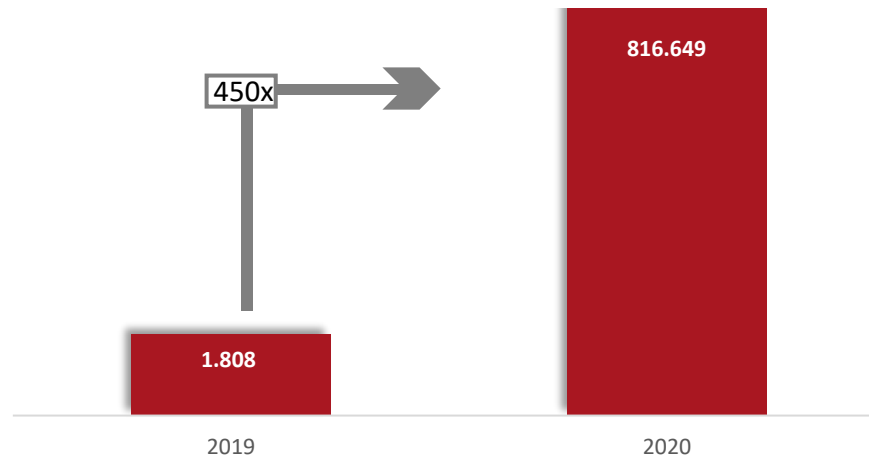
- Receita de locação em shopping centers
- Receita de estacionamento



Receita de venda de imóveis multiplicou

- Venda de imóveis desenvolvidos no entorno dos shopping centers

## Vendas de imóveis



2

A companhia sofreu com os impactos causados pela pandemia, mas tomou providências para combater a crise.



A principal fonte de receita da companhia sofreu um grande impacto.



A receita bruta de 2020 teve um crescimento de 36,6%, no entanto, grande parte dela não é recorrente.



A venda do edifício Diamond Tower forneceu liquidez adicional para a companhia, além de reduzir custos.

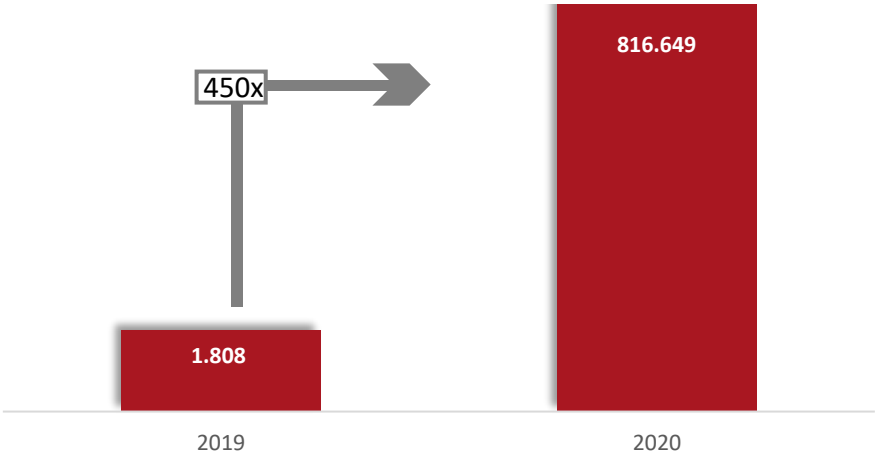


# Mudança da composição da receita – COVID 19

## Venda do Edifício Diamond Tower

- ⌘ O Edifício Diamond Tower (36,9 mil m<sup>2</sup> ABL) é uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate (74,2 mil m<sup>2</sup> ABL)
- ⌘ O contrato foi assinado por um fundo imobiliário do BTG Pactual.
- ⌘ O edifício foi vendido a um valor de 810 milhões, que foram recebidos integralmente na data de conclusão da transação.
- ⌘ A Multiplan garantiu uma renda mínima mensal de quase 5 milhões na torre, por até 24 meses, com limite de 22 milhões.

## Vendas de imóveis



ater a crise.

A venda do edifício Diamond Tower forneceu liquidez adicional para a companhia, além de reduzir custos.

