

Notas do Non-Deal Roadshow

Realizamos um *non-deal roadshow* na segunda-feira com o Diretor Executivo da Multiplan, Hans Melchers, assim como o Diretor de Marketing e Inovação Digital, Daniel Peres, e a Gerente de RI, Clarissa Couri. A administração expressou um tom otimista em relação à recuperação das vendas no 2T21 e forneceu detalhes adicionais sobre os próximos projetos em seu conjunto de desenvolvimentos. O impacto da proposta de reforma tributária foi um tópico de discussão importante (de maneira não surpreendente), em virtude das incertezas que cercam o tema.

- Reforma tributária - O Sr. Melchers vê um impacto mais limitado da reforma tributária, tendo em vista que a maioria dos projetos da empresa já opera sob o regime de "Lucro Real" e o ônus do JCP pode ser diluído ao longo do tempo.
- MIND no centro das atenções - Daniel Peres forneceu uma visão abrangente da 3ª fase da transformação digital da empresa, explicando os *insights* estratégicos que podem ser obtidos através do *data lake* da Multiplan e mostrando como o superapp Multi ajudou a companhia a compreender melhor a jornada do cliente.
- Notícias positivas desta vez - De acordo com o Sr. Melchers, o portfólio da empresa ultrapassou a marca de 85% de capacidade total (em termos de horas de operação) em maio e junho.

Primeiras impressões sobre a reforma tributária. O Sr. Melchers vê um impacto mais limitado da reforma tributária nos resultados da Multiplan, em comparação com os pares do setor. Isto se deve principalmente: i) ao fato de mais de 80% das receitas da Multiplan já estarem sob o regime fiscal do "Lucro Real", amenizando o impacto dos critérios mais rigorosos para a adoção do regime do "Lucro Presumido"; e ii) ao potencial impacto positivo do CBS para a empresa como desenvolvedora. Por outro lado, o término do benefício fiscal de Juros sobre o Capital Próprio infligirá um duro golpe nos lucros da empresa no curto prazo (cerca de BRL 90 milhões), embora o impacto no valor da empresa deva ser menor, considerando que o benefício fiscal pode ser diluído por impostos mais baixos se os resultados da empresa continuarem a crescer. De acordo com o Sr. Melchers, o impacto negativo da reforma nos fundos REIT pode diminuir seu poder de fogo e reduzir a concorrência por aquisições de bons ativos, beneficiando a Multiplan, que normalmente é mais ativa no lado da compra.

A inovação atinge sua terceira fase. Daniel Peres forneceu uma visão abrangente da 3ª fase da transformação digital da companhia, com foco nos *insights* estratégicos que podem ser obtidos através do *data lake* da Multiplan e mostrando como o superapp Multi ajudou a administração a entender melhor a jornada do cliente. Além do aplicativo, a transformação digital da Multiplan é respaldada pelo programa de fidelidade Multivc, a *startup* da MultiLab focada no desenvolvimento de tecnologias de hábitos de consumo e pela plataforma StartPlan, que analisa oportunidades e se conecta com *startups*.

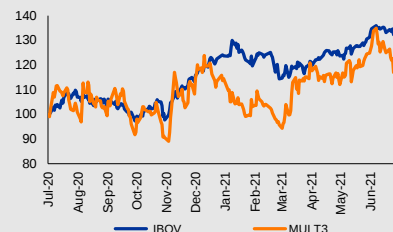
Notícias positivas, desta vez. A empresa prevê um cenário mais otimista, uma vez que os *shoppings* estavam funcionando com mais de 85% de sua capacidade total (como % do horário de funcionamento) em maio e junho. De acordo com o Sr. Melchers, a demanda por espaços vagos permanece forte, impulsionada por um movimento de migração para a qualidade. Curiosamente, o Sr. Melchers acredita que a crise ajudou os *shoppings* a aumentar a sua participação de mercado em relação às lojas de rua e galerias, em vista de sua demanda mais resiliente, o que também deve impulsionar o setor em direção a um crescimento sólido uma vez que o panorama se normalize. Além disso, ele observou que, apesar da pandemia, a empresa conseguiu manter seus contratos indexados ao IGP-DI, sem mudanças substanciais na estrutura contratual. Finalmente, o Sr. Melchers afirmou que algumas das economias nos custos de condomínio obtidas durante a pandemia podem ter um impacto permanente, particularmente aquelas relacionadas à eficiência energética. No entanto, uma retomada dos custos dos locatários não deve ser uma surpresa, uma vez que é provável que a empresa volte a retomar as cobranças para os fundos de marketing.

