

# RELATÓRIO DE RESULTADOS

MULTIPLAN

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

Contate a equipe de Relações com Investidores:

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

+55 21 3031-5224

1T  
20



Este documento pode conter considerações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas uma vez que se baseiam nas expectativas da administração da Companhia, bem como nas informações disponíveis. A Companhia não está obrigada a atualizar tais afirmações.

As palavras "antecipar", "desejar", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "prognosticar", "projetar", "objetivar" e termos similares são utilizados para identificar tais afirmações.

As projeções referem-se a eventos futuros que podem ou não vir a ocorrer. Nossa futura situação financeira, resultados operacionais, participação de mercado e posicionamento competitivo podem diferir substancialmente daqueles expressos ou sugeridos em tais projeções. Muitos dos fatores e valores que estabelecem esses resultados estão fora do controle ou da expectativa da Companhia. O leitor/investidor não deve basear-se exclusivamente nas informações contidas neste relatório para tomar decisões com relação à negociação de valores mobiliários de emissão da Multiplan.

Este documento contém informações sobre projetos futuros que poderão tornar-se diversas devido a alterações nas condições de mercado, alterações de lei ou políticas governamentais, alterações das condições de operação do projeto e dos respectivos custos, alteração de cronogramas, desempenho operacional, demanda de lojistas e consumidores, negociações comerciais ou de outros fatores técnicos e econômicos. Tais projetos poderão ser modificados no todo ou parcialmente, a critério da Companhia, sem prévio aviso. As informações não contábeis não foram revisadas pelos auditores externos.

Neste relatório, a Companhia optou por apresentar os saldos consolidados, de forma gerencial, de acordo com as práticas contábeis vigentes até 31 de dezembro de 2012, conforme informado ao lado.

Para maiores informações, favor consultar as Demonstrações Financeiras, o Formulário de Referência e outras informações relevantes disponíveis no nosso site de Relações com Investidores [ri.multiplan.com.br](http://ri.multiplan.com.br).

## RELATÓRIO GERENCIAL

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

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

Este relatório possui caráter gerencial e, por essa razão, não considera a aplicação do CPC 19 (R2). Dessa forma, as informações e/ou análises de desempenho constantes deste relatório consideram a consolidação proporcional do Parque Shopping Maceió S.A. Para informações adicionais, favor consultar a nota 8.4 das Demonstrações Financeiras de 31 de março de 2020.

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

Favor consultar a página 33 para uma breve descrição das mudanças determinadas pelo Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2), e a conciliação entre os números contábeis e gerenciais.

## ÍNDICE

1.	<u>Atuação frente à pandemia</u>	4
2.	<u>Demonstrações de Resultados</u>	6
3.	<u>Indicadores Operacionais</u>	7
4.	<u>Receita Bruta</u>	12
5.	<u>Resultados da Part. em Propriedades</u>	13
6.	<u>Resultados da Gestão de Portifólio</u>	17
7.	<u>Resultados Financeiros</u>	18
8.	<u>Capex &amp; Desenvolvimentos</u>	24
9.	<u>Análise das Prop. para Investimentos</u>	25
10.	<u>MULT3 e Mercado de Ações</u>	26
11.	<u>Portifólio de Ativos</u>	27
12.	<u>Estrutura Societária</u>	29
13.	<u>Dados Operacionais e Financeiros</u>	31
14.	<u>Reconciliação IFRS &amp; Gerencial</u>	33
15.	<u>Anexos</u>	36
16.	<u>Glossário</u>	40

## VISÃO GERAL

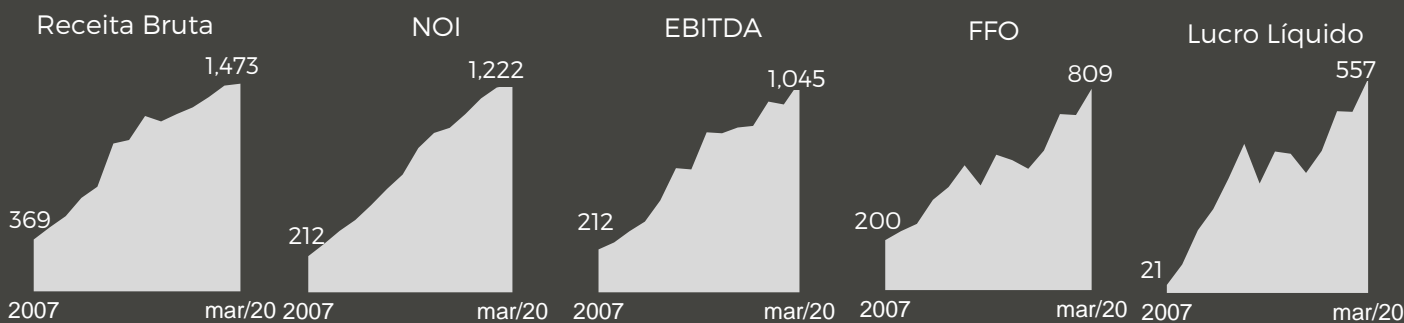
A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma das maiores empresas de shopping centers do Brasil. Fundada como uma empresa *full service*, responsável pelo planejamento, desenvolvimento, propriedade e administração de um dos maiores e melhores portfólios de shopping centers do Brasil.

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

Ao final do IT20, a Multiplan detinha - com uma participação média de 80,0% - 19 shopping centers com ABL total de 834.615 m<sup>2</sup>, dos quais 18 shopping centers são administrados pela Companhia, mais de 5.800 lojas e tráfego anual estimado em 190 milhões de visitas.

Adicionalmente, a Multiplan detinha - com uma participação média de 95,4% - 2 conjuntos de torres comerciais com ABL total de 87.558 m<sup>2</sup>, que adicionados à ABL de shopping center somam uma ABL total de 922.173 m<sup>2</sup>.

## EVOLUÇÃO FINANCEIRA DE LONGO PRAZO (R\$ MILHÕES)



R\$ Milhões	2007 (IPO)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	mar/20 (12M)	Var. '07/'19	CAGR '07/'19
<b>Receita Bruta</b>	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	1.473,3	<b>+295,9%</b>	<b>+12,2%</b>
<b>NOI</b>	212,1	283,1	359,4	424,8	510,8	606,9	691,3	846,1	934,8	964,6	1.045,5	1.138,1	1.201,2	1.221,8	<b>+466,4%</b>	<b>+15,5%</b>
<b>EBITDA</b>	212,2	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	610,7	793,7	789,2	818,3	825,5	946,9	932,1	1.045,3	<b>+339,2%</b>	<b>+13,1%</b>
<b>FFO</b>	200,2	237,2	272,6	368,2	415,4	515,6	426,2	552,9	530,7	484,2	558,5	703,7	700,2	809,3	<b>+249,8%</b>	<b>+11,0%</b>
<b>Lucro Líquido</b>	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	556,8	<b>+2.126,2%</b>	<b>+29,5%</b>

## A MULTIPLAN INFORMA SOBRE SUA GESTÃO DE PROPRIEDADES, PROJETOS E POSIÇÃO FINANCEIRA

Em resposta aos impactos esperados da pandemia do novo coronavírus (Covid-19), nas últimas semanas a Multiplan começou a implementar uma série de iniciativas para fortalecer sua posição financeira e apoiar os esforços da sociedade e de seus locatários para lidar com esse evento global sem precedentes.

O portfólio da Companhia desempenha um papel importante, fornecendo às regiões em que se encontram lazer, serviços e comércio, bem como a subsistência econômica de milhares de grandes e pequenas empresas no Brasil. Apesar das suspensões temporárias implementadas a partir da terceira semana de março de 2020, os shopping centers da Multiplan continuaram a oferecer serviços essenciais durante esse período.

A Multiplan agradece às pessoas que desempenham funções essenciais nesse momento, seus funcionários e locatários, e principalmente às equipes médicas que atuam nas linhas de frente da pandemia. A Companhia também deseja expressar solidariedade às vítimas e às famílias afetadas por esta crise de saúde.

### Iniciativas no nível das propriedades

Desde o fechamento temporário dos shoppings, a Multiplan e suas propriedades se engajaram em várias iniciativas para apoiar suas regiões:

- > Promoção e participação em campanhas de doação;
- > Uso de estacionamentos para campanhas de vacinação da gripe e testes para Covid-19;
- > Doações para equipes médicas de hospitais locais;
- > Uso dos canais de mídia social dos shoppings para orientações de saúde pública;
- > Suporte à integração de lojistas ao app *Multi* para gerar vendas; e
- > Entrega de produtos adquiridos por meio de *drive-thru* em seus shopping centers.

Recentemente, a Multiplan desenvolveu protocolos de melhores práticas pós-pandemia para suas operações, uma vez que os negócios e a vida das pessoas comecem a voltar gradualmente ao normal. Como parte dessa iniciativa, a Companhia adquiriu 100.000 máscaras e 25.000 testes para Covid-19, e planeja a contratação de um infectologista para revisar procedimentos operacionais.

Algumas melhores práticas discutidas incluem o uso obrigatório de máscaras e luvas para todos os funcionários dos shoppings e a avaliação diária de suas temperaturas corporais; a instalação de diversos *dispensers* de álcool em gel nos shoppings; a complementação da circulação de ar dos shoppings com novos sistemas independentes de ventilação; o aumento das distâncias entre mesas nas praças de alimentação, entre outros.

**Evento recente:** em 9 de abril de 2020, um novo decreto na cidade de Canoas (RS) sancionou a operação de lojas de diferentes atividades, desde que sigam as diretrizes de saúde e segurança estabelecidas pela prefeitura.

### Iniciativas de apoio aos lojistas

Para apoiar seus locatários, a Multiplan criou condições únicas. Todos os lojistas que pagaram o aluguel em dia receberam uma redução de 50% no valor do aluguel de março. A Companhia também cortou custos em seus shopping centers, a fim de oferecer aos locatários uma redução de 50% nos encargos de condomínio e uma redução de 100% nas taxas de fundos de promoção.

Para o mês de abril, a ser pago em maio, os lojistas que tenham cumprido suas obrigações financeiras anteriores e que não puderam operar durante o mês de abril receberão uma redução única de 100% do aluguel do mês, e terão mantidas as condições para encargos de condomínio e fundo de promoção oferecidas em março.

A Multiplan concedeu em 2020, até abril, aproximadamente R\$300 milhões em reduções para seus locatários, considerando encargos condominiais, verbas dos fundos de promoção e outras despesas de conservação dos shopping centers, além de aluguéis. Nos próximos meses, a Companhia continuará avaliando o cenário e trabalhando caso a caso com seus lojistas para apoiar seus negócios.





# ATUAÇÃO PARA MITIGAR IMPACTOS DA PANDEMIA DO NOVO CORONAVIRUS

1T  
20

## ÍNDICE

### Iniciativas no nível corporativo

Para preservar sua saúde financeira, a Multiplan implementou programas que reforçam sua posição de caixa, reduzem despesas e adiam ou suspendem desembolsos de capital.

As iniciativas incluem a redução das despesas gerais e administrativas, e a adequação da estrutura de sede da Companhia considerando o futuro próximo.

### Posição de caixa e liquidez

A Multiplan, ao final do 1T20, alcançou uma posição de caixa de R\$1.149,3 milhões para sustentar suas necessidades de capital durante o período atual. Em março de 2020, a Companhia assinou e sacou uma nova linha de crédito de R\$250,0 milhões, com prazo de 2 anos a CDI + 1,95% a.a.. A dívida líquida da Multiplan ao final do trimestre era de R\$2.670,7 milhões, e a relação dívida líquida / EBITDA de 2,55x.

Como evento recente, em abril de 2020, a Multiplan assinou um novo contrato de financiamento para uma aquisição de participação anunciada anteriormente, no ParkShopping. O financiamento à Companhia é de R\$225,0 milhões, com prazo de 15 anos a TR + 5,00% a.a.<sup>1</sup>.

Os principais compromissos financeiros da Multiplan até o final do ano somam o pagamento de R\$755,6 milhões em amortizações de dívidas e aquisições concluídas.

Adicionalmente, a Administração propôs para a próxima Assembleia Geral Extraordinária que o prazo limite anunciado anteriormente para o pagamento de R\$148,4 milhões em Juros sobre Capital Próprio líquido de impostos seja adiado de 29 de maio de 2020 para 31 de dezembro de 2020.

É importante destacar que, em 31 de março de 2020, a dívida líquida da Multiplan representava 12,2% do valor justo de suas propriedades<sup>2</sup>, e 15 dos 21 ativos da Companhia não estavam onerados.

### Revisão do pipeline de projetos

Para seu pipeline de projetos a Multiplan implementou uma revisão abrangente dos atuais investimentos planejados para 2020 e decidiu suspender temporariamente os investimentos em projetos que estavam em estágio inicial, incluindo as expansões no ParkShoppingBarigüi e DiamondMall, o projeto residencial Golden Lake, bem como projetos de revitalização de shopping centers. Além disso, o ParkJacarepaguá, o único shopping center em construção pela Companhia, teve o ritmo de suas obras gradualmente reduzido e sua inauguração prevista foi adiada para 2021.

A Companhia estima que as reduções e diferimentos de investimentos em 2020, em comparação com seu plano anterior, reduzirão o CAPEX da Companhia até o fim do ano para um intervalo de R\$150-250 milhões.

É importante ressaltar que nenhum dos projetos mencionados acima foi cancelado e todos deverão ser retomados quando a Multiplan considerar adequado, considerando as condições de mercado e sua estratégia de longo prazo.

### Estratégia de longo prazo

Embora a situação atual tenha modificado as prioridades de curto prazo da Multiplan, sua estratégia de longo prazo permanece inalterada. As incertezas econômicas resultantes da pandemia global deverão impor efeitos adversos, mas, independentemente das expectativas de curto prazo, as localizações de destaque dos ativos da Companhia não mudaram, assim como os fatores que posicionaram seus shopping centers entre os melhores ativos comerciais do país.



<sup>1</sup> O custo do financiamento está sujeito a aumentos contratuais ("step-ups") de acordo com as variações na taxa básica de juros (Selic).

<sup>2</sup> Valor justo das Propriedades de Investimento da Multiplan, conforme detalhado nas Demonstrações Financeiras do 1T20

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS - GERENCIAL



ÍNDICE

## RESULTADOS FINANCEIROS

(R\$'000)	1T20	1T19	Var. %	mar/20 (12M)	mar/19 (12M)	Var. %
Receita de locação	236.258	250.393	-5,6%	1.110.595	1.069.484	+3,8%
Receita de serviços	27.04	29.566	-8,5%	112.406	117.271	-4,1%
Receita de cessão de direitos	-3.657	-2.722	+34,3%	-13.493	-10.628	+27,0%
Receita de estacionamento	45.984	51.869	-11,3%	218.696	211.843	+3,2%
Venda de imóveis	1.201	-83	n.d.	3.092	4.526	-31,7%
Apropriação de receita de aluguel linear	44.318	9.377	+372,6%	31.751	-3.684	n.d.
Outras receitas	1.869	1.537	+21,6%	10.223	8.683	+17,7%
<b>Receita Bruta</b>	<b>353.013</b>	<b>339.936</b>	<b>+3,8%</b>	<b>1.473.270</b>	<b>1.397.495</b>	<b>+5,4%</b>
Tributos sobre receitas	-27.048	-32.075	-15,7%	-126.36	-130.923	-3,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>325.965</b>	<b>307.862</b>	<b>+5,9%</b>	<b>1.346.910</b>	<b>1.266.572</b>	<b>+6,3%</b>
Despesas de sede	-34.17	-38.719	-11,7%	-155.555	-153.672	+1,2%
Remuneração baseada em ações	22.002	-10.98	n.d.	-32.562	-20.227	+61,0%
Despesas de propriedades	-28.502	-34.202	-16,7%	-139.197	-133.104	+4,6%
Despesas de projetos para locação	-3.2	-2.118	+51,1%	-16.064	-10.625	+51,2%
Despesas de projetos para venda	-1.352	-821	+64,6%	-7.316	-7.101	+3,0%
Custo de imóveis vendidos	-1.232	105	n.d.	-2.852	-1.722	+65,6%
Resultado de equivalência patrimonial	-1.99	-118	+1.580,7%	-5.926	-696	+751,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	66.172	9.493	+597,0%	57.887	5.405	+971,1%
<b>EBITDA</b>	<b>343.692</b>	<b>230.501</b>	<b>+49,1%</b>	<b>1.045.324</b>	<b>944.829</b>	<b>+10,6%</b>
Receitas financeiras	20.601	21.676	-5,0%	75.329	86.185	-12,6%
Despesas financeiras	-43.626	-56.347	-22,6%	-212.014	-234.686	-9,7%
Depreciações e amortizações	-58.703	-52.585	+11,6%	-228.914	-207.623	+10,3%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>261.964</b>	<b>143.245</b>	<b>+82,9%</b>	<b>679.726</b>	<b>588.705</b>	<b>+15,5%</b>
Imposto de renda e contribuição social	-31.378	-47.908	-34,5%	-68.85	-93.556	-26,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-52.863	-4.006	+1.219,7%	-55.288	-30.901	+78,9%
Participação dos acionistas minoritários	26	615	-95,8%	1.213	2.512	-51,7%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>177.749</b>	<b>91.946</b>	<b>+93,3%</b>	<b>556.801</b>	<b>466.76</b>	<b>+19,3%</b>

(R\$'000)	1T20	1T19	Var. %	mar/20 (12M)	mar/19 (12M)	Var. %
<b>NOI</b>	<b>298.057</b>	<b>277.438</b>	<b>+7,4%</b>	<b>1.221.845</b>	<b>1.144.539</b>	<b>+6,8%</b>
Margem NOI	91,3%	89,0%	+225 p.b.	89,8%	89,6%	+19 p.b.
<b>EBITDA</b>	<b>343.692</b>	<b>230.501</b>	<b>+49,1%</b>	<b>1.045.324</b>	<b>944.829</b>	<b>+10,6%</b>
Margem EBITDA	105,4%	74,9%	+3.057 p.b.	77,6%	74,6%	+301 p.b.
<b>EBITDA Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>321.691</b>	<b>241.481</b>	<b>+33,2%</b>	<b>1.077.886</b>	<b>965.057</b>	<b>+11,7%</b>
Margem EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	98,7%	78,4%	+2.025 p.b.	80,0%	76,2%	+383 p.b.
<b>Lucro Líquido</b>	<b>177.749</b>	<b>91.946</b>	<b>+93,3%</b>	<b>556.801</b>	<b>466.76</b>	<b>+19,3%</b>
Margem líquida	54,5%	29,9%	+2.466 p.b.	41,3%	36,9%	+449 p.b.
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>155.747</b>	<b>102.926</b>	<b>+51,3%</b>	<b>589.363</b>	<b>486.987</b>	<b>+21,0%</b>
Margem líquida Ajustada <sup>1</sup>	47,8%	33,4%	+1.435 p.b.	43,8%	38,4%	+531 p.b.
<b>Fluxo de Caixa Operacional (FFO)</b>	<b>244.996</b>	<b>139.160</b>	<b>+76,1%</b>	<b>809.252</b>	<b>708.968</b>	<b>+14,1%</b>
Margem FFO	75,2%	45,2%	+2.996 p.b.	60,1%	56,0%	+411 p.b.
<b>Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>222.995</b>	<b>150.140</b>	<b>+48,5%</b>	<b>841.813</b>	<b>729.195</b>	<b>+15,4%</b>
Margem FFO Ajustado <sup>1</sup>	68,4%	48,8%	+1.964 p.b.	62,5%	57,6%	+493 p.b.

