

Informações Trimestrais - ITR

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de março de 2021
com Relatório sobre a Revisão de Informações Trimestrais

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Informações Trimestrais - ITR

31 de março de 2021

Índice

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR	1
Informações Trimestrais - ITR	
Balancos patrimoniais	3
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido da controladora	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do consolidado	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Demonstrações do valor adicionado	10
Notas explicativas às informações trimestrais	11

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços patrimoniais

31 março de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	778.681	644.875	1.180.003	1.223.414
Contas a receber (Nota 4)	307.866	363.625	439.644	501.716
Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 6)	4.663	5.094	50.130	16.332
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)	13.461	14.508	19.481	19.684
Impostos e contribuições sociais a compensar (Nota 16)	46.032	4.822	54.399	13.578
Custos diferidos (Nota 18)	22.997	26.056	38.752	41.921
Outros	10.741	14.438	20.915	21.463
Total do ativo circulante	1.184.441	1.073.418	1.803.324	1.838.108
Não circulante				
Contas a receber (Nota 4)	13.652	15.476	38.857	42.434
Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 6)	19.681	19.681	411.880	431.127
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)	34.136	30.650	45.049	38.068
Depósitos judiciais (Nota 17.2)	38.548	37.157	41.776	39.750
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 7)	-	-	19.057	18.417
Custos diferidos (Nota 18)	62.407	60.462	89.646	87.987
Outros	2.761	2.709	5.228	5.521
Investimentos (Nota 8)	4.068.855	4.172.022	141.071	150.123
Propriedades para investimento (Nota 9)	4.232.571	4.241.212	7.455.358	7.439.580
Imobilizado (Nota 10)	89.256	89.374	107.228	107.483
Intangível (Nota 11)	364.159	363.114	367.208	365.686
Total do ativo não circulante	8.926.026	9.031.857	8.722.358	8.726.176
Total do ativo	10.110.467	10.105.275	10.525.682	10.564.284

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	620.857	363.821	650.813	393.594
Contas a pagar (Nota 13)	73.127	100.421	106.252	138.895
Obrigações por aquisição de bens (Nota 15)	131.702	130.380	135.417	135.426
Impostos e contribuições a recolher (Nota 16)	584	11.574	8.266	48.943
Juros sobre capital próprio a pagar (Nota 19.d)	237.048	237.048	237.048	237.048
Receitas diferidas (Nota 18)	13.937	13.167	18.083	17.317
Debêntures (Nota 14)	13.944	2.961	13.944	2.961
Outros	5.815	5.548	22.970	24.222
Total do passivo circulante	1.097.014	864.920	1.192.793	998.406
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	628.045	894.968	807.409	1.081.842
Contas a pagar (Nota 13)	43.003	43.185	43.182	43.369
Obrigações por aquisição de bens (Nota 15)	96.314	121.364	96.314	121.364
Debêntures (Nota 14)	1.643.933	1.642.902	1.643.933	1.642.902
Provisão para riscos (Nota 17.1)	4.773	5.165	13.425	13.457
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 7)	276.315	261.828	293.213	277.446
Receitas diferidas (Nota 18)	43.702	36.397	64.958	57.793
Adiantamento de clientes	-	-	89.861	89.861
Phantom <i>stock options</i> (Nota 20.b)	-	4.821	-	4.821
Total do passivo não circulante	2.736.085	3.010.630	3.052.295	3.332.855
Patrimônio líquido (Nota 19)				
Capital social	2.988.062	2.988.062	2.988.062	2.988.062
Gastos com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	(43.548)	(43.548)
Reservas de capital	1.036.225	1.028.113	1.036.225	1.028.113
Reservas de lucros	2.499.901	2.499.901	2.499.901	2.499.901
Ações em tesouraria	(159.881)	(152.807)	(159.881)	(152.807)
Efeitos em transação de capital	(89.996)	(89.996)	(89.996)	(89.996)
Resultado do período	46.605	-	46.605	-
Total do patrimônio líquido	6.277.368	6.229.725	6.277.368	6.229.725
Participações de não controladores	-	-	3.226	3.298
Total do patrimônio líquido	6.277.368	6.229.725	6.280.594	6.233.023
Total do passivo e do patrimônio líquido	10.110.467	10.105.275	10.525.682	10.564.284

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto o lucro básico e diluído por ação, em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita operacional líquida (Nota 21)	186.048	235.199	261.210	320.674
Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos (Nota 23)	(36.443)	(39.905)	(64.014)	(71.231)
Lucro bruto	149.605	195.294	197.196	249.443
Receitas (despesas) operacionais:				
Despesas administrativas - Sede (Nota 23)	(33.856)	(33.488)	(34.958)	(34.170)
Despesas administrativas - Propriedades (Nota 23)	(24.610)	(5.356)	(34.348)	(10.394)
Despesas com projetos para locação (Nota 23)	(85)	(1.526)	(1.044)	(3.200)
Despesas com projetos para venda (Nota 23)	(248)	(459)	(2.319)	(1.352)
Despesas de remuneração baseadas em opções de ações (Nota 20)	(4.943)	22.002	(4.943)	22.002
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8)	24.390	34.121	(2.726)	1.295
Depreciações e amortizações	(5.402)	(4.879)	(5.600)	(5.121)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (Nota 22)	(26.428)	69.107	(27.473)	66.172
Lucro operacional antes do resultado financeiro	78.423	274.816	83.785	284.675
Despesa financeira	(24.678)	(33.560)	(28.818)	(43.641)
Receita financeira	7.346	13.380	14.765	20.499
Resultado financeiro líquido (Nota 24)	(17.332)	(20.180)	(14.053)	(23.142)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	61.091	254.636	69.732	261.533
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(14.486)	(75.989)	(23.411)	(83.810)
Lucro líquido do período	46.605	178.647	46.321	177.723
Lucro atribuível a:				
Proprietários da controladora	-	-	46.308	177.749
Participação de não controladores	-	-	13	(26)
Lucro básico por ações (Nota 27)	0,0786	0,2988	0,0781	0,2973
Lucro diluído por ações (Nota 27)	0,0779	0,2969	0,0774	0,2954

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro líquido do período	46.605	178.647	46.321	177.723
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do período	46.605	178.647	46.321	177.723
Resultado abrangente total atribuído a:				
Participações não controladoras	-	-	13	(26)
Proprietários da controladora	-	-	46.308	177.749

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido da controladora
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Gastos com emissão de ações	Opções de ações outorgadas	Reservas de capital			Reservas de lucros			Efeitos em transações de capital	Lucros acumulados	Total
				Reserva especial de ágio na incorporação	Reserva de ágio na emissão de ações	Outras reservas de capital	Reserva legal	Reserva para expansão	Ações em tesouraria			
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.988.062	(43.548)	122.232	186.548	707.710	985	187.886	1.616.945	(89.155)	(89.996)	-	5.587.669
Exercício de opção de ações (Nota 20.a)	-	-	-	-	1.230	-	-	-	31.170	-	-	32.400
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	7.320	-	-	-	-	-	-	-	-	7.320
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178.647	178.647
Saldos em 31 de março de 2020	2.988.062	(43.548)	129.552	186.548	708.940	985	187.886	1.616.945	(57.985)	(89.996)	178.647	5.806.036
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.988.062	(43.548)	130.805	186.548	709.775	985	236.140	2.263.761	(152.807)	(89.996)	-	6.229.725
Recompra de ações (Nota 20.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.074)	-	-	(7.074)
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	8.112	-	-	-	-	-	-	-	-	8.112
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.605	46.605
Saldos em 31 de março de 2021	2.988.062	(43.548)	138.917	186.548	709.775	985	236.140	2.263.761	(159.881)	(89.996)	46.605	6.277.368

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do consolidado
Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Gastos com emissão de ações	Opções de ações outorgadas	Reservas de capital			Reservas de lucros			Efeitos em transações de capital	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total	Participações não controladoras	Total
				Reserva especial de ágio na incorporação	Outras reservas de capital	Reserva de ágio na emissão de ações	Reserva legal	Reserva para expansão							
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.988.062	(43.548)	122.232	186.548	985	707.710	187.886	1.616.945	(89.996)	(89.155)	-	5.587.669	3.332	5.591.001	
Equivalência patrimonial em controlada (Nota 2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	898	898	-	898	
Redução de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	(23)	
Exercício de opção de ações (Nota 20.a)	-	-	-	-	-	1.230	-	-	-	31.170	-	32.400	-	32.400	
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	7.320	-	-	-	-	-	-	-	-	7.320	-	7.320	
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177.749	177.749	(26)	177.723	
Saldos em 31 de março de 2020	2.988.062	(43.548)	129.552	186.548	985	708.940	187.886	1.616.945	(89.996)	(57.985)	178.647	5.806.036	3.283	5.809.319	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.988.062	(43.548)	130.805	186.548	985	709.775	236.140	2.263.761	(89.996)	(152.807)	-	6.229.725	3.298	6.233.023	
Equivalência patrimonial em controlada (Nota 2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297	297	-	297	
Redução de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85)	(85)	
Recuperação de ações (Nota 20.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.074)	-	(7.074)	-	(7.074)	
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	8.112	-	-	-	-	-	-	-	-	8.112	-	8.112	
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.308	46.308	13	46.321	
Saldos em 31 de março de 2021	2.988.062	(43.548)	138.917	186.548	985	709.775	236.140	2.263.761	(89.996)	(159.881)	46.605	6.277.368	3.226	6.280.594	

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Lucro antes dos impostos	61.091	254.636	69.732	261.533
Ajustes em:				
Depreciações e amortizações	28.353	34.584	46.396	58.230
Equivalência patrimonial	(24.390)	(34.121)	2.726	(1.295)
Pagamentos baseados em opções de ações	4.943	(22.002)	4.943	(22.002)
Apropriação das recompras de ponto	-	591	-	669
Apropriação das receitas e custos diferidos	434	(8.903)	2.822	(14.254)
Atualização de debêntures	10.983	15.374	10.983	15.374
Atualização de empréstimos e financiamentos	7.765	10.110	10.704	18.798
Ganho com compra vantajosa	-	(73.169)	-	(73.169)
Swap	-	(681)	-	(681)
Atualizações de obrigações por aquisição de bens	2.084	3.273	2.084	3.820
Atualizações de transações com partes relacionadas	(1.274)	(168)	(1.603)	(187)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	20.644	7.433	28.107	11.692
Perda de capital	10.725	2.503	10.725	2.503
Contas a receber não faturado	(39.813)	(34.425)	(45.415)	(44.239)
Outros	2.061	2.956	3.045	4.581
	83.606	157.991	145.249	221.373
Variação dos ativos e passivos operacionais				
Terrenos e imóveis a comercializar	431	691	(15.882)	(1.795)
Contas a receber	78.806	213.180	87.285	107.690
Depósitos judiciais	(1.391)	114	(2.026)	927
Custos diferidos	(3.484)	7.127	(6.767)	14.469
Outros ativos	3.645	519	842	(3.602)
Contas a pagar	(29.054)	(70.092)	(34.408)	(76.427)
Valores a pagar partes relacionadas	-	(38)	-	(39)
Obrigações por aquisição de bens	(494)	(1.047)	(494)	(1.047)
Impostos e contribuições a recolher	(41.713)	(11.303)	(73.548)	(13.606)
Receitas diferidas	12.240	6.041	13.386	9.351
Outras obrigações	268	(44)	(1.251)	(133)
Phantom Stock Options	-	(8.113)	-	(8.113)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.488)	(12.106)	(16.236)	(21.133)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	92.372	282.920	96.150	227.915
Fluxos de caixa de atividades de investimento				
Aumento em investimentos	(86.399)	(349.007)	(18.576)	(6.250)
Dividendos recebidos	204.080	-	14.177	-
Recebimento (pagamento) nas transações com partes relacionadas	(3.230)	483	(9.513)	(3.194)
Adições em imobilizado	(1.352)	(992)	(1.352)	(992)
Adições em propriedade para investimento	(36.121)	(34.073)	(77.536)	(195.593)
Baixa em propriedade para investimento	-	18.000	-	-
Baixa em imobilizado	86	-	86	-
Adições em intangível	(4.532)	(4.616)	(5.071)	(4.616)
Aplicações financeiras	-	473.203	-	721.533
Aquisição de participação em controlada	(2.437)	(19.118)	(2.437)	(19.118)
Aquisição de controlada	-	-	-	217
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	70.095	83.880	(100.222)	491.987
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(10.477)	(12.139)	(17.083)	(25.183)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(11.110)	(7.285)	(15.097)	(18.774)
Recompra de ações para manutenção em tesouraria	(7.074)	-	(7.074)	-
Entrada de caixa decorrente de exercício de opção de ações	-	32.400	-	32.400
Captação de empréstimos	-	245.309	-	245.309
Participação de não controladores	-	-	(85)	(23)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(28.661)	258.285	(39.339)	233.729
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	133.806	625.085	(43.411)	953.631
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	644.875	22.562	1.223.414	36.463
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	778.681	647.647	1.180.003	990.094
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	133.806	625.085	(43.411)	953.631

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de três meses findos em 31 de março de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	198.177	254.694	279.820	347.490
Outras receitas	(7.531)	78.278	(7.561)	81.168
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(20.644)	(7.433)	(28.107)	(11.692)
	170.002	325.539	244.152	416.966
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo das mercadorias vendidas e serviços	(18.711)	(13.554)	(29.480)	(21.406)
Energia, serviços de terceiros e outros	(24.732)	(12.326)	(28.839)	(19.206)
	(43.443)	(25.880)	(58.319)	(40.612)
Valor adicionado bruto	126.559	299.659	185.833	376.354
Retenções				
Depreciação e amortização	(28.352)	(34.583)	(46.395)	(58.230)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	98.207	265.076	139.438	318.124
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	24.390	34.121	(2.726)	1.295
Receitas financeiras	7.817	13.380	15.295	20.500
	32.207	47.501	12.569	21.795
Valor adicionado total a distribuir	130.414	312.577	152.007	339.919
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(19.720)	6.051	(20.095)	5.732
Benefícios	(2.064)	(2.360)	(2.088)	(2.409)
FGTS	(886)	(2.121)	(892)	(2.135)
	(22.670)	1.570	(23.075)	1.188
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(34.424)	(99.085)	(47.536)	(111.372)
Estaduais	(7)	(9)	(20)	(20)
Municipais	(655)	(1.722)	(4.544)	(6.772)
	(35.086)	(100.816)	(52.100)	(118.164)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros, variação cambial e monetária	(24.217)	(33.217)	(28.337)	(42.972)
Despesas de alugueis	(1.836)	(1.467)	(2.174)	(2.249)
	(26.053)	(34.684)	(30.511)	(45.221)
Remuneração de capitais próprios				
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	(13)	26
Lucros retidos	(46.605)	(178.647)	(46.308)	(177.748)
	(46.605)	(178.647)	(46.321)	(177.722)
Valor adicionado distribuído	(130.414)	(312.577)	(152.007)	(339.919)

As notas explicativas são parte integrante das informações trimestrais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a Companhia

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”, “Multiplan” ou “Grupo Multiplan” quando referida em conjunto com suas controladas) de 31 de março de 2021 foram autorizadas para emissão pela Administração em 27 de abril de 2021. A Companhia foi constituída como uma “sociedade limitada” e, posteriormente, transformada em “sociedade anônima”, sendo sua sede social localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, Bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102.

A Companhia é uma sociedade anônima e possui ações ordinárias negociadas na B3 (MULT3). Adicionalmente, a Companhia integra o segmento especial de listagem da B3 denominado Nível 2 de Governança Corporativa. A Multiplan integra a carteira do Índice Bovespa (IBOVESPA), entre outros.

A Companhia foi constituída em 30 de dezembro de 2005 e tem como objeto social (a) o planejamento, a implantação, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, seja residencial ou comercial, inclusive e especialmente centros comerciais e polos urbanos desenvolvidos a partir deles; (b) a compra e venda de imóveis e a aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua exploração, por qualquer forma, inclusive mediante locação; (c) a prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais, próprios ou de terceiros; (d) a consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; (e) a construção civil, a execução de obras e a prestação de serviços de engenharia e correlatos no ramo imobiliário; (f) a incorporação, promoção, administração, planejamento e intermediação de empreendimentos imobiliários; (g) a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; (h) a geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, entretanto, comercializar o excedente de energia elétrica; e (i) a aquisição de participação societária e o controle de outras sociedades e participar de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social.

Em dezembro de 2019, um novo agente denominado como novo Corona vírus “Covid-19”, foi relatado na China. Com o crescimento exponencial dos casos de contaminação pelo Covid-19 em diversos países no mundo, a Organização Mundial de Saúde classificou o Covid-19, como uma pandemia e uma emergência de Saúde Pública de Interesse Internacional.

No Brasil, visando controlar a contaminação e evitar um eventual colapso no sistema de saúde, as autoridades representantes dos Estados e Municípios, determinaram medidas de distanciamento social, as quais, entre outros, reduziram o horário de operação dos shopping, inclusive levando à suspensão das operações de shopping por diferentes períodos de tempo. A Multiplan segue cumprindo estas medidas, em linha com as recomendações das autoridades de saúde e acompanhando as determinações dos decretos Estaduais e Municipais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

A fim de preservar a saúde física e financeira de seus clientes, fornecedores, colaboradores e toda sociedade, a Multiplan adotou diversas medidas de auxílio, as quais estão detalhadamente descritas em nosso relatório da administração referente ao período findo em 31 de dezembro de 2020. Entre estas medidas, vale destacar as condições contratuais oferecidas a lojistas afetados pelos efeitos adversos da pandemia, assim como protocolos de higiene e distanciamento social implementados em todas suas propriedades.

Os impactos financeiros sobre as informações trimestrais da Companhia referente ao período findo em 31 de março de 2021, estão detalhados nas notas explicativas a seguir.

A Companhia detém participação direta e indireta em diversos shopping centers em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, nos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	Localização	Início das operações	% de participação em	
			31/03/2021	31/12/2020
Shopping Centers				
BH Shopping	Belo Horizonte	1979	100,0	100,0
RibeirãoShopping	Ribeirão Preto	1981	81,6	81,6
BarraShopping	Rio de Janeiro	1981	65,8	65,8
MorumbiShopping	São Paulo	1982	73,7	73,7
ParkShopping	Brasília	1983	73,4	73,4
Diamond Mall	Belo Horizonte	1996	90,0	90,0
New York City Center	Rio de Janeiro	1999	50,0	50,0
Shopping Anália Franco	São Paulo	1999	30,0	30,0
ParkShopping Barigui	Curitiba	2003	93,3	93,3
Pátio Savassi	Belo Horizonte	2004	96,5	96,5
Shopping Santa Úrsula	Ribeirão Preto	1999	100,0	100,0
Barra Shopping Sul	Porto Alegre	2008	100,0	100,0
Shopping Vila Olímpia	São Paulo	2009	60,0	60,0
ParkShopping São Caetano	São Caetano	2011	100,0	100,0
Jundiaí Shopping	Jundiaí	2012	100,0	100,0
ParkShopping Campo Grande	Rio de Janeiro	2012	90,0	90,0
Village Mall	Rio de Janeiro	2012	100,0	100,0
Parque Shopping Maceió	Maceió	2013	50,0	50,0
ParkShopping Canoas	Canoas	2017	82,3	82,3

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade com relação às normas IFRS e às normas do CPC

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB (IFRS).

Adicionalmente, o Grupo considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Base de mensuração

As informações trimestrais foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme divulgado na Nota 25.

2.3. Base de consolidação

As informações trimestrais consolidadas são compostas pelas informações trimestrais da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2021 e estão de acordo com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020 divulgadas em 09 de fevereiro de 2021.

A conciliação entre o lucro líquido dos períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020 entre a controladora e consolidado é como segue:

	<u>Lucro líquido do período</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Controladora	46.605	178.647
Equivalência patrimonial sobre o resultado da County no período (a)	(297)	(898)
Consolidado	46.308	177.749

(a) A controlada Renasce detém 100% do capital social da empresa County, cuja atividade principal é a participação na controlada Embassy. Para fins de uma adequada apuração do balanço individual e consolidado da Multiplan, a Companhia procedeu a ajustes no patrimônio líquido da Renasce e cálculo do investimento somente para fins de consolidação. O ajuste refere-se à participação sobre o resultado da County não refletido na equivalência patrimonial da Renasce calculada e registrada pela Companhia.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis

2.3. Base de consolidação--Continuação

As políticas contábeis relevantes adotadas pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, divulgadas em 09 de fevereiro de 2021.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e bancos	71.827	100.160	21.168	31.351
Aplicações financeiras - Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	706.854	1.079.843	623.707	1.192.063
Total de caixa e equivalentes de caixa	778.681	1.180.003	644.875	1.223.414

Todas as aplicações financeiras são contratadas com instituições financeiras de primeira linha, ao preço e condições de mercado.