Código da Ação (local)	MULT3
Valor Justo (YE21)	BRL 25,20

Dados da Ação

Preço Atual	BRL	23,72
Valorização (YE21)	%	6,2
Alta/Baixa 52 Sem.	BRL	28,41/18,36
Ações em Circulação	mil	597.970
Valor de Mercado	m BRL	14.184
Vol. Médio Diário 3m	m BRL	136
Desempenho (%)	1m	12m
Absoluto	-3,8	15,0
Versus Ibovespa	-7,0	-13,2

Companhia x Ibovespa



EQUIPE DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Alex Ferraz, CNPI

André Dibe, CNPI

William Estrela Dantas

Pablo Ordóñez, CFA

Os próximos da fila. Por fim, a administração forneceu detalhes adicionais sobre os próximos projetos em seu conjunto de desenvolvimentos. O projeto *brownfield* no Shopping Diamond Mall já está no caminho certo (ABL adicional de 4.400 m²), enquanto esperamos a expansão do Shopping Barigui no curto prazo, já que a empresa está alocando alguns lojistas para este projeto. A primeira fase do icônico projeto Golden Lake tem seu lançamento previsto para o 2S21, e o Sr. Melchers destacou que o *greenfield* Parque Global ainda precisa de alguns ajustes, e provavelmente será revelado apenas em 2022.

Múltiplos de Negociação

Anos	2021e	2022e	2023e	2024e	2025e
EV/EBITDA	17,4	14,7	13,2	12,3	10,8
P/FFO	20,8	17,9	16,2	15,1	13,2

Fonte: Itaú BBA

EXONERAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Itaú BBA é uma marca usada pelo Itaú Unibanco S.A.

Classificações: Definições, Dispersão e Relações Bancárias

Classificações ⁽¹⁾	Definição ⁽²⁾	Cobertura ⁽³⁾	Relação Bancária ⁽⁴⁾
Outperform	A expectativa do analista para a ação é de um desempenho acima da média do mercado.	67%	86%
Market Perform	A expectativa do analista para a ação é de um desempenho em linha com a média do mercado.	28%	36%
Underperform	A expectativa do analista para a ação é de um desempenho abaixo da média do mercado.	5%	6%

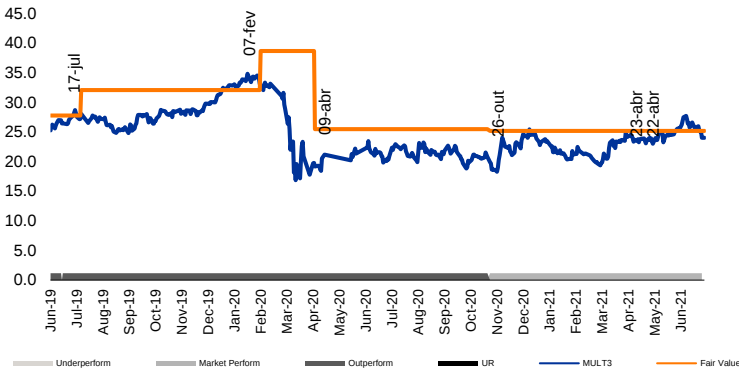
1. As classificações usadas neste documento (Outperform, Market Perform e Underperform) correspondem aproximadamente a Compra, Manutenção e Venda, respectivamente.
2. As classificações refletem a avaliação do analista sobre o desempenho da cotação da ação no médio prazo comparado com a média do mercado. As classificações poderão ser alteradas pelo analista como resultado de novas informações, ou simplesmente em razão de alteração na cotação da ação (não existe um período de tempo pré-determinado para que as alterações ocorram). As empresas estão agrupadas em setores de acordo com as suas semelhanças. Os setores são: (i) Bancos e Serviços Financeiros; (ii) Bens de Consumo & Varejo + Alimentos e Bebidas (iii) Saúde + Educação; (iv) Siderurgia & Mineração + Papel & Celulose; (v) Petróleo, Gás & Petroquímica + Agronegócio; (vi) Setor Imobiliário & Construção; (vii) Telecomunicações, Mídia e Tecnologia; (viii) Transportes, Indústrias e Logística; (ix) Serviços de Utilidade Pública; (x) Estratégia.
3. Percentual de empresas cobertas pelo Itaú Unibanco S.A. nessa categoria de classificação.
4. Percentual de empresas incluídas nessa categoria de classificação, para as quais foram prestados serviços de banco de investimento pelo Itaú Unibanco S.A. ou qualquer de suas afiliadas.