<sup>1</sup> Não considera a remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 17.

## VENDAS DOS LOJISTAS

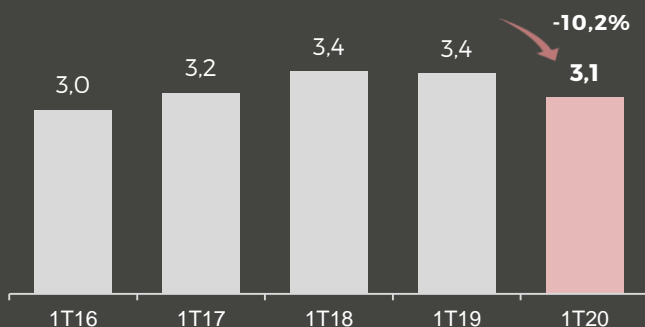
### TENDÊNCIA POSITIVA NAS VENDAS DOS LOJISTAS INTERROMPIDA PELA SUSPENSÃO TEMPORÁRIA DAS OPERAÇÕES

As vendas dos lojistas nos shopping centers da Multiplan aumentaram 7,8% em janeiro e fevereiro comparado ao mesmo período de 2019, totalizando R\$2,5 bilhões. O principal destaque durante esses dois meses foram o MorumbiShopping (+11,6%), ShoppingAnáliaFranco (+10,0%) e BarraShopping (+9,0%). Incluindo a primeira metade de março na análise (2M20 + 1ª metade de mar/20), as vendas dos lojistas aumentaram 7,3% comparadas ao mesmo

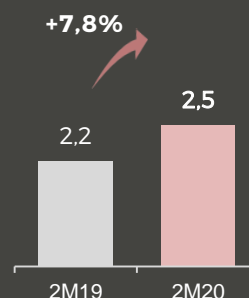
período do ano anterior, destacando o forte desempenho dos shoppings até a suspensão das operações.

No 1T20, as vendas dos lojistas atingiram R\$3,1 bilhões, uma diminuição de 10,2% comparada ao mesmo período do ano passado, impactada pela suspensão temporária dos shopping centers da Companhia que começou em 18 de março, por determinação das autoridades locais. Serviços essenciais e algumas operações dos shopping centers, como supermercados, farmácias, operações médicas e restaurantes (deliveries), tiveram permissão para continuar operando.

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



Evolução das vendas dos lojistas em janeiro e fevereiro (R\$ bilhões)



### Enquanto isso, MULTI aumenta suas vendas online no período

A unidade de Marketing e Inovação Digital da Multiplan (MIND - Marketing, Inovação e Negócios Digitais), está oferecendo, através dos apps Multi e Delivery Center, a oportunidade para lojistas manterem o contato com seus clientes, respeitando as regras de distanciamento social e a suspensão temporária dos shopping centers. O papel da Delivery Center na integração de lojas à vários apps e *marketplaces* online se tornou uma importante ferramenta de apoio para o crescente número de

lojistas e clientes que querem comprar e receber de maneira rápida e conveniente, os produtos e alimentos de seus shopping centers favoritos.

As principais iniciativas do Multi no período foram:

(i) Aceleração da conexão de novas operações para o ecossistema do Multi e da Delivery Center. Em março, os novos contratos entre a Delivery Center e lojistas da Multiplan aumentaram 131%, comparado com o mês anterior, incluindo também muitos lojistas de segmentos não relacionados à alimentação.

## ÍNDICE

(ii) Expansão da área de entrega dos shopping centers, mirando bairros que anteriormente não eram cobertos pelo serviço;

(iii) Esforços para atração de novos lojistas dos shopping centers da Multiplan para o Multi e Delivery Center. Por meio de videoconferências e reuniões virtuais foram apresentadas as soluções online do MIND e da Delivery Center, visando ampliar a participação e vendas dos lojistas que ainda não possuem presença online; e

(iv) Melhorias no app Multi, incluindo uma nova interface que aperfeiçoou a experiência do consumidor e facilitou a entrega de produtos dos shopping centers. Essa nova interface também promove campanhas sazonais, como a Páscoa e do Dia das Mães.

### Eventos Recentes: Pedidos online dos shopping centers da Multiplan aceleram

Pedidos online dos shopping centers da Multiplan, através da Delivery Center, cresceram 66,4% na primeira metade de abril, comparados ao mesmo

período do mês anterior. Pedidos de produtos não relacionados à alimentação tiveram aumento de 20 vezes. A ação promocional da campanha de Páscoa no app Multi, combinada aos esforços de marketing dos próprios lojistas, contribuíram para o aumento nas vendas online, que chegou a atingir recorde de vendas e de número de pedidos na segunda semana de abril.

Esse crescimento está em linha com a estratégia de investimento na Delivery Center anunciada em 27 de janeiro de 2020. O novo investimento permitirá que a Delivery Center melhore sua tecnologia de integração e conexão com *marketplaces*, além de acelerar a expansão para novas cidades e consolidar sua presença em centros urbanos já atendidos.

O plano de expansão e consolidação da Delivery Center também permitirá expandir seu serviço de vendas e entrega para mais varejistas no portfólio da Companhia, aumentando assim a importância do app da Multiplan, o Multi, no cotidiano dos consumidores.

Vendas dos lojistas (100%)	Abertura	1T20	1T19	Var.%	mar/20 (12M)	mar/19 (12M)	Var.%
BH Shopping	1979	238,5 M	264,6 M	-9,9%	1,233,2 M	1,196,6 M	+3,1%
RibeirãoShopping	1981	169,6 M	190,8 M	-11,1%	875,5 M	859,2 M	+1,9%
BarraShopping	1981	464,4 M	517,2 M	-10,2%	2,332,1 M	2,253,7 M	+3,5%
MorumbiShopping	1982	375,8 M	411,3 M	-8,6%	1,912,1 M	1,859,2 M	+2,8%
ParkShopping	1983	244,7 M	269,8 M	-9,3%	1,227,4 M	1,224,0 M	+0,3%
DiamondMall	1996	125,0 M	131,2 M	-4,7%	602,0 M	593,5 M	+1,4%
New York City Center	1999	40,9 M	52,9 M	-22,7%	194,1 M	213,9 M	-9,3%
ShoppingAnáliaFranco	1999	227,9 M	256,5 M	-11,1%	1,207,5 M	1,187,3 M	+1,7%
ParkShoppingBarigüi	2003	206,4 M	228,6 M	-9,7%	1,060,2 M	1,052,2 M	+0,8%
Pátio Savassi	2007 <sup>1</sup>	97,0 M	111,8 M	-13,2%	502,0 M	497,2 M	+1,0%
ShoppingSantaÚrsula	2008 <sup>2</sup>	31,7 M	45,7 M	-30,7%	181,3 M	185,0 M	-2,0%
BarraShoppingSul	2008	133,6 M	157,8 M	-15,4%	699,3 M	697,6 M	+0,2%
ShoppingVilaOlímpia	2009	98,9 M	114,0 M	-13,2%	503,5 M	483,8 M	+4,1%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	132,8 M	149,0 M	-10,9%	691,5 M	683,9 M	+1,1%
JundiaíShopping	2012	110,2 M	124,2 M	-11,3%	568,4 M	538,1 M	+5,6%
ParkShoppingCampoGrande	2012	124,2 M	137,8 M	-9,8%	607,2 M	598,8 M	+1,4%
VillageMall	2012	114,9 M	129,1 M	-11,0%	590,2 M	562,4 M	+4,9%
Parque Shopping Maceió	2013	101,9 M	102,6 M	-0,7%	446,3 M	423,3 M	+5,4%
ParkShopping Canoas	2017	105,9 M	108,2 M	-2,1%	510,9 M	441,7 M	+15,7%
<b>Total</b>		<b>3.144,2 M</b>	<b>3.503,2 M</b>	<b>-10,2%</b>	<b>15.944,8 M</b>	<b>15.551,2 M</b>	<b>+2,5%</b>

<sup>1</sup> Pátio Savassi iniciou suas operações em 2004, e foi adquirido pela Multiplan em junho de 2007.

<sup>2</sup> ShoppingSantaÚrsula iniciou suas operações em 1999, e foi adquirido pela Multiplan em abril de 2008.



## CRESCIMENTO NAS VENDA NAS MESMAS LOJAS DE 5,5% NOS DOIS PRIMEIROS MESES IMPACTADO PELA SUSPENSÃO TEMPORÁRIA DOS SHOPPING CENTERS

Nos dois primeiros meses do ano, as vendas nas mesmas lojas (SSS) aumentaram 5,5%, com destaque para os segmentos de Serviços e Artigos Diversos, beneficiados principalmente pelo aumento de vendas em suas quatro atividades mais representativas: farmácias, operadores de telefonia

celular, lojas de computação e lojas de beleza/cuidados pessoais.

No 1T20, o SSS apresentou diminuição de 11,8%, impactado pela suspensão temporária dos shopping centers.

Vendas nas mesmas lojas	1T20 x 1T19			2M20 x 2M19		
	Âncora	Satélite	Total	Âncora	Satélite	Total
Alimentação/Áreas Gourmet	-	-12,0%	-12,0%	-	+9,1%	+9,1%
Vestuário	-12,3%	-14,2%	-13,6%	+8,0%	+2,4%	+4,1%
Artigos do Lar & Escritório	-15,4%	-14,9%	-15,1%	-1,3%	+0,2%	-0,2%
Artigos Diversos	-6,6%	-9,3%	-8,5%	+3,3%	+8,6%	+7,1%
Serviços	-12,6%	-10,4%	-10,4%	+5,5%	+6,9%	+6,5%
<b>Total</b>	<b>-10,9%</b>	<b>-12,2%</b>	<b>-11,8%</b>	<b>+4,9%</b>	<b>+5,7%</b>	<b>+5,5%</b>

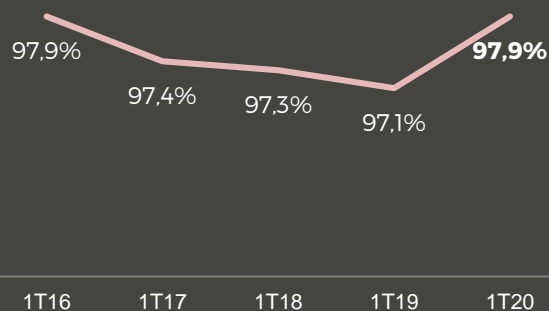
## TAXA DE OCUPAÇÃO

### TAXA DE OCUPAÇÃO AUMENTA E MAIS DA METADE DOS SHOPPING CENTERS ESTÃO COM 98% OU MAIS DE OCUPAÇÃO

O portfólio de shopping centers da Multiplan apresentou uma ocupação média de 97,9% no trimestre, um aumento de 84 p.b. comparado ao mesmo período do ano anterior, e 7 p.b. abaixo do 4T19. O maior aumento na taxa de ocupação ano/ano foi registrado no RibeirãoShopping, que cresceu 420 p.b. para 97,1%, após a locação de uma grande área para uma loja de artigos esportivos.

O ParkShopping também reportou um forte aumento, elevando sua taxa de ocupação em 328 p.b. para 97,4%, também beneficiado pela locação de uma grande área.

Taxa média de ocupação dos shopping centers



## TURNOVER (TROCA DE LOJAS)

### 353 LOJAS ADICIONADAS NOS ÚLTIMOS 12 MESES

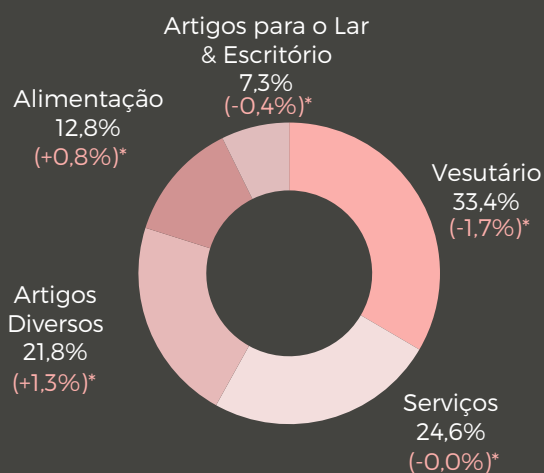
No 1T20, a Multiplan registrou um *turnover* de ABL de 7.660 m<sup>2</sup> (63 lojas), representando 1,0% da ABL total administrada, levemente abaixo do registrado no 1T19 e no 4T19 (1,2%).

O ParkShopping apresentou a maior troca de área do trimestre, representando 12,2% da ABL trocada,

seguido pelo ParkShoppingSãoCaetano (11,6%) e pelo RibeirãoShopping (11,3%).

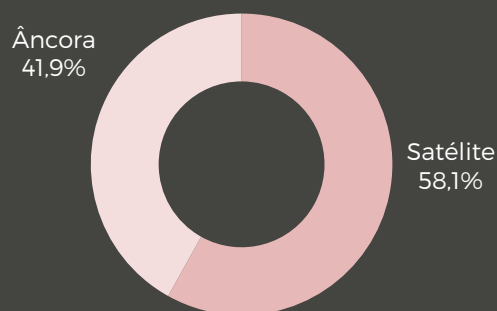
Considerando o período de 12 meses encerrado em março de 2020, 5,0% da ABL total administrada de shopping centers (39.505 m<sup>2</sup>) foi trocada, totalizando 353 lojas.

Distribuição da ABL por segmento - mar/20

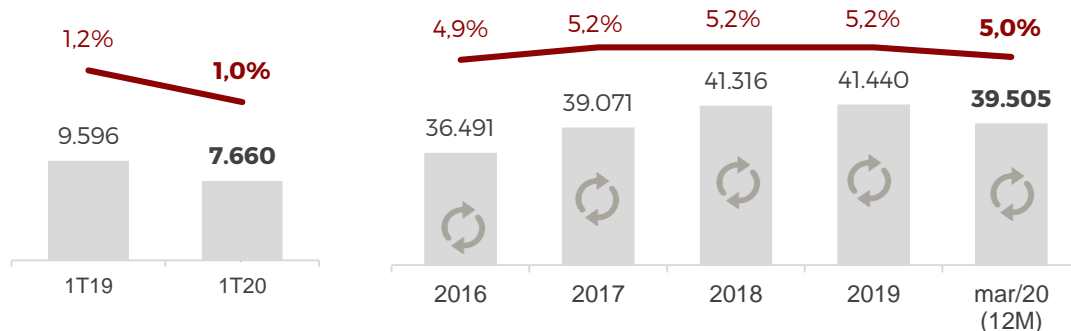


\* Variação desde dezembro de 2018

Distribuição da ABL por tipo de loja - mar/20



Troca de mix em ABL e como % da ABL total <sup>1</sup>



<sup>1</sup> ABL administrada pela Multiplan. ABL total (média) excluindo o Parque Shopping Maceió.