As aplicações classificadas como caixa e equivalentes de caixa podem ser resgatadas a qualquer tempo, sem qualquer penalidade, sem prejuízo da receita reconhecida ou risco de variação significativa no seu valor, que são remuneradas a uma taxa efetiva média de 100,39% do CDI em 31 de março de 2021 (100,38% em 31 de dezembro de 2020).

A exposição da Companhia a riscos de taxa de juros, risco de crédito, liquidez e mercado e análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros são divulgados na Nota 25.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Locação	118.736	158.411	193.470	245.798
Linearidade (a)	233.640	291.882	193.827	246.467
Cessão de direitos	32.605	47.906	25.165	40.931
Estacionamentos	1.763	4.797	10.003	17.207
Taxas de administração (b)	4.700	13.250	9.170	11.378
Comercialização	1.144	1.144	467	467
Publicidade	462	462	878	878
Vendas de imóveis	11.646	63.281	13.247	64.171
Outros	4.022	8.786	3.693	8.085
	408.718	589.919	449.920	635.382
Provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD")	(87.200)	(111.418)	(70.819)	(91.232)
	321.518	478.501	379.101	544.150
Não circulante	(13.652)	(38.857)	(15.476)	(42.434)
Circulante	307.866	439.644	363.625	501.716

(a) Desde o mês de março de 2020, em função da pandemia de COVID-19, que trouxe impactos diretos nas operações da Companhia, a Administração introduziu uma modificação em sua relação com os lojistas, permitindo que os mesmos, fizessem tais pagamentos com uma redução pontual do valor do aluguel devido, além de uma redução dos valores devidos à título de condomínio e fundo de promoção. Essas reduções foram aplicáveis para o período de março de 2020 a março de 2021, e não serão compensadas em parcelas remanescentes ou através da extensão dos prazos dos contratos de arrendamento. Dessa forma, essa condição foi tratada como uma modificação do fluxo do contrato de arrendamento e, portanto, a Companhia revisou a linearização de seus aluguéis mínimos de acordo com o prazo remanescente de cada contrato, como previsto pelo CPC 06(R2)/IFRS 16.

(b) Referem-se às taxas de administração a receber pela Companhia, cobradas dos empreendedores ou lojistas dos shopping centers por ela administrados, as quais correspondem a um percentual sobre o aluguel das lojas, sobre os encargos comuns dos lojistas, sobre a gestão financeira e sobre o fundo de promoção.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

A composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

Controladora	Saldo a vencer e sem perda por redução ao valor recuperável	< 30 dias	Saldo vencido, mas sem perda por redução ao valor recuperável					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	30.621	12.574	6.888	13.042	5.207	7.351	43.053	118.736
Linearidade	233.640	-	-	-	-	-	-	233.640
Cessão de direito (*)	28.976	573	349	360	271	532	1.545	32.606
Estacionamentos	1.763	-	-	-	-	-	-	1.763
Taxas de administração	1.395	399	-	232	250	338	2.086	4.700
Comercialização	1.090	-	3	6	7	14	23	1.143
Publicidade	393	21	1	3	4	3	37	462
Vendas de imóveis	9.417	54	41	33	112	62	1.928	11.647
Outros	841	8	31	6	-	367	2.768	4.021
Total em 31/03/2021	308.136	13.629	7.313	13.682	5.851	8.667	51.440	408.718
(-) PCLD	(3.359)	(9.355)	(5.828)	(11.314)	(4.858)	(7.166)	(45.320)	(87.200)
Saldo líquido em 31/03/2021	304.777	4.274	1.485	2.368	993	1.501	6.120	321.518

Controladora	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	129.514	7.628	5.055	3.713	3.500	4.225	39.835	193.470
Linearidade	193.827	-	-	-	-	-	-	193.827
Cessão de direito (*)	21.788	362	279	321	300	740	1.375	25.165
Estacionamentos	10.003	-	-	-	-	-	-	10.003
Taxas de administração	4.332	281	309	297	230	1.150	2.571	9.170
Comercialização	409	7	14	-	2	3	32	467
Publicidade	830	4	2	2	1	-	39	878
Vendas de imóveis	11.074	259	38	32	42	46	1.756	13.247
Outros	536	61	184	184	27	418	2.283	3.693
Total em 31/12/2020	372.313	8.602	5.881	4.549	4.102	6.582	47.891	449.920
(-) PCLD	(7.783)	(5.357)	(4.225)	(3.362)	(3.307)	(4.320)	(42.465)	(70.819)
Saldo líquido em 31/12/2020	364.530	3.245	1.656	1.187	795	2.262	5.426	379.101

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

Consolidado	Saldo a vencer e sem perda por redução ao valor recuperável	< 30 dias	Saldo vencido, mas sem perda por redução ao valor recuperável					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	44.353	17.650	9.150	16.347	6.726	9.385	54.800	158.411
Linearidade	291.882	-	-	-	-	-	-	291.882
Cessão de direito (*)	40.612	827	559	542	489	1.047	3.831	47.907
Estacionamentos	3.564	776	-	43	93	213	107	4.796
Taxas de administração	6.003	1.875	1.333	835	779	338	2.086	13.249
Comercialização	1.090	-	3	6	7	14	23	1.143
Publicidade	393	21	1	3	4	3	37	462
Vendas de imóveis	46.436	1.303	1.609	333	351	907	12.343	63.282
Outros	2.509	61	474	391	232	371	4.749	8.787
Total em 31/03/2021	436.842	22.513	13.129	18.500	8.681	12.278	77.976	589.919
(-) PCLD	(4.304)	(11.439)	(7.730)	(14.108)	(6.185)	(9.210)	(58.442)	(111.418)
Saldo líquido em 31/03/2021	432.538	11.074	5.399	4.392	2.496	3.068	19.534	478.501

Consolidado	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	163.536	9.796	6.572	4.930	4.535	5.371	51.058	245.798
Linearidade	246.467	-	-	-	-	-	-	246.467
Cessão de direito (*)	34.244	587	633	526	491	1.114	3.336	40.931
Estacionamentos	15.319	1.409	135	-	46	-	298	17.207
Taxas de administração	6.011	810	309	297	230	1.150	2.571	11.378
Comercialização	409	7	14	-	2	3	32	467
Publicidade	830	4	2	2	1	-	39	878
Vendas de imóveis	51.023	504	280	654	562	451	10.697	64.171
Outros	2.174	720	207	188	70	1.875	2.851	8.085
Total em 31/12/2020	520.013	13.837	8.152	6.597	5.937	9.964	70.882	635.382
(-) PCLD	(9.622)	(6.800)	(5.480)	(4.494)	(4.256)	(5.541)	(55.039)	(91.232)
Saldo líquido em 31/12/2020	510.391	7.037	2.672	2.103	1.681	4.423	15.843	544.150

(*) O contas a receber de locação e cessão de direito está líquido de provisão de perda apurada pelos critérios fiscais no montante de R\$52.025 em 31 de março de 2021 (R\$47.978 em 31 de dezembro de 2020), registrada na demonstração de resultados na rubrica de "Despesa de shopping".

Locação e cessão de direito

A Companhia utiliza a abordagem simplificada para estimar a perda esperada sobre seus recebíveis, fazendo uso de uma matriz de perdas esperadas elaborada com base no histórico de perdas, ajustada pelas expectativas da Administração, sobre os aspectos que possam influenciar a inadimplência dos lojistas no futuro.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

Locação e cessão de direito--Continuação

Abaixo, são apresentadas as informações sobre a exposição ao risco de crédito médio nas contas a receber de locação e cessão de direito da Companhia, em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, utilizando-se de uma matriz de provisão:

<u>Risco</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
A vencer	4,2%	2,9%
Vencidos até 30 dias	68,5%	64,1%
Vencidos até 60 dias	77,7%	75,7%
Vencidos até 90 dias	83,1%	81,6%
Vencidos até 120 dias	89,2%	87,5%
Vencidos até 180 dias	92,3%	89,4%
Vencidos há mais de 180 dias	100%	100,0%

Os saldos do contas a receber de aluguel, cessão de direito e confissão de dívida em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 foram impactados pelo Covid-19. Este impacto foi considerado no contas a receber ao reduzir sua expectativa de recuperação de inadimplência em todas as faixas da matriz de provisão.

Venda de imóveis

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Em 31 de março de 2021, mesmo considerando os impactos do COVID-19, e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para crédito de liquidação duvidosa sobre os saldos a receber por conta de venda de imóveis.

Estacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade e outros

A Companhia entende que o risco de crédito para as contas a receber de estacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência. Dessa forma, a Companhia não identificou a necessidade de provisão para crédito de liquidação duvidosa sobre os respectivos saldos em 31 de março de 2021, mesmo considerando os impactos do COVID-19, e em 31 de dezembro de 2020.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

Estacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade e outros--Continuação

O saldo do contas a receber de estacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 foi impactado pelo Covid-19. Este impacto foi considerado no contas a receber ao reduzir a receita de estacionamento, serviços e outros de dezembro de 2020. Esta redução é decorrente de uma redução do fluxo de carros, de custos condomínios e da comercialização nas propriedades da Companhia.

Para a rubrica "Outros", a Companhia identificou a necessidade de constituir uma provisão para crédito de liquidação duvidosa no montante de R\$2.097 em 31 de dezembro de 2020.

A movimentação da PCLD encontra-se na tabela a seguir:

	PCLD	
	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(39.435)	(50.329)
Aquisição Manati	-	(1.146)
Adições	(46.718)	(63.632)
Baixas	15.334	23.875
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(70.819)	(91.232)
Adições	(22.703)	(28.161)
Baixas	6.322	7.975
Saldos em 31 de março de 2021	(87.200)	(111.418)

A Companhia mantém contratos de arrendamento mercantil operacional com os locatários das lojas dos shoppings (arrendatários) que possuem, via de regra, prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem ter contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e 2020, a Companhia faturou R\$158.007 e R\$205.667, respectivamente, de aluguel mínimo apenas com relação aos contratos vigentes no fim de cada período; estes apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de março de 2020
Em 2020	-	8,0%
Em 2021	8,0%	15,1%
Em 2022	17,7%	15,9%
Em 2023	13,9%	16,8%
Em 2024	12,4%	18,0%
Após 2024	34,6%	14,6%
Indeterminado (*)	13,4%	11,6%
Total	100,0%	100,0%

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal (30 dias).

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Transações com partes relacionadas

5.1. Os saldos e as principais transações com partes relacionadas são como segue:

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo circulante:				
Empréstimos e adiantamentos diversos				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	32.485	58.277	30.802	54.542
Associações Shopping Centers (b)	2.896	3.574	2.743	3.268
Park Jacarepaguá (g)	152	-	323	-
JundiaíShopping (g)	66	-	263	-
ParkShopping Canoas Ltda. (g)	99	-	-	-
Empréstimos outros (d)	154	154	203	203
Condomínios Shopping Centers (c)	2.866	3.731	3.367	3.588
Subtotal	38.718	65.736	37.701	61.601
Provisão para perdas (a)	(25.257)	(46.255)	(23.193)	(41.917)
Total empréstimos e adiantamentos diversos - circulante	13.461	19.481	14.508	19.684
Contas a receber				
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (e)	1.717	-	9.956	-
Total contas a receber - circulante	1.717	-	9.956	-
Total do ativo circulante	15.178	19.481	24.464	19.684
Ativo não circulante:				
Empréstimos e adiantamentos diversos				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	56	60	56	60
Condomínios Shopping Centers (c)	4.115	7.455	2.031	2.984
Associações Shopping Centers (b)	29.965	37.534	28.563	35.024
Total empréstimos e adiantamentos diversos - não circulante	34.136	45.049	30.650	38.068

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Transações com partes relacionadas--Continuação

5.1. Os saldos e as principais transações com partes relacionadas são como segue-- Continuação

	Controladora	
	31/03/2021	31/03/2020
Demonstração de resultado:		
Receita de serviços		
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (e)	13.268	24.616
Receita de locação Hot Zone (f)	116	258
Despesas com shopping:		
Multiplan Arrecadadora Ltda. (j)	258	258
Contrato de prestação de serviços		
Peres - Advogados, Associados S/C (h)	674	174
Resultado financeiro líquido		
Juros sobre empréstimos e adiantamentos diversos (i)	1.274	168
	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Demonstração de resultado:		
Receita de locação Hot Zone (f)	58	358
Contrato de prestação de serviços		
Peres - Advogados, Associados S/C (h)	674	174
Resultado financeiro líquido		
Juros sobre empréstimos e adiantamentos diversos (i)	1.602	186

- (a) Adiantamentos de encargos concedidos aos condomínios dos shopping centers de propriedade do Grupo Multiplan em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edifícios. Em 31 de março de 2020, com base num estudo de perdas de crédito esperadas para o saldo, que identificou um percentual histórico de devolução de 26,4% (26,2% em 31 de dezembro de 2020) de todos os encargos antecipados, a provisão foi ajustada para 73,6% (73,8 em dezembro de 2020) do saldo antecipado, sendo o efeito, uma provisão de R\$4.338 em 31 de março de 2021 (provisão de R\$5.143 em 31 de dezembro de 2020), registrado contra o resultado na rubrica de "Despesa de Shopping".
- (b) Referem-se a adiantamentos concedidos à Associação dos Lojistas dos seguintes Shopping Centers: BarraShoppingSul, ParkShopping Barigui, Parkshopping Canoas, ParkShopping Campo Grande, ParkShopping, Barra Shopping, Ribeirão Shopping, ParkShopping São Caetano, Shopping Santa Úrsula, BH Shopping, DiamondMall, Morumbi Shopping, Jundiaí Shopping, New York City Center e VillageMall. Esses adiantamentos são remunerados tendo como base variações do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de spread de 5,00% ao ano e estarão totalmente liquidados até 2032.
- (c) Refere-se a mútuos efetuados com os condomínios dos shoppings Village Mall, Barra Shopping, Morumbi Corporate Towers, Shopping Vila Olímpia os quais são remunerações tendo como base variações do CDI, e o Shopping Pátio Savassi e Shopping Santa Úrsula, ParkShopping Canoas, ParkShopping São Caetano, Ribeirão Shopping e ParkShopping Campo Grande os quais são remunerações tendo como base variações do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de spread de 5,00% ao ano, e estarão totalmente liquidados até 2031.
- (d) Refere-se basicamente a mútuos concedidos a funcionários que estão sendo quitados em parcelas anuais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Transações com partes relacionadas--Continuação

5.1. Os saldos e as principais transações com partes relacionadas são como segue--Continuação

- (e) Refere-se à parcela do contas a receber e resultado que a Companhia possui com a controlada Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda., que faz a administração do estacionamento dos shoppings e repassa um percentual da receita líquida, entre 93% a 97,5% para a Companhia. Ressalta-se que, caso a soma total das despesas ultrapassar a receita gerada, ficará a Companhia obrigada a reembolsar a Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. esta diferença acrescida de 3% do faturamento bruto mensal. Esses montantes são faturados e recebidos mensalmente.
- (f) Referem-se a valores faturados a título de aluguel das lojas comerciais Hot Zone firmados com a Divertplan Comércio e Indústria Ltda. (locatária), sociedade cujo capital social é 99% detido pela Multiplan Planejamento Participações e Administração S/A, acionista da Companhia.
- (g) Refere-se a valores a recuperar das controladas Ribeirão Residencial e Danville em relação a custo de obra. Adicionalmente, regularização de AFAC na controlada Ribeirão Residencial.
- (h) Refere-se ao aditivo ao contrato de prestação de serviços advocatícios firmado entre a Companhia e Peres - Advogados, Associados S/C, membro próximo da família ligado ao acionista controlador da Companhia, datado de 1º de maio de 2011. O contrato possui prazo indeterminado e fixa uma remuneração mensal de R\$50, reajustado anualmente pelo IPC.
- (i) Refere-se ao resultado financeiro líquido dos juros sobre os diversos mútuos concedidos a partes relacionadas.
- (j) Refere-se à prestação de serviços de arrecadação de aluguel, encargos comuns e específicos, receitas de fundos de promoção e outras receitas decorrentes da exploração e comercialização de espaços comerciais da Companhia e/ou de suas subsidiárias.

5.2. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Remuneração da Administração

A Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os Administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

A remuneração do pessoal-chave da Administração reconhecida no resultado, por categoria, é como segue:

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Transações com partes relacionadas--Continuação

5.2. Remuneração do pessoal-chave da Administração--Continuação

Remuneração da Administração--Continuação

	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2020</u>
Benefícios de curto prazo	6.059	5.863
Remuneração baseada na variação do valor das ações (phantom) (i)	(2.691)	(12.759)
Remuneração baseada na variação do valor das ações (restritas) (Nota 20.c)	3.245	2.384
	6.613	(4.512)

(i) O valor refere-se a opções de compra de unidades de investimento referenciadas na valorização das ações da Companhia e liquidáveis em caixa, as quais somente poderão ser resgatáveis após prazos específicos de carência. De acordo com as normas contábeis aplicáveis, essas unidades de investimento, inclusive as ainda não exercíveis, são marcadas a mercado trimestralmente com base no preço de mercado da ação, podendo afetar o resultado para mais ou para menos, em contrapartida no passivo, sem efeito caixa. Cabe destacar que, independentemente do valor provisionado, o montante a ser efetivamente pago aos Administradores dependerá, além de outros fatores, da cotação das ações de emissão da Companhia na ocasião do efetivo resgate das unidades de investimento pelos Administradores, após o transcurso das carências aplicáveis. Vide mais detalhes na Nota 20.b.

Em 31 de março de 2021, o pessoal-chave da Administração consistia de: sete membros do Conselho de Administração, seis diretores e três membros do Conselho Fiscal.

A Companhia não concede aos seus Administradores benefícios de rescisão de contrato de trabalhos além dos previstos pela legislação aplicável.