Divulgação de Terceiros

Empresas Mencionadas	Ticker	Cotação Recente	Itens de Divulgação				
			1	2	3	4	5
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS ON	MULT3	23.72	X			X	

1. O Itaú Unibanco, suas controladas, seus controladores e/ou sociedades sob controle comum prestaram serviços de banco de investimento para a(s) empresa(s) analisada(s) neste relatório e foram remunerados e/ou esperam receber remuneração por tais serviços.
2. O Itaú Unibanco, suas controladas, seus controladores e/ou sociedades sob controle comum atuam, na data de emissão do presente relatório, como formador de mercado para a(s) empresa(s) nele analisada(s).
3. O Itaú Unibanco, suas controladas, seus controladores e/ou sociedades sob controle comum são detentores de títulos e valores mobiliários do(s) emissor(es) analisado(s) no presente relatório e detêm participação societária relevante no(s) emissor(es) analisado(s) no presente relatório.
4. O Itaú Unibanco, suas controladas, seus controladores e/ou sociedades sob controle comum, no curso normal de seus negócios, (i) concederam e ainda podem vir a conceder crédito e/ou (ii) prestam e ainda podem vir a prestar serviços financeiros ao(s) emissor(es) analisado(s) no presente relatório e a pessoas a ele ligadas, recebendo remuneração por tais serviços.
5. O(s) emissor(es) analisado(s) no presente relatório, suas controladas, seus controladores e/ou sociedades sob controle comum tem participação relevante no Itaú Unibanco, em suas controladas, em seus controladores e/ou em sociedades sob controle comum. ⁽¹⁾

Multiplan ON



Fonte: Itaú BBA

⁽¹⁾ Considera-se participação societária relevante participação societária direta ou indireta superior a 5% (cinco por cento) de espécie ou classe de ações representativas do capital social do(s) emissor(es) analisado(s) no presente relatório.