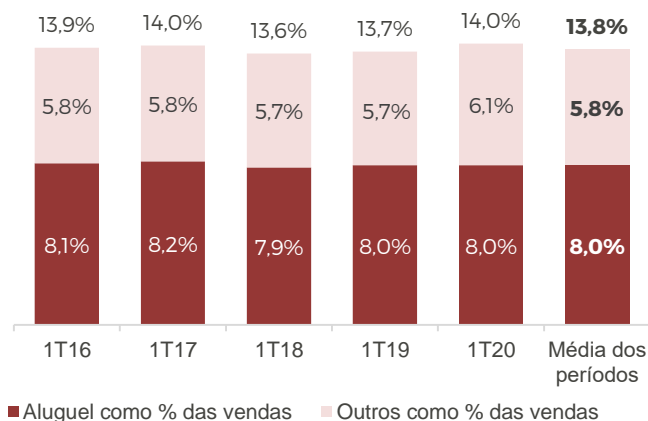
## CUSTO DE OCUPAÇÃO

### APESAR DO FECHAMENTO DOS SHOPPING CENTERS, O CUSTO DE OCUPAÇÃO DOS LOJISTAS PERMANECE PRÓXIMO AOS NÍVEIS HISTÓRICOS

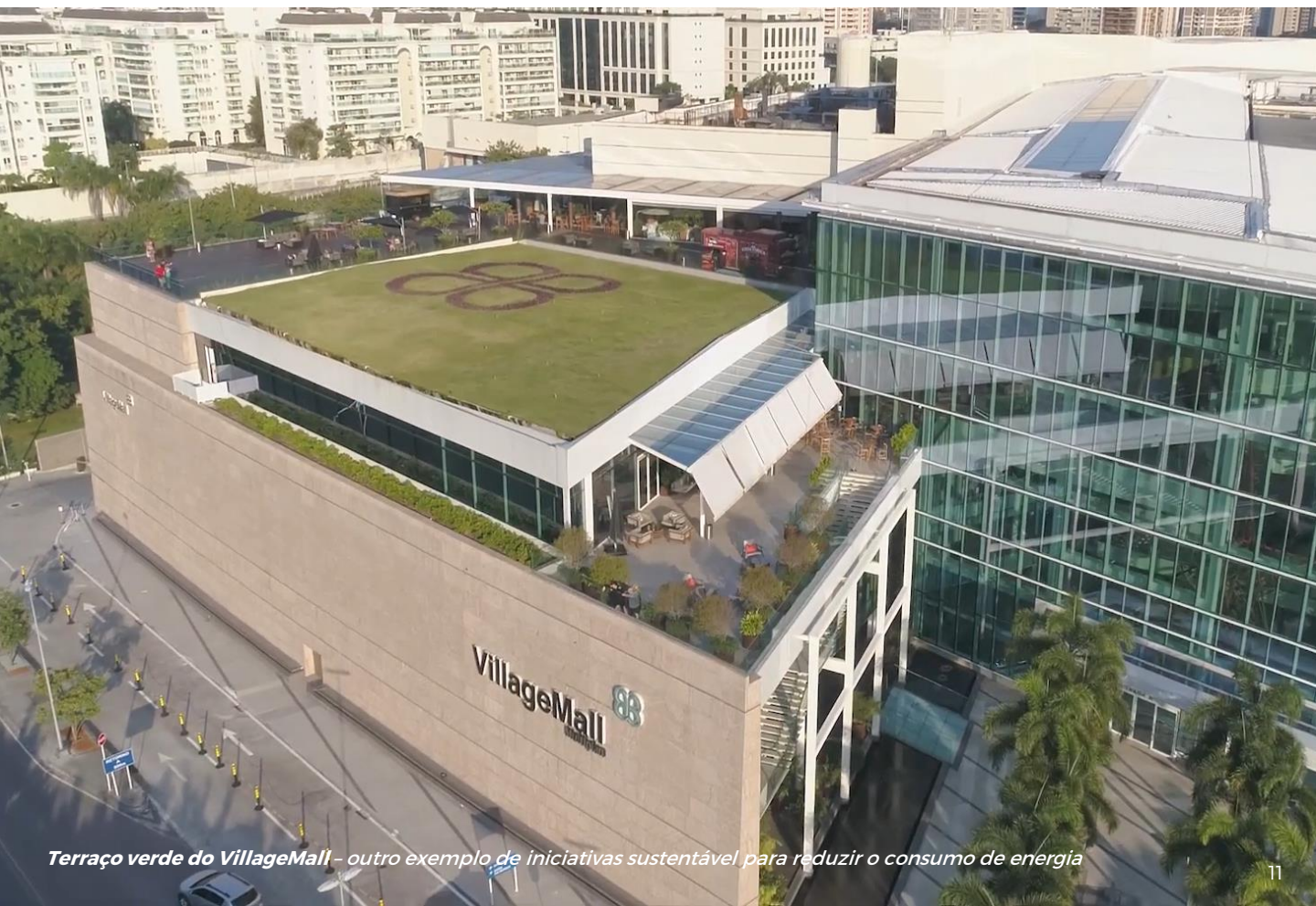
O impacto nas vendas dos lojistas foi parcialmente compensado por iniciativas adotadas pela Companhia frente à suspensão temporária das operações.

Incentivos para o pagamento de aluguel e a suspensão do fundo de promoção, ambos aplicados em março, foram capazes de manter o custo de ocupação dos lojistas em 14,0% no 1T20, em linha com a média histórica dos últimos cinco anos da Companhia. A redução nos custos de encargos condominiais comuns faturados em março deverá beneficiar os indicadores do custo de ocupação do 2T20.

Abertura trimestral do custo de ocupação



■ Aluguel como % das vendas ■ Outros como % das vendas



## RECEITA BRUTA

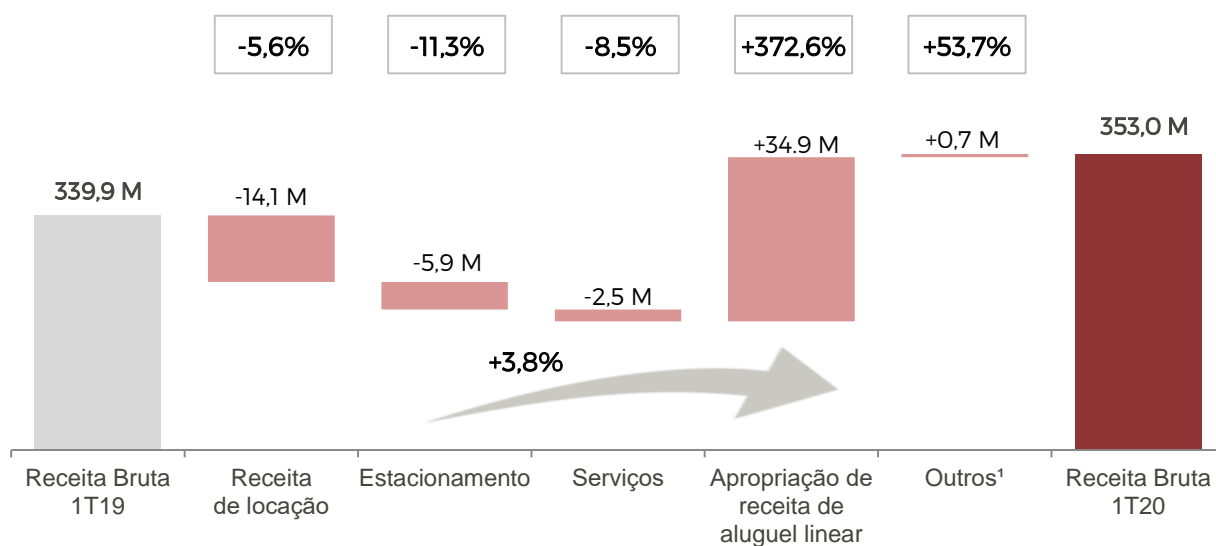
### RECEITA BRUTA CRESCE R\$353,0 MILHÕES NO 1T20

A receita bruta totalizou R\$353,0 milhões no 1T20, um crescimento de 3,8% sobre o 1T19, beneficiada pelas recentes aquisições e pelo desempenho durante os dois primeiros meses do trimestre, apesar dos impactos causados pela suspensão temporária de todas as operações em março.

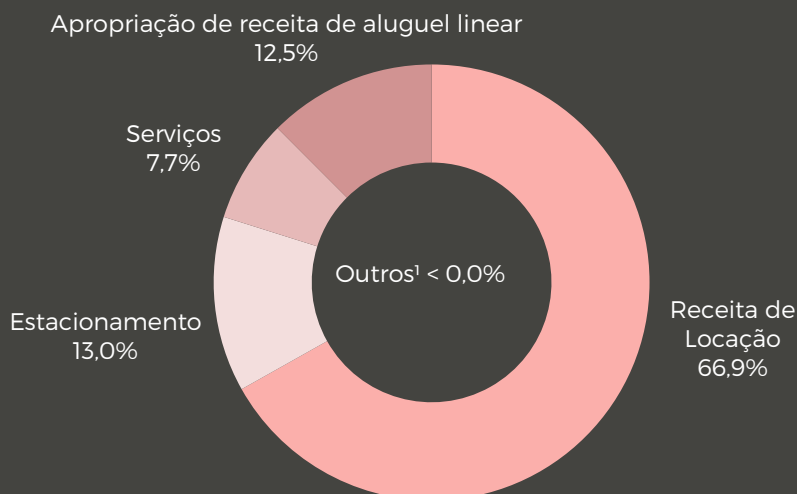
Nos últimos 12 meses, a receita bruta alcançou R\$1.473,3 milhões, 5,4% acima do período encerrado em março de 2019.

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

### Crescimento da receita bruta (R\$) - 1T20



### Crescimento da receita bruta (R\$) - 1T20



<sup>1</sup> "Outros" inclui cessão de direitos, venda de imóveis e outras receitas.



# RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES

1T  
20

ÍNDICE

## RECEITA DE LOCAÇÃO

### RECEITA DE LOCAÇÃO TEM QUEDA DE 5,6%, APÓS AUMENTO DE 9,0% NOS DOIS PRIMEIROS MESES

A receita de locação atingiu R\$236,3 milhões no 1T20, 5,6% abaixo do 1T19, impactada principalmente pelas condições de aluguel oferecidas aos lojistas após a suspensão temporária das operações de varejo no Brasil. De forma a oferecer suporte aos lojistas durante esse tempo conturbado, a Companhia ofereceu, em março, uma redução de 50% no aluguel aos lojistas que cumprissem suas obrigações contratuais.

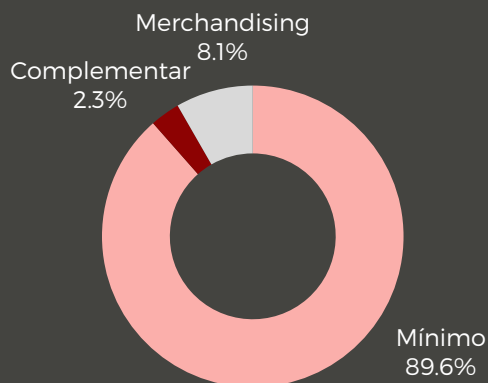
A queda na receita de locação foi parcialmente compensada pelo: (i) efeito do reajuste do IGP-DI de 5,9% no trimestre; (ii) a aquisição de 20% de participação do BH Shopping em abril de 2020, que contribuiu para o aumento de 7,8% na receita de

locação do empreendimento; (iii) a aquisição de 37,5% de participação no ShoppingSantaÚrsula, concluída no final de janeiro de 2020, que contribuiu para o aumento de 42,6% na receita de locação do empreendimento; (iv) a aquisição de 12% de participação no ParkShopping, concluída no final de fevereiro de 2020, que contribuiu para o aumento de 3,0% na receita de locação do empreendimento; e (v) a aquisição de 20% de participação do ParkShopping Corporate em fevereiro de 2020, que contribuiu para o aumento de 72,7% na receita de locação do empreendimento.

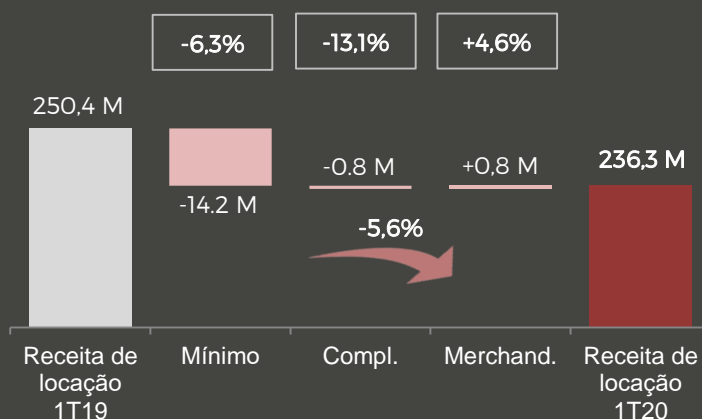
As mesmas razões impulsionaram o aumento de 9,0% nos dois primeiros meses do 1T20.

Nos últimos 12 meses encerrados em março de 2020, a receita de locação cresceu 3,8% e atingiu R\$1.110,6 milhões.

### Detalhamento da receita de locação - 1T20



### Crescimento da receita de locação (R\$)



### EFEITO DA APROPRIAÇÃO DE RECEITA DE ALUGUEL LINEAR

Durante o mês de março de 2020 a Companhia introduziu uma modificação em sua relação com os lojistas, permitindo que os mesmos, sob a condição de efetuarem os pagamentos devidos dentro das respectivas datas de vencimento, fizessem tais pagamentos com uma redução de 50% do valor do aluguel devido, além de uma redução de 50% para os valores devidos à título de condomínio e de

100% à título de fundo de promoção.

Essas reduções são aplicáveis para o mês de março de 2020 com pagamentos em abril. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de locação e, portanto, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis mínimos de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, conforme previsto pelo CPC 06(R2) / IFRS 16.

# RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES



## ÍNDICE

Receita de Locação (R\$)	Abertura	1T20	1T19	Var.%	mar/20 (12M)	mar/19 (12M)	Var.%
BH Shopping	1979	23,0 M	21,3 M	+7,8%	115,0 M	89,7 M	+28,2%
RibeirãoShopping	1981	11,5 M	12,9 M	-11,1%	55,2 M	54,8 M	+0,7%
BarraShopping	1981	32,8 M	35,6 M	-7,8%	156,9 M	151,3 M	+3,6%
MorumbiShopping	1982	30,1 M	32,3 M	-6,6%	149,2 M	142,3 M	+4,9%
ParkShopping	1983	14,3 M	13,9 M	+3,0%	61,8 M	61,7 M	+0,2%
DiamondMall	1996	10,8 M	12,0 M	-10,1%	50,2 M	49,5 M	+1,4%
New York City Center	1999	1,9 M	2,3 M	-16,8%	9,2 M	9,7 M	-4,4%
Shopping Anália Franco	1999	6,6 M	7,4 M	-10,1%	32,3 M	31,3 M	+3,1%
ParkShoppingBarigüi	2003	14,0 M	14,7 M	-5,1%	68,4 M	71,0 M	-3,6%
Pátio Savassi	2007 <sup>1</sup>	8,1 M	8,7 M	-6,2%	38,9 M	36,6 M	+6,2%
Shopping Santa Úrsula	2008 <sup>2</sup>	2,4 M	1,7 M	+42,6%	6,1 M	5,2 M	+16,5%
BarraShoppingSul	2008	11,2 M	12,7 M	-11,7%	55,2 M	54,1 M	+2,1%
Shopping Vila Olímpia	2009	5,1 M	5,6 M	-8,9%	24,5 M	22,8 M	+7,6%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	10,4 M	11,5 M	-9,8%	50,6 M	49,0 M	+3,2%
JundiaíShopping	2012	7,3 M	7,7 M	-6,1%	35,6 M	34,2 M	+4,2%
ParkShoppingCampoGrande	2012	8,2 M	9,1 M	-9,8%	37,8 M	37,1 M	+2,0%
VillageMall	2012	5,9 M	7,4 M	-19,7%	30,4 M	32,6 M	-6,7%
Parque Shopping Maceió	2013	4,2 M	4,0 M	+6,6%	17,7 M	16,5 M	+7,4%
ParkShopping Canoas	2017	4,1 M	5,2 M	-20,1%	19,2 M	18,6 M	+2,8%
<b>Subtotal Shopping Centers</b>		<b>211,9 M</b>	<b>225,8 M</b>	<b>-6,2%</b>	<b>1.014,0 M</b>	<b>967,8 M</b>	<b>+4,8%</b>
Morumbi Corporate	2013	23,1 M	23,9 M	-3,2%	92,7 M	99,5 M	-6,8%
ParkShopping Corporate	2014	1,3 M	0,7 M	+72,7%	3,9 M	2,2 M	+79,1%
<b>Subtotal Torres Corporativas</b>		<b>24,4 M</b>	<b>24,6 M</b>	<b>-1,0%</b>	<b>96,6 M</b>	<b>101,7 M</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Total Portfólio</b>		<b>236,3 M</b>	<b>250,4 M</b>	<b>-5,6%</b>	<b>1.110,6 M</b>	<b>1.069,5 M</b>	<b>+3,8%</b>

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

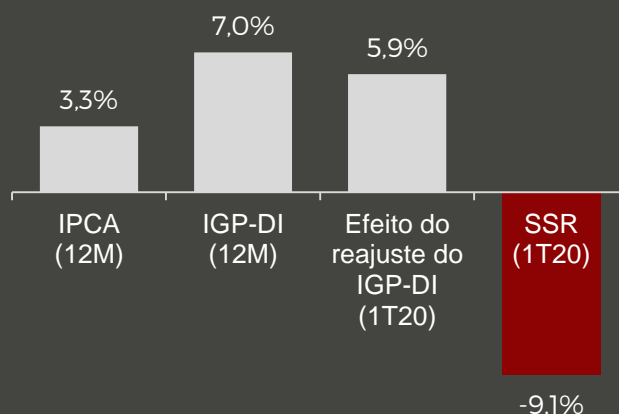
## ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS APRESENTA DIMINUIÇÃO DE 9,1% NO 1T20

A Multiplan registrou um Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) de R\$108/m<sup>2</sup> por mês no 1T20, uma redução de 9,1% sobre o 1T19, a primeira retração trimestral desde a abertura de capital da Companhia, por consequência das condições de aluguel em março de 2020. O Aluguel nas Mesmas Lojas não considera o efeito da linearidade nos seus cálculos. Considerando o efeito do reajuste do IGP-DI de 5,9% no 1T20, o SSR apresentou uma retração real de 14,2%.