6. Terrenos e imóveis a comercializar

	<u>31 de março de 2021</u>		<u>31 de dezembro de 2020</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Terrenos	19.681	411.880	19.681	431.127
Imóveis em construção	-	35.247	-	-
Imóveis concluídos	4.663	14.883	5.094	16.332
	24.344	462.010	24.775	447.459
Circulante	4.663	50.130	5.094	16.332
Não circulante	19.681	411.880	19.681	431.127
	24.344	462.010	24.775	447.459

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Terrenos e imóveis a comercializar--Continuação

A Companhia reclassifica parte de seus estoques da parcela não circulante para rubrica "Terrenos" de acordo com a programação de lançamento dos projetos e para a rubrica "Imóveis concluídos" com base na programação de conclusão de suas obras. Cabe ressaltar que em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possui imóveis em construção. Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável dos terrenos e imóveis a comercializar em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020. A Companhia durante o primeiro trimestre findo em 31 de março de 2021 realizou o lançamento das vendas do empreendimento Golden Lake, no qual, resultou em uma reclassificação no montante de R\$35.247 do ativo não circulante para o ativo circulante. Esse empreendimento possui expectativa de início das obras em março de 2022. A Companhia revisou suas projeções de lançamento dos projetos para venda em 31 de março de 2021 em função dos impactos por conta do COVID-19 e concluiu não haver impacto na classificação e avaliação de seu estoque.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo:				
Provisão para processos judiciais e administrativos	4.773	5.111	5.165	5.505
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	60.640	78.714	67.646	82.721
Provisão para perdas sobre adiantamentos de encargos	48.157	48.157		
Provisão de bônus anual (a)	9.481	9.481	23.193	23.193
Plano de opção de ações	52.823	52.823	33.001	33.001
Outros (b)	6.873	6.873	48.175	48.175
Prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social	191.009	318.276	6.370	6.370
			163.575	289.084
Base do crédito fiscal diferido ativo	373.756	519.435	347.125	488.049
Imposto de renda diferido ativo (c)	78.686	115.100	74.817	110.040
Contribuição social diferida ativa (c)	33.638	46.749	31.241	43.924
Subtotal	112.324	161.849	106.058	153.964
Passivo:				
Diferença contábil x fiscal de Ágios (d)	(316.845)	(316.845)	(316.845)	(316.845)
Linearidade da receita (e)	(214.965)	(232.045)	(175.285)	(191.246)
Resultado de projetos imobiliários (f)	-	(14.601)	-	(16.072)
Depreciação (g)	(458.805)	(543.077)	(438.132)	(516.599)
Ganho por compra vantajosa (i)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)
Juros capitalizados (h)	(63.135)	(99.770)	(62.364)	(99.151)
Outros	(16.411)	(16.411)	(16.494)	(16.494)
Base do passivo fiscal diferido	(1.143.058)	(1.295.646)	(1.082.017)	(1.229.304)
Imposto de renda diferido passivo (c)	(285.764)	(320.553)	(270.505)	(303.629)
Contribuição social diferida passiva (c)	(102.875)	(115.452)	(97.381)	(109.364)
Subtotal	(388.639)	(436.005)	(367.886)	(412.993)
Imposto de renda e contribuição social diferidos líquidos	(276.315)	(274.156)	(261.828)	(259.029)
Ativo não circulante		19.057	-	18.417
Passivo não circulante	(276.315)	(293.213)	(261.828)	(277.446)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

- (a) Para o cálculo do imposto de renda diferido foi considerada apenas a parcela de participação nos lucros dos empregados.
- (b) A Companhia constituiu imposto de renda e contribuição social diferidos pela baixa integral do ativo diferido.
- (c) No consolidado, as bases do ativo e passivo diferidos são compostas também por empresas sujeitas à apuração do IRPJ e CSLL pelo regime do lucro presumido. Por essa razão, o efeito das alíquotas destes tributos compreende a aplicação de alíquotas de presunção do lucro, em conformidade com a legislação federal, que variam a depender da natureza da receita.
- (d) Ágios decorrentes da aquisição da Multishopping Empreendimentos Imobiliários S.A., Bozano Simonsen Centros Comerciais S.A. e Realejo Participações S.A. fundamentados em rentabilidade futura, sendo essas empresas incorporadas posteriormente e os respectivos ágios reclassificados para o intangível. De acordo com as novas normas contábeis, a partir de 1º de janeiro de 2009, esses ágios deixaram de ser amortizados contabilmente sendo reconhecido o imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre a diferença entre a base fiscal e o valor contábil dos respectivos ágios. Para fins fiscais, a amortização dos ágios foi finalizada em novembro de 2014.
- (e) A Companhia constituiu imposto de renda e contribuição social sobre o diferimento da tributação da linearização da receita durante o prazo do contrato, independentemente do prazo de recebimento.
- (f) De acordo com o critério fiscal, o resultado na venda de unidades imobiliárias é apurado com base na realização financeira da receita (base de caixa), enquanto que para fins contábeis o referido resultado é apurado com base no regime de competência.
- (g) A Companhia constituiu imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre as diferenças entre os valores calculados com base nos métodos e critérios contábeis daqueles previstos na legislação tributária, conforme estabelecido na Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014.
- (h) A Companhia constituiu imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre a dedução fiscal imediata dos juros sobre os empréstimos contraídos para construção de bens e registrados como custo de seu ativo de origem. A reversão do passivo diferido se dará à medida que o ativo de origem for realizado via depreciação.
- (i) Constituição de diferido passivo sobre o ganho por compra vantajosa, o qual foi excluído das apurações do IRPJ e da CSLL. A tributação somente irá ocorrer em caso de realização do investimento. Vide combinação de negócios (Nota 1).

A Companhia vem adotando medidas que propiciarão o consumo dos saldos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, com consequente realização do ativo fiscal diferido sobre prejuízo fiscal e base negativa de CSLL como: (i) reorganizações societárias; (ii) melhorias operacionais; (iii) renegociações de dívidas, com redução de taxas de juros, entre outros. Além disso, parte do saldo do ativo diferido será realizado quando do início das atividades de futuros shoppings centers, que se encontram em construção neste momento.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos serão realizados de acordo com as expectativas da Administração, conforme segue:

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2021	37.248	39.423	38.459	40.441
2022	34.923	37.096	31.370	33.352
2023	34.249	36.400	30.855	32.815
2024 a 2025	5.399	34.083	4.777	32.765
2026 a 2027	505	14.847	596	14.591
	112.324	161.849	106.057	153.964

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

A Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários durante o período findo em 31 de março de 2021.

Conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais nominais combinadas e da despesa de imposto de renda e contribuição social registrada no resultado está demonstrada a seguir:

Descrição	Controladora			
	31 de março de 2021		31 de março de 2020	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	61.091	61.091	254.635	254.635
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa á alíquota nominal	(15.273)	(5.498)	(63.659)	(22.917)
Adições e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	6.098	2.195	8.530	3.071
Outros	(2.215)	206	(809)	(205)
Total adições e exclusões	3.883	2.401	7.721	2.866
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	-	-	(17.565)	(6.519)
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(11.390)	(3.097)	(38.373)	(13.532)
Total	(11.390)	(3.097)	(55.938)	(20.051)
Descrição	Consolidado			
	31 de março de 2021		31 de março de 2020	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	69.732	69.732	261.532	261.532
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Alíquota nominal	(17.433)	(6.276)	(65.383)	(23.538)
Adições e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	(682)	(245)	324	117
Prejuízos correntes sem crédito fiscal diferido registrado	(2.240)	(806)	(1.693)	(609)
Imposto de renda e contribuição social em empresas sobre regime de lucro presumido	3.404	1.226	6.178	2.223
Outros	(263)	(96)	(1.050)	(378)
Total das adições e exclusões	219	79	3.759	1.353
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(6.091)	(2.193)	(22.739)	(8.186)
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(11.123)	(4.004)	(38.885)	(13.999)
Total	(17.214)	(6.197)	(61.624)	(22.185)

(i) Refere-se à Lei nº 11.196/05, conhecida como "Lei do bem", que permite o abatimento da base de cálculo de IRPJ e CSLL de gastos com a pesquisa e desenvolvimento de inovação tecnológica.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

Informações relevantes sobre as investidas:

Investidas	31 de março de 2021				31 de março de 2020	31 de dezembro de 2020	
	Quantidade de quotas/ações	% de participação	Capital social	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido
CAA - Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda.	40.000	99,00	400	473	903	221	785
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	1.761.500	99,99	17.615	8.602	15.736	(1.006)	6.835
CAA - Corretagem Imobiliária Ltda.	182.477	99,61	1.825	(1)	9	-	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	154.940.898	100,00 (*)	154.941	575	155.451	4.805	167.326
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	20.000	99,00	20	1.245	9.265	2.277	16.488
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	10.750.000	100,00	107	(5)	149	(8)	153
Royal Green Peninsula	-	98,00	51.582	(0)	2.478	-	2.478
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	75.638.233	100,00	75.638	(1.011)	64.835	10	64.427
Delivery Center Holding S.A.	1.082.034,00	26,89	2.017	(20.364)	26.507	(6.441)	17.675
Parque Shopping Maceió S.A.	182.505.268,00	50,00	230.505	5.499	241.083	6.626	242.769
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	54.083.073	99,99	54.083	(90)	49.653	(87)	49.543
Multiplan Holding S.A.	1.000	100,00	3.393	18	4.121	9	4.103
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	5.110.438	99,99	5.110	1	261	1	260
Multiplan Greenfield I Emp. Imob. Ltda.	35.943.556	99,99	35.944	1.926	38.236	1.515	42.847
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	27.520.443	99,99	27.520	1.239	28.760	968	33.097
Ribeirão Residencial Emp. Imob. Ltda.	22.687.056	99,90	22.687	(93)	20.496	(80)	19.183
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	125.852.380	99,90	125.852	301	144.103	2.577	152.786
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	115.024.966	99,90	115.025	7.814	150.573	5.402	152.767
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	210.733.168	99,90	210.733	5.307	216.040	8.142	304.409
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda.	271.805.648	99,90	271.806	(1.264)	246.155	(228)	247.420
Parkshopping Campo Grande Ltda.(i)	258.875.987	99,90	-	-	-	-	-
Jundiaí Shopping Center Ltda.	54.243.251	99,90	258.876	2.979	299.956	7.140	316.917
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	1.000	99,90	54.243	296	42.312	279	42.016
Multiplan Arrecadadora Ltda.	34.160.010	99,90	1	171	172	175	5.865
ParkShopping Global Ltda.	35.583.088	87,00	35.583	(1)	24.095	(374)	24.096
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	1.025.257.187	94,67	1.025.257	(3.061)	1.013.272	(203)	1.016.333
Multishopping Shopping Center Ltda.	384.260.731	99,90	17	0	4	-	4
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	446.845.731	99,90	446.846	(239)	477.890	(1.191)	434.629
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	7.305.881	99,90	90.104	563	90.666	1.146	93.751
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	8.607.881	99,90	8.608	52	623	(130)	571
Teatro VillageMall Ltda.	8.147.442	99,90	8.147	(870)	2.946	(2.711)	2.107
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	190.332.604	99,90	463.136	2.336	465.472	3.892	474.938
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	20.796.256	99,90	190.333	1.255	191.588	2.045	197.203
Multiplan Golden I Empr. Imob. Ltda.	21.824.920	99,90	21.825	(869)	22.116	(40)	20.433

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Investidas	31 de março de 2021			31 de março de 2020		31 de dezembro de 2020	
	Quantidade de quotas/ações	% de participação	Capital social	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido
Multiplan Golden II Empr. Imob. Ltda.	392.841	99,90	393	(2)	439	-	391
Multiplan Golden III Empr. Imob. Ltda.	41.000	99,90	11	(1)	6	-	7
Multiplan Golden IV Empr. Imob. Ltda.	8.746.601	99,90	41	(0)	39	-	40
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	9.259.425	99,90	9.259	(39)	9.912	(20)	8.813
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	10.081.936	99,90	10.082	(43)	10.794	(22)	9.596
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	10.083.036	99,90	10.083	(43)	10.795	(22)	9.598
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	9.010.476	99,90	9.010	(38)	9.645	(19)	8.575
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	2.963.373	99,90	2.963	(13)	3.163	(6)	2.819
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	5.955.888	99,90	5.956	(25)	6.369	(13)	5.664
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	6.144.335	99,90	6.144	(26)	6.571	(13)	5.843
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	4.164.814	99,90	4.165	(18)	4.450	(9)	3.957
Multiplan Golden XIII Empr. Imob. Ltda.	10.564.809	99,90	10.565	(45)	11.312	(23)	10.057
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	9.258.427	99,90	9.258	(39)	9.911	(20)	8.812
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	9.001.580	99,90	9.002	(38)	9.637	(19)	8.568
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	10.565.809	99,90	10.566	(45)	11.313	(23)	10.057
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	12.048.370	99,90	12.048	(50)	12.902	(25)	11.482
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	11.819.900	99,90	11.820	(50)	12.655	(25)	11.255
MultiplanXVI Empr. Imob. Ltda.	6.000	99,90	2	-	2	(1)	2
MultiplanXVII Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	6	-	2	-	2
MultiplanXVIII Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	2	-	1	-	1
MultiplanXIX Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	2	-	1	(1)	1
MultiplanXX Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	2	-	2	-	2

(*) 50,00% direta e 50,00% indireta pela controlada Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora

Investidas	31/12/2020	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho (perda) de capital (j)	Resultado de equivalência patrimonial	31/03/2021
<u>Investimentos</u>									
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda.	777	-	-	(351)	-	-	-	468	894
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	(1)	-	-	-	-	-	-	(1)	(2)
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	6.834	-	-	-	-	-	-	8.900	15.734
Delivery Center Holding S.A.	4.753	18.576	-	-	-	-	(10.725)	(5.476)	7.128
Royal Green Peninsula	1.996	-	-	-	-	-	-	-	1.996
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	16.324	-	-	(8.383)	-	-	-	1.232	9.173
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	83.663	-	-	(6.225)	-	-	-	288	77.726
Manati Empreendimentos e Participações S.A. (Nota 1)	131.674	-	-	-	(531)	-	-	(1.011)	130.132
Parque Shopping Maceió S.A.	134.719	-	-	(14.177)	-	-	-	2.750	123.292
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	153	-	-	-	-	-	-	(5)	148
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	49.543	-	-	-	-	-	-	(90)	49.453
Multiplan Holding S.A.	4.103	-	-	-	-	-	-	18	4.121
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	261	-	-	-	-	-	-	-	261
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	19.164	-	-	-	-	-	-	(92)	19.072
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	152.633	-	-	(8.975)	-	-	-	301	143.959
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	33.096	-	-	(5.576)	-	-	-	1.240	28.760
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	42.848	-	-	(6.537)	-	-	-	1.925	38.236
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	152.613	-	-	(12.196)	-	-	-	7.807	148.224
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	247.173	-	-	-	-	-	-	(1.263)	245.910
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	304.103	-	-	(93.581)	-	-	-	5.303	215.825
Jundiá Shopping Center Ltda.	316.599	-	-	(19.920)	-	-	-	2.976	299.655
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.975	-	-	-	-	-	-	296	42.271

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2020	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho (perda) de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/03/2021
Multiplan Arrecadadora Ltda.	5.860	-	-	(5.859)	-	-	-	172	173
ParkShopping Global Ltda.	20.963	-	-	-	-	-	-	-	20.963
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	1.015.316	-	-	-	-	-	-	(3.057)	1.012.259
Multishopping Shopping Center Ltda.	4	-	-	-	-	-	-	(1)	3
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	434.195	-	-	-	-	-	-	(238)	433.957
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	93.657	-	-	(3.644)	-	-	-	562	90.575
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	570	-	-	-	-	-	-	53	623
Teatro VillageMall Ltda.	2.106	-	-	-	-	-	-	(869)	1.237
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	474.459	-	-	(11.790)	-	-	-	2.333	465.002
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	197.006	-	-	(6.864)	-	-	-	1.254	191.396
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	20.415	-	-	-	-	-	-	(870)	19.545
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	391	-	-	-	-	-	-	(2)	389
Multiplan Golden III Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	-	-	-	-	-	-	(1)	5
Multiplan Golden IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	40	-	-	-	-	-	-	(1)	39
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.804	-	-	-	-	-	-	(40)	8.764
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.586	-	-	-	-	-	-	(43)	9.543
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.587	-	-	-	-	-	-	(42)	9.545
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.567	-	-	-	-	-	-	(38)	8.529
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.815	-	-	-	-	-	-	(12)	2.803
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.657	-	-	-	-	-	-	(25)	5.632
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.837	-	-	-	-	-	-	(26)	5.811
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.953	-	-	-	-	-	-	(19)	3.934
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.051	-	-	-	-	-	-	(45)	10.006
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.804	-	-	-	-	-	-	(40)	8.764
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.559	-	-	-	-	-	-	(38)	8.521

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2020	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho (perda) de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/03/2021
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.047	-	-	-	-	-	-	(44)	10.003
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.469	-	-	-	-	-	-	(50)	11.419
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.244	-	-	-	-	-	-	(49)	11.195
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(1)
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	94	-	-	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	4.125.066	18.576	-	(204.078)	(531)	-	(10.725)	24.390	3.952.698
<u>Adiantamentos para futuro aumento de capital</u>									
Renasce - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	-	10	-	-	-	-	-	-	10
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	200	-	-	-	-	-	-	200
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	1.420	-	-	-	-	-	-	1.420
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.404	-	-	-	-	-	-	1.404
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.198	-	-	-	-	-	-	2.198
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ParkShopping Global Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	43.457	-	-	-	-	-	-	43.457
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Holding SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2020	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho de (perda) de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/03/2021
Teatro VillageMall Ltda.	-	1.707	-	-	-	-	-	-	1.707
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.550	-	-	-	-	-	-	2.550
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	50	-	-	-	-	-	-	50
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.137	-	-	-	-	-	-	1.137
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.238	-	-	-	-	-	-	1.238
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.238	-	-	-	-	-	-	1.238
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.106	-	-	-	-	-	-	1.106
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	356	-	-	-	-	-	-	356
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	730	-	-	-	-	-	-	730
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	754	-	-	-	-	-	-	754
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	510	-	-	-	-	-	-	510
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.299	-	-	-	-	-	-	1.299
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.137	-	-	-	-	-	-	1.137
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.106	-	-	-	-	-	-	1.106
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.299	-	-	-	-	-	-	1.299
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.469	-	-	-	-	-	-	1.469
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.448	-	-	-	-	-	-	1.448
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Subtotal Adiantamentos para futuro aumento de capital	10	67.823	-	-	-	-	-	-	67.833
Subtotal - Investimento	4.125.076	86.399	-	(204.078)	(531)	-	(10.725)	24.390	4.020.531
Capitalização de juros em investidas									
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	21.501	-	-	-	-	1.378	-	-	22.879
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.443	-	-	-	-	-	-	-	14.443
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.501	-	-	-	-	-	-	-	2.501
Total Capitalização de juros em investidas	38.445	-	-	-	-	1.378	-	-	39.823
Ágio									
Vida útil indefinida	8.501	-	-	-	-	-	-	-	8.501
Total do Ágio	8.501	-	-	-	-	-	-	-	8.501
Total do Investimento Líquido	4.172.022	86.399	-	(204.078)	(531)	1.378	(10.725)	24.390	4.068.855

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2019	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho (perda) de capital (j)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2020
<u>Investimentos</u>									
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda.	1.059	-	-	(663)	-	-	-	381	777
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	5.071	-	800	-	-	-	-	963	6.834
Delivery Center Holding S.A.	4.127	24.999	-	-	-	-	(5.960)	(18.413)	4.753
Royal Green Peninsula	2.003	137	-	-	-	-	-	(144)	1.996
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	17.774	-	-	(7.227)	-	-	-	5.777	16.324
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	86.213	-	-	(9.268)	-	-	-	6.718	83.663
Manati Empreendimentos e Participações S.A. (Nota 1)	32.531	101.765	1.880	-	(2.015)	-	-	(2.487)	131.674
Parque Shopping Maceió S.A.	121.385	-	-	-	-	-	-	13.334	134.719
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	160	-	17	-	-	-	-	(24)	153
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	48.885	-	1.000	-	-	-	-	(342)	49.543
Multiplan Holding S.A.	2.816	-	700	-	-	-	-	587	4.103
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	257	-	-	-	-	-	-	4	261
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	18.592	-	999	-	-	-	-	(427)	19.164
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	147.358	-	-	(1.722)	-	-	-	6.997	152.633
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	29.757	-	-	(2.237)	-	-	-	5.576	33.096
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	45.347	-	-	(6.652)	-	-	-	4.153	42.848
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	141.026	-	2.997	(17.472)	-	-	-	26.062	152.613
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	250.523	-	-	-	-	-	-	(3.350)	247.173
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	125.636	-	106.749	(466.821)	-	-	-	538.539	304.103
Jundiaí Shopping Center Ltda.	326.029	-	-	(36.107)	-	-	-	26.677	316.599
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	40.588	-	-	-	-	-	-	1.387	41.975

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2019	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho (perda) de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2020
Multiplan Arrecadadora Ltda.	5.169	-	-	-	-	-	-	691	5.860
ParkShopping Global Ltda.	21.099	-	1.569	-	-	-	-	(1.705)	20.963
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	590.894	-	429.696	-	-	-	1	(5.275)	1.015.316
Multishopping Shopping Center Ltda.	5	-	-	-	-	-	-	(1)	4
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	319.844	-	117.667	-	-	-	-	(3.316)	434.195
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	95.604	-	-	(5.591)	-	-	-	3.644	93.657
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.736	-	1.301	-	-	-	-	(6.467)	570
Teatro VillageMall Ltda.	1.111	-	6.781	-	-	-	-	(5.786)	2.106
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	476.754	-	-	(14.082)	-	-	-	11.787	474.459
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	197.312	-	-	(7.170)	-	-	-	6.864	197.006
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	19.044	-	1.568	-	-	-	-	(197)	20.415
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	19	-	372	-	-	-	-	-	391
Multiplan Golden III Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	-	-	-	-	-	-	-	6
Multiplan Golden IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	39	-	-	-	-	-	-	1	40
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.127	-	774	-	-	-	-	(97)	8.804
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.850	-	842	-	-	-	-	(106)	9.586
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.851	-	842	-	-	-	-	(106)	9.587
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.908	-	754	-	-	-	-	(95)	8.567
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.587	-	258	-	-	-	-	(30)	2.815
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.212	-	508	-	-	-	-	(63)	5.657
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.388	-	514	-	-	-	-	(65)	5.837
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.645	-	352	-	-	-	-	(44)	3.953
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.276	-	886	-	-	-	-	(111)	10.051
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.128	-	773	-	-	-	-	(97)	8.804
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.898	-	756	-	-	-	-	(95)	8.559