# Mudança da composição da receita – COVID 19

## 1 Como a pandemia afetou a receita da companhia?



Receitas de propriedades para locação sofreram um forte impacto

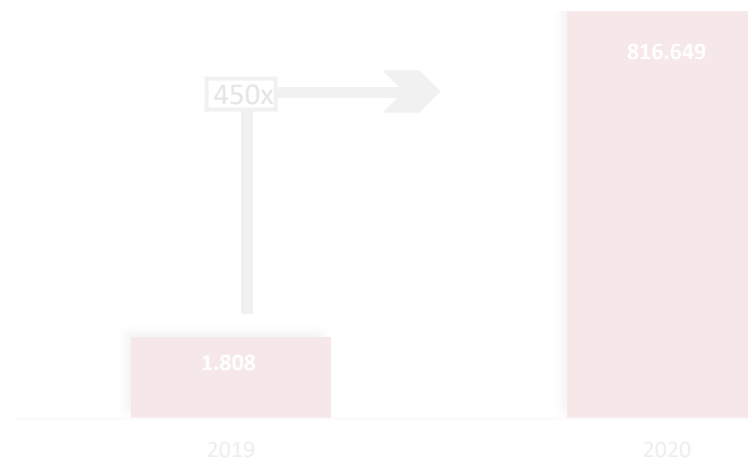
- Receita de locação em shopping centers
- Receita de estacionamento



Receita de venda de imóveis multiplicou

- Venda de imóveis desenvolvidos no entorno dos shopping centers

### Vendas de imóveis



## 2

A companhia sofreu com os impactos causados pela pandemia, mas tomou providências para combater a crise.



A principal fonte de receita da companhia sofreu um grande impacto.



A receita bruta de 2020 teve um crescimento de 36,6%, no entanto, grande parte dela não é recorrente.



A venda do edifício Diamond Tower forneceu liquidez adicional para a companhia, além de reduzir custos.

# Estratégias de crescimento

1

Pilares da estratégia de crescimento

- 1. Desenvolvimento de novos shoppings centers e empreendimentos imobiliários
- 2. Expansão de shopping centers existentes
- 3. Aquisições de participações adicionais nas propriedades Multiplan
- 4. Aquisições de propriedades de terceiros
- 5. Desenvolvimento de projetos multiuso

2

Realizações

Previsão: Outubro 2021

Omnichannel

 **ParkJacarepaguá**  
Multiplan

 **Multi**  **MINDFull**

Expansões realizadas até o momento

42 em 9 Shoppings

 **Startplan**

**MULTI**  **VC**

 **MultiLab**

Busca ativamente parcerias com startups

Programa de fidelidade

Monitorar e testar o uso de novas tecnologias

3

A companhia sofreu com os impactos causados pela pandemia, mas tomou providências para combater a crise.



Desenvolvimento de condomínios e reformas/construção de parques no entorno dos shoppings



Aquisições de propriedades de terceiros que gerem sinergias com os shoppings centers





Q&A



(h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria:

Para a definição da remuneração individual dos administradores são utilizados parâmetros salariais de empresas do mesmo segmento ou empresas que possuem boas práticas de recursos humanos e/ou governança corporativa. Além disso, são levados em consideração o orçamento e o planejamento estratégico da Companhia, bem como as condições de mercado.

Conselho de Administração

	Conselho de Administração		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
(i) salário fixo mensal:	100,0%	100,0%	100,0%
(ii) remuneração variável:	0,0%	0,0%	0,0%
(iii) opções de compra de ações, phantom stocks e ações restritas:	0,0%	0,0%	0,0%
(iv) benefícios:	0,0%	0,0%	0,0%

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	6,00	3,00	16,00
Nº de membros remunerados	2,00	6,00	3,00	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.200.000,00	9.329.578,40	748.800,00	11.278.378,40
Benefícios direto e indireto	0,00	535.000,00	0,00	535.000,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	240.000,00	1.865.915,68	149.760,00	2.255.675,68
Descrição de outras remunerações fixas	Encargos (INSS)	Encargos (INSS)	Encargos (INSS)	
Remuneração variável				
Bônus	0,00	12.584.686,72	0,00	12.584.686,72
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	2.516.937,34	0,00	2.516.937,34
Descrição de outras remunerações variáveis		Encargos (INSS)		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação de cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	11.727.881,86	0,00	11.727.881,86
Observação		- O montante de R\$ 11.727.881,86 na linha de remuneração baseada em ações é bruto, incluindo o INSS no valor de R\$ 316.533,89.		
Total da remuneração	1.440.000,00	38.560.000,00	898.560,00	40.898.560,00

$$\text{Revenue} = \frac{\text{Cost incurred to date}}{\text{Estimated total cost}} \times \text{Contract price} - \text{Revenue previously recognized}$$