Considerando apenas os dois primeiros meses do trimestre, o SSR apresentou crescimento de 8,6%.

Deve-se notar que o efeito do reajuste do IGP-DI reflete os ajustes de inflação feitos nos contratos de locação da Companhia nos últimos 12 meses. Para mais informações, consulte o estudo de caso disponível no site de RI da Multiplan. [Link](#)

### Comparação entre indicadores e o SSR



# RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES

1T  
20

ÍNDICE

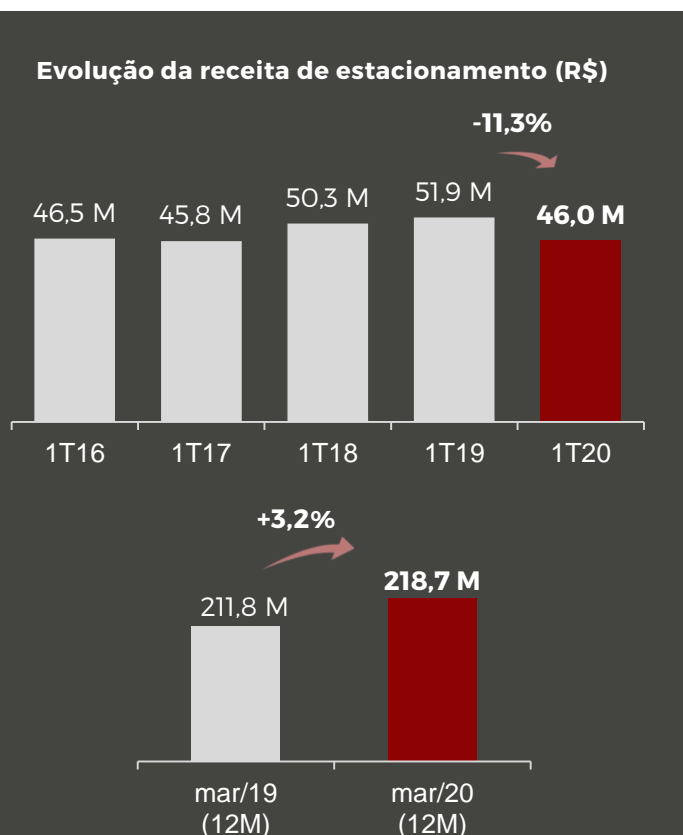
## RECEITA DE ESTACIONAMENTO

**A RECEITA DE ESTACIONAMENTO DIMINUI 11,3% NO 1T20, APÓS REGISTRAR AUMENTO DE 9,0% NOS PRIMEIROS DOIS MESES**

A receita de estacionamento atingiu R\$46,0 milhões no 1T20, 11,3% abaixo do mesmo trimestre no ano anterior, impactada pela suspensão temporária da operação de todos os shopping centers.

Considerando apenas os dois primeiros meses do trimestre, a receitas de estacionamento apresentou crescimento de 9,0% comparadas aos mesmos meses de 2019. Este aumento foi decorrente, principalmente, do aumento no fluxo de veículos registrado no portfólio durante o período (+1,2% vs. 2M19), dos ajustes feitos nas tarifas de estacionamento em vários shopping centers da Multiplan, além da aquisições de participação minoritária recentes.

Nos últimos 12 meses, a receita de estacionamento totalizou R\$218,7 milhões, 3,2% superiores ao mesmo período do ano anterior.



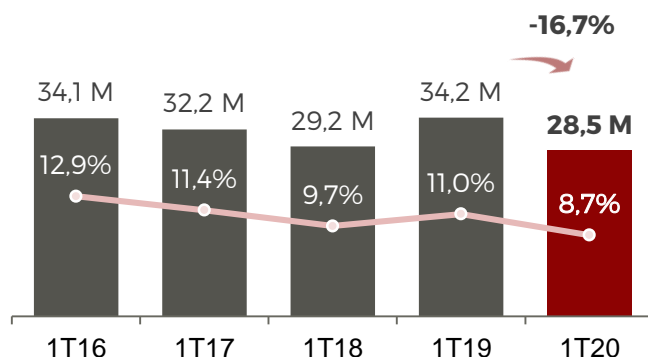
## DESPESAS DE PROPRIEDADES, TAXA DE INADIMPLÊNCIA E PERDA DE ALUGUEL

**DESPESAS DE PROPRIEDADES REDUZIDAS EM 16,7% NO 1T20**

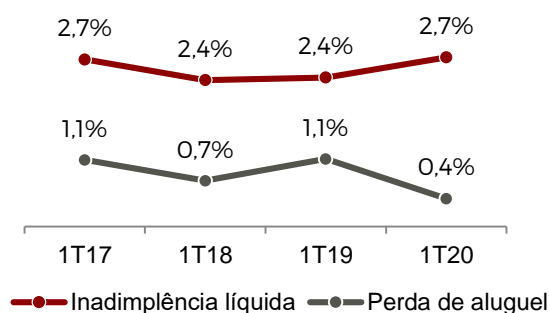
As despesas de propriedades (a soma das despesas de shopping centers e de torre corporativas) atingiram R\$28,5 milhões no 1T20, uma diminuição de 16,7% sobre o 1T19. A redução ano contra ano foi resultado de uma recuperação não recorrente de despesas com impostos sobre propriedade (IPTU) e encargos, parcialmente compensada pelas recentes aquisições e provisões de inadimplência de aluguel de trimestres passados.

A taxa de inadimplência líquida se manteve em linha com os trimestres anteriores, em 2,7% do total de aluguel no 1T20. A perda de aluguel – baseada na baixa inadimplência de lojistas – diminuiu para 0,4%, 64 p.b. menor quando comparada ao 1T19.

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



**Taxa de inadimplência líquida e perda de aluguel**



# RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO EM PROPRIEDADES



ÍNDICE

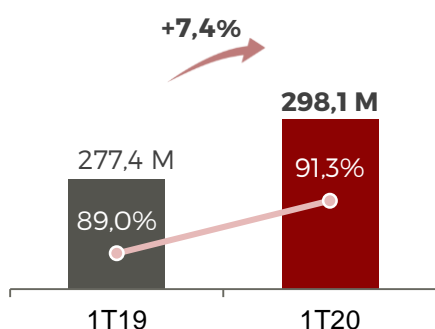
## RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO - NOI

### NOI AUMENTA 7,4% NO 1T20

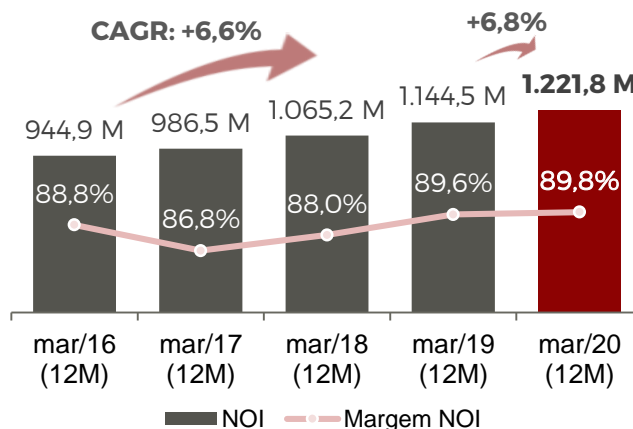
O resultado operacional líquido (NOI) atingiu R\$298,1 milhões no 1T20, crescendo 7,4% em relação ao 1T19, com margem de 91,3%, refletindo as reduções com despesas de propriedades além dos impactos já mencionados anteriormente sobre a receita de aluguel e o efeito da linearidade.

No período de 12 meses encerrado em março de 2020, o NOI registrou crescimento de 6,8% sobre o mesmo período no ano anterior, totalizando R\$1.221,8 milhões. A margem NOI foi de 89,8%, 19 p.b. acima da registrada em março de 2019 (12M). O NOI apresentou crescimento anual (CAGR) de 6,6% nos últimos cinco anos.

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



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



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

NOI (R\$)	1T20	1T19	Var.%	mar/20 (12M)	mar/19 (12M)	Var.%
Receita de locação	236,3 M	250,4 M	-5,6%	1.110,6 M	1.069,5 M	+3,8%
Apropriação de receita de aluguel linear	44,3 M	9,4 M	+372,6%	31,8 M	(3,7 M)	n.d.
Receita de estacionamento	46,0 M	51,9 M	-11,3%	218,7 M	211,8 M	+3,2%
<b>Receita Operacional</b>	<b>326,6 M</b>	<b>311,6 M</b>	<b>+4,8%</b>	<b>1.361,0 M</b>	<b>1.277,6 M</b>	<b>+6,5%</b>
Despesa de propriedades	(28,5 M)	(34,2 M)	-16,7%	(139,2 M)	(133,1 M)	+4,6%
<b>NOI</b>	<b>298,1 M</b>	<b>277,4 M</b>	<b>+7,4%</b>	<b>1.221,8 M</b>	<b>1.144,5 M</b>	<b>+6,8%</b>
Margem NOI	91,3%	89,0%	+225 p.b.	89,8%	89,6%	+19 p.b.



# RESULTADOS DA GESTÃO DE PORTFÓLIO

1T  
20

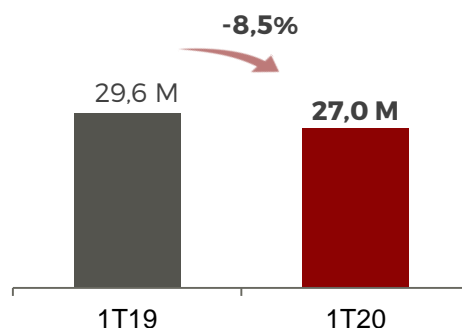
ÍNDICE

## RECEITA DE SERVIÇOS

### RECEITA DE SERVIÇOS ACUMULADA R\$27,0 MILHÕES NO 1T20

A receita de serviços totalizou R\$27,0 milhões no 1T20, uma queda de 8,5% comparada ao 1T19, afetada principalmente pela menor receita de taxas de administração de sócios em março de 2020, além das recentes aquisições de participação (principalmente no BH Shopping, Shopping-SantaÚrsula e ParkShopping) que, como esperado, reduziram as taxas de administração.

Evolução da receita de serviços (R\$)



## DESPESAS GERAIS & ADMINISTRATIVAS E COM REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

### Iniciativas recentes reduzem as despesas de sede

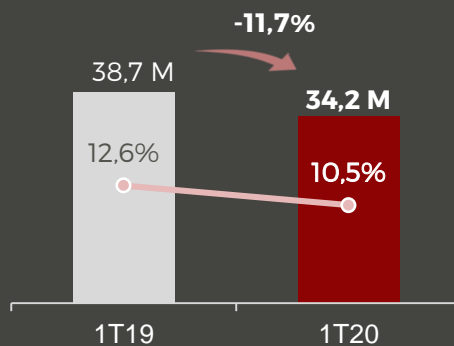
As despesas de sede da Multiplan atingiram R\$34,2 milhões no 1T20, 11,7% menores em relação ao 1T19. Comparadas ao trimestre anterior (4T19), as despesas de sede tiveram queda de 13,9%.

A redução já reflete iniciativas recentes para lidar com os efeitos da suspensão temporária das operações almejando a preservação do fluxo de caixa da Companhia, incluindo iniciativas de redução de custos sancionadas pela Medida Provisória 936/2020, além de reduções em despesas com serviços e viagens.

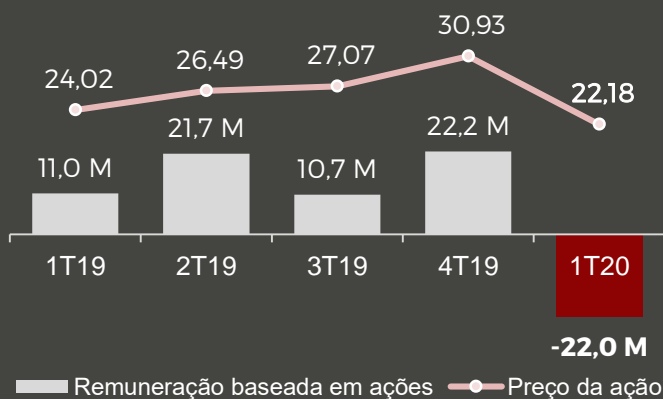
### Linha de remuneração baseada em ações causa efeito positivo no resultado do 1T20

A remuneração baseada em ações apresentou uma reversão de R\$22,0 milhões no 1T20, principalmente afetada pela depreciação das ações da Multiplan na marcação a mercado trimestral dos planos de *Phantom Stock Options*. A reversão de R\$22,0 milhões no trimestre contrasta com a provisão de R\$11,0 milhões no 1T19.

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



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



<sup>1</sup> Valor das ações calculado pela média ponderada do volume financeiro e do número de ações negociadas dos 20 pregões anteriores ao fim de cada período. O valor é usado para marcar a mercado os planos do *Phantom Stock Option*. 17

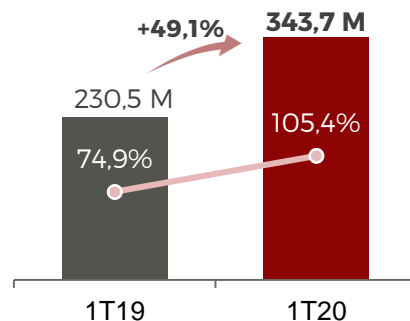
## EBITDA

### BENEFICIADO POR EFEITO NÃO RECORRENTE, EBITDA REGISTRA RECORDE DE CRESCIMENTO DE 49,1% NO 1T20

O EBITDA no 1T20 foi de R\$343,7 milhões, um aumento de 49,1% quando comparado ao mesmo período do ano anterior, refletindo uma redução global nas despesas, o ganho pontual e não recorrente da aquisição de participação na Manati (mais detalhes na página 21), além do efeito líquido positivo da remuneração baseada em ações quando comparado ao 1T19.

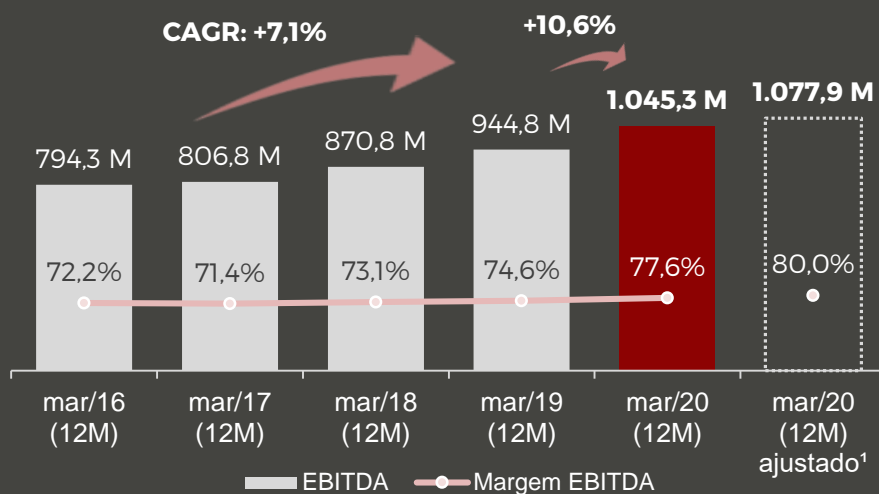
Se ajustado pela reversão da remuneração baseada em ações, no 1T20 o EBITDA cresceria 33,2% sobre o EBITDA ajustado do 1T19.