Informações Relevantes

- 1. Este relatório foi elaborado pelo Itaú Unibanco, sociedade regulada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e distribuído pelo Itaú Unibanco, pela Itaú Corretora de Valores S.A. e pelo Itaú BBA. Itaú BBA é uma marca usada pelo Itaú Unibanco.
- 2. Este relatório não constitui e nem deve ser interpretado como sendo uma oferta de compra ou venda ou como uma solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro, ou de participação em uma determinada estratégia de negócios em qualquer jurisdição. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que o relatório foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. O Itaú Unibanco ou qualquer de suas afiliadas ("Grupo Itaú Unibanco") não dá nenhuma segurança ou presta garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida das estratégias de investimentos, mercados ou desdobramentos nele abordados. As opiniões, estimativas e/ou projeções expressas neste relatório refletem a opinião atual do analista responsável pelo conteúdo deste relatório na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. Os preços e disponibilidades dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações que não estão no controle do Itaú Unibanco. O Itaú Unibanco ou qualquer de suas afiliadas não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório e/ou de informar o leitor sobre qualquer alteração em seu conteúdo, salvo quando do encerramento da cobertura dos emissores dos valores mobiliários abordados neste relatório.
- 3. **O analista responsável pela elaboração deste relatório, destacado em negrito, certifica que as opiniões expressas neste relatório refletem, de forma precisa, única e exclusiva, suas visões e opiniões pessoais a respeito de todos os emissores ou valores mobiliários por eles analisados, e que foram produzidas de forma independente e autônoma, inclusive em relação ao Itaú Unibanco, à Itaú Corretora e ao Itaú BBA e a qualquer de suas afiliadas. Uma vez que as opiniões pessoais dos analistas de investimento podem ser divergentes entre si, o Itaú Unibanco, a Itaú Corretora, o Itaú BBA e/ou qualquer de suas afiliadas podem ter publicado ou vir a publicar outros relatórios que não sejam consistentes com e/ou que cheguem a conclusões diversas das apresentadas neste relatório.**
- 4. O analista responsável pela elaboração deste relatório não está registrado e/ou não é qualificado como analista de pesquisas junto à NYSE ou à FINRA, nem é de qualquer forma associado à Itaú BBA USA Securities, Inc., e, portanto, não está sujeito às disposições da Norma 2242 sobre comunicações com uma empresa objeto de análise, aparições públicas e transações com valores mobiliários mantidos em uma conta de analista de pesquisas.
- 5. Parte da remuneração dos analistas é determinada com base no total das receitas do Itaú Unibanco e de algumas de suas afiliadas, inclusive nas receitas decorrentes da prestação de serviços de banco de investimento. Não obstante, o analista responsável pelo conteúdo deste relatório certifica que nenhuma parcela de sua remuneração esteve, está ou estará, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas contidas neste relatório.
- 6. Os instrumentos financeiros discutidos neste relatório podem não ser adequados para todos os investidores. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas de qualquer investidor em particular. Os investidores que desejem adquirir ou negociar os valores mobiliários cobertos neste relatório devem obter informações e documentos pertinentes, a fim de que possam formar sua própria convicção sobre o investimento nos valores mobiliários. Os investidores devem obter orientação financeira, contábil, jurídica, econômica e de mercado independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento em relação aos valores mobiliários do emissor(es) avaliado(s) neste relatório. A decisão final em relação aos investimentos deve ser tomada por cada investidor, levando em consideração os vários riscos, tarifas e comissões envolvidos. Caso um instrumento financeiro seja expresso em uma moeda que não a do investidor, uma alteração nas taxas de câmbio pode impactar adversamente seu preço, valor ou rentabilidade. Os rendimentos dos instrumentos financeiros podem apresentar variações e, conseqüentemente, o preço ou valor dos instrumentos financeiros pode aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente. Rentabilidade passada não é necessariamente indicativa de resultados futuros, e nenhuma segurança ou garantia, de forma expressa ou implícita, é dada neste relatório em relação a desempenhos futuros ou a qualquer outro aspecto. O Itaú Unibanco e suas afiliadas se eximem de toda e qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou de seu conteúdo. Ao utilizar tal relatório o investidor obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a manter o Itaú Unibanco e/ou qualquer de suas afiliadas, indenes em relação a quaisquer pleitos, reclamações e/ou prejuízos.
- 7. Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito do Itaú Unibanco. O presente relatório e seu conteúdo devem ser tratados para uso exclusivo.
- 8. Conforme exigido pelas regras da Comissão de Valores Mobiliários o(s) analista(s) responsável(ais) pela elaboração do presente relatório indica(m) no quadro abaixo "Informações Relevantes" situações de potencial conflito de interesses.