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2019	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho (perda) de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2020
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.275	-	883	-	-	-	-	(111)	10.047
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.613	-	980	-	-	-	-	(124)	11.469
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.406	-	962	-	-	-	-	(124)	11.244
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	(1)	-
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	(1)	2
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	(1)	-
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros	94	-	-	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	3.286.036	126.901	684.180	(575.012)	(2.015)	-	(5.959)	610.935	4.125.066
<u>Adiantamentos para futuro aumento de capital</u>									
Renasce - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	-	800	(800)	-	-	-	-	-	-
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	-	17	(17)	-	-	-	-	-	-
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.000	(1.000)	-	-	-	-	-	-
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	1.880	(1.880)	-	-	-	-	-	-
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	999	(999)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda	-	2.997	(2.997)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda	-	106.748	(106.748)	-	-	-	-	-	-
ParkShopping Global Ltda.	-	1.569	(1.569)	-	-	-	-	-	-
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	-	429.696	(429.696)	-	-	-	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	117.667	(117.667)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.301	(1.301)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Holding SA	-	700	(700)	-	-	-	-	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2019	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Capitalização de juros	Ganho de (perda) de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2020
Teatro VillageMall Ltda.	-	6.781	(6.781)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.568	(1.568)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	372	(372)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	774	(774)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	842	(842)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	842	(842)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	754	(754)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	258	(258)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	508	(508)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	514	(514)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	352	(352)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	886	(886)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	773	(773)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	756	(756)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	883	(883)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	980	(980)	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	962	(962)	-	-	-	-	-	-
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3	-	-	-	-	-	-	3
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3	-	-	-	-	-	-	3
Subtotal Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	684.189	(684.179)	-	-	-	-	-	10
Subtotal - Investimento	3.286.036	811.090	-	(575.012)	(2.015)	-	(5.959)	610.935	4.125.076
Capitalização de juros em investidas									
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.440	-	-	-	-	18.061	-	-	21.501
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.443	-	-	-	-	-	-	-	14.443
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.501	-	-	-	-	-	-	-	2.501
Total Capitalização de juros em investidas	20.384	-	-	-	-	18.061	-	-	38.445
Ágio									
Vida útil definida	144	-	-	-	(144)	-	-	-	-
Vida útil indefinida	8.501	-	-	-	-	-	-	-	8.501
Total do Ágio	8.645	-	-	-	(144)	-	-	-	8.501
Total do Investimento Líquido	3.315.065	811.090	-	(575.012)	(2.159)	18.061	(5.959)	610.935	4.172.022

(i) A perda de capital refere-se basicamente as mudanças de participação ocorridas durante o período na Delivey Center.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos do consolidado

Investidas	31/12/2020	Adição	Dividendos	Perda de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/03/2021
SCP - Royal Green Península (*)	1.997	-	-	-	-	1.997
Manati Empreendimentos e Participações S.A. (***)	-	-	-	-	-	-
Parque Shopping Maceió S.A.	134.719	-	(14.177)	-	2.750	123.292
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. (****)	-	-	-	-	-	-
Delivery Center Holding S.A. (**)	4.753	18.576	-	(10.725)	(5.476)	7.128
Outros	153	-	-	-	-	153
Subtotal - investimento	141.622	18.576	(14.177)	(10.725)	(2.726)	132.570
Intangível - vida útil definida	-	-	-	-	-	-
Ágio - vida útil indefinida	8.501	-	-	-	-	8.501
Subtotal - Ágio	8.501	-	-	-	-	8.501
Total investimento líquido	150.123	18.576	(14.177)	(10.725)	(2.726)	141.071

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos do consolidado--Continuação

Investidas	31/12/2019	Adição	Amortização	Baixa	Perda de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2020
SCP - Royal Green Península (*)	2.003	137	-	-	-	(143)	1.997
Manati Empreendimentos e Participações S.A. (***)	32.531	-	-	(32.503)	-	(28)	-
Parque Shopping Maceió S.A.	121.385	-	-	-	-	13.334	134.719
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. (****)	180	-	-	(209)	-	29	-
Delivery Center Holding S.A. (**)	4.127	24.999	-	-	(5.960)	(18.413)	4.753
Outros	153	-	-	-	-	-	153
Subtotal - investimento	160.379	25.136	-	(32.712)	(5.960)	(5.221)	141.622
Intangível - vida útil definida	1.045	-	(385)	(660)	-	-	-
Ágio - vida útil indefinida	15.239	-	-	(6.738)	-	-	8.501
Subtotal - Ágio	16.284	-	(385)	(7.398)	-	-	8.501
Total investimento líquido	176.663	25.136	(385)	(40.110)	(5.960)	(5.221)	150.123

(*) As atividades relevantes e a capacidade de afetar o retorno das operações da Royal Green são realizadas pelo acionista Multiplan Planejamento, razão pela qual esse investimento não é objeto de consolidação, tendo em vista que as informações contábeis do acionista Multiplan Planejamento inclui registros das operações da SCP.

(**) Em 12 de julho de 2019, a Companhia concluiu a operação por meio do qual passou a deter participação de 18,41% do capital social da empresa Delivery Center Holding S.A. ("DC"), correspondente a 203.341 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas mediante a cessão de direito de exclusividade na operação de centrais de entregas nos dezoito shopping centers atualmente administrados pela Companhia, além de aporte de R\$12.000. Do montante total pago, R\$675 foi alocado como intangível de vida útil definida e será amortizado dentro de um ano e R\$8.501 foi alocado como ágio, o qual não será amortizado e sofrerá avaliação anual de impairment. O percentual de participação originalmente previsto no acordo de investimento firmado em 1º de abril de 2019 (18,79%) sofreu alteração em decorrência do aumento de capital social da DC realizado no dia 24 de maio de 2019, resultando na participação de 18,41%. Em 20 de janeiro de 2020, a Companhia subscreveu 53.225 novas ações ordinárias emitidas no âmbito do aumento de capital da Delivery Center Holding S.A. ("DC"), pelo valor total de R\$6.250, o qual foi integralizado em moeda corrente nacional no dia 24 de janeiro de 2020. Com isso, a Companhia passou a deter participação de 18,76% do capital social da DC. Em 23 de abril de 2020, a Companhia subscreveu 159.675 novas ações ordinárias, sem valor nominal, emitidas no âmbito do aumento do capital da Delivery Center Holding S.A. ("DC"), passando a deter 22,95% do capital social.

(****) Aquisição de controle em 07 de fevereiro de 2020 da Manati Empreendimentos e Participações S.A., conforme descrito na nota 1 de combinação de negócios.

(****) No terceiro trimestre de 2020 a controlada Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda baixou o valor da participação de 26,46% que detinha no capital social da Empresa Fullab Participações S.A.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.3. Informações financeiras das controladas

As principais informações relativas às demonstrações financeiras das controladas da Companhia são demonstradas como segue:

	31 de março de 2021				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Receitas líquidas
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda. (a)	954	-	52	-	473
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	12.983	5.799	2.800	247	8.602
CAA Corretagem Imobiliária Ltda. (a)	9	-	-	-	(1)
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.226	143.953	1.799	929	575
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	16.758	91	7.495	89	1.245
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	11	156	18	-	(5)
Manati Empreend.e Participações	6.546	58.950	620	40	(1.011)
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	381	49.273	-	-	(90)
Multiplan Holding S.A.	599	3.522	-	-	18
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda. (b)	261	-	-	-	1
Multiplan Greenfield I Empr. Imob. Ltda.	25.686	18.447	347	5.551	1.926
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	22.412	9.431	223	2.860	1.239
Ribeirão Residencial Emp. Imob. Ltda. (c)	1.090	19.460	54	-	(93)
Morumbi Business Center Empr. Imob. Ltda. (d)	6.534	137.599	30	-	301
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	16.134	233.563	25.754	73.370	7.814
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda. (c)	12.476	234.230	551	-	(1.264)
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	215.700	11.956	508	11.108	5.307
Jundiá Shopping Center Ltda	25.208	277.814	2.450	615	2.979
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	7.810	36.398	47	1.849	296
Multiplan Arrecadadora Ltda.	74.199	9.277	83.304	-	171
ParkShopping Global Ltda.	342	24.527	774	-	(1)
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	68.489	1.083.617	15.448	123.386	(3.061)
Multishopping Shopping Center Ltda.	4	-	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.(c)	15.303	491.142	15.414	13.141	(239)
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	4.699	86.664	454	242	563
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	640	-	17	-	52
Teatro VillageMall Ltda..	1.825	1.793	671	-	(870)
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	67.865	402.828	2.984	2.238	2.336
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	36.716	157.707	1.129	1.706	1.255
Multiplan Golden I Empr. Imob. Ltda.	1.240	35.619	2.450	12.293	(869)
Multiplan Golden II Empr. Imob. Ltda.	42	398	-	-	(2)
Multiplan Golden III Empr. Imob. Ltda.	6	-	-	-	(1)
Multiplan Golden IV Empr. Imob. Ltda.	39	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	360	16.038	536	5.949	(39)
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	390	17.466	584	6.479	(43)
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	392	17.466	584	6.479	(43)
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	352	15.602	522	5.787	(38)
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	177	5.013	168	1.860	(13)
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	240	10.293	344	3.819	(25)
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	240	10.632	356	3.945	(26)
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	167	7.193	241	2.669	(18)
Multiplan Golden XIII Empr. Imob. Ltda.	409	18.309	612	6.794	(45)
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	364	16.033	536	5.949	(39)
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	349	15.597	522	5.787	(38)
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	410	18.309	612	6.794	(45)
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	511	20.767	693	7.683	(50)
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	437	20.476	683	7.575	(50)
Multiplan XVI Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	2
Multiplan XVII Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	2
Multiplan XVIII Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	1
Multiplan XIX Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	1
Multiplan XX Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	2
Saldos em 31 de dezembro de 2020					
	661.993	3.743.408	172.386	327.233	27.142

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.3. Informações financeiras das controladas—Continuação

	31 de dezembro de 2020				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Receitas líquidas
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda. (a)	845	-	60	-	385
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	2.932	5.868	1.691	274	67
CAA Corretagem Imobiliária Ltda. (a)	-	-	-	-	(1)
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	25.937	143.495	1.233	874	13.437
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	45.366	90	28.881	86	5.836
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	14	156	17	-	(24)
Manati Empreend.e Participações	7.440	57.754	754	13	(2.459)
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	270	49.273	-	-	(342)
Multiplan Holding S.A.	498	3.605	-	-	587
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda. (b)	261	-	1	-	4
Multiplan Greenfield I Empr. Imob. Ltda.	29.669	19.338	747	5.413	4.153
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	26.354	9.792	277	2.772	5.576
Ribeirão Residencial Empr. Imob. Ltda. (c)	20	19.214	50	-	(427)
Morumbi Business Center Empr. Imob. Ltda. (d)	9.795	143.072	82	-	7.003
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	22.182	235.599	26.142	78.872	26.088
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda. (c)	15.771	234.001	2.352	-	(3.354)
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	338.939	12.002	30.542	15.991	539.078
Jundiaí Shopping Center Ltda	39.475	280.355	2.307	606	26.703
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	7.134	36.773	132	1.758	1.387
Multiplan Arrecadadora Ltda.	206.923	10.405	211.463	-	691
ParkShopping Global Ltda.	343	24.528	775	-	(1.960)
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	72.780	1.087.032	18.762	124.718	(5.282)
Multishopping Shopping Center Ltda.	4	-	-	-	(1)
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.(c)	9.863	452.376	14.903	12.707	(3.319)
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	7.312	87.142	450	253	3.647
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	571	-	-	-	(6.473)
Teatro VillageMall Ltda..	1.416	1.631	941	-	(5.792)
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	73.962	405.835	2.517	2.342	11.802
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	40.782	159.018	1.007	1.590	6.871
Multiplan Golden I Empr. Imob. Ltda.	422	33.287	982	12.293	(198)
Multiplan Golden II Empr. Imob. Ltda.	16	385	9	-	-
Multiplan Golden III Empr. Imob. Ltda.	7	-	-	-	-
Multiplan Golden IV Empr. Imob. Ltda.	40	-	-	-	1
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	194	15.044	475	5.949	(97)
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	209	16.384	518	6.479	(106)
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	210	16.384	518	6.479	(106)
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	190	14.635	462	5.787	(95)
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	126	4.702	149	1.860	(30)
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	133	9.655	305	3.819	(63)
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	130	9.973	315	3.945	(65)
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	93	6.747	213	2.669	(44)
Multiplan Golden XIII Empr. Imob. Ltda.	219	17.174	543	6.794	(111)
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	198	15.039	475	5.949	(97)
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	188	14.630	462	5.787	(95)
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	220	17.174	543	6.794	(111)
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	296	19.483	614	7.683	(124)
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	225	19.210	605	7.575	(124)
Multiplan XVI Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	(1)
Multiplan XVII Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	(1)
Multiplan XVIII Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	(1)
Multiplan XIX Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	(1)
Multiplan XX Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	(1)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	989.982	3.708.260	353.274	338.131	622.411

(a) Durante o exercício de 2007, as operações dessas empresas foram transferidas para Companhia.

(b) Empresa paralisada operacionalmente desde 2003.

(c) Empresas que possuem empreendimentos em construção.

(d) O resultado da controlada Morumbi Business Center Empr. Imob. Ltda., no exercício, refere-se basicamente ao resultado de equivalência patrimonial pela participação de 50% que esta possui na controlada MPH Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.4. Informações sobre as controladas em conjunto

Em virtude do disposto no CPC 19 (R2), a controlada em conjunto (“*joint venture*”) Parque Shopping Maceió S.A., cujos acordo de acionista prevê o controle compartilhado, não foi consolidada de forma proporcional.

As principais informações relativas às demonstrações financeiras da controlada em conjunto da Companhia são demonstradas como segue:

	Parque Shopping Maceió S.A.	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4.310	24.112
Contas a receber	14.720	15.761
Contas a receber de partes relacionadas	68	68
Impostos e contribuições a recuperar	727	1.015
Adiantamento diversos	432	429
Outros	1.007	1.044
	21.264	42.429
Não circulante		
Depósitos judiciais	55	55
Outros	8.950	9.120
Propriedade para investimento	241.305	242.044
Intangível	48	51
	250.358	251.270
Total do ativo	271.622	293.699
Passivo		
Circulante		
Contas a pagar	16	97
Impostos e contribuições a recolher	1.379	1.566
Outros	1.251	196
	2.646	1.859
Não circulante		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.392	21.325
Receitas e custos diferidos	1.002	1.078
	22.394	22.403
Patrimônio líquido:		
Capital social	230.505	230.505
Reserva legal	13.597	13.597
Reserva para novos investimentos	25.335	25.335
Dividendos distribuídos no período	(28.354)	-
Resultado do período	5.499	-
	246.582	269.437
Total do passivo e patrimônio líquido	271.622	293.699

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.4. Informações sobre as controladas em conjunto--Continuação

	Parque Shopping Maceió S.A.	
	31 de março de 2021	31 de março de 2020
Demonstração do resultado		
Receita líquida	9.911	10.333
Custo dos serviços prestados	(2.636)	(2.551)
Resultado bruto	7.275	7.782
Despesas administrativas - Propriedades	(55)	(75)
Estacionamento	(359)	(347)
Outras receitas operacionais	(100)	-
Lucro antes do resultado financeiro	6.761	7.360
Resultado financeiro	64	161
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	6.825	7.521
Imposto de renda e contribuição social		
Correntes	(1.258)	(895)
Diferidos	(68)	-
Lucro líquido do período	5.499	6.626

As informações contábeis referentes à controlada em conjunto foi baseada no balancete apresentado pela Companhia na data de fechamento do período.

Em 31 de março de 2021, a Companhia não possui nenhum compromisso assumido com sua controlada em conjunto. Adicionalmente, essa controlada em conjunto não possui passivos contingentes, resultados abrangentes e outras divulgações requeridas pelo CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades (IFRS 12) além das apresentadas acima.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento

Segue abaixo a movimentação das propriedades para investimento.

	Controladora					
	Taxa média ponderada de depreciação (%)	31 de dezembro de 2020	Adições	Juros capitalizados	Depreciação	31 de março de 2021
Custo						
Terrenos	-	809.959	103	115	-	810.177
Edificações e benfeitorias	1,62	3.618.634	622	-	-	3.619.256
(-) Depreciação acumulada		(749.677)	-	-	(11.844)	(761.521)
Valor líquido		2.868.957	622	-	(11.844)	2.857.735
Instalações	15,88	480.480	795	-	-	481.275
(-) Depreciação acumulada		(349.934)	-	-	(8.530)	(358.464)
Valor líquido		130.546	795	-	(8.530)	122.811
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	50.483	2.403	-	-	52.886
(-) Depreciação acumulada		(36.697)	-	-	(1.010)	(37.707)
Valor líquido		13.786	2.403	-	(1.010)	15.179
Arrendamento	12,6	44.354	-	-	-	44.354
(-) Depreciação acumulada		(3.725)	-	-	(1.016)	(4.741)
Valor líquido		40.629	-	-	(1.016)	39.613
Outros	10	11.047	-	-	-	11.047
(-) Depreciação acumulada		(7.522)	-	-	(294)	(7.816)
Valor líquido		3.525	-	-	(294)	3.231
Obras em andamento	-	326.245	8.158	760	-	335.163
Recompras de ponto		47.565	1.354	-	(257)	48.662
		4.241.212	13.435	875	(22.951)	4.232.571

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora							31 de dezembro de 2020
		31 de dezembro de 2019	Adições (a)	Baixas (c)	Juros capitalizados	Reclassificação(e)	Depreciação	Transferência	
Custo									
Terrenos		751.198	102.545	(2.461)	648	(41.971)	-	-	809.959
Edificações e benfeitorias	1,62	3.350.845	224.474	(252)	-	41.971	-	1.596	3.618.634
(-) Depreciação acumulada		(686.740)	-	3	-	-	(62.940)	-	(749.677)
Valor líquido		2.664.105	224.474	(249)	-	41.971	(62.940)	1.596	2.868.957
Instalações	15,88	475.296	5.184	-	-	-	-	-	480.480
(-) Depreciação acumulada		(313.422)	-	-	-	-	(36.512)	-	(349.934)
Valor líquido		161.874	5.184	-	-	-	(36.512)	-	130.546
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	48.389	2.128	(34)	-	-	-	-	50.483
(-) Depreciação acumulada		(32.644)	-	-	-	-	(4.053)	-	(36.697)
Valor líquido		15.745	2.128	(34)	-	-	(4.053)	-	13.786
Arrendamento	12,6	48.576	44.354	(48.576)	-	-	-	-	44.354
(-) Depreciação acumulada		(6.136)	-	6.647	-	-	(4.236)	-	(3.725)
Valor líquido		42.440	44.354	(41.929)	-	-	(4.236)	-	40.629
Outros	10	10.358	689	-	-	-	-	-	11.047
(-) Depreciação acumulada		(5.722)	-	-	-	-	(1.800)	-	(7.522)
Valor líquido		4.636	689	-	-	-	(1.800)	-	3.525
Obras em andamento		289.473	54.045	(19.343)	3.666	-	-	(1.596)	326.245
Recompras de ponto		46.562	4.175	-	-	-	(3.172)	-	47.565
		3.976.033	437.594	(64.016)	4.314	-	(112.713)	-	4.241.212

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Consolidado						
Custo	Taxa média ponderada de depreciação (%)	31 de dezembro de 2020	Adições	Juros capitalizados	Depreciação	31 de março de 2021
Terrenos		1.611.229	103	115	-	1.611.447
Edificações e benfeitorias	1,62	5.705.986	1.357	-	-	5.707.343
(-) Depreciação acumulada		(970.795)	-	-	(19.242)	(990.037)
Valor líquido		4.735.191	1.357	-	(19.242)	4.717.306
Instalações	15,04	869.901	1.639	-	-	871.540
(-) Depreciação acumulada		(588.632)	-	-	(18.798)	(607.430)
Valor líquido		281.269	1.639	-	(18.798)	264.110
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	80.301	2.847	-	-	83.148
(-) Depreciação acumulada		(55.593)	-	-	(1.634)	(57.227)
Valor líquido		24.708	2.847	-	(1.634)	25.921
Arrendamento	12,6	44.354	-	-	-	44.354
(-) Depreciação acumulada		(4.932)	-	-	(1.021)	(5.953)
Valor líquido		39.422	-	-	(1.021)	38.401
Outros	10	22.805	114	-	-	22.919
(-) Depreciação acumulada		(14.962)	-	-	(336)	(15.298)
Valor líquido		7.843	114	-	(336)	7.621
Obras em andamento		685.188	47.238	2.139	-	734.565
Recompras de ponto		54.730	1.552	-	(295)	55.987
		7.439.580	54.850	2.254	(41.326)	7.455.358

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	31 de dezembro de 2019	Consolidado								31 de dezembro de 2020
			Aquisição Manati (b)	Adições (a)	Baixa (c)	Juros capitalizados	Apropriação	Depreciação	Reclassificação (e)	Transferência	
Custo											
Terrenos		1.536.158	12.707	183.571	(2.461)	648	-	-	(119.394)	-	1.611.229
Edificações e benfeitorias	1,62	5.273.332	114.006	379.075	(252)	-	-	-	(79.771)	19.596	5.705.986
(-) Depreciação acumulada		(877.802)	(10.489)	-	3	-	-	(102.706)	-	-	(970.795)
Valor líquido		4.395.530	103.517	379.075	(249)	-	-	(102.706)	(59.572)	19.596	4.735.191
Instalações	15,04	897.012	8.442	14.894	(7)	-	-	-	(50.440)	-	869.901
(-) Depreciação acumulada		(535.703)	(7.794)	-	-	-	-	(78.028)	32.893	-	(588.632)
Valor líquido		361.309	648	14.894	(7)	-	-	(78.028)	(17.547)	-	281.269
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	78.333	3.315	3.575	(34)	-	-	-	(4.888)	-	80.301
(-) Depreciação acumulada		(46.962)	(3.259)	-	-	-	-	(6.618)	1.246	-	(55.593)
Valor líquido		31.371	56	3.575	(34)	-	-	(6.618)	(3.642)	-	24.708
Arrendamento	12,6	48.820	-	44.354	(48.820)	-	-	-	-	-	44.354
(-) Depreciação acumulada		(6.168)	-	-	6.903	-	-	(5.667)	-	-	(4.932)
Valor líquido		42.652	-	44.354	(41.917)	-	-	(5.667)	-	-	39.422
Outros	10	21.762	242	801	-	-	-	-	-	-	22.805
(-) Depreciação acumulada		(10.688)	(144)	-	-	-	-	(4.130)	-	-	(14.962)
Valor líquido		11.074	98	801	-	-	-	(4.130)	-	-	7.843
Obras em andamento (d)		516.754	108	170.000	(1.343)	19.443	-	-	(178)	(19.596)	685.188
Recompras de ponto		53.524	167	4.991	-	-	-	(3.952)	-	-	54.730
		6.948.372	117.301	801.261	(46.011)	20.091	-	(201.101)	(200.333)	-	7.439.580

(a) Conforme descrito na Nota 1, a Companhia aumentou sua participação em alguns shoppings, sendo assim distribuído nas adições: Terreno: R\$ 60.619 Diamond Mall, R\$ 44.653 Parkshopping, R\$ 2.729 Parkshopping Canoas, Edificações e Benfeitorias: R\$ 262.364 Diamond Mall, R\$ 185.984 Parkshopping, R\$ 13.611 Parkshopping Canoas.