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



Considerando o período de 12 meses encerrado em março de 2020, o EBITDA atingiu R\$1.045,3 milhões, registrando um aumento de 10,6% sobre o mesmo período no ano passado. O EBITDA registrou um crescimento anual (CAGR) de 7,1% nos últimos cinco anos.

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



<sup>1</sup> Não considera a linha de remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre essa linha estão disponíveis na página 17.

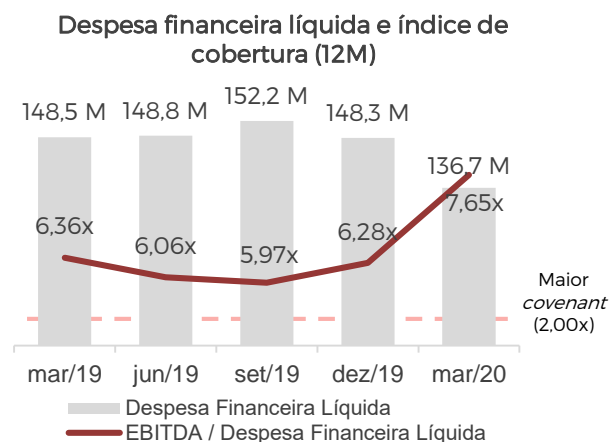
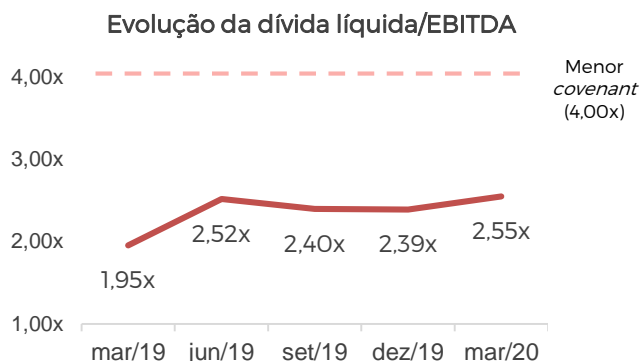
## ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADES

### LIQUIDEZ É A PRIORIDADE E FOI REFORÇADA

Ao final de março de 2020, a posição de caixa da Multiplan era de R\$1.149,3 milhões, 25,8% acima do final de dezembro de 2019, principalmente devido à assinatura de uma nova linha de crédito bilateral no valor total de R\$250,0 milhões, com prazo de dois anos ao custo de CDI + 1,95% a.a., com o objetivo de reforçar a posição de caixa da Companhia.

A dívida bruta apresentou aumento de 21,5% para R\$3.820,0 milhões durante o trimestre como resultado da nova linha de crédito e três obrigações decorrentes das recentes aquisições de participações minoritárias concluídas no 1T20, detalhadas na próxima página. Consequentemente, a dívida líquida aumentou 19,8% para R\$2.670,7 milhões em 31 de março de 2020.

Como planejado, a dívida líquida/EBITDA aumentou de 2,39x em dezembro de 2019 para 2,55x em março de 2020.



Indicadores Financeiros (R\$)	31/03/2020	31/12/2019	Var. %
Dívida Bruta	3.820,0 M	3.143,9 M	+21,5%
Posição de Caixa	1.149,3 M	913,9 M	+25,8%
Dívida Líquida	2.670,7 M	2.230,0 M	+19,8%
EBITDA 12M	1.045,3 M	932,1 M	+12,1%
Valor justo das propriedades para investimentos	21.933,3 M	21.672,3 M	+1,2%
Dívida Líquida/EBITDA	2,55x	2,39x	+6,8%
Dívida Bruta/EBITDA	3,65x	3,37x	+8,3%
EBITDA/Despesa Financeira Líquida	7,65x	6,28x	+5,2%
Dívida Líquida/Valor Justo	12,2%	10,3%	+189 p.b.
Dívida Total/Patrimônio Líquido	0,66x	0,56x	+16,9%
Dívida Líquida/Valor de Mercado	23,3%	11,2%	+1.208 p.b.
Prazo Médio de Amortização (meses)	41	45	-8,2%

## ÍNDICE

### Maioria das aquisições recentes são financiadas

Durante o 1T20, a Multiplan concluiu aquisições de participação minoritária totalizando R\$568,3 milhões, no DiamondMall, ParkShopping, ParkShopping Corporate e ShoppingSantaÚrsula. Desse total, R\$155,2 milhões foram desembolsados entre o 4T19 e o 1T20, R\$213,5 milhões a serem pagos até dezembro de 2020 e o saldo restante de R\$199,6 milhões a ser pago até 2023. Para a aquisição do ParkShopping foi assinado um financiamento no valor de R\$225,0 milhões, detalhado abaixo.

**Eventos recentes:** em abril de 2020, a Multiplan assinou um novo contrato de financiamento num total de R\$225,0 milhões por um prazo de 15 anos, ao custo de TR+5,0% a.a., sujeito a acréscimos ("step-ups") de acordo com variações na taxa básica de juros (Selic). Os recursos irão financiar a aquisição de participação minoritária do ParkShopping, formalizada em fevereiro de 2020.

### Menor custo de dívida da história da Companhia

A maior exposição da Companhia a dívidas atreladas à taxas de juro flutuantes (CDI), aliada à recente queda da taxa básica de juros do Brasil (Selic) e à renegociação de contratos de financiamento nos trimestres recentes, levou a um custo da dívida de 4,73% a.a. ao final de março de 2020, uma redução de 62 p.b. quando comparada ao custo no final de 2019, de 5,35% a.a., enquanto a taxa Selic apresentou queda de 75 p.b. durante o trimestre. A diferença entre o atual custo da dívida e a taxa Selic é de 98 p.b.

Todo o endividamento da Multiplan é em moeda local.

### Cronograma de amortização da dívida bruta em 31 de março de 2020



■ Empréstimos e Financiamentos  
■ Obrigações por aquisição de bens

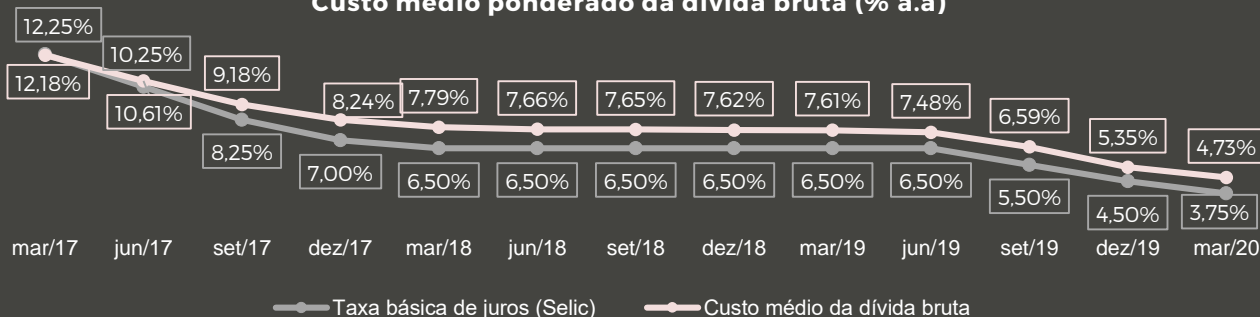
### Indexadores do endividamento em 31 de março de 2020

	Desempenho do indexador	Taxa de juros média <sup>1</sup>	Custo da dívida	Dívida bruta (R\$)
TR	0,00%	7,47%	7,47%	557,6 M
CDI	3,75%	0,51%	4,26%	3.222,4 M
Outros <sup>2</sup>	4,05%	0,00%	4,05%	40,0 M
<b>Total</b>	<b>3,21%</b>	<b>1,52%</b>	<b>4,73%</b>	<b>3.820,0 M</b>

<sup>1</sup> Média ponderada da taxa anual.

<sup>2</sup> 'Outros' incluem IGP-M e outros índices

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





## COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS DA MANATI GERA GANHO PONTUAL E NÃO-RECORRENTE DE R\$73,2 MILHÕES

Em 7 de fevereiro de 2020, a Companhia concluiu a operação de aquisição da participação remanescente de 50,0% do capital social da Manati Empreendimentos e Participações S.A. ("Manati") detida pela Aliance Sonae Shopping Centers S.A., e correspondente a uma participação indireta de 37,5% do ShoppingSantaÚrsula, pelo valor de R\$28,5 milhões mais um ajuste de preço de R\$ 0,4 milhões (pago em março de 2020), atualizável pela variação positiva acumulada do CDI desde 18 de outubro de 2019 até o dia útil imediatamente anterior ao pagamento, dos quais R\$19,0 milhões foram pagos na data de fechamento da operação e o saldo será pago em quatro parcelas iguais, fixas e semestrais, iniciando-se em seis meses a partir da referida data. Com essa aquisição, a Companhia passou a deter, então, direta e indiretamente, 100% de participação no ShoppingSantaÚrsula.

A Companhia efetuou uma aquisição em estágios (compra de controle de uma *Joint venture*). Conforme previsto no CPC 15, as combinações de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócio, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição, o que

inclui a segregação, por parte da adquirida, de derivativos embutidos existentes em contratos hospedeiros na adquirida, se houver.

Se a combinação de negócios for realizada em estágios, o valor justo na data de aquisição da participação societária previamente detida no capital é reavaliado a valor justo na data da nova aquisição, sendo os impactos reconhecidos na demonstração do resultado.

O valor justo dos ativos e passivos identificáveis da Manati na data da aquisição foi preparado pela Administração da Companhia, através da análise individualizada de cada uma das contas patrimoniais, sendo o impacto basicamente atribuído ao valor justo da propriedade para investimento (ShoppingSantaÚrsula). A contabilização dos ativos líquidos adquiridos nas informações trimestrais de 31 de março de 2020 foi feita com base em uma avaliação preliminar realizada através de um estudo interno, uma vez que a Companhia fará a contratação de um avaliador independente para elaboração de um laudo. A participação de 75% do ShoppingSantaÚrsula, com base em sua avaliação preliminar, foi estimada em R\$117,6 milhões ou 6.784,31 R\$/m<sup>2</sup> por meio de um fluxo de caixa descontado a uma taxa nominal e desalavancada de 12,28% e considerando uma melhoria do desempenho do shopping em linha com a estratégia operacional e de mix desenvolvida pela empresa.

Com base nesta avaliação do valor justo na data de aquisição e o custo de aquisição, a empresa estimou um ganho de R\$ 73,2 milhões registrado na demonstração do resultado do período na rubrica "outras receitas (despesas) operacionais" e R\$24,9 milhões na rubrica de "Imposto de renda e contribuição social diferidos".

A expectativa da Administração é que essa transação esteja concluída até 31 de dezembro de 2020, e, se necessário, efetuará os ajustes finais conforme requer os IFRS 3/ CPC 15. Maiores detalhes foram incluídos na nota 1 das Informações Trimestrais (ITR) referentes ao período concluído em 31 de março de 2020.

## LUCRO LÍQUIDO

### LUCRO LÍQUIDO TRIMESTRAL REGISTRA RECORDE DE R\$177,7 MILHÕES

O lucro líquido apresentou um aumento de 93,3% no 1T20 em relação ao 1T19, totalizando R\$177,7 milhões com uma margem líquida de 54,5%. O aumento ano a ano foi principalmente resultado de:

- (i) 5,9% de crescimento na receita líquida;
- (ii) 11,7% de queda nas despesas de sede, refletindo as iniciativas da Companhia em redução de custos;
- (iii) 16,7% de redução nas despesas de propriedades como resultado das recuperações não recorrentes e maior taxa de ocupação;
- (iv) 22,6% de queda nas despesas financeiras por conta de recentes renegociações de dívidas e pela redução da taxa de juros básica brasileira (SELIC);
- (v) R\$48,3 milhões relativos ao ganho pontual e não recorrente, líquido de impostos, da aquisição da

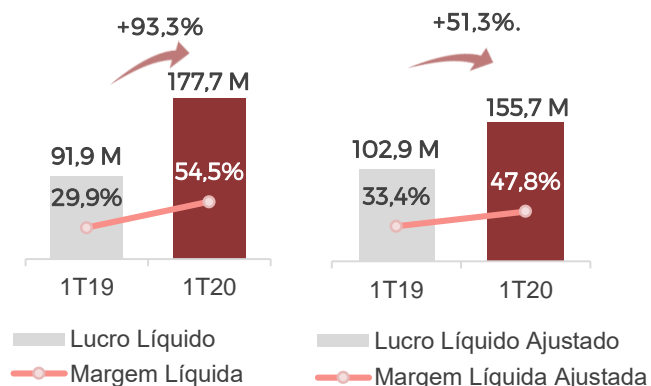
participação na Manati (empresa detentora do Shopping Santa Úrsula, como detalhado na página 21); e

(vi) reversão da remuneração baseada em ações.

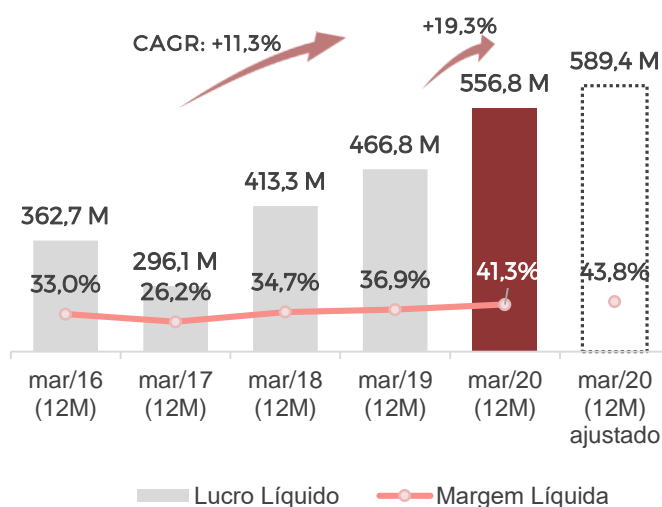
Excluindo a remuneração baseada em ações contabilizada em ambos os períodos, o lucro líquido apresentaria um crescimento de 51,3%, atingindo R\$155,7 milhões com uma margem de 47,8%.

Nos últimos 12 meses, o lucro líquido teve aumento de 19,3% comparado a março de 2019 (12M), atingindo R\$556,8 milhões e representando um CAGR de 11,3% nos últimos cinco anos. Se excluirmos a remuneração baseada em ação, o lucro líquido seria de R\$589,4 milhões, representando um crescimento de 21,0% sobre o período anterior.

Lucro Líquido (R\$) e margem (%)



Lucro Líquido (R\$) e margem (%)



## FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL (FFO)

### FFO CRESCE 76,1% PARA R\$245,0 MILHÕES NO 1T20, NOVO RECORDE

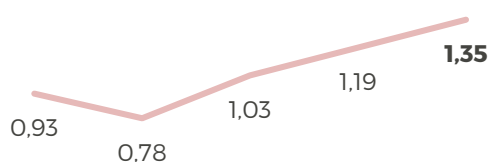
O Fluxo de Caixa Operacional (FFO) somou R\$245,0 milhões no 1T20, um aumento de 76,1% em relação ao mesmo período de 2019 principalmente devido aos mesmos motivos mencionados no tópico sobre o lucro líquido. A margem FFO foi 2.996 p.b. maior do que no 1T19, atingindo 75,2%. A Companhia não está mais considerando o efeito da apropriação de receita de aluguel linear no cálculo do FFO.

Se as despesas com remuneração baseada em ação fossem excluídas nos dois períodos, o FFO teria atingido R\$223,0 milhões no 1T20, uma evolução de 48,5% em relação ao 1T19. Se o ganho não recorrente da combinação de negócios da Manati também fosse excluído, o FFO permaneceria estável sobre o 1T19, atingindo R\$ 149,8 milhões.

No 1T20, o FFO, a margem FFO e o FFO ajustado atingiram recordes de alta desde a abertura de capital da Multiplan.

