



ESTUDO DE CASO

Efeito da linearidade nas demonstrações financeiras

Efeito da linearidade nas demonstrações financeiras

A apropriação de receita de aluguel linear ("Linearidade") tem efeito no resultado da Multiplan de três formas distintas:

- (i) removendo a sazonalidade ocasionada pela cobrança dobrada do aluguel, usualmente no mês de dezembro;
- (ii) distribuindo os reajustes contratuais ("step ups" ou "escadinhas") ao longo do período do contrato; e
- (iii) mudanças contratuais, como as condições especiais da Covid-19 concedidas ao longo da pandemia.

Os efeitos da Linearidade tem sua contrapartida contabilizados na linha de "Contas a Receber" do Balanço Patrimonial da Companhia e, ao fim de cada contrato, o efeito da Linearidade deve gerar saldo 'zero'.

(i) Remoção da sazonalidade ocasionada pela cobrança dobrada do aluguel ("13º aluguel")

O valor do "13º aluguel" é dividido em 12 parcelas iguais, somadas mensalmente (janeiro a dezembro) na linha de Linearidade. Considerando um aluguel sazonal dobrado em dezembro, seu valor é amortizado integralmente no mês de dezembro, a fim de neutralizar o efeito das 12 parcelas alocadas anteriormente na linha de Linearidade, conforme ilustrado abaixo.

O efeito da linearidade ilustrado no exemplo (i) deve somar zero ao final do ano.

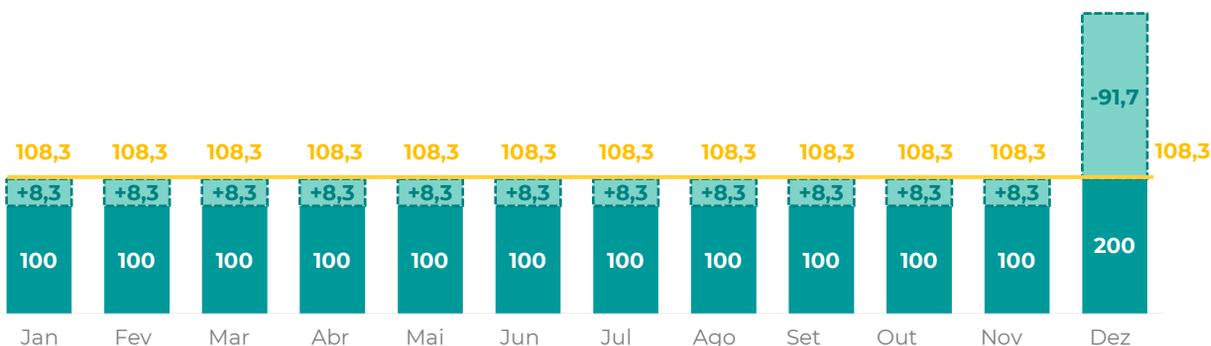
Exemplo (i) – Premissas:

- Valor do contrato de aluguel: 100/mês
- 13º aluguel: 100, em dezembro

(i) Efeito do 13º aluguel

Mês	Jan	Fev	Mar	Abr-Out	Nov	Dez	Total
Receita de locação (A)	100	100	100	...7 x 100...	100	100 + 100 = 200	1.300
Apropriação de receita linear (B)	100 / 12 = +8,3	100 / 12 = +8,3	100 / 12 = +8,3	...7 x 8,3...	100 / 12 = +8,3	100 / 12 - 100 = +8,3 - 100 = -91,7	0
Receita bruta "linearizada" (C) = (A) + (B)	100 + 8,3 = 108,3	100 + 8,3 = 108,3	100 + 8,3 = 108,3	...7 x 108,3...	100 + 8,3 = 108,3	200 - 91,7 = 108,3	1.300

"13º aluguel"



(ii) Efeito dos reajustes contratuais ("step ups")

Para neutralizar o efeito dos reajustes contratuais reais, o efeito da Linearidade pode ser calculado pela diferença entre o valor médio do contrato e a receita de locação de cada período.

A Multiplan busca assinar contratos com prazo de 5 anos com reajustes reais a partir do segundo e quarto anos, também chamados de *step ups* ou escadinhas.

O efeito da linearidade ilustrado no exemplo (ii) deve somar zero ao final da vigência do contrato.

Exemplo (ii) – Premissas:

- Prazo do contrato: 5 anos
- Valor do contrato de aluguel: 100/ano
- Reajuste real de 10% após anos 2 e 4
- Valor médio do contrato = $541 / 5 = 108,2$

(ii) Efeito dos "step ups"

Ano	1	2	3	4	5	Total
Receita de locação (A)	100	100	$100 \times 1,1 = 110$	110	$110 \times 1,1 = 121$	541
Apropriação de receita linear (B) = (C) - (A)	$108,2 - 100 = +8,2$	$108,2 - 100 = +8,2$	$108,2 - 110 = -1,8$	$108,2 - 110 = -1,8$	$108,2 - 121 = -12,8$	0
Receita bruta "linearizada" (C)	$541 / 5 = 108,2$	$541 / 5 = 108,2$	$541 / 5 = 108,2$	$541 / 5 = 108,2$	$541 / 5 = 108,2$	541



(iii) Mudanças contratuais: condições especiais da Covid-19

Buscando equilibrar a rentabilidade e a saúde financeira do lojista, a Multiplan pode conceder condições especiais, que não impactam a linha de Linearidade.

Por outro lado, as condições contratuais concedidas durante a pandemia Covid-19 terão um impacto direto na linha de Linearidade.

Esse impacto pode, inicialmente, apresentar efeito positivo para contrapor o impacto negativo que a condição especial concedida gera na receita de locação. Conforme a condição é amortizada, a linha de Linearidade apresenta efeito oposto pelo período remanescente do contrato.

O efeito da linearidade ilustrado no exemplo (iii) deve somar zero ao final da vigência do contrato.

Exemplo (iii) – Premissas:

- Prazo do contrato: 5 anos
- Valor do contrato de aluguel: 100/ano
- Condição especial da Covid-19 concedida no ano 2 do contrato: -10
- Concessão será amortizada a partir do ano 2 até o fim do contrato (ano 5)

(iii) Efeito das mudanças contratuais

Abertura da apropriação de receita linear ("Linearidade"):

Ano	1	2	3	4	5	Total
Efeito na Linearidade da Condição da Covid-19 (A)	0	+10	0	0	0	10
Amortização da Condição da Covid-19 (B) = (A) / período remanescente	0*	$-(10/4) = -2,5$	$-(10/4) = -2,5$	$-(10/4) = -2,5$	$-(10/4) = -2,5$	-10
Apropriação de receita linear (C) = (A) + (B)	0	$10 - 2,5 = +7,5$	$0 - 2,5 = -2,5$	$0 - 2,5 = -2,5$	$0 - 2,5 = -2,5$	0

*A amortização da condição da Covid-19 só ocorre a partir do período em que a condição foi concedida (ano 2).

Efeito no resultado:

Ano	1	2	3	4	5	Total
Receita de locação (D)	100	$100 - 10 = 90$	100	100	100	490
Apropriação de receita linear (C)	0	$+10 - 2,5 = +7,5$	$0 - 2,5 = -2,5$	$0 - 2,5 = -2,5$	$0 - 2,5 = -2,5$	0
Receita bruta "linearizada" (E) = (D) + (C)	100	$90 + 7,5 = 97,5$	$100 - 2,5 = 97,5$	$100 - 2,5 = 97,5$	$100 - 2,5 = 97,5$	490