(b) Vide Nota 1.

(c) As baixas referem-se basicamente aos seguintes fatores: (i) adiantamento no valor de R\$18.000 efetuado em novembro de 2019 pela controladora e alocado como adiantamento na rubrica de propriedade para investimento, quando da assinatura da escritura para aquisição do Parkshopping (vide Nota 1) esse montante foi reembolsado pela subsidiária Multiplan Parkshopping e Participações Ltda. resultando em uma baixa de PPI na controladora no mesmo valor; (ii) baixa do saldo de arrendamento e constituição de um novo montante devido a postergação do prazo do contrato de arrendamento com o Diamond Mall previsto para encerrar inicialmente em 2026 para 2030 passando a Companhia a pagar o percentual de 7,5% ao invés de 15,0% sobre o faturamento bruto mensal do shopping a título de arrendamento.

(d) Do montante de adição de R\$ 170.000 a principal refere-se a obra em andamento do Parkshopping Jacarepagua no montante de R\$111.765.

(e) Em junho de 2020, a Companhia reclassificou o montante de R\$ 200.333, de Propriedade para Investimento para Ativo não circulante mantido para venda, o qual foi vendido conforme mencionado na Nota 22. Adicionalmente, foi realizada a transferência das linhas de Terrenos para Edificações e Benfeitorias de acordo com Laudo de segregação preparado por empresa independente, sendo: R\$ 41.971 Diamond mal, R\$ 2.173 Parkshopping Corporate e R\$ 29.695 Parkshopping.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

A Multiplan avaliou internamente suas propriedades para investimento a valor justo seguindo a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado - DCF. A Companhia calculou o valor presente utilizando uma taxa de desconto seguindo o modelo - CAPM - *Capital Asset Pricing Model*. Foram consideradas premissas de risco e retorno com base em estudos publicados por Damodaran (professor da New York University), de desempenho das ações da Companhia (beta), além de perspectivas de mercado (Banco Central do Brasil - BACEN) e dados sobre o prêmio de risco do mercado nacional (risco País).

Baseada nessas premissas, a Companhia utilizou uma taxa de desconto média ponderada, nominal e desalavancada, de 12,69% em 31 de março de 2021, resultado de uma taxa de desconto básica de 12,41% calculada de acordo com o modelo CAPM, e com base em avaliações internas, a adição a essa taxa de um *spread* adicional entre 0 e 150 pontos-base, resultando em um *spread* adicional médio ponderado de 27 pontos-base na avaliação de cada shopping center, torre comercial e projeto.

Custo de capital próprio	Março de 2021	Dezembro de 2020
Taxa Livre de Risco (<i>Risk Free Rate</i>)	3,32%	3,32%
Prêmio de risco de mercado	6,47%	6,47%
Beta	0,92	0,87
Risco país	210 p.b.	224 p.b.
<i>Spread</i> adicional	27 p.b.	27 p.b.
Custo de capital próprio - US\$	11,44%	11,21%

Premissas de inflação	Março de 2021	Dezembro de 2020
Inflação (BR) - (i)	3,44%	3,32%
Inflação (USA)	2,30%	2,00%
Custo de capital próprio - R\$	12,69%	12,65%

(i) A inflação (BR) de março de 2021 se refere à média ponderada das expectativas do período entre abril de 2021 e fevereiro de 2025. A inflação (BR) de dezembro de 2020 se refere à média ponderada das expectativas do período entre janeiro de 2021 e dezembro de 2024.

A avaliação das propriedades para investimento reflete o conceito de participantes de mercado (*market participant*). Assim, a Companhia desconsiderou para cálculo dos fluxos de caixa descontados impostos e contribuições e receitas e despesas decorrentes da prestação de serviços de administração e comercialização.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

O fluxo de caixa futuro do modelo foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de shopping centers, expansões e torres comerciais incluindo Resultado Líquido Operacional (NOI), Cessão de Direito recorrente (baseada somente na troca de mix, salvo projetos futuros), Receitas com Taxas de Transferência e investimentos em revitalização e em obras em andamento. Para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma taxa de crescimento real de 2,0% para shoppings e 0,0% para torres comerciais.

A metodologia de cálculo da taxa de desconto, a qual utiliza médias de longo prazo, considera os efeitos da pandemia de coronavírus (Covid-19) até março de 2021. Adicionalmente os fluxos de caixa futuro projetados consideram uma estimativa preliminar da Companhia de possíveis impactos da pandemia de coronavírus.

A Companhia categorizou suas propriedades para investimento de acordo com o seu status. A seguir, uma tabela com a descrição do valor identificado para cada categoria de propriedade e o valor justo dos ativos na participação da Companhia:

	Controladora	
	Março de 2021	Dezembro de 2020
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	15.712.662	15.872.992
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i)	14.938	14.124
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	147.235	147.197
	15.874.835	16.034.313
	Consolidado	
	Março de 2021	Dezembro de 2020
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	20.276.395	20.459.284
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i)	505.672	481.026
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	174.592	174.457
Total	20.956.659	21.114.767

(i) Projetos em desenvolvimento foram avaliados a valor de custo.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a participação de 50,0% no projeto Parque Shopping Maceió através de controlada em conjunto não foi considerada na avaliação consolidada.

Não foi identificada necessidade de provisão para perda de valor recuperável das propriedades para investimentos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

10. Imobilizado

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora					31 de março de 2021
		31 de dezembro de 2020	Adições	Baixa	Transferência	Depreciação	
Terrenos	-	2.015	-	-	-	-	2.015
Edificações e benfeitorias	4	5.145	-	-	-	-	5.145
(-) Depreciação acumulada		(2.376)	-	-	-	(52)	(2.428)
Valor líquido		2.769	-	-	-	(52)	2.717
Instalações	10	6.362	132	-	-	-	6.494
(-) Depreciação acumulada		(3.473)	-	-	-	(67)	(3.540)
Valor líquido		2.889	132	-	-	(67)	2.954
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	13.916	183	-	-	-	14.099
(-) Depreciação acumulada		(9.523)	-	-	-	(265)	(9.788)
Valor líquido		4.393	183	-	-	(265)	4.311
Veículos	10	59.950	-	-	-	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(6.098)	-	-	-	(507)	(6.605)
Valor líquido		53.852	-	-	-	(507)	53.345
Arrendamento	1,6 a 7,4	4.293	1.021	(180)	-	-	5.134
(-) Depreciação acumulada		(1.296)	-	94	-	(339)	(1.541)
Valor líquido		2.997	1.021	(86)	-	(339)	3.593
Outros	10	23.954	16	-	-	-	23.970
(-) Depreciação acumulada		(3.495)	-	-	-	(154)	(3.649)
Valor líquido		20.459	16	-	-	(154)	20.321
		89.374	1.352	(86)	-	(1.384)	89.256

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora					31 de dezembro de 2020
		31 de dezembro de 2019	Adições	Baixa	Transferência	Depreciação	
Terrenos	-	2.015	-	-	-	-	2.015
Edificações e benfeitorias	4	5.145	-	-	-	-	5.145
(-) Depreciação acumulada		(2.168)	-	-	-	(208)	(2.376)
Valor líquido		2.977	-	-	-	(208)	2.769
Instalações	10	3.922	44	-	2.396	-	6.362
(-) Depreciação acumulada		(3.133)	-	-	-	(340)	(3.473)
Valor líquido		789	44	-	2.396	(340)	2.889
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	13.531	385	-	-	-	13.916
(-) Depreciação acumulada		(8.417)	-	-	-	(1.106)	(9.523)
Valor líquido		5.114	385	-	-	(1.106)	4.393
Veículos	10	59.950	-	-	-	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(4.066)	-	-	-	(2.032)	(6.098)
Valor líquido		55.884	-	-	-	(2.032)	53.852
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.019	778	(2.504)	-	-	4.293
(-) Depreciação acumulada		(1.780)	-	2.226	-	(1.742)	(1.296)
Valor líquido		4.239	778	(278)	-	(1.742)	2.997
Outros	10	22.038	1.916	-	-	-	23.954
(-) Depreciação acumulada		(2.840)	-	-	-	(655)	(3.495)
Valor líquido		19.198	1.916	-	-	(655)	20.459
Imobilizado em andamento		1.553	843	-	(2.396)	-	-
		91.769	3.966	(278)	-	(6.083)	89.374

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado						31 de março de 2021
		31 de dezembro de 2020	Adições	Baixa	Transferência	Reclassificação	Depreciação	
Custo								
Terrenos	-	6.235	-	-	-	-	-	6.235
Edificações e benfeitorias	4	23.649	-	-	-	-	-	23.649
(-) Depreciação acumulada		(6.923)	-	-	-	-	(189)	(7.112)
Valor líquido		16.726	-	-	-	-	(189)	16.537
Instalações	10	7.593	132	-	-	-	-	7.725
(-) Depreciação acumulada		(4.674)	-	-	-	-	(67)	(4.741)
Valor líquido		2.919	132	-	-	-	(67)	2.984
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	15.607	183	-	-	-	-	15.790
(-) Depreciação acumulada		(11.241)	-	-	-	-	(265)	(11.506)
Valor líquido		4.366	183	-	-	-	(265)	4.284
Veículos	10	59.950	-	-	-	-	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(6.100)	-	-	-	-	(507)	(6.607)
Valor líquido		53.850	-	-	-	-	(507)	53.343
Arrendamento	1,6 a 7,4	4.293	1.021	(180)	-	-	-	5.134
(-) Depreciação acumulada		(1.296)	-	94	-	-	(339)	(1.541)
Valor líquido		2.997	1.021	(86)	-	-	(339)	3.593
Outros	10	24.450	16	-	-	-	-	24.466
(-) Depreciação acumulada		(4.060)	-	-	-	-	(154)	(4.214)
Valor líquido		20.390	16	-	-	-	(154)	20.252
		107.483	1.352	(86)	-	-	(1.521)	107.228

Não foi identificada necessidade de provisão para perda de valor recuperável do imobilizado em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado						31 de dezembro de 2020
		31 de dezembro de 2019	Adições	Baixa	Transferência	Reclassificação	Depreciação	
Custo								
Terrenos	-	6.193	-	-	-	42	-	6.235
Edificações e benfeitorias	4	18.809	-	-	-	4.840	-	23.649
(-) Depreciação acumulada		(6.080)	-	-	-	-	(843)	(6.923)
Valor líquido		12.729	-	-	-	4.840	(843)	16.726
Instalações	10	5.153	44	-	2.396	-	-	7.593
(-) Depreciação acumulada		(4.334)	-	-	-	-	(340)	(4.674)
Valor líquido		819	44	-	2.396	-	(340)	2.919
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	15.222	385	-	-	-	-	15.607
(-) Depreciação acumulada		(10.135)	-	-	-	-	(1.106)	(11.241)
Valor líquido		5.087	385	-	-	-	(1.106)	4.366
Veículos	10	59.950	-	-	-	-	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(4.068)	-	-	-	-	(2.032)	(6.100)
Valor líquido		55.882	-	-	-	-	(2.032)	53.850
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.019	778	(2.504)	-	-	-	4.293
(-) Depreciação acumulada		(1.780)	-	2.226	-	-	(1.742)	(1.296)
Valor líquido		4.239	778	(278)	-	-	(1.742)	2.997
Outros	10	22.533	1.917	-	-	-	-	24.450
(-) Depreciação acumulada		(3.384)	-	-	-	-	(676)	(4.060)
Valor líquido		19.149	1.917	-	-	-	(676)	20.390
Imobilizado em andamento		1.553	843	-	(2.396)	-	-	-
		105.651	3.967	(278)	-	4.882	(6.739)	107.483

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Intangível

O saldo de intangível é composto por direitos por uso de sistemas e ágios apurados pela Companhia por meio de aquisição de novos investimentos durante os exercícios de 2007 e 2008, sendo parte desses investimentos incorporados posteriormente. Os ágios demonstrados abaixo possuem vida útil indefinida.

	Taxas anuais de amortização	Controladora				31 de março de 2021
		31 de dezembro de 2020	Adições	Baixa	Amortização	
Ágio de empresas incorporadas (a)						
Bozano		118.610	-	-	-	118.610
Realejo		51.966	-	-	-	51.966
Multishopping		84.095	-	-	-	84.095
		<u>254.671</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>254.671</u>
Ágio em aquisição de novas participações (b)						
Brazilian Realty LLC.		33.202	-	-	-	33.202
Indústrias Luna S.A.		4	-	-	-	4
JPL Empreendimentos Ltda.		12.583	-	-	-	12.583
Solução Imobiliária Ltda.		2.970	-	-	-	2.970
		<u>48.759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48.759</u>
Direito de uso de sistemas						
Licença de uso de software (c)	10	136.322	4.532	-	-	140.854
Marcas e patentes		341	-	-	-	341
Amortização acumulada		(76.979)	-	-	(3.487)	(80.466)
		<u>59.684</u>	<u>4.532</u>	<u>-</u>	<u>(3.487)</u>	<u>60.729</u>
		<u>363.114</u>	<u>4.532</u>	<u>-</u>	<u>(3.487)</u>	<u>364.159</u>
	Taxas anuais de amortização	Controladora				31 de dezembro de 2020
		31 de dezembro de 2019	Adições	Baixa	Amortização	
Ágio de empresas incorporadas (a)						
Bozano		118.610	-	-	-	118.610
Realejo		51.966	-	-	-	51.966
Multishopping		84.095	-	-	-	84.095
		<u>254.671</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>254.671</u>
Ágio em aquisição de novas participações (b)						
Brazilian Realty LLC.		33.202	-	-	-	33.202
Indústrias Luna S.A.		4	-	-	-	4
JPL Empreendimentos Ltda.		12.583	-	-	-	12.583
Solução Imobiliária Ltda.		2.970	-	-	-	2.970
		<u>48.759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48.759</u>
Direito de uso de sistemas						
Licença de uso de software (c)	10	119.603	16.719	-	-	136.322
Marcas e patentes		341	-	-	-	341
Amortização acumulada		(63.606)	-	-	(13.373)	(76.979)
		<u>56.338</u>	<u>16.719</u>	<u>-</u>	<u>(13.373)</u>	<u>59.684</u>
		<u>359.768</u>	<u>16.719</u>	<u>-</u>	<u>(13.373)</u>	<u>363.114</u>

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Intangível--Continuação

	Taxas anuais de amortização	Consolidado				31 de março de 2021
		31 de dezembro de 2020	Adições	Baixa	Amortização	
Ágio de empresas incorporadas (a)						
Bozano		118.610	-	-	-	118.610
Realejo		51.966	-	-	-	51.966
Multishopping		84.095	-	-	-	84.095
		254.671	-	-	-	254.671
Ágio em aquisição de novas participações (b)						
Brazilian Realty LLC.		33.202	-	-	-	33.202
Indústrias Luna S.A.		4	-	-	-	4
JPL Empreendimentos Ltda.		12.583	-	-	-	12.583
Solução Imobiliária Ltda.		2.970	-	-	-	2.970
		48.759	-	-	-	48.759
Direito de uso de sistemas						
Licença de uso de software (c)	10	140.318	5.071	-	-	145.389
Marcas e patentes		442	-	-	-	442
Amortização acumulada		(78.504)	-	-	(3.549)	(82.053)
		62.256	5.071	-	(3.549)	63.778
		365.686	5.071	-	(3.549)	367.208

	Taxas anuais de amortização	Consolidado				31 de dezembro de 2020
		31 de dezembro de 2019	Aquisição Manati (d)	Adições	Baixa	
Ágio de empresas incorporadas (a)						
Bozano		118.610	-	-	-	118.610
Realejo		51.966	-	-	-	51.966
Multishopping		84.095	-	-	-	84.095
		254.671	-	-	-	254.671
Ágio em aquisição de novas participações (b)						
Brazilian Realty LLC.		33.202	-	-	-	33.202
Indústrias Luna S.A.		4	-	-	-	4
JPL Empreendimentos Ltda.		12.583	-	-	-	12.583
Solução Imobiliária Ltda.		2.970	-	-	-	2.970
		48.759	-	-	-	48.759
Direito de uso de sistemas						
Licença de uso de software (c)	10	120.822	2.367	17.129	-	140.318
Marcas e patentes		442	-	-	-	442
Amortização acumulada		(64.254)	(690)	-	(13.560)	(78.504)
		57.010	1.677	17.129	(13.560)	62.256
		360.440	1.677	17.129	(13.560)	365.686

(a) Os ágios registrados têm sua origem nas aquisições realizadas no exercício de 2006. Os referidos ágios tiveram como fundamento a expectativa de rentabilidade futura desses investimentos, e foram amortizados até 31 de dezembro de 2008.

(b) Os ágios registrados têm sua origem nas aquisições realizadas no exercício de 2007, e tiveram como fundamento a expectativa de rentabilidade futura desses investimentos, e foram amortizados até 31 de dezembro de 2008.

(c) Com o objetivo de continuar a fortalecer o seu sistema de controles internos e manter uma estratégia de crescimento bem estruturada, a Companhia vem contratando serviços de avaliação e implementação de novas funcionalidades do SAP além de sistemas para apoio à tomada de decisão, com o objetivo de promover maior eficiência, transparência e autonomia para os gestores da Empresa.

(d) Vide Nota 1.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Intangível--Continuação

Os ágios fundamentados pela rentabilidade futura não possuem vida útil determinável e, por esse motivo, não são amortizados. A Companhia testa o valor de recuperação desses ativos anualmente através de teste de *impairment*.

Os outros ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados pelo método linear no exercício apresentado na tabela acima.