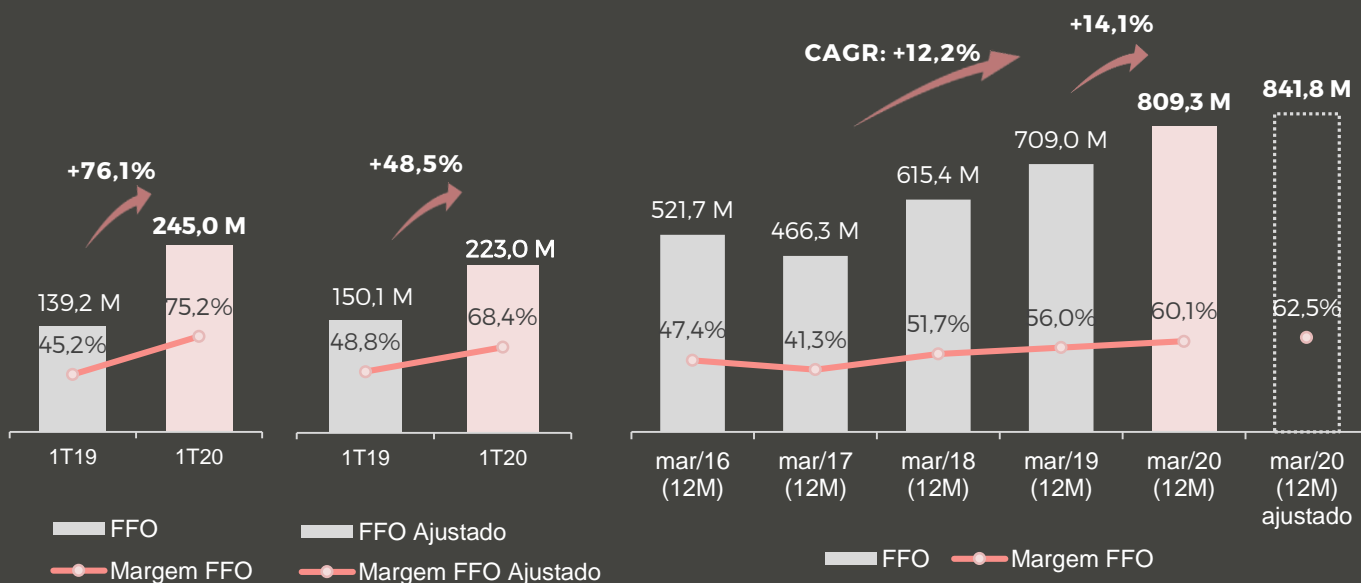
Nos últimos doze meses, o FFO apresentou um crescimento de 14,1% quando comparado à março de 2019 (12M) atingindo R\$809,3 milhões, representando um FFO por ação de R\$1,35 e um CAGR de 11,6% nos últimos cinco anos. Se excluíssemos as despesas com remuneração baseada em ação, o FFO atingiria R\$841,8 milhões e um crescimento de 15,4%.

FFO por ação (R\$)



Período	mar/16 (12M)	mar/17 (12M)	mar/18 (12M)	mar/19 (12M)	mar/20 (12M)
---------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

FFO (R\$) e margem (%)



## CAPEX

### AQUISIÇÕES MINORITÁRIAS SÃO CONCLUÍDAS E OBRAS SÃO PARCIALMENTE SUSPENDIDAS

A Multiplan contabilizou um CAPEX de R\$657,1 milhões no 1T20, sendo R\$577,4 milhões destinados a aquisições minoritárias em propriedades nas quais a Companhia já detinha participação.

A Multiplan adotou uma postura conservadora ao suspender temporariamente os investimentos em projetos que estavam em estágios preliminares, incluindo os projetos de expansão do Park-ShoppingBarigüi e DiamondMall, o projeto residencial Golden Lake, assim como renovações de propriedades em operação. Adicionalmente, o ParkJacarepaguá, em fase de comercialização e construção, teve o seu ritmo de obra reduzido e sua abertura postergada para 2021.

Além de considerar que o atual cenário pode levar a uma redução do ritmo de locação, a redução do CAPEX também visa preservar o caixa da Companhia. É importante destacar que nenhum projeto citado foi cancelado e todos devem ser retomados quando a Multiplan julgar apropriado, considerando sua estratégia de longo prazo.

## BANCO DE TERRENOS E CRESCIMENTO FUTURO

### A MULTIPLAN MANTÉM 820,519 M<sup>2</sup> EM TERRENOS PARA O DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS MULTIÚSO

A Multiplan possui 820.519 m<sup>2</sup> de terrenos para futuros projetos multiúso. Com base em estudos internos, a Companhia estima uma área privativa para venda potencial de quase um milhão de metros quadrados. Todas as áreas listadas abaixo são integradas aos shoppings da Companhia e deverão ser utilizadas para o desenvolvimento de projetos multiúso, primariamente para venda.

A Multiplan também estima um potencial aumento de aproximadamente 150.000 m<sup>2</sup> de ABL através de expansões futuras e em andamento em seus shopping centers, que não estão na tabela ao lado.

#### Detalhamento do CAPEX

Investimentos (R\$)	1T20
Desenvolvimentos de <i>Greenfields</i>	46,3 M
Expansões	2,5 M
Revitalizações, TI e Outros	30,8 M
Aquisição de Minoritários <sup>1</sup>	577,4 M
Compra de Terrenos	0,1 M
<b>Total</b>	<b>657,1 M</b>

### Dos R\$577,4 milhões<sup>1</sup> classificados como “Aquisição de Minoritária”, R\$131,3 milhões já foram desembolsados

Como informado no Relatório de Resultados anterior, do final de 2019 até o começo de 2020, a Multiplan anunciou diversas aquisições de participação minoritárias.

Durante o 1T20 a Companhia concluiu a aquisição do ShoppingSantaÚrsula, Park-Shopping, ParkShopping Corporate e Diamond-Mall, considerando-as no CAPEX do mesmo trimestre. A aquisição de participação minoritária do RibeirãoShopping não foi concluída.

<sup>1</sup> Inclui R\$ 9,1 milhões contabilizados como juros e impostos desde os anúncios das aquisições.

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

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

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

mercado nacional (Risco País).

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

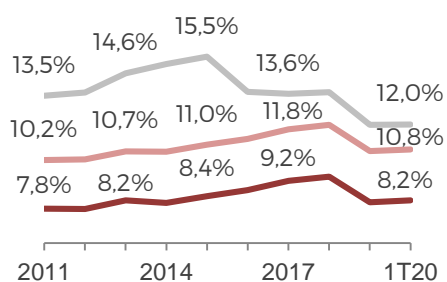
Em 2020, a Multiplan começou a usar o nível médio de alavancagem dos últimos 20 trimestres para calcular o beta desalavancado, pois entende que melhor reflete a volatilidade atual do mercado. Para obter mais detalhes, consulte as Demonstrações Financeiras de 31 de março de 2020.

Custo de Capital Próprio	mar/20	2019	2018	2017	2016
Taxa livre de risco (Risk-free rate)	3,35%	3,35%	3,38%	3,39%	3,42%
Prêmio de risco de mercado	6,35%	6,35%	6,11%	6,26%	6,11%
Beta	0,82	0,8	0,87	0,82	0,79
Risco país	240 p.b.	245 p.b.	300 p.b.	287 p.b.	270 p.b.
Prêmio de risco adicional	26 p.b.	27 p.b.	31 p.b.	38 p.b.	38 p.b.
<b>Custo de capital próprio - US\$ nominal</b>	<b>10,77%</b>	<b>10,67%</b>	<b>12,01%</b>	<b>11,78%</b>	<b>11,30%</b>
<b>Premissas de inflação</b>					
Inflação (Brasil) <sup>1</sup>	3,57%	3,64%	3,92%	4,05%	4,59%
Inflação (EUA)	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
<b>Custo de capital próprio - R\$ nominal</b>	<b>12,04%</b>	<b>12,01%</b>	<b>13,68%</b>	<b>13,58%</b>	<b>13,69%</b>

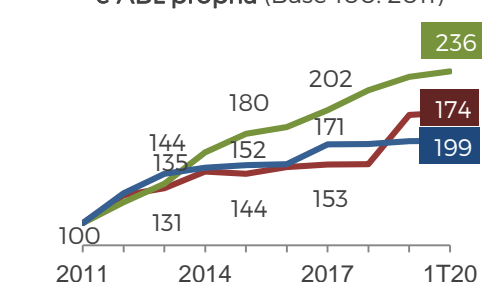
<sup>1</sup> A inflação estimada (BR) para março de 2020 considera a média de 4 anos entre abril de 2020 e dezembro de 2024. A premissa de inflação utilizada nos modelos de 2016, 2017, 2018 e 2019 considerou a inflação estimada para os 12 meses seguintes.

Valor Justo de Propriedades para Investimento (R\$)	mar/20	2019	2018	2017	2016
Shopping centers e torres comerciais em operação	21.374 M	21.155 M	16.405 M	16.379 M	16.116 M
Projetos em desenvolvimento (anunciados)	384 M	343 M	208 M	110 M	295 M
Projetos futuros (ainda não anunciados)	175 M	174 M	170 M	161 M	156 M
<b>Total</b>	<b>21.933 M</b>	<b>21.672 M</b>	<b>16.783 M</b>	<b>16.650 M</b>	<b>16.568 M</b>

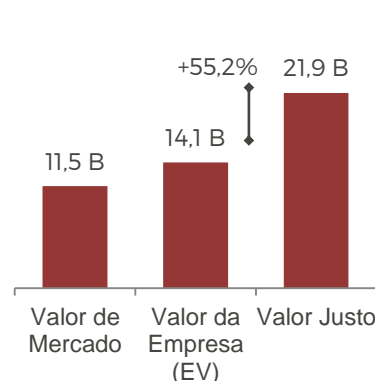
Evolução das taxas de desconto



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



Comparação entre métricas de valor



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

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



## MULT3 E MERCADO DE AÇÕES

### VOLUME MÉDIO DIÁRIO E NÚMERO DE INVESTIDORES PESSOA FÍSICA CONTINUA CRESCENDO

A ação da Multiplan (MULT3) foi cotada a R\$19,08 ao fim de março de 2020, uma queda de 18,4% sobre março de 2019, e 42,4% abaixo do final do ano anterior. O volume médio diário negociado foi de R\$142,4 milhões no trimestre (equivalente à USD 31,9 milhões<sup>1</sup>), superando em 107,4% a média diária do 1T19 e em 78,2% a média diária do ano passado. A média diária de negócios atingiu 23.552 no 1T20, um aumento de 68,2% quando comparado ao 1T19.

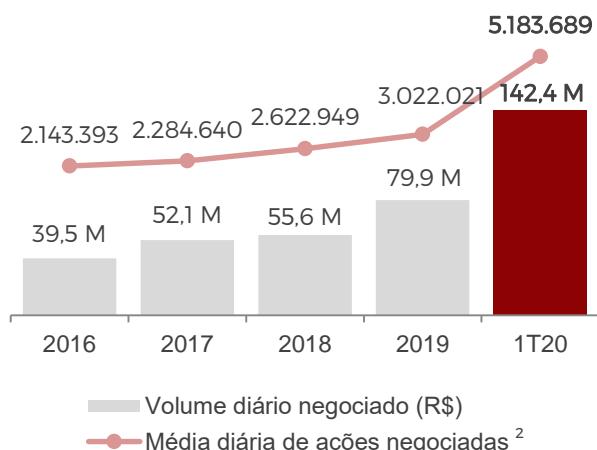
O número de investidores Pessoa Física continua a crescer sobre os períodos anteriores: 49,2% de crescimento quando comparado à dezembro de 2019 e 187,4% quando comparado à março de 2019.

A MULT3 estava listada em 82 índices ao final do 1T20, incluindo o IBOVESPA (IBOV), o Índice Brasil 50 (IBRX50), o Índice Carbono Eficiente (ICO2), o MSCI Emerging Markets Index e o FTSE All-World ex North America Index USD.

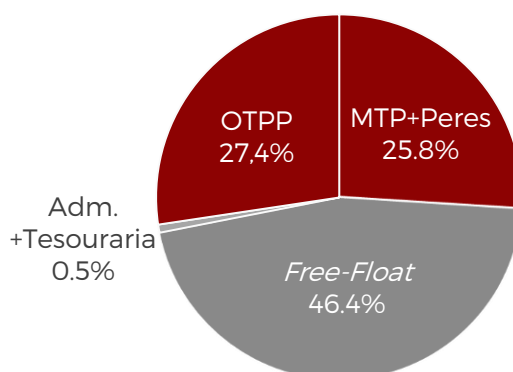
Em 31 de março de 2020, o Sr. e a Sra. Peres detinham 25,8% das ações da Companhia, direta ou indiretamente, enquanto que a Ontario Teachers' Pension Plan (OTPP) detinha 27,4%. O free-float era equivalente a 46,4% das ações totais emitidas.

MULT3 na B3	1T20	1T19	Var. %
Preço de fechamento médio (R\$)	30,25	24,73	+22,3%
Preço de fechamento (R\$) – fim do período	19,08	23,39	-18,4%
Valor médio diário negociado (R\$)	142,4 M	68,7 M	+107,4%
Volume médio diário negociado (nº de ações)	5.183.689	2.787.098	+86,0%
Média diária do número de negócios	23.552	14.002	+68,2%
Valor de mercado (R\$) – fim do período	11.462,5 M	14.051,8 M	-18,4%

### Evolução do volume médio de ações negociadas



### Abertura da estrutura societária em 31 de março 2020



<sup>1</sup> Baseado na taxa média do câmbio de R\$4,4657/US\$ no 1T20.

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

## PORTFÓLIO DE ATIVOS

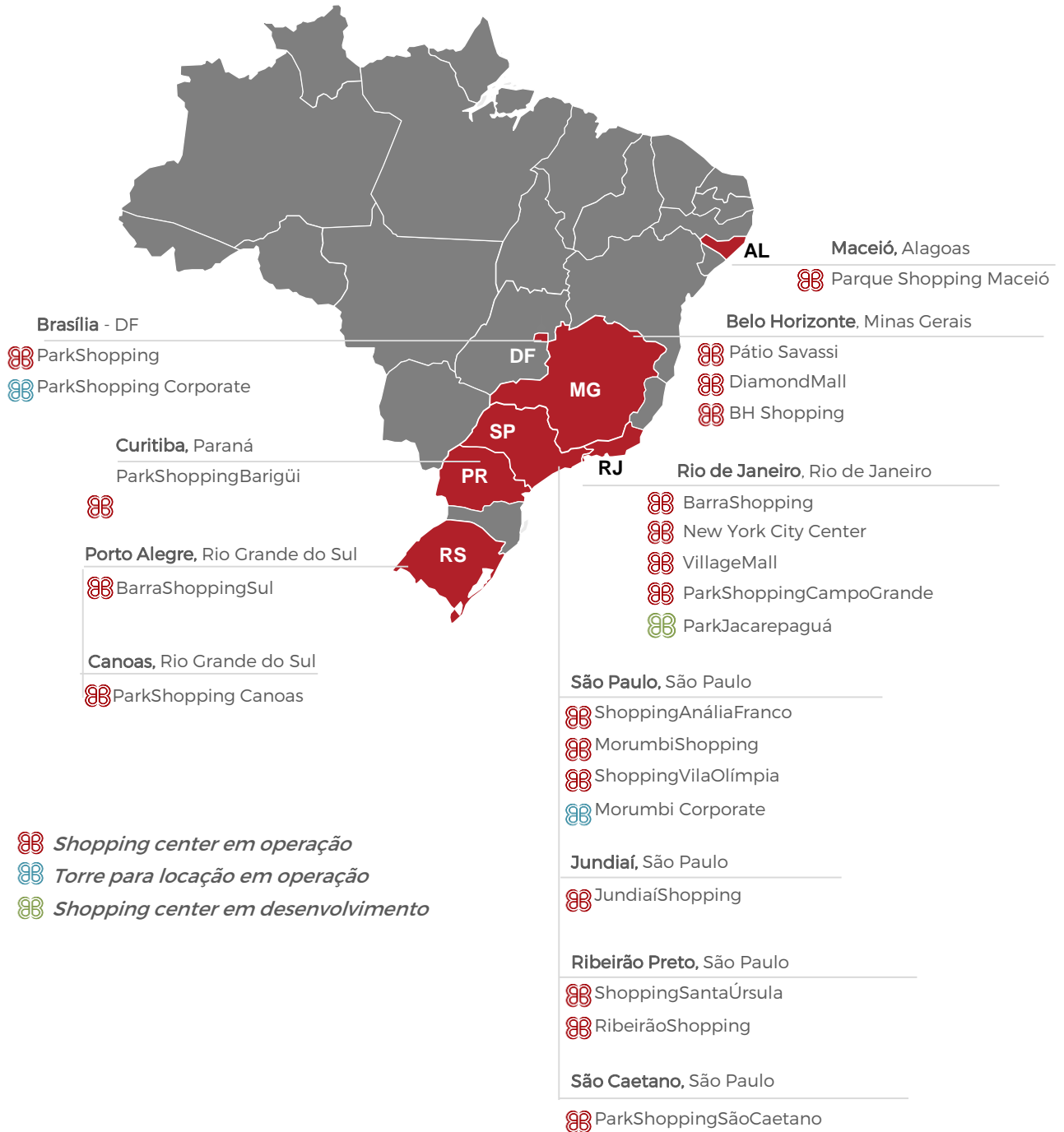
Portfólio (IT20)	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Venda/m <sup>2</sup> (ano) <sup>1</sup>	Aluguel/m <sup>2</sup> (ano) <sup>2</sup>	Taxa de Ocupação Média
<i>Shopping centers em operação</i>							
BH Shopping	1979	MG	100,0%	46.894 m <sup>2</sup>	1.739 R\$/m <sup>2</sup>	159 R\$/m <sup>2</sup>	96,2%
RibeirãoShopping	1981	SP	81,6%	74.753 m <sup>2</sup>	927 R\$/m <sup>2</sup>	72 R\$/m <sup>2</sup>	97,1%
BarraShopping	1981	RJ	65,8%	77.633 m <sup>2</sup>	2.016 R\$/m <sup>2</sup>	210 R\$/m <sup>2</sup>	99,4%
MorumbiShopping	1982	SP	73,7%	55.992 m <sup>2</sup>	2.338 R\$/m <sup>2</sup>	229 R\$/m <sup>2</sup>	98,4%
ParkShopping	1983	DF	73,4%	53.131 m <sup>2</sup>	1.607 R\$/m <sup>2</sup>	129 R\$/m <sup>2</sup>	97,4%
DiamondMall	1996	MG	90,0% <sup>3</sup>	21.351 m <sup>2</sup>	1.989 R\$/m <sup>2</sup>	181 R\$/m <sup>2</sup>	99,3%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	22.257 m <sup>2</sup>	612 R\$/m <sup>2</sup>	51 R\$/m <sup>2</sup>	99,7%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.590 m <sup>2</sup>	1.555 R\$/m <sup>2</sup>	137 R\$/m <sup>2</sup>	98,9%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	93,3%	52.327 m <sup>2</sup>	1.323 R\$/m <sup>2</sup>	88 R\$/m <sup>2</sup>	99,4%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	21.066 m <sup>2</sup>	1.566 R\$/m <sup>2</sup>	127 R\$/m <sup>2</sup>	99,5%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	100,0%	22.906 m <sup>2</sup>	503 R\$/m <sup>2</sup>	38 R\$/m <sup>2</sup>	95,5%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	72.148 m <sup>2</sup>	919 R\$/m <sup>2</sup>	64 R\$/m <sup>2</sup>	98,0%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60,0%	28.142 m <sup>2</sup>	1.211 R\$/m <sup>2</sup>	92 R\$/m <sup>2</sup>	97,6%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	SP	100,0%	39.253 m <sup>2</sup>	1.149 R\$/m <sup>2</sup>	81 R\$/m <sup>2</sup>	98,7%
JundiaíShopping	2012	SP	100,0%	36.468 m <sup>2</sup>	1.020 R\$/m <sup>2</sup>	60 R\$/m <sup>2</sup>	99,6%
ParkShoppingCampoGrande	2012	RJ	90,0%	43.777 m <sup>2</sup>	1.012 R\$/m <sup>2</sup>	61 R\$/m <sup>2</sup>	96,4%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	26.880 m <sup>2</sup>	1.711 R\$/m <sup>2</sup>	69 R\$/m <sup>2</sup>	97,8%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	39.214 m <sup>2</sup>	959 R\$/m <sup>2</sup>	64 R\$/m <sup>2</sup>	97,4%
ParkShopping Canoas	2017	RS	82,3%	48.832 m <sup>2</sup>	796 R\$/m <sup>2</sup>	31 R\$/m <sup>2</sup>	95,2%
<b>Subtotal Shopping centers em operação</b>			<b>80,0%</b>	<b>834.615 m<sup>2</sup></b>	<b>1.365 R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>109 R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>97,9%</b>
<i>Torres corporativas</i>							
ParkShopping Corporate	2012	DF	70,0%	13.360 m <sup>2</sup>			67,9%
Morumbi Corporate	2013	SP	100,0%	74.198 m <sup>2</sup>			93,4%
<b>Subtotal de torres corporativas</b>			<b>95,4%</b>	<b>87.558 m<sup>2</sup></b>			
<b>Total de propriedades para locação</b>			<b>81,5%</b>	<b>922.173 m<sup>2</sup></b>			
<i>Shopping centers em desenvolvimento</i>							
ParkJacarepaguá	2021	RJ	91,0%	39.000 m <sup>2</sup>			
<b>Subtotal shopping center em desenvolvimento</b>			<b>91,0%</b>	<b>39.000 m<sup>2</sup></b>			
<b>Total portfólio</b>			<b>81,9%</b>	<b>961.173 m<sup>2</sup></b>			