Observação Adicional nos relatórios distribuídos no (i) Reino Unido e Europa: O único propósito deste material é fornecer informação apenas, e não constitui ou deve ser interpretado como proposta ou solicitação para aderir a qualquer instrumento financeiro ou participar de qualquer estratégia de negócios específica. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados a todos os investidores e são voltados somente a Contrapartes Elegíveis e Profissionais, conforme definição da Autoridade de Conduta Financeira. Este material não leva em consideração os objetivos, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer cliente em particular. Os clientes precisam obter aconselhamento financeiro, legal, contábil, econômico, de crédito e de mercado individualmente, com base em seus objetivos e características pessoais antes de tomar qualquer decisão fundamentada na informação aqui contida. Ao acessar este material, você confirma estar ciente das leis em sua jurisdição referentes a provisão e venda de produtos de serviço financeiro. Você reconhece que este material contém informações proprietárias e concorda em manter esta informação somente para seu uso exclusivo. O Itaú BBA International plc (IBBAInt) se isenta de qualquer obrigação por perdas, sejam diretas ou indiretas, que possam decorrer do uso deste material e de seu conteúdo e não tem obrigação de atualizar a informação contida neste documento. Você também confirma que compreende os riscos relativos aos instrumentos financeiros discutidos neste material. Devido a regulamentos internacionais, nem todos os instrumentos/serviços financeiros podem estar disponíveis para todos os clientes. Esteja ciente e observe tais restrições quando considerar uma potencial decisão de investimento. O desempenho e previsões passadas não são um indicadores fiáveis dos resultados futuros. A informação aqui contida foi obtida de fontes internas e externas e é considerada confiável até a data de divulgação do material, porém o IBBAInt não faz qualquer representação ou garantia quanto à completude, confiabilidade ou precisão da informação obtida por terceiros ou fontes públicas. Informações adicionais referentes aos produtos financeiros discutidos neste material são disponibilizadas mediante solicitação. O Itaú BBA International plc tem escritório registrado no endereço 20th floor, 20 Primrose Street, London, United Kingdom, EC2A 2EW e é autorizado pela Prudential Regulation Authority e regulamentado pela Financial Conduct Authority e pela Prudential Regulation Authority (FRN 575225) – O braço em Lisboa do Itaú BBA International plc é regulamentado pelo Banco de Portugal para conduzir negócios. O Itaú BBA International plc tem escritórios de representação na França, Alemanha e Espanha autorizados a conduzir atividades limitadas e as atividades de negócios conduzidas são regulamentadas por Banque de France, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) e Banco de España, respectivamente. Contate seu gerente de relacionamento se tiver perguntas; (ii) **U.S.A.:** O Itaú BBA USA Securities, Inc., uma empresa membro da FINRA/SIPC, está distribuindo este relatório e aceita a responsabilidade pelo conteúdo deste relatório. Qualquer investidor norte-americano que receba este relatório e que deseje efetuar qualquer transação com os valores mobiliários analisados neste documento deve fazê-lo com o Itaú BBA USA Securities, Inc. at 540 Madison Avenue, 24th Floor, New York, NY 10022.; (iii) **Oriente Médio:** Este relatório é distribuído pela Itaú Middle East Limited. A Itaú Middle East Limited é regulamentada pela Autoridade de Serviços Financeiros de Dubai, com endereço na Suite 305, Level 3, Al Fattan Currency House, Dubai International Financial Centre, PO Box 482034, Dubai, United Arab Emirates. Este material é voltado somente a Clientes Profissionais (conforme definição do módulo DFSA Conduta de Negócios) e outras pessoas não devem tomar decisões com base no mesmo; (iv) **Brasil:** Itaú Corretora de Valores S.A., uma controlada do Itaú Unibanco S.A. é autorizada pelo Banco Central do Brasil e aprovada pela CVM a distribuir este relatório. Se necessário, contate o Serviço de atendimento a clientes: 4004-3131* (caital e regiões metropolitanas) ou 0800-722-3131 (outras localizações) durante horário comercial, horário do Brasil. Se ainda necessitar de outro canal de atendimento após a utilização dos outros, favo ligar para: 0800-570-0011 (horário commercial), ou escrever para a caixa postal 67.600, São Paulo –SP, CEP 03162-971.* custo de uma chamada local

Informações Relevantes – Analistas

Analistas	Itens de Divulgação			
	1	2	3	4
Alex Kolberg Ferraz				
André Dibe				
William Estrela				
Pablo Ordóñez				

- 1. O(s) analista(s) de valores mobiliários envolvidos na elaboração deste relatório tem vínculo com pessoa natural que trabalha para o(s) emissor(es) objeto do relatório de análise.
- 2. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seu(s) cônjuge(s) ou companheiro(s), detêm, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, ações e/ou outros valores mobiliários objeto deste relatório.
- 3. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seus cônjuges ou companheiros, estão direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório.
- 4. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seus cônjuges ou companheiros, possuem, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação ao(s) emissor(es) dos valores mobiliários analisados neste relatório.