O teste de *impairment* para validação do ágio foi feito em 31 de março de 2021 considerando os impactos do COVID-19, considerando o fluxo de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua formação (unidade geradora de caixa). As principais premissas utilizadas para a elaboração deste fluxo de caixa estão descritas na Nota 9. No caso de mudanças nas principais premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa, os ágios com vida útil indefinida alocados às unidades geradoras de caixa somados aos valores contábeis das propriedades para investimentos (unidades geradoras de caixa) seriam substancialmente menores que o valor justo das propriedades para investimentos, ou seja, não há indícios de perdas por *impairment* nas unidades geradoras de caixa, em 31 de março de 2021 e dezembro de 2020.

12. Empréstimos e financiamentos

				Taxa média					
				anual de juros	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020			
				31 de março					
				Indexador	de 2021	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Circulante									
Santander	Multiplan Greenfield II	(a)	CDI +	0,85%	-	22.613	-	-	22.585
Banco Itaú	VillageMall	(b)	TR +	5,00%	27.017	27.017	27.014	-	27.014
	CCB 250	(c)	CDI +	1,95%	250.692	250.692	3.022	-	3.022
	CCB 225	(d)	TR +	5,00%	15.488	15.488	15.495	-	15.495
Banco do Brasil	CCB 175	(e)	% do CDI	110,00%	44.639	44.639	44.622	-	44.622
	CCB 50	(f)	% do CDI	110,00%	20.042	20.042	20.035	-	20.035
	CCB 150	(g)	% do CDI	110,00%	60.126	60.126	60.104	-	60.104
Banco Bradesco	CCB 300	(h)	CDI +	1,00%	202.319	202.319	200.830	-	200.830
	Canoas	(i)	TR +	7,50%	-	8.650	-	-	8.496
	MTE JPA	(j)	% do CDI	105,85%	6.878	6.878	-	-	-
Outros	Cia. Real de Distribuição	(k)			53	53	53	-	53
	Custos de captação				(6.397)	(7.704)	(7.353)	-	(8.662)
	Subtotal circulante				620.857	650.813	363.822	-	393.594

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

				Taxa média	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020		
				anual de juros					
				31 de					
				dezembro de					
				Indexador	2020	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Não circulante									
	Multiplan Greenfield II	(a)	CDI +	0,85%	-	74.876	-	-	80.491
Banco Itaú	VillageMall	(b)	TR +	5,00%	98.166	98.166	104.859	104.859	104.859
	CCB 250	(c)	CDI +	1,95%	-	-	250.000	250.000	250.000
	CCB 225	(d)	TR +	5,00%	197.353	197.353	201.124	201.124	201.124
Banco Bradesco	Canoas	(i)	TR +	7,50%	-	113.704	-	-	115.925
	MTE JPA	(j)	% do CDI	105,85%	345.677	345.677	353.039	353.039	353.039
Outros	Cia. Real de Distribuição	(k)	-	-	190	190	203	203	203
	Custos de captação		-	-	(13.341)	(22.557)	(14.257)	(23.799)	(23.799)
	Subtotal não circulante				628.045	807.409	894.968	1.081.842	1.081.842
	Total geral				1.248.902	1.458.222	1.258.790	1.475.436	1.475.436

- (a) Em 7 de agosto de 2013, as sociedades controladas Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda. e Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda. firmaram com o Banco Santander S.A. instrumento particular de concessão de financiamento para construção do empreendimento Morumbi Corporate localizado em São Paulo. O montante total contratado foi de R\$400.000, sendo que cada sociedade ficou responsável, de forma não solidária, por sua proporção no empreendimento, sendo 49,3104% para Multiplan Greenfield II e 50,6896% para Multiplan Greenfield IV. Os encargos incidentes sobre esse financiamento foram de 8,70% ao ano mais Taxa Referencial - TR, e sua amortização está sendo realizada em 141 parcelas mensais, a partir de 15 de novembro de 2013. Em 31 de dezembro de 2015 havia sido liberada a totalidade do financiamento. Como garantia do empréstimo, as sociedades controladas alienaram em caráter fiduciário a fração de 0,4604509 do imóvel objeto do financiamento, fração esta representada por determinado número de unidades autônomas, e constituiu cessão fiduciária dos créditos referentes aos recebíveis oriundos dos contratos de locação do imóvel objeto do financiamento, de direito da Companhia, os quais devem representar uma movimentação mínima de 120% do valor de uma prestação mensal até a liquidação total da dívida.

Além dessas garantias, a controladora Multiplan Empreendimentos Imobiliários compareceu como fiadora das sociedades controladas. Em 16 de outubro de 2019 foi assinado o 1º aditivo ao contrato de financiamento alterando: a taxa da operação de TR + 8,70% a.a. para CDI + 0,85% a.a. Em 17 de julho de 2020 foi realizada uma amortização antecipada de 50% do saldo devedor do financiamento no montante de R\$112.313. Não existem *covenants* financeiros neste contrato.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (b) Em 30 de novembro de 2010, a Companhia firmou com o Banco Itaú BBA S.A. uma cédula de crédito bancário para construção do Shopping Village Mall, no montante de R\$270.000. Os encargos incidentes sobre este financiamento são de TR mais 9,75% ao ano e a sua amortização realizada em 114 parcelas mensais e consecutivas, vencendo a primeira em 15 de março de 2013. Em 31 de dezembro de 2015 já havia sido liberada a totalidade do financiamento, inclusive o valor adicional de R\$50.000 contratado em aditivo de 4 de julho de 2012. Como garantia do empréstimo, a Companhia deu em hipoteca o terreno e todas as acessões, construções, instalações e benfeitorias nele existentes e que venham a ser acrescidas, avaliados na época em R\$370.000. Além disso, a Companhia constituiu cessão fiduciária dos créditos referentes aos recebíveis oriundos dos contratos de locação e cessão de direitos de uso das lojas do empreendimento objeto do financiamento, os quais devem representar movimentação mínima de 100% do valor de uma parcela mensal, a partir de janeiro de 2015 até a liquidação total da dívida. Em 4 de julho de 2012, a Companhia assinou aditivo à cédula de crédito bancário para a construção do Shopping VillageMall alterando: (i) o valor total de R\$270.000 para R\$320.000, (ii) o *covenant* de dívida líquida por EBITDA de 3,0x para 3,25x, e, (iii) a data inicial para verificação da conta vinculada de 30 de janeiro de 2015 para 30 de janeiro de 2017. Em 30 de setembro de 2013 foi assinado o 2º aditivo ao contrato de financiamento alterando: (i) a taxa do contrato de TR + 9,75% a.a. para TR + 9,35% a.a.; e (ii) o prazo final de amortização de 15 de novembro de 2022 para 15 de novembro de 2025 e (iii) o *covenant* de dívida líquida por EBITDA de 3,25x para 4,0x. Em 29 de agosto de 2019 foi assinado o 3º aditivo ao contrato de financiamento reduzindo a taxa do contrato para níveis pré-determinados que variam em função da Selic, de acordo com a tabela descrita abaixo:

Intervalos	Taxa do Contrato
Se Selic \leq 6,5%	TR + 7,40%
Se Selic entre >6,5% e <7,25%	TR + 7,90%
Se Selic entre \geq 7,25% e \leq 8,25%	TR + 8,60%
Se Selic > 8,25%	TR + 9,00%

Em 28 de setembro de 2020 foi assinado o 4º aditivo ao contrato de financiamento reduzindo novamente a taxa do contrato para níveis pré-determinados que variam em função da Selic, de acordo com a tabela descrita abaixo:

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Intervalos	Taxa do Contrato
Se Selic \leq 2,5%	TR + 4,50%
Se Selic entre > 2,5% e \leq 3,75%	TR + 5,00%
Se Selic entre > 3,75% e \leq 4,25%	TR + 5,50%
Se Selic entre > 4,25% e \leq 5,00%	TR + 6,00%
Se Selic entre > 5,00% e \leq 6,00%	TR + 6,50%
Se Selic entre > 6,00% e \leq 7,25%	TR + 7,50%
Se Selic entre > 7,25% e \leq 8,25%	TR + 8,20%
Se Selic > 8,25%	TR + 8,60%

Todas as demais cláusulas do contrato original permaneceram inalteradas.

Covenants financeiros desse contrato:

Dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,0 x.

EBITDA/Despesa Financeira Líquida maior ou igual a 2 x.

O EBITDA utilizado para cálculo dos *covenants* financeiros segue as definições previstas nos contratos de empréstimo.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas no contrato de financiamento.

- (c) No dia 18 de março de 2020, a Companhia firmou com o Banco Itaú BBA Cédula de Crédito Bancário (CCB) visando reforçar seu caixa. Para esses instrumentos não foram constituídas garantias. Os juros serão pagos semestralmente e o principal em uma única parcela na data de 08 de março de 2022.

Data inicial	Data final	Montante	Taxa de juros
18/03/2020	08/03/2022	250.000	CDI + 1,95% a.a.

Não existem *covenants* financeiros nesse contrato.

- (d) No dia 15 de abril de 2020, a Companhia firmou com o Banco Itaú Unibanco S.A. uma cédula de crédito bancário para financiar a operação de aquisição de participação no ParkShopping, através de sua subsidiária Multiplan Parkshopping e Participações Ltda., da fração de 20% das matrículas detidas pelo vendedor IRB Investimentos e Participações Imobiliárias S.A. O montante total do financiamento é de R\$225.000 liberado em duas tranches de R\$112.500 nas datas de 17 de abril de 2020 e 17 de junho de 2020. Os encargos incidentes sobre este financiamento variam em função da Selic, de acordo com a tabela descrita ao fim desta nota.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Sua amortização será realizada em 180 parcelas mensais e consecutivas a partir do dia 17 de maio de 2020. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou em caráter fiduciário a fração de 67,56% sobre os 50% de fração que detinha nas matrículas envolvidas na transação e constituiu cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da mesma fração acima do resultado operacional líquido do ParkShopping.

Não existem *covenants* financeiros nesse contrato.

Intervalos	Taxa do Contrato
Se Selic \leq 3,75%	TR + 5,00%
Se Selic entre > 3,75% e \leq 4,25%	TR + 5,50%
Se Selic entre > 4,25% e \leq 5,00%	TR + 6,00%
Se Selic entre > 5,00 % e \leq 6,0%	TR + 6,50%
Se Selic entre > 6,0% e \leq 7,25%	TR + 7,50%
Se Selic entre >7,25% e \leq 8,25%	TR + 8,20%
Se Selic > 8,25%	TR + 8,60%

- (e) No dia 19 de janeiro de 2012, a Companhia firmou com o Banco do Brasil uma cédula de crédito bancário, no valor total de R\$175.000, visando reforçar seu caixa. Para esse instrumento não foram constituídas garantias. Em 8 de dezembro de 2015, a CCB foi aditada e foram repactuados o prazo de vencimento da dívida principal naquela data bem como os *covenants* financeiros. Segue abaixo o novo cronograma de vencimentos. Os juros serão pagos trimestralmente e o principal conforme cronograma abaixo:

Data inicial	Data final	Montante	Taxa de juros	Status
19/01/2012	01/12/2014	31.819	110,0% CDI	Pago
19/01/2012	01/12/2015	31.818	110,0% CDI	Pago
19/01/2012	01/12/2017	5.568	110,0% CDI	Pago
19/01/2012	01/12/2018	5.568	110,0% CDI	Pago
19/01/2012	01/12/2019	22.273	110,0% CDI	Pago
19/01/2012	01/12/2020	33.409	110,0% CDI	Pago
19/01/2012	01/12/2021	44.545	110,0% CDI	A vencer

Covenants financeiros desse contrato:

Dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,0 x.

O EBITDA utilizado para cálculo dos *covenants* financeiros segue as definições previstas nos contratos de empréstimo.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas na cédula de crédito bancário.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (f) No dia 31 de outubro de 2012, a Companhia firmou com o Banco do Brasil S/A uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), no valor total de R\$50.000, visando reforçar seu caixa. Para esse instrumento não foram constituídas garantias. Os juros serão pagos trimestralmente e o principal em uma única parcela na data de 30 de outubro de 2017. Em 8 de dezembro de 2015, a CCB foi aditada e foi repactuado o prazo de vencimento da dívida principal naquela data. Segue abaixo o novo cronograma de vencimentos. Os juros serão pagos trimestralmente e o principal conforme cronograma abaixo:

Data inicial	Data final	Montante	Taxa de juros	Status
31/10/2012	01/12/2017	2.500	110,0% CDI	Pago
31/10/2012	01/12/2018	2.500	110,0% CDI	Pago
31/10/2012	01/12/2019	10.000	110,0% CDI	Pago
31/10/2012	01/12/2020	15.000	110,0% CDI	Pago
31/10/2012	01/12/2021	20.000	110,0% CDI	A vencer

Covenants financeiros desse contrato:

Dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,0 x.

O EBITDA utilizado para cálculo dos *covenants* financeiros segue as definições previstas nos contratos de empréstimo.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas no contrato de empréstimo.

- (g) No dia 23 de dezembro de 2015, a Companhia firmou com o Banco do Brasil S/A uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), no valor total de R\$150.000, visando reforçar seu caixa. Para esse instrumento não foram constituídas garantias. Os juros serão pagos trimestralmente e o principal de acordo com o cronograma de vencimentos abaixo. Os juros serão pagos trimestralmente.

Data inicial	Data final	Montante	Taxa de juros	Status
30/12/2015	01/12/2017	7.500	110,0% CDI	Pago
30/12/2015	01/12/2018	7.500	110,0% CDI	Pago
30/12/2015	01/12/2019	30.000	110,0% CDI	Pago
30/12/2015	01/12/2020	45.000	110,0% CDI	Pago
30/12/2015	01/12/2021	60.000	110,0% CDI	A vencer

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Covenants financeiros desse contrato:

Dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,0 x.

O EBITDA utilizado para cálculo dos *covenants* financeiros segue as definições previstas nos contratos de empréstimo.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas no contrato de empréstimo.

- (h) No dia 11 de dezembro de 2012, a Companhia firmou com o Banco Bradesco S/A uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), no valor total de R\$300.000, visando reforçar seu caixa. Para esse instrumento não foram constituídas garantias. Em 31 de julho de 2017, foi celebrado aditivo ao contrato prorrogando os prazos de pagamento do principal conforme tabela abaixo. Os juros mantiveram-se com periodicidade semestral.

Data inicial	Data final	Montante	Taxa de juros	Status
11/12/2012	09/11/2020	R\$100.000	CDI + 1,0% a.a.	Pago
11/12/2012	09/11/2021	R\$200.000	CDI + 1,0% a.a.	A vencer

Não existem *covenants* financeiros nesse contrato.

- (i) Em 25 de maio de 2015, a sociedade controlada ParkShopping Canoas Ltda. firmou com o Banco Bradesco S.A. instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento ParkShopping Canoas localizado em Canoas, no Rio Grande do Sul. O montante total contratado foi de R\$280.000 e os encargos incidentes sobre esse financiamento foram de 9,25% ao ano mais Taxa Referencial - TR, e sua amortização realizada em 144 parcelas mensais, a partir de 25 de abril de 2019. Como garantia do empréstimo, a sociedade controlada deu em hipoteca a fração de 80% do imóvel objeto do financiamento, e constituiu cessão fiduciária de 80% dos créditos referentes aos recebíveis oriundos dos contratos de locação do imóvel objeto do financiamento, os quais deverão representar uma movimentação mínima de 120% do valor de uma prestação mensal até a liquidação total da dívida. Além dessas garantias, a controladora Multiplan Empreendimentos Imobiliários compareceu como fiadora da sociedade controlada. Em 24 de julho de 2016, a Companhia assinou aditivo ao instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento ParkShopping Canoas localizado em Canoas alterando: (i) o vencimento da primeira prestação para 25 de agosto de 2019, (ii) redução do prazo de retorno para 140 meses, (iii) o vencimento da dívida para 25 de março de 2031, e, (iv) alteração do prazo final da obra para 25 de agosto de 2017. Em 27 de dezembro de 2019 foi assinada carta aditivo ao contrato de financiamento alterando: (i) taxa da operação de TR + 9,25% a.a. para TR + 7,50% a.a.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Em 25 de agosto de 2020 foi realizado a amortização parcial antecipada do saldo devedor do financiamento no montante de R\$ 100.000. Em 30 de setembro de 2020 foi realizado a amortização parcial antecipada do saldo devedor do financiamento no montante de R\$75.000.

- (j) Em 19 de setembro de 2019, a Companhia firmou com o Banco Bradesco S.A. instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento ParkJacarepaguá localizado na cidade do Rio de Janeiro. O montante total contratado foi de R\$350.000 e os encargos incidentes sobre esse financiamento foram de TR+5,15% ao ano durante os primeiros 15 meses e, após esse prazo, de 105,85% do CDI até o prazo final da operação. Para os primeiros 15 meses foi contratado um instrumento financeiro (*swap*) trocando a atualização em TR+5,15% ao ano prevista no contrato para 105,85% do CDI. Durante os primeiros 15 meses houve carência de principal e juros. Após esse período, nos doze meses seguintes haverá carência ainda de principal com pagamento normal de juros. O período de pagamento da dívida começará em 10 de janeiro de 2022, através de 166 parcelas mensais de amortização mais juros. Como garantia do empréstimo, a sociedade controlada ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda. deu em hipoteca a fração de 91% do imóvel objeto do financiamento, e constituiu cessão fiduciária de 91% dos créditos referentes aos recebíveis oriundos dos contratos de locação do imóvel objeto do financiamento, os quais deverão representar uma movimentação mínima de 100% do valor de uma prestação mensal até a liquidação total da dívida. A liberação da primeira parcela do crédito ocorreu em 21 de outubro de 2019.
- (k) O saldo a pagar à Companhia Real de Distribuição decorre do empréstimo de mútuo com a controlada incorporada Multishopping para viabilizar o início das obras do BarraShopping Sul, a ser quitado em 516 parcelas mensais no valor de R\$4 a partir da data de inauguração do hipermercado, ocorrido em novembro de 1998, sem incidência de juros ou atualização monetária.

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Empréstimos e financiamentos				
2022	50.519	74.277	317.431	349.026
2023 em diante	590.867	755.689	591.794	756.615
Subtotal - Empréstimos e financiamentos	641.386	829.966	909.225	1.105.641
Custos de captação				
2022	(1.414)	(2.722)	(1.976)	(3.285)
2023 em diante	(11.927)	(19.835)	(12.281)	(20.514)
Subtotal - Custo de captação	(13.341)	(22.557)	(14.257)	(23.799)
Total - Empréstimos e financiamentos	628.045	807.409	894.968	1.081.842

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento

Controladora

	Empréstimos e financiamentos	Debêntures	Juros sobre capital próprio	Capital	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.258.789	1.645.863	237.048	6.229.725	9.371.425
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Captação de empréstimos	-	-	-	-	-
Pagamento de empréstimos	(10.477)	-	-	-	(10.477)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(11.110)	-	-	-	(11.110)
Custo de captação de empréstimos	-	-	-	-	-
Pagamento de encargos de debêntures	-	-	-	-	-
Recuperação de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(7.074)	(7.074)
Captação debêntures	-	-	-	-	-
Custo de captação debentures	-	-	-	-	-
Exercício de opção de ações	-	-	-	-	-
Pagamento de debêntures	-	-	-	-	-
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(21.587)	-	-	(7.074)	(28.661)
Outras variações					
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	7.765	-	-	-	7.765
Apropriação de juros dos empréstimos lançados no investimento	1.378	-	-	-	1.378
Capitalização de juros	875	-	-	-	875
Custos de captação apropriados	1.682	-	-	-	1.682
Custo de captação debentures	-	1.031	-	-	1.031
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	10.983	-	-	10.983
Resultado do período	-	-	-	46.605	46.605
Opção das ações outorgadas	-	-	-	8.112	8.112
Total de outras variações	11.700	12.014	-	54.717	78.431
Saldos em 31 de março de 2021	1.248.902	1.657.877	237.048	6.277.368	9.421.195

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento--Continuação

Controladora--Continuação

	Empréstimos e financiamentos	Debêntures	Juros sobre capital próprio	Capital	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.102.476	1.445.802	148.375	5.587.669	8.284.322
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Captação de empréstimos	475.000	-	-	-	475.000
Pagamento de empréstimos	(331.532)	-	-	-	(331.532)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(47.880)	-	-	-	(47.880)
Custo de captação de empréstimos	(5.546)	-	-	-	(5.546)
Pagamento de encargos de debêntures	-	(51.599)	-	-	(51.599)
Recuperação de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(105.974)	(105.974)
Captação debêntures	-	400.000	-	-	400.000
Custo de captação debentures	-	(2.810)	-	-	(2.810)
Exercício de opção de ações	-	-	-	28.693	28.693
Pagamento de debêntures	-	(200.000)	-	-	(200.000)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(148.375)	-	(148.375)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	90.042	145.591	(148.375)	(77.281)	9.977
Outras variações					
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	43.289	-	-	-	43.289
Apropriação de juros dos empréstimos lançados no investimento	18.061	-	-	-	18.061
Capitalização de juros	4.314	-	-	-	4.314
Custos de captação apropriados	8.051	-	-	-	8.051
Swap	(7.444)	-	-	-	(7.444)
Custo de captação debentures	-	4.435	-	-	4.435
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	50.035	-	-	50.035
Reserva para investimento	-	-	-	646.816	646.816
Reserva de lucro	-	-	-	48.254	48.254
Opção das ações outorgadas	-	-	-	24.267	24.267
Provisão Juros sobre capital próprio	-	-	237.048	-	237.048
Total de outras variações	66.271	54.470	237.048	719.337	1.077.126
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.258.789	1.645.863	237.048	6.229.725	9.371.425

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento--Continuação

Consolidado

	Empréstimos e financiamentos	Debêntures	Juros sobre capital próprio	Capital	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.475.436	1.645.863	237.048	6.229.725	3.298	9.591.370
Variações dos fluxos de caixa de financiamento						
Captação de empréstimos	-	-	-	-	-	-
Pagamento de empréstimos	(17.083)	-	-	-	-	(17.083)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(15.097)	-	-	-	-	(15.097)
Custo de captação empréstimos	-	-	-	-	-	-
Pagamento de encargos de debêntures	-	-	-	-	-	-
Recompra de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(7.074)	-	(7.074)
Captação de debentures	-	-	-	-	-	-
Custo de captação de debêntures	-	-	-	-	-	-
Pagamento de debêntures	-	-	-	-	-	-
Exercício de opção de ações	-	-	-	-	-	-
Participação de não controladores	-	-	-	-	(85)	(85)
Pagamento juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(32.180)	-	-	(7.074)	(85)	(39.339)
Outras variações						
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	10.704	-	-	-	-	10.704
Apropriação de juros dos empréstimos lançados em propriedade para investimento	1.379	-	-	-	-	1.379
Capitalização de juros	875	-	-	-	-	875
Custos de captação apropriados	2.008	-	-	-	-	2.008
Custos de captação debentures	-	1.031	-	-	-	1.031
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	10.983	-	-	-	10.983
Opção de ações outorgadas	-	-	-	8.112	-	8.112
Resultado do período	-	-	-	46.605	13	46.618
	14.966	12.014	-	54.717	13	81.710
Saldos em 31 de março de 2021	1.458.222	1.657.877	237.048	6.277.368	3.226	9.633.741

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento--Continuação

Consolidado--Continuação

	Empréstimos e financiamentos	Debêntures	Juros sobre capital próprio	Capital	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.657.635	1.445.802	148.375	5.587.669	3.332	8.842.813
Variações dos fluxos de caixa de financiamento						
Captação de empréstimos	475.000	-	-	-	-	475.000
Pagamento de empréstimos	(659.606)	-	-	-	-	(659.606)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(83.957)	-	-	-	-	(83.957)
Custo de captação empréstimos	(9.045)	-	-	-	-	(9.045)
Pagamento de encargos de debêntures	-	(51.599)	-	-	-	(51.599)
Recompra de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(105.974)	-	(105.974)
Captação de debêntures	-	400.000	-	-	-	400.000
Custo de captação de debêntures	-	(2.810)	-	-	-	(2.810)
Pagamento de debêntures	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)
Exercício de opção de ações	-	-	-	28.693	-	28.693
Participação de não controladores	-	-	-	-	162	162
Pagamento juros sobre capital próprio	-	-	(148.375)	-	-	(148.375)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(277.608)	145.591	(148.375)	(77.281)	162	(357.511)
Outras variações						
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	68.731	-	-	-	-	68.731
Apropriação de juros dos empréstimos lançados em propriedade para investimento	18.061	-	-	-	-	18.061
Capitalização de juros	4.314	-	-	-	-	4.314
Custos de captação apropriados	11.747	-	-	-	-	11.747
Swap	(7.444)	-	-	-	-	(7.444)
Custos de captação debentures	-	4.435	-	-	-	4.435
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	50.035	-	-	-	50.035
Reserva para investimento	-	-	-	646.816	-	646.816
Reserva de lucro	-	-	-	48.254	-	48.254
Opção de ações outorgadas	-	-	-	24.267	-	24.267
Provisão juros sobre capital próprio	-	-	237.048	-	-	237.048
Resultado do período	-	-	-	-	(196)	(196)
	95.409	54.470	237.048	719.337	(196)	1.106.068
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.475.436	1.645.863	237.048	6.229.725	3.298	9.591.370

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

O “EBITDA” e “EBIT” correspondem a um dos principais indicadores da Companhia, pelo fato de ser uma métrica importante de performance e determinados *covenants* (empréstimos, financiamentos e debêntures) para os usuários das demonstrações financeiras.

Para fins de atendimento aos termos do § 2º do artigo 2º da Instrução CVM nº 527/12, demonstramos abaixo a conciliação dos valores do cálculo do LAJIDA (EBITDA) e do LAJIR (EBIT) para os trimestres findos de 31 de março de 2021 e 2020.

	31 de março de 2021		31 de março de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro líquido do período	46.605	46.308	178.647	177.749
Participação dos acionistas minoritários	-	13	-	(26)
Imposto de renda e contribuição social	15.972	24.897	75.988	83.810
Resultado financeiro líquido	17.332	14.053	20.180	23.142
EBIT	79.909	85.271	274.815	284.675
Depreciações e amortizações	28.352	46.395	34.583	58.230
EBITDA	108.261	131.666	309.398	342.905

13. Contas a pagar

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Fornecedores	26.900	48.546	23.247	52.794
Arrendamento	43.173	43.372	43.628	43.832
Retenções contratuais	3.258	12.475	3.153	10.989
Indenizações a pagar	4.072	6.145	2.818	3.797
Obrigações trabalhistas	38.727	38.896	70.760	70.852
	116.130	149.434	143.606	182.264
Circulante	73.127	106.252	100.421	138.895
Não circulante	43.003	43.182	43.185	43.369

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures

Demonstramos abaixo a composição das debêntures:

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Passivo circulante		
4ª Emissão - Debêntures	1.654	277
5ª Emissão - Debêntures	1.676	298
6ª Emissão - Debêntures	2.425	866
7ª Emissão - Debêntures	3.076	1.277
8ª Emissão - Debêntures	2.448	38
9ª Emissão - Debêntures	6.789	4.328
Subtotal	18.068	7.084
Custo de captação - 4ª emissão	(2.052)	(2.052)
Custo de captação - 5ª emissão	(1.133)	(1.133)
Custo de captação - 6ª emissão	(249)	(249)
Custo de captação - 7ª emissão	(166)	(166)
Custo de captação - 8ª emissão	(163)	(163)
Custo de captação - 9ª emissão	(361)	(360)
Total - Custo de captação	(4.124)	(4.123)
Total - Passivo circulante	13.944	2.961
Passivo não circulante		
4ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
5ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
6ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
7ª Emissão - Debêntures	350.000	350.000
8ª Emissão - Debêntures	200.000	200.000
9ª Emissão - Debêntures	200.000	200.000
Subtotal	1.650.000	1.650.000
Custo de captação - 4ª emissão	(1.539)	(2.052)
Custo de captação - 5ª emissão	(1.415)	(1.699)
Custo de captação - 6ª emissão	(540)	(602)
Custo de captação - 7ª emissão	(678)	(719)
Custo de captação - 8ª emissão	(696)	(737)
Custo de captação - 9ª emissão	(1.199)	(1.289)
Total - Custo de captação	(6.067)	(7.098)
Total - Passivo não circulante	1.643.933	1.642.902

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Quarta emissão para distribuição privada primária de debêntures para investimento e emissão de CRI

Em 13 de dezembro de 2016, a Companhia realizou a quarta emissão para distribuição privada primária de debêntures, no valor de R\$300.000. Foram emitidas 300.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie com garantia real, em série única. As debêntures da quarta emissão foram subscritas e integralizadas em 29 de dezembro de 2016 pela subsidiária Multiplan Greenfield XII pelo valor nominal de emissão. A subsidiária Multiplan Greenfield XII, por sua vez, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário e cedeu integralmente os créditos imobiliários para Cibrasec (Companhia Securitizadora) que realizou distribuição pública, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. A operação terá uma única amortização ao fim do sexto ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 8 de dezembro de 2016 por meio de procedimento de *bookbuilding*, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 95% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O custo total com a captação foi de R\$10.421.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento dos seguintes shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos: ParkJacarepaguá, BarraShopping, VillageMall, Village Corporate, RibeirãoShopping, Pátio Savassi e Residencial Porto Alegre.

Foi constituída alienação fiduciária de fração ideal de 39,77% da matrícula 37.850 do Registro de Imóveis da 5ª zona de Porto Alegre, matrícula que engloba o subcondomínio BarraShoppingSul. Para essa operação não foram constituídas outras garantias nem estabelecidos *covenants* financeiros.

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 13 de junho de 2017 foi paga parcela no montante de R\$15.182; (ii) em 13 de dezembro de 2017 foi paga parcela no montante de R\$12.070; (iii) em 13 de junho de 2018 foi paga parcela no montante de R\$9.031; (iv) em 13 de dezembro de 2018 foi paga parcela no montante de R\$9.035; (v) em 13 de junho de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.827; (vi) em 13 de dezembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.166; (vii) em 12 de junho de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$5.257; e (viii) em 11 de dezembro de 2020 foi paga parcela no montante de R\$2.891.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Quinta emissão para distribuição privada primária de debêntures para investimento e emissão de CRI

Em 6 de junho de 2017, a Companhia realizou a quinta emissão para distribuição privada primária de debêntures, no valor de R\$300.000. Foram emitidas 300.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie com garantia real, em série única. As debêntures da quinta emissão foram subscritas e integralizadas em 14 de junho de 2017 pela subsidiária Multiplan Greenfield XII pelo valor nominal de emissão. A subsidiária Multiplan Greenfield XII, por sua vez, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário e cedeu integralmente os créditos imobiliários para Cibrasec (Companhia Securitizadora) que realizou distribuição pública, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. A operação terá uma única amortização ao fim do sexto ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 2 de junho de 2017 por meio de procedimento de *bookbuilding*, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 95% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O custo total com a captação foi de R\$5.946.

Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados diretamente ou através de suas Controladas, até a data de vencimento das Debêntures, para aquisição, e/ou construção, e/ou expansão, e/ou revitalização, e/ou desenvolvimento dos seguintes shopping centers e/ou empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos: ParkJacarepaguá, BarraShopping, VillageMall, Village Corporate, ParkShoppingBarigui, ParkShoppingCanoas, DiamondMall e MorumbiShopping.

Foi constituída alienação fiduciária de fração ideal de 39,77% da matrícula 37.850 do Registro de Imóveis da 5ª zona de Porto Alegre, matrícula que engloba o subcondomínio BarraShoppingSul. Para essa operação não foram constituídas outras garantias nem estabelecidos *covenants* financeiros.

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 12 de dezembro de 2017 foi paga parcela no montante de R\$12.105; (ii) em 12 de junho de 2018 foi paga parcela no montante de R\$9.036; (iii) em 12 de dezembro de 2018 foi paga parcela no montante de R\$9.035; (iv) em 12 de junho de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.827; (v) em 12 de dezembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.188; (vi) em 10 de junho de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$5.257; e (vii) em 10 de dezembro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$2.869.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Sexta emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 10 de maio de 2018, a Companhia realizou a sexta emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$300.000. Foram emitidas 30.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$10. A operação terá uma única amortização ao fim do sexto ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 30 de maio de 2018 por meio de procedimento de *bookbuilding*, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 107,25% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O custo total com a captação foi de R\$1.494. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados para o pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo e/ou reforço no capital de giro da Companhia e/ou de suas Controladas.

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,0; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0.

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 12 de novembro de 2018 foi paga parcela no montante de R\$8.830; (ii) em 10 de maio de 2019 foi paga parcela no montante de R\$9.820; (iii) em 11 de novembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$9.753; (iv) em 11 de maio de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$6.494; e (v) em 10 de novembro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$3.519.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 25 de abril de 2019, a Companhia realizou a sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$350.000. Foram emitidas 35.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$10. A operação terá duas amortizações iguais ao fim do sexto e do sétimo ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 8 de maio de 2019 por meio de procedimento de *bookbuilding*, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 106,00% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O custo total com a captação foi de R\$1.162. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados para: (i) investimentos em novos empreendimentos e na expansão dos empreendimentos existentes, (ii) na aquisição de participações minoritárias, e (iii) nos pagamentos de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo e/ou reforço no capital de giro da Companhia e/ou de suas controladas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures--Continuação

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,0; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0.

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 25 de outubro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$10.322; (ii) em 27 de abril de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$7.843; e (iii) em 26 de outubro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$4.236.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Oitava emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 30 de junho de 2020, a Companhia realizou a oitava emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$200.000. Foram emitidas 200.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1.000. A operação terá quatro amortizações iguais ao fim do terceiro, quarto, quinto e sexto ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço de emissão foi fixado na escritura onde foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um *spread* ou sobretaxa equivalente a 3,00% ao ano. O custo total estimado com a captação foi de R\$885. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados para o pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo e/ou reforço no capital de giro da Companhia e/ou de suas Controladas.

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) De 01 de janeiro de 2022 (inclusive) até 31 de dezembro de 2022 (inclusive): Dívida Líquida / EBITDA \leq 4.5x; (ii) A partir de 01 de janeiro de 2023 (inclusive) até a Data de Vencimento: Dívida Líquida / EBITDA \leq 4.0x; e (iii) EBITDA / Despesa Financeira Líquida \geq 2.0x.

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 30 de dezembro de 2020 foi paga parcela no montante de R\$4.784.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Nona emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 16 de julho de 2020, a Companhia realizou a nona emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$200.000. Foram emitidas 200.000 debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1.000. A operação terá três amortizações iguais ao fim do terceiro, quarto e quinto ano e contará com pagamento de juros anuais. O preço de emissão foi fixado na escritura onde foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa equivalente a 3,00% ao ano. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados para o pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo e/ou reforço no capital de giro da Companhia e/ou de suas Controladas.

Os covenants financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) De 01 de janeiro de 2022 (inclusive) até a Data de Vencimento: Dívida Líquida / EBITDA \leq 4.5x; e (iii) EBITDA / Despesa Financeira Líquida \geq 2.0x.

A liquidação da operação foi realizada no dia 23 de julho de 2020.

Em 31 de março de 2021, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

15. Obrigações por aquisição de bens

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Circulante				
Jockey (a)	-	3.715	-	5.046
Usiminas (b)	34.052	34.052	32.818	32.818
Atlético Mineiro (c)	92.565	92.565	92.141	92.141
Manati (d)	5.085	5.085	5.152	5.152
Outros	-	-	269	269
	131.702	135.417	130.380	135.426
Não circulante				
Atlético Mineiro (c)	96.314	96.314	118.926	118.926
Manati (d)	-	-	2.438	2.438
	96.314	96.314	121.364	121.364
Total	228.016	231.731	251.744	256.790

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Obrigações por aquisição de bens--Continuação

- (a) Através das Escritura de Compra e Venda e da Escritura de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e outras Avenças, assinadas em 09/11/2016, e posteriores aditamentos, a Companhia, através das suas subsidiárias Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda. e Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda., adquiriu de Jockey Club do Rio Grande do Sul ("Jockey"), uma área de 166.979,355m², localizada em Porto Alegre/RS, pelo preço de R\$164.644, através da entrega de cinco (05) notas promissórias "pro soluto" nos valores de R\$89.861, R\$19.966, R\$28.245, R\$3.000 e R\$23.572.

As referidas notas promissórias foram substituídas da seguinte forma: (i) R\$89.861 mediante a obrigação de dar em pagamento da totalidade das unidades autônomas de empreendimento comercial a ser construído com área aproximada de 13.723,93 m² no referido terreno; (ii) R\$19.966 mediante a obrigação de construir a nova estrutura de baias da Vila Hípica no imóvel de propriedade do Jockey; (iii) R\$27.852, já quitado em dinheiro; (iv) R\$3.000 também já quitado em dinheiro; e (v) R\$23.572, mediante o pagamento do valor mensal de R\$393. Esse valor será reajustado anualmente, com base em maio de 2016, pela variação do índice do IGP-M da FGV.

- (b) Através de Escritura pública de promessa de compra e venda, assinada em 11 de abril de 2019, a Companhia adquiriu a fração de 20,00% do BH Shopping detida pela vendedora Previdência Usiminas, pelo preço certo e ajustado de R\$360.000. Foi pactuado o pagamento da seguinte forma: (i) R\$330.000 no ato realizado na data de 11 de abril de 2019; e (ii) R\$30.000 em parcela única a ser paga até a data de 11 de abril de 2020. O saldo devedor remanescente será corrigido pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, até a data de sua liquidação.

Em 08 de abril de 2020 a Companhia e a Previdência Usiminas celebraram o primeiro aditamento a PCV através de Escritura de Rerratificação de Promessa de Compra e Venda, alterando a data do pagamento da parcela de R\$30.000 para 11 de abril de 2021, sendo que a partir de 14 de abril de 2020 o saldo devedor remanescente passou a ser corrigido pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de spread de 4,90% ao ano até a data de sua liquidação.

- (c) Com base no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, assinado em 03 de julho de 2017, a Companhia assumiu o compromisso de compra da fração ideal de 50,1% do shopping Diamond Mall detida pelo vendedor Clube Atlético Mineiro, mediante a entrega de 02 (duas) notas promissórias "pro soluto" nos valores de R\$250.000 e R\$18.000 ao vendedor, que foram emitidas na ocasião da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda. Ao valor referente a nota promissória de R\$250.000, foi aplicado atualização monetária da variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de juros de 3% ao ano até a data de celebração da escritura definitiva.

Em 20 de janeiro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição da fração ideal de 50,1% do shopping Diamond Mall através da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, mediante a entrega das 02 (duas) notas promissórias em caráter "pro soluto" nos valores de R\$250.000 e R\$18.000 ao vendedor Clube Atlético Mineiro.

Em 20 de janeiro de 2020, a Companhia e o Clube Atlético Mineiro celebraram a Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças, substituindo as referidas notas promissórias da seguinte forma: (i) NP no valor de R\$250.000, que atualizada monetariamente soma o valor de R\$296.773, foi substituída pelo pagamento no valor de R\$5.935, realizado em 27 de janeiro de 2020 e o saldo remanescente de R\$290.838 será parcelado em 01 (uma) parcela de R\$23.742, 03 (três) parcelas no valor de 11.871, 02 (duas) parcelas de R\$8.903 e 30 (trinta) parcelas de R\$7.123, a partir de 19 de abril de 2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Cada parcela será corrigida com base na variação de 100% do CDI até a data dos seus respectivos pagamentos; e (ii) NP no valor de R\$18.000 foi substituída pelo direito do Clube Atlético Mineiro de receber durante os próximos 48 (quarenta e oito) meses o valor equivalente a 7,515% do faturamento bruto mensal do Diamond Mall.

- (d) Através de Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, assinado em 07 de fevereiro de 2020, a Companhia adquiriu 50% do capital social da empresa Manati Empreendimentos e Participações S.A., correspondente a 21.442.694 ações ordinárias da vendedora Aliance Sonae Shopping Center S.A. pelo preço total de R\$28.500. Foi pactuado o pagamento da seguinte forma: (i) R\$18.750 pago em 07 de janeiro de 2020; e (ii) R\$9.750 em 04 (quatro) parcelas iguais, semestrais e consecutivas de R\$2.438 cada, sendo a primeira parcela a vencer em 07 de agosto de 2020. Todas as parcelas deverão ser reajustadas pela variação acumulada de 100% do CDI desde 18 de outubro de 2019, conforme consta no contrato.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Obrigações por aquisição de bens--Continuação

As obrigações e aquisições de bens de longo prazo vencem até 2024.

	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
2022	69.423	94.579
2023	26.516	26.410
2024	375	375
	96.314	121.364

16. Impostos e contribuições, líquidos

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS a compensar	44.228	34.872	51.553	49.636
COFINS e PIS a compensar	781	781	5.223	5.478
Outros impostos a recuperar	1.806	2.957	2.066	3.217
Total	46.815	38.610	58.842	58.331
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	1.365	12.355	2.395	44.183
ISS	-	-	765	1.252
IR e CS a recolher	2	33.007	7.964	46.768
Outros	-	-	1.585	1.493
Total	1.367	45.362	12.709	93.696
Ativo circulante	46.032	4.822	54.399	13.578
Passivo circulante	584	11.574	8.266	48.943

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais

17.1. Provisão para riscos

Provisão para riscos	Controladora				31 de março de 2021
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	1.500	599	(244)	46	1.901
Processos trabalhistas	3.424	100	(850)	(43)	2.631
Processos fiscais	241	-	-	-	241
	5.165	699	(1.094)	3	4.773

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

Provisão para riscos	Controladora				31 de dezembro de 2020
	31 de dezembro de 2019	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	1.667	39	(84)	(122)	1.500
Processos trabalhistas	3.413	889	(546)	(332)	3.424
Processos fiscais	241	-	-	-	241
	<u>5.321</u>	<u>928</u>	<u>(630)</u>	<u>(454)</u>	<u>5.165</u>

Provisão para riscos	Consolidado				31 de março de 2021
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	9.372	599	(244)	317	10.044
Processos trabalhistas	3.780	193	(855)	(42)	3.076
Processos fiscais	305	-	-	-	305
	<u>13.457</u>	<u>792</u>	<u>(1.099)</u>	<u>275</u>	<u>13.425</u>

Provisão para riscos	Consolidado				31 de dezembro de 2020
	31 de dezembro de 2019	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	7.807	106	(125)	1.584	9.372
Processos trabalhistas	3.700	1.211	(798)	(333)	3.780
Processos fiscais	304	1	-	-	305
	<u>11.811</u>	<u>1.318</u>	<u>(923)</u>	<u>1.251</u>	<u>13.457</u>

(a) Os consultores jurídicos avaliaram como probabilidade de perdas prováveis alguns processos judiciais relacionados a distratos imobiliários, os quais totalizam R\$7.962 em 31 de março de 2021 (R\$7.690 em 31 de dezembro de 2020). O saldo remanescente das provisões cíveis refere-se a diversas causas de pequeno valor, movidas contra os shopping centers nos quais a Companhia possui participação.

As provisões foram constituídas para fazer face às perdas consideradas prováveis em processos administrativos e judiciais relacionados às questões cíveis, fiscais e trabalhistas, em valor julgado suficiente pela Administração, consubstanciada na avaliação de advogados e assessores jurídicos.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

Causas com probabilidade de perda possível

A Companhia é ré em diversos processos de natureza fiscal, administrativa, trabalhista e cível, cujas probabilidades de perda são avaliadas como possíveis por seus consultores jurídicos estimadas em R\$138.344 em 31 de março de 2021 (R\$133.531 em 31 de dezembro de 2020), conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Fiscais	98.069	98.602
Cíveis e administrativas	31.673	28.080
Trabalhistas	8.602	6.849
Total	138.344	133.531

Fiscais

Cobrança de ITBI referente às operações de incorporação total de empresas detentoras de imóveis. As discussões sobre a incidência do referido imposto se concentram nos Municípios de São Paulo (R\$6.332), Belo Horizonte (R\$13.968) e até dezembro de 2020 se tinha também em Brasília, em todos os casos, a Companhia requer o reconhecimento da não incidência do ITBI com base nas disposições do artigo 37, parágrafo 4º, do Código Tributário Nacional.

As discussões de Brasília obtiveram decisões desfavoráveis em primeira e segunda instância. Em outubro de 2017, foi realizado depósito integral do crédito tributário referente a este débito, a fim de que seja mantida a suspensão da exigibilidade do crédito tributário durante o trâmite das execuções fiscais enquanto aguarda-se o julgamento de recurso no STF. Em dezembro de 2020 a Companhia resolveu aderir ao REFIS local para quitação dos débitos específicos daquela localidade, havendo assim desistido dos respectivos recursos. Importante destacar que tal adesão não impacta a discussão relativamente aos demais municípios (São Paulo e Belo Horizonte), pois as decisões das Cortes Superiores não adentraram o mérito da discussão, limitando-se a tratar de questões processuais secundárias. Após a quitação dos débitos com descontos no âmbito do REFIS local e da homologação das desistências realizadas no STF em dezembro de 2020, a Companhia solicitou o levantamento dos depósitos judiciais vinculados às ações no montante de R\$ 5.276. O Juízo de origem autorizou o levantamento dos depósitos, o que deverá ocorrer em maio de 2021.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

Fiscais--Continuação

Em São Paulo, foram lançados quatro autos de infração pelo Município. A discussão se encerrou no âmbito administrativo de maneira desfavorável à Companhia e se encontra atualmente perante o Poder Judiciário com quatro execuções fiscais ajuizadas e já embargadas. Os valores estão garantidos por apólices de seguro garantia. Até o momento, as sentenças foram desfavoráveis à Companhia, julgando improcedentes os embargos à execução fiscal, já tendo a Companhia interposto os respectivos recursos de Apelação, os quais aguardam julgamento perante o Tribunal de Justiça local.

Em Belo Horizonte, das quatro discussões, duas seguem na via administrativa aguardando análise do pedido de não incidência do ITBI e do recurso apresentado em primeira instância. As outras duas discussões se encerraram na via administrativa e seguiram para a esfera judicial. Foram impetrados dois Mandados de Segurança pela Companhia e uma execução fiscal pelo Município de Belo Horizonte. No primeiro Mandado de Segurança, após sentença e acórdão de Apelação desfavoráveis, foram interpostos Recursos Especial e Extraordinário. O Recurso Especial foi admitido e o Extraordinário inadmitido, sob alegação de se tratar de discussão infraconstitucional. Houve a interposição do correspondente Agravo e atualmente aguarda-se o envio do processo para exame pelas Cortes Superiores em Brasília. No segundo Mandado de Segurança houve liminar favorável que foi revogada pelo Tribunal local (TJMG), seguindo-se a prolação de sentença contrária à Companhia. Foi interposto o Recurso de Apelação e atualmente se aguarda o envio dos autos do TJ/MG. A execução fiscal encontra-se atualmente suspensa em virtude de decisão do juízo de primeira instância. Até o momento não houve necessidade de apresentação de garantia.

A Companhia também possui uma discussão em instância administrativa que versa sobre contribuições previdenciárias, no montante de R\$7.413. A fiscalização lavrou auto de infração exigindo contribuições previdenciárias sobre valores referentes ao plano de *stock options* da Companhia. A decisão de primeira instância foi desfavorável e a Companhia interpôs recurso voluntário. O recurso foi negado em junho de 2019, com a publicação do Acórdão. A Companhia opôs embargos de declaração. Em março de 2020 foi admitido parcialmente o recurso especial. Foi interposto agravo contra parte desfavorável do despacho, o qual foi rejeitado. Neste momento, aguarda-se decisão do Conselho Superior de Recursos Fiscais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

Fiscais--Continuação

Em janeiro de 2018, foi lavrado Auto de Infração para cobrança de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS incidentes sobre a operação de compra e venda de terreno para a construção de empreendimento da Companhia no montante de R\$3.876, onde foi protocolada impugnação e aguarda-se decisão em primeira instância.

Em abril de 2019, a Companhia recebeu um auto de infração da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (R\$58.028) referente à cobrança de ISS sobre determinados tipos de receita/ressarcimento de despesas e outros assuntos. Foi apresentada a impugnação e a mesma foi julgada improcedente em 1ª instância. Foi protocolado o recurso voluntário bem como a petição apresentando proposta de acordo, nos termos do Concilia-Rio. Aguarda-se julgamento do recurso voluntário.

Cíveis, administrativas e trabalhistas

A Companhia figura como parte em diversas causas cíveis, administrativas e trabalhistas, sendo que nenhuma considerada individualmente relevante.

Outros

Em 2013, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) cancelou autos de infração lavrados pela Secretaria da Receita Federal em desfavor da Companhia, relativos a aproveitamento de ágio no contexto de reorganização societária realizada em 2007. O julgamento se deu por unanimidade (6x0) e, naquela oportunidade, a Procuradoria da Fazenda não apresentou recurso à Câmara Superior de Recursos Fiscais. A Companhia divulgou Comunicado ao Mercado sobre o assunto em 11 de dezembro de 2013.

Em 2018, a Companhia tomou conhecimento de que surgiram questionamentos quanto à atuação de um dos seis conselheiros integrantes da turma julgadora do CARF que examinou a matéria. Nesse contexto, despesas incorridas pela Companhia com a contratação de um dos escritórios de advocacia para atuar no referido julgamento foram glosadas pela Fiscalização do Imposto de Renda e a Companhia foi autuada no montante de R\$3,3 milhões. A Companhia efetuou, sob protesto, o pagamento de R\$2,5 milhões, com redução da multa aplicada pela Fazenda em 50%, e ajuizou ação de repetição de indébito para reaver esse valor, por discordar da autuação.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

Outros--Continuação

Desde que tomou conhecimento dos questionamentos mencionados acima, a Companhia iniciou imediatamente uma apuração interna, tendo contratado, para esse fim, profissionais renomados, responsáveis por apurar o tema de forma profunda e abrangente.

A apuração foi conduzida por Escritório de Advocacia especializado, com apoio de empresa internacional especializada em auditoria forense e concluiu não haver comprovação da participação da Companhia ou de seus administradores e executivos na prática de quaisquer atos irregulares relacionados a essa autuação.

Em 12 de fevereiro de 2020, o CARF rejeitou a nulidade da Decisão, mantendo o cancelamento dos autos de infração. Contra este julgamento, a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional interpôs Recurso Administrativo em 03 de abril de 2020. A Companhia apresentou contrarrazões ao recurso no devido prazo e aguarda desfecho desde então

17.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora			31 de março de 2021
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	101	-	-	101
ITBI (b)	4.695	-	-	4.695
Depósitos cíveis	26.585	1.404	(13)	27.976
Depósitos trabalhistas	5.320	-	-	5.320
Outros	456	-	-	456
	37.157	1.404	(13)	38.548

Depósitos judiciais	Controladora			31 de dezembro de 2020
	31 de dezembro de 2019	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	101	-	-	101
ITBI (b)	4.695	-	-	4.695
Depósitos cíveis	21.353	7.612	(2.380)	26.585
Depósitos trabalhistas	5.249	77	(6)	5.320
Outros	463	1	(8)	456
	31.861	7.690	(2.394)	37.157

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.2. Depósitos judiciais--Continuação

Depósitos judiciais	Consolidado			31 de março de 2021
	31 de dezembro de 2020	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	821	-	-	821
ITBI (b)	4.695	-	-	4.695
Depósitos cíveis	26.614	1.404	(17)	28.001
Depósitos trabalhistas	5.793	-	-	5.793
Outros	1.827	639	-	2.466
	39.750	2.043	(17)	41.776

Depósitos judiciais	Consolidado				31 de dezembro de 2020
	31 de dezembro de 2019	Aquisição Manatí (c)	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	821	-	-	-	821
ITBI (b)	4.695	-	-	-	4.695
Depósitos cíveis	22.614	-	7.991	(3.991)	26.614
Depósitos trabalhistas	5.723	-	77	(7)	5.793
Outros	995	48	1.067	(283)	1.827
	34.848	48	9.135	(4.281)	39.750

(a) Refere-se, essencialmente, a um depósito realizado para suspender a exigibilidade de débitos de PIS e COFINS e a obtenção da Certidão Negativa de Débitos; atualmente, a questão encontra-se aguardando distribuição e julgamento no STJ.

(b) Em outubro de 2017, foi realizado depósito integral do crédito tributário referente ao ITBI em discussão em Brasília, conforme mencionado no item causas fiscais da Nota 17.1.

(c) Vide Nota 1.

18. Receitas e custos diferidos

	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita de cessão de direitos	56.541	81.943	48.453	73.998
Custo de venda a apropriar (a)	(85.404)	(128.398)	(86.518)	(129.907)
Demais receitas	1.098	1.098	1.111	1.111
	(27.765)	(45.357)	(36.954)	(54.798)
Ativo circulante	(22.997)	(38.752)	(26.056)	(41.921)
Ativo não circulante	(62.407)	(89.646)	(60.462)	(87.987)
Passivo circulante	13.937	18.083	13.167	17.317
Passivo não circulante	43.702	64.958	36.397	57.793

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Receitas e custos diferidos--Continuação

- (a) Refere-se a custos com corretagem sobre cessão de direito e luva invertida. A luva invertida é um incentivo que a Companhia oferece a alguns lojistas para que estes se estabeleçam em alguma propriedade do Grupo Multiplan. A apropriação destes montantes é reconhecida na demonstração do resultado do período como uma dedução na rubrica de "Receita de cessão de direito".

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia está representado por 600.760.875 ações ordinárias e preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, até o limite de 210.038.121 novas ações ordinárias, mediante deliberação do Conselho de Administração, o qual será competente para fixar, em cada caso, a quantidade de ações a serem emitidas, o local da distribuição, a forma da distribuição (pública ou privada), o preço de emissão e as demais condições e integralização no limite do capital autorizado.

Acionista	Quantidade de ações					
	31 de março de 2021			31 de dezembro de 2020		
	Ordinárias	Preferenciais	Total	Ordinárias	Preferenciais	Total
Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A.	126.371.349	-	126.371.349	126.371.349	-	126.371.349
1700480 Ontário Inc.	128.841.603	35.575.041	164.416.644	128.841.603	35.575.041	164.416.644
José Isaac Peres	21.008.048	-	21.008.048	21.008.048	-	21.008.048
Maria Helena Kaminitz Peres	7.379.268	-	7.379.268	7.379.268	-	7.379.268
Ações em livre circulação	273.806.645	-	273.806.645	274.181.645	-	274.181.645
Conselho de Administração e Diretoria	106.076	-	106.076	81.076	-	81.076
Total de ações em circulação	557.512.989	35.575.041	593.088.030	557.862.989	35.575.041	593.438.030
Ações em tesouraria	7.672.845	-	7.672.845	7.322.845	-	7.322.845
Total de ações emitidas	565.185.834	35.575.041	600.760.875	565.185.834	35.575.041	600.760.875

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Patrimônio líquido--Continuação

b) Efeito em transações de capital

Em 9 de fevereiro de 2012, a controlada Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda. adquiriu 77.470.449 quotas representativas de 41,958% do capital da controlada MPH Empreendimento Imobiliário Ltda., pelo valor total de R\$175.000, pagos à vista. Em seguida, um quotista retirou-se da MPH Empreendimento Imobiliário Ltda., reduzindo o capital desta Sociedade em 16,084%, mediante cancelamento da integralidade de suas quotas e devolução de acervo líquido representativo de sua participação, gerando, estas duas transações, uma redução total de R\$128.337 das participações dos acionistas não controladores nas demonstrações financeiras consolidadas. Diante disso, a Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. passaram a deter, cada uma, 50% de participação na MPH Empreendimento Imobiliário Ltda. Como consequência da aquisição feita pela Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda. e da saída de quotista da MPH Empreendimento Imobiliário S.A., foi registrada no Patrimônio Líquido os efeitos da referida transação no montante devedor de R\$89.996.

c) Ações em tesouraria

A Companhia adquiriu até 31 de Março de 2021, 31.614.200 (31.264.000 até 31 de dezembro de 2020). Até 31 de Março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 23.941.355 ações foram utilizadas para liquidação do exercício de opções. O saldo de ações em tesouraria em 31 de março de 2021 é de 7.672.845 ações (7.322.845 ações em 31 de dezembro de 2020). Durante o trimestre findo em 31 de março de 2021 foram recompradas ações no montante de R\$ 7.074. Vide Nota 20 para mais detalhes.

Em 31 de março de 2021, o percentual de ações em livre circulação (ações emitidas exceto ações em tesouraria, ações detidas pelos administradores, pelos acionistas controladores e pessoas a ele vinculadas é de 45,64% (46,15% em 31 de dezembro de 2020). As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$ 20,89 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$3,27 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$24,65 (valores em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do exercício foi de R\$24,49 (valor em reais).

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos e juros sobre o capital próprio

De acordo com o artigo 39, item (c), do Estatuto Social da Companhia, o dividendo anual mínimo obrigatório é de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da legislação societária. A aprovação da distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio competirá privativamente ao Conselho de Administração da Companhia, conforme autorizado na forma da lei e pelo artigo 22, item (g), do Estatuto Social da Companhia.

De acordo com o artigo 39, parágrafo 3º, do Estatuto Social da Companhia, o dividendo mínimo obrigatório não será pago no exercício em que os órgãos da Administração informarem à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia, sendo certo que o Conselho Fiscal, se em exercício, proferirá parecer sobre essa informação. Os dividendos assim retidos serão pagos quando a situação financeira permitir.

20. Pagamento baseado em ações

a) Programa de opção de compra de ações (liquidável em títulos patrimoniais)

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 6 de julho de 2007, foi aprovado um Plano de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia para administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou de outras sociedades sob seu controle.

Em 9 de janeiro de 2020, foram exercidas 1.500.000 opções de compra de ações pelo Diretor-Presidente Sr. José Isaac Peres, no montante de R\$32.400, o qual, foi registrado no patrimônio líquido.

Até 31 de dezembro de 2020 foram exercidas 23.412.597 opções de compra de ações. A liquidação de todas as opções exercidas ocorreu por meio da entrega de ações ordinárias da Empresa. Em 31 de março de 2021, não existia saldo de opções outorgadas e não exercidas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

b) Programa de remuneração baseado na variação do valor das ações (Phantom Stock Options)

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de julho de 2015, foi aprovado o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia, que estabelece os termos e condições para o pagamento de um prêmio em dinheiro, referenciado na valorização das ações de emissão da Companhia, a determinados administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou de outras sociedades sob o seu controle. O direito ao recebimento do prêmio é representado por unidades de investimento, cabendo ao Conselho de Administração eleger os participantes e autorizar a outorga de unidades de investimento em seu favor.

Phantom 2: em 21 de setembro de 2016, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2016, a outorga de 7.502.250 unidades de investimento (equivalente a 2.500.750 unidades de investimento antes do desdobramento) aos participantes eleitos. Desse total, 714.003 unidades de investimento (equivalente a 238.001 unidades de investimento antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer o resgate das unidades de investimento.

Em 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 não houve outorga de unidades de investimento.

Essas unidades de investimento poderão ser resgatáveis pelos participantes em três tranches distintos, observando o prazo máximo de até seis anos contados da respectiva data de outorga. O período inicial de carência (*vesting*) para resgate das unidades de investimento é de dois anos, com liberações de 33,4% a partir do segundo aniversário, 33,3% a partir do terceiro aniversário e 33,3% a partir do quarto aniversário da data de outorga.

O valor em caixa a ser desembolsado com relação às unidades de investimento é baseado no aumento do preço das ações da Companhia entre a data da outorga e o período de resgate.

Detalhes dos passivos decorrente de unidades de investimento são os seguintes:

	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	4.821
Atualização	(3.454)
Encargos	(1.367)
Saldos em 31 de março de 2021	<u>-</u>

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

b) Programa de remuneração baseado na variação do valor das ações (Phantom Stock Options)--Continuação

i) *Mensuração do valor justo*

O valor justo médio ponderado das unidades de investimento foi estimado usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes. O *Dividend Yield* foi baseado em modelos internos da Companhia e de acordo com a maturidade de cada unidade de investimento. A Companhia não considerou o resgate antecipado de unidades de investimento e nenhuma condição de mercado além das premissas abaixo.

O Valor Justo na data da outorga foi calculado assumindo as premissas listadas abaixo:

Valor justo na data da outorga								
	Valor referencial (R\$) (1)	Preço da ação (R\$) (2)	Índice de reajuste	Quantidade	Volatilidade MULT3 (3)	Taxa livre de risco	Maturidade média	Valor justo
Phantom 1	15,57	15,42	IPCA	7.502.949	5,5% a 5,8%	11,3% a 12,3%	3,00 anos	R\$1,89
Phantom 2	20,46	20,49	IPCA	7.502.250	5,9% a 6,5%	10,7% a 11,5%	3,00 anos	R\$2,62

(1) O valor referencial das unidades de investimento na data da outorga corresponde à média da cotação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA, calculada através da divisão do volume financeiro pela quantidade de ações negociadas, acumulado nos 20 (vinte) pregões imediatamente anteriores à data-base da sua apuração.

(2) O preço da ação corresponde à média de 20 pregões anteriores à data do fim do trimestre.

(3) A volatilidade utilizada no modelo foi baseada no desvio padrão