<sup>1</sup> Vendas por m<sup>2</sup>: O cálculo de vendas/m<sup>2</sup> 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.

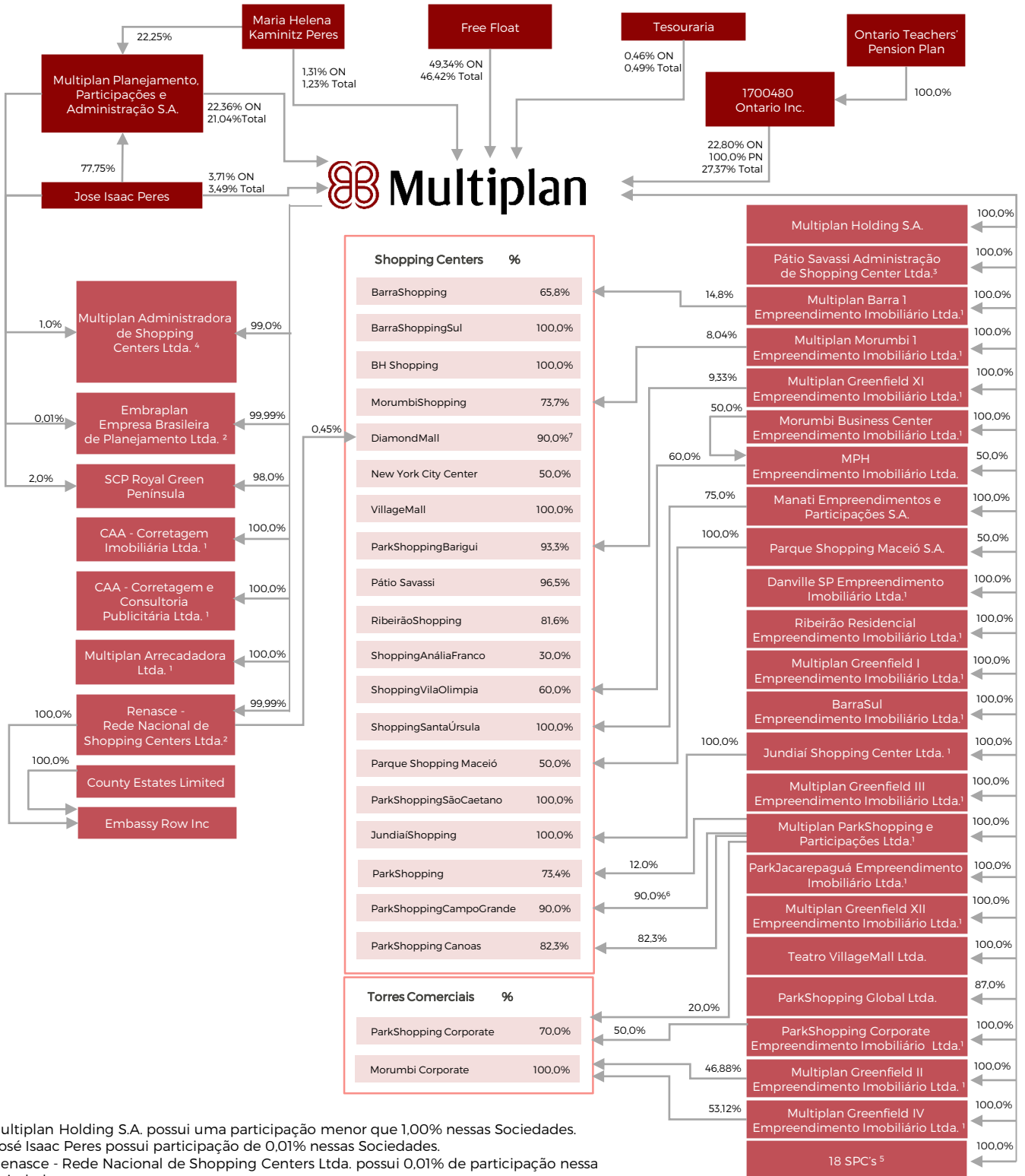
<sup>2</sup> Aluguel por m<sup>2</sup>: soma de aluguel mínimo e complementar cobrado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL. É válido notar que esta ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (ex: lojas que estão sendo preparadas para a inauguração).

<sup>3</sup> Arrendamento até 2030.

## PORTFÓLIO DE ATIVOS



## ESTRUTURA SOCIETÁRIA



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

<sup>2</sup> José Isaac Peres possui participação de 0,01% nessas Sociedades.

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

<sup>4</sup> José Isaac Peres possui 1,00% de participação nessa Sociedade.

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

<sup>6</sup> Dos 90% de participação, 40% são direitos aquisitivos.

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

## ESTRUTURA SOCIETÁRIA

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

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

**Manati Empreendimentos e Participações S.A.:** possui 75,0% de participação no ShoppingSantaÚrsula, localizado na cidade de Ribeirão Preto, SP. A Multiplan possui 50,0% de participação na Manati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Desempenho Financeiro (% Multiplan)	1T20	1T19	Var. %
Receita bruta R\$'000	353.013	339.936	+3,8%
Receita líquida R\$'000	325.965	307.862	+5,9%
Receita líquida R\$/m <sup>2</sup>	444,4	437,6	+1,6%
Receita líquida US\$/pé <sup>2</sup>	7,9	10,4	-23,9%
Receita de locação (com efeito da linearidade) R\$'000	280.576	259.770	+8,0%
Receita de locação R\$/m <sup>2</sup>	382,5	369,2	+3,6%
Receita de locação US\$/pé <sup>2</sup>	6,8	8,8	-22,3%
Receita de locação mensal R\$/m <sup>2</sup>	107,4	118,6	-9,5%
Receita de locação mensal US\$/pé <sup>2</sup>	1,9	2,8	-32,2%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R\$'000	298.057	277.438	+7,4%
Resultado Operacional Líquido R\$/m <sup>2</sup>	406,4	394,3	+3,1%
Resultado Operacional Líquido US\$/pé <sup>2</sup>	7,3	9,4	-22,8%
Margem NOI	91,3%	89,0%	+225 p.b.
NOI por ação R\$	0,50	0,47	+6,8%
Despesas de sede R\$'000	34.170	38.719	-11,7%
Despesas de sede/Receita líquida	10,5%	12,6%	-209 p.b.
EBITDA R\$'000	343.692	230.501	+49,1%
EBITDA R\$/m <sup>2</sup>	468,6	327,6	+43,0%
EBITDA US\$/pé <sup>2</sup>	8,4	7,8	+7,2%
Margem EBITDA	105,4%	74,9%	+3.057 p.b.
EBITDA por ação (R\$)	0,57	0,39	+48,3%
FFO R\$'000	244.996	139.160	+76,1%
FFO R\$/m <sup>2</sup>	334,0	197,8	+68,9%
FFO US\$'000	47.126	35.712	+32,0%
FFO US\$/pé <sup>2</sup>	6,0	4,7	+26,6%
Margem FFO	75,2%	45,2%	+2.996 p.b.
FFO por ação (R\$)	0,41	0,23	+75,0%
Dólar (US\$) final do período	5,1987	3,8967	+33,4%

Desempenho de Mercado	1T20	1T19	Var. %
Número de ações	600.760.875	600.760.875	-
Ações ordinárias	565.185.834	565.185.834	-
Ações preferenciais	35.575.041	35.575.041	-
Preço médio da ação (R\$)	30,25	24,73	+22,3%
Preço de fechamento da ação (R\$)	19,08	23,39	-18,4%
Volume médio diário negociado (R\$ '000)	142.364	68.658	+107,4%
Valor de mercado (R\$ '000)	11.462.517	14.051.797	-18,4%
Dívida bruta (R\$ '000)	3.819.980	2.860.221	+33,6%
Caixa (R\$ '000)	1.149.260	1.014.234	+13,3%
Dívida líquida (R\$ '000)	2.670.720	1.845.987	+44,7%
P/FFO (Últimos 12 meses)	14,2 x	19,9 x	-27,8%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	13,5 x	16,8 x	-19,6%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	2,6 x	2,0 x	+30,8%

## DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

Operacional (% Multiplan) <sup>1</sup>	1T20	1T19	Var. %
ABL Shopping Center total final (m <sup>2</sup> )	834.615	833.045	+0,2%
ABL Shopping Center própria final (m <sup>2</sup> )	667.977	641.708	+4,1%
ABL Shopping Center própria %	80,0%	77,0%	+300 p.b.
ABL Torre Comercial total final (m <sup>2</sup> )	87.558	87.558	-
ABL Torre Comercial própria final (m <sup>2</sup> )	83.550	80.878	+3,3%
ABL Total final (m <sup>2</sup> )	922.173	920.603	+0,2%
ABL Própria final (m <sup>2</sup> )	751.527	722.586	+4,0%
ABL Shopping Center total ajustada (med.) (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	816.535	813.957	+0,3%
ABL Shopping Center própria ajustada (med.) (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	649.895	622.680	+4,4%
ABL Torre Comercial total (med.) (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	87.558	87.558	-
ABL Torre Comercial própria (med.) (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	83.550	80.878	+3,3%
ABL Total ajustada (med.) (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	904.093	901.515	+0,3%
ABL Própria ajustada (med.) (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	733.445	703.558	+4,2%
Vendas totais R\$'000	3.144.175	3.503.194	-10,2%
Vendas totais R\$/m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	4.096	4.634	-11,6%
Vendas totais US\$/pé <sup>2</sup> <sup>3</sup>	73	110	-33,7%
Vendas das lojas satélites R\$/m <sup>2</sup> <sup>3</sup>	5.400	5.980	-9,7%
Vendas das lojas satélites USD/pé <sup>2</sup> <sup>3</sup>	96	143	-32,3%
Aluguel total R\$/m <sup>2</sup>	326	361	-9,5%
Aluguel total USD/pé <sup>2</sup>	5,8	8,6	-32,2%
Vendas nas Mesmas Lojas <sup>3</sup>	-11,8%	+2,1%	-1.382 p.b.
Aluguel nas Mesmas Lojas <sup>3</sup>	-9,1%	+6,3%	-1.543 p.b.
Efeito do reajuste do IGP-DI	+5,9%	+5,3%	+60 p.b.
Custos de ocupação <sup>4</sup>	14,0%	13,7%	+37 p.b.
Aluguel como % das vendas	8,0%	8,0%	+1 p.b.
Outros como % das vendas	6,1%	5,7%	+36 p.b.
Turnover <sup>4</sup>	1,0%	1,2%	-19 p.b.
Taxa de ocupação <sup>4</sup>	97,9%	97,1%	+84 p.b.
Inadimplência bruta	4,0%	3,4%	+60 p.b.
Inadimplência líquida	2,7%	2,4%	+33 p.b.
Perda de aluguel	0,4%	1,1%	-64 p.b.

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

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

<sup>3</sup> Considera apenas lojas que reportam venda e desconsidera vendas reportadas por quiosques.

<sup>4</sup> Considera apenas informação de shopping centers. Turnover calculado pela ABL administrada pela Multiplan.

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

Demonstração de Resultados (R\$'000)	CPC 19 R2 1T20	Gerencial 1T20	Efeito Diferença
Receita de locação	231.807	236.258	4.450
Receita de serviços	27.036	27.040	4
Receita de cessão de direitos	(3.615)	(3.657)	(42)
Receita de estacionamento	45.038	45.984	946
Venda de imóveis	1.201	1.201	-
Apropriação de receita de aluguel linear	44.239	44.318	79
Outras receitas	1.784	1.869	85
<b>Receita Bruta</b>	<b>347.490</b>	<b>353.013</b>	<b>5.523</b>
Tributos sobre receita	(26.816)	(27.048)	(232)
<b>Receita Líquida</b>	<b>320.674</b>	<b>325.965</b>	<b>5.291</b>
Despesas de sede	(34.170)	(34.170)	-
Remuneração baseada em ações	22.002	22.002	-
Despesas de propriedades	(27.284)	(28.502)	(1.218)
Despesas com novos projetos para locação	(3.200)	(3.200)	-
Despesas com novos projetos para venda	(1.352)	(1.352)	-
Custo de imóveis vendidos	(1.232)	(1.232)	-
Resultado de equivalência patrimonial	1.295	(1.990)	(3.285)
Outras receitas (despesas) operacionais	66.172	66.172	-
<b>EBITDA</b>	<b>342.905</b>	<b>343.692</b>	<b>788</b>
Receitas financeiras	20.500	20.601	101
Despesas financeiras	(43.642)	(43.626)	16
Depreciações e amortizações	(58.230)	(58.703)	(473)
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>261.533</b>	<b>261.964</b>	<b>432</b>
Imposto de renda e contribuição social	(30.926)	(31.378)	(453)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(52.884)	(52.863)	21
Participação dos acionistas minoritários	26	26	-
<b>Lucro Líquido</b>	<b>177.749</b>	<b>177.749</b>	<b>-</b>

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

As principais variações no 1T20 são: (i) aumento de R\$4,4 M na receita de locação; (ii) aumento de R\$1,2 M nas despesas de propriedades; e (iii) aumento de R\$0,5 M com depreciação e amortização.

Em decorrência das variações acima, houve queda de R\$3,3 M no resultado de equivalência patrimonial, visto que o resultado do Parque Shopping Maceió passou a ser apresentado nesta conta.

## VARIAÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO (R\$'000)	IFRS com CPC 19 R2 31/03/2020	Gerencial 31/03/2020	Efeito CPC 19 R2 Diferença
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes a caixa	990.094	998.551	8.457
Aplicações financeiras	150.709	150.709	-
Contas a receber	217.370	220.543	3.172
Terrenos e imóveis a comercializar	24.540	24.540	-
Partes relacionadas	16.680	16.713	33
Impostos e contribuições sociais a compensar	18.447	18.950	503
Custos diferidos	41.838	41.838	-
Outros	31.114	32.067	953
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.490.792</b>	<b>1.503.911</b>	<b>13.119</b>
<b>Ativo não Circulante</b>			
Contas a receber	53.059	53.059	-
Terrenos e imóveis a comercializar	425.794	425.794	-
Partes relacionadas	8.654	8.654	-
Depósitos judiciais	33.968	34.000	33
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.219	23.219	-
Custos diferidos	117.684	117.684	-
Outros	5.238	5.238	-
Investimentos	148.975	24.277	(124.697)
Propriedades para investimento	7.635.747	7.758.175	122.428
Imobilizado	104.817	104.817	-
Intangível	363.569	363.600	31
<b>Total do Ativo não Circulante</b>	<b>8.920.724</b>	<b>8.918.517</b>	<b>(2.207)</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>10.411.516</b>	<b>10.422.428</b>	<b>10.912</b>

As principais diferenças referentes à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió são: (i) aumento de R\$124,7 M em propriedades para investimentos; (ii) aumento de R\$8,5 M em caixa e equivalentes a caixa; e (iii) aumento de R\$3,2 M nas contas a receber.

Em decorrência das variações acima houve uma queda de R\$122,4 M na conta de investimento, dado que ativos e passivos dessa empresa passaram a ser apresentados nesta conta de acordo com o CPC 19 (R2).

## VARIAÇÕES NO BALANÇO PATRIMONIAL

<b>PASSIVO</b>	<b>IFRS com CPC 19 R2</b>	<b>Gerencial</b>	<b>Efeito CPC 19 R2</b>
<b>(R\$'000)</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>Diferença</b>
<b>Passivo Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	305.726	305.726	-
Debêntures	220.021	220.021	-
Contas a pagar	116.357	116.529	172
Obrigações por aquisição de bens	281.049	281.049	-
Impostos e contribuições a recolher	22.609	23.724	1.115
Juros sobre capital próprio a pagar	148.375	148.375	-
Receitas diferidas	18.503	18.503	-
Outros	6.576	6.576	-
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>1.119.217</b>	<b>1.120.504</b>	<b>1.287</b>
<b>Passivo não Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.578.901	1.578.901	-
Contas a pagar	41.662	41.662	-
Debêntures	1.242.227	1.242.227	-
Imposto de renda e contribuições sociais diferidos	262.716	271.664	8.948
Obrigações por aquisição de bens	192.055	192.055	-
Outros	4.695	4.719	24
Provisão para contingências	11.576	11.576	-
Adiantamentos de clientes	89.861	89.861	-
Receitas diferidas	59.287	59.940	653
<b>Total do Passivo não Circulante</b>	<b>3.482.980</b>	<b>3.492.605</b>	<b>9.625</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	1.026.025	1.026.025	-
Reserva de lucros	1.804.831	1.804.831	-
Gasto com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	-
Ações em tesouraria	(57.985)	(57.985)	-
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(89.996)	-
Participação dos acionistas minoritários	3.283	3.283	-
Lucros Acumulados	178.647	178.647	-
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>5.809.319</b>	<b>5.809.319</b>	-
<b>Total do Passivo</b>	<b>10.411.516</b>	<b>10.422.428</b>	<b>10.912</b>

A principal diferença referente ao CPC 19 R2 é o aumento de R\$8,9 M em imposto de renda e contribuições sociais diferidos.



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

De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)			
(R\$'000)	1T20	1T19	Var. %
Receita de locação	231.807	245.443	-5,6%
Receita de serviços	27.036	29.691	-8,9%
Receita de cessão de direitos	(3.615)	(2.544)	+42,1%
Receita de estacionamento	45.038	50.657	-11,1%
Venda de imóveis	1.201	(83)	n.d.
Apropriação de receita de aluguel linear	44.239	9.307	+375,3%
Outras receitas	1.784	1.496	+19,2%
<b>Receita Bruta</b>	<b>347.490</b>	<b>333.968</b>	<b>+4,0%</b>
Tributos sobre receita	(26.816)	(31.630)	-15,2%
<b>Receita Líquida</b>	<b>320.674</b>	<b>302.338</b>	<b>+6,1%</b>
Despesas de sede	(34.170)	(38.719)	-11,7%
Remuneração baseada em ações	22.002	(10.980)	n.d.
Despesas de propriedades	(27.284)	(32.518)	-16,1%
Despesas com novos projetos para locação	(3.200)	(2.118)	+51,1%
Despesas com novos projetos para venda	(1.352)	(821)	+64,6%
Custo de imóveis vendidos	(1.232)	105	n.d.
Resultado de equivalência patrimonial	1.295	2.415	-46,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	66.172	9.352	+607,5%
<b>EBITDA</b>	<b>342.905</b>	<b>229.054</b>	<b>+49,7%</b>
Receitas financeiras	20.500	21.469	-4,5%
Despesas financeiras	(43.642)	(55.659)	-21,6%
Depreciações e amortizações	(58.230)	(52.017)	+11,9%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>261.533</b>	<b>142.848</b>	<b>+83,1%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(30.926)	(47.795)	-35,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos <sup>2</sup>	(52.884)	(3.722)	+1.320,8%
Participação dos acionistas minoritários	26	615	-95,8%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>177.749</b>	<b>91.946</b>	<b>+93,3%</b>

(R\$'000)	1T20	1T19	Var. %
<b>NOI</b>	<b>293.801</b>	<b>272.889</b>	<b>+7,7%</b>
<i>Margem NOI</i>	91,5%	89,4%	+215 p.b.
<b>EBITDA</b>	<b>342.905</b>	<b>229.054</b>	<b>+49,7%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	106,9%	75,8%	+3.117 p.b.
<b>Lucro Líquido</b>	<b>177.749</b>	<b>91.946</b>	<b>+93,3%</b>
<i>Margem Lucro Líquido</i>	55,4%	30,4%	+2.502 p.b.
<b>FFO</b>	<b>244.624</b>	<b>138.377</b>	<b>+76,8%</b>
<i>Margem FFO</i>	76,3%	45,8%	+3.052 b.p.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS - RELATÓRIO GERENCIAL

(R\$'000)	1T20	1T19	Var. %	mar/20 (12M)	mar/19 (12M)	Var. %
Receita de locação	236.258	250.393	-5,6%	1.110.595	1.069.484	+3,8%
Receita de serviços	27.040	29.566	-8,5%	112.406	117.271	-4,1%
Receita de cessão de direitos	(3.657)	(2.722)	+34,3%	(13.493)	(10.628)	+27,0%
Receita de estacionamento	45.984	51.869	-11,3%	218.696	211.843	+3,2%
Venda de imóveis	1.201	(83)	n.d.	3.092	4.526	-31,7%
Apropriação de receita de aluguel linear	44.318	9.377	+372,6%	31.751	(3.684)	n.d.
Outras receitas	1.869	1.537	+21,6%	10.223	8.683	+17,7%
<b>Receita Bruta</b>	<b>353.013</b>	<b>339.936</b>	<b>+3,8%</b>	<b>1.473.270</b>	<b>1.397.495</b>	<b>+5,4%</b>
Tributos sobre receitas	(27.048)	(32.075)	-15,7%	(126.360)	(130.923)	-3,5%
<b>Receita Líquida</b>	<b>325.965</b>	<b>307.862</b>	<b>+5,9%</b>	<b>1.346.910</b>	<b>1.266.572</b>	<b>+6,3%</b>
Despesas de sede	(34.170)	(38.719)	-11,7%	(155.555)	(153.672)	+1,2%
Remuneração baseada em ações	22.002	(10.980)	n.d.	(32.562)	(20.227)	+61,0%
Despesas de propriedades	(28.502)	(34.202)	-16,7%	(139.197)	(133.104)	+4,6%
Despesas de projetos para locação	(3.200)	(2.118)	+51,1%	(16.064)	(10.625)	+51,2%
Despesas de projetos para venda	(1.352)	(821)	+64,6%	(7.316)	(7.101)	+3,0%
Custo de imóveis vendidos	(1.232)	105	n.d.	(2.852)	(1.722)	+65,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.990)	(118)	+1.580,7%	(5.926)	(696)	+751,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	66.172	9.493	+597,0%	57.887	5.405	+971,1%
<b>EBITDA</b>	<b>343.692</b>	<b>230.501</b>	<b>+49,1%</b>	<b>1.045.324</b>	<b>944.829</b>	<b>+10,6%</b>
Receitas financeiras	20.601	21.676	-5,0%	75.329	86.185	-12,6%
Despesas financeiras	(43.626)	(56.347)	-22,6%	(212.014)	(234.686)	-9,7%
Depreciações e amortizações	(58.703)	(52.585)	+11,6%	(228.914)	(207.623)	+10,3%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>261.964</b>	<b>143.245</b>	<b>+82,9%</b>	<b>679.726</b>	<b>588.705</b>	<b>+15,5%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(31.378)	(47.908)	-34,5%	(68.850)	(93.556)	-26,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(52.863)	(4.006)	+1.219,7%	(55.288)	(30.901)	+78,9%
Participação dos acionistas minoritários	26	615	-95,8%	1.213	2.512	-51,7%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>177.749</b>	<b>91.946</b>	<b>+93,3%</b>	<b>556.801</b>	<b>466.760</b>	<b>+19,3%</b>

(R\$'000)	1T20	1T19	Var. %	mar/20 (12M)	mar/19 (12M)	Var. %
<b>NOI</b>	<b>298.057</b>	<b>277.438</b>	<b>+7,4%</b>	<b>1.221.845</b>	<b>1.144.539</b>	<b>+6,8%</b>
Margem NOI	91,3%	89,0%	+225 p.b.	89,8%	89,6%	+19 p.b.
<b>EBITDA</b>	<b>343.692</b>	<b>230.501</b>	<b>+49,1%</b>	<b>1.045.324</b>	<b>944.829</b>	<b>+10,6%</b>
Margem EBITDA	105,4%	74,9%	+3.057 p.b.	77,6%	74,6%	+301 p.b.
<b>EBITDA Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>321.691</b>	<b>241.481</b>	<b>+33,2%</b>	<b>1.077.886</b>	<b>965.057</b>	<b>+11,7%</b>
Margem EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	98,7%	78,4%	+2.025 p.b.	80,0%	76,2%	+383 p.b.
<b>Lucro Líquido</b>	<b>177.749</b>	<b>91.946</b>	<b>+93,3%</b>	<b>556.801</b>	<b>466.760</b>	<b>+19,3%</b>
Margem líquida	54,5%	29,9%	+2.466 p.b.	41,3%	36,9%	+449 p.b.
<b>Lucro Líquido Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>155.747</b>	<b>102.926</b>	<b>+51,3%</b>	<b>589.363</b>	<b>486.987</b>	<b>+21,0%</b>
Margem líquida Ajustada <sup>1</sup>	47,8%	33,4%	+1.435 p.b.	43,8%	38,4%	+531 p.b.
<b>Fluxo de Caixa Operacional (FFO)</b>	<b>244.996</b>	<b>139.160</b>	<b>+76,1%</b>	<b>809.252</b>	<b>708.968</b>	<b>+14,1%</b>
Margem FFO	75,2%	45,2%	+2.996 p.b.	60,1%	56,0%	+411 p.b.
<b>Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado<sup>1</sup></b>	<b>222.995</b>	<b>150.140</b>	<b>+48,5%</b>	<b>841.813</b>	<b>729.195</b>	<b>+15,4%</b>
Margem FFO Ajustado <sup>1</sup>	68,4%	48,8%	+1.964 p.b.	62,5%	57,6%	+493 p.b.

<sup>1</sup> Não considera a remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 17.

## BALANÇO PATRIMONIAL - GERENCIAL

(R\$'000)	31/03/2020	31/12/2019	Var. %
<b>Ativo Circulante</b>			
Disponibilidades e valores equivalentes	998.551	42.222	+2.265,0%
Aplicações financeiras	150.709	871.659	-82,7%
Contas a receber	220.543	291.747	-24,4%
Terrenos e imóveis a comercializar	24.540	25.737	-4,6%
Partes relacionadas	16.713	15.276	+9,4%
Impostos e contribuições sociais a compensar	18.950	17.917	+5,8%
Custos diferidos	41.838	42.769	-2,2%
Outros	32.067	27.248	+17,7%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.503.911</b>	<b>1.334.576</b>	<b>+12,7%</b>
<b>Ativo não Circulante</b>			
Contas a receber	53.059	56.459	-6,0%
Terrenos e imóveis a comercializar	425.794	422.529	+0,8%
Partes relacionadas	8.654	9.143	-5,3%
Depósitos judiciais	34.000	34.899	-2,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	23.219	19.937	+16,5%
Custos diferidos	117.684	120.188	-2,1%
Outros	5.238	6.102	-14,2%
Investimentos	24.277	22.747	+6,7%
Propriedades para investimento	7.758.175	7.095.177	+9,3%
Imobilizado	104.817	105.651	-0,8%
Intangível	363.600	361.296	+0,6%
<b>Total do Ativo não Circulante</b>	<b>8.918.517</b>	<b>8.254.128</b>	<b>+8,0%</b>
<b>Total Ativo</b>	<b>10.422.428</b>	<b>9.588.705</b>	<b>+8,7%</b>
<b>(R\$'000)</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Var. %</b>
<b>Passivo Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	305.726	295.688	+3,4%
Debêntures	220.021	204.475	+7,6%
Contas a pagar	116.529	197.141	-40,9%
Obrigações por aquisição de bens	281.049	35.755	+686,0%
Impostos e contribuições a recolher	23.724	25.726	-7,8%
Juros sobre capital próprio a pagar	148.375	148.375	-
Receitas diferidas	18.503	18.443	+0,3%
Outros	6.576	6.898	-4,7%
<b>Total Passivo Circulante</b>	<b>1.120.504</b>	<b>932.501</b>	<b>+20,2%</b>
<b>Passivo não Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.578.901	1.361.947	+15,9%
Contas a pagar	41.662	38.684	+7,7%
Debêntures	1.242.227	1.241.327	+0,1%
Imposto de renda e contribuições social diferidos	271.664	218.306	+24,4%
Obrigações por aquisição de bens	192.055	4.738	+3.953,7%
Outros	4.719	43.725	-89,2%
Provisão para contingências	11.576	11.811	-2,0%
Adiantamentos de clientes	89.861	88.338	+1,7%
Receitas diferidas	59.940	56.326	+6,4%
<b>Total do Passivo não Circulante</b>	<b>3.492.605</b>	<b>3.065.203</b>	<b>+13,9%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	1.026.025	1.017.475	+0,8%
Reserva de lucros	1.804.831	1.804.831	-
Gasto com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	-
Ações em tesouraria	(57.985)	(89.155)	-35,0%
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(89.996)	-
Lucros Acumulados	178.647	-	n.d.
Participação dos acionistas minoritários	3.283	3.332	-1,5%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>5.809.319</b>	<b>5.591.001</b>	<b>+3,9%</b>
<b>Total Passivo</b>	<b>10.422.428</b>	<b>9.588.705</b>	<b>+8,7%</b>

## RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES - INSTRUÇÃO CVM 381/2003

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

O valor global dos honorários contratados para os serviços descritos acima (R\$98,9 mil) representa cerca de 10% (dez por cento) dos honorários relativos aos serviços de auditoria externa.

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

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

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

Data de contratação	Prazo de duração	Natureza do serviço
08/01/2020	N/A	Assessoria tributária referente a aproveitamento de benefício fiscal
24/01/2020	N/A	Assessoria tributária referente à análise de prática operacional

## ÍNDICE

**12M:** dado acumulado dos últimos 12 meses.

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

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

**Abrasce:** Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

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

**Aluguel por m<sup>2</sup>:** soma do aluguel mínimo e complementar faturado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL ocupadas. É válido notar que esta ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (ex: lojas que estão sendo preparadas para a inauguração).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ÍNDICE

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

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

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

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

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

**IBGE:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

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

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

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

**Lojas âncora:** Grandes lojas conhecidas pelo público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores. As lojas devem ter mais de 1.000 m<sup>2</sup> para serem consideradas âncoras.

**Lojas satélite:** Lojas até 1.000 m<sup>2</sup>, localizadas no entorno das lojas âncora e destinadas ao comércio em geral.

**Margem EBITDA:** EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

**Perda de aluguel:** baixas geradas pela inadimplência de lojistas.

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

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

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

**Taxa de ocupação:** ABL locada dividida pela ABL total.

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

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

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

**Vacância:** ABL disponível para locação.

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

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

**Venda por m<sup>2</sup>:** O cálculo de vendas/m<sup>2</sup> 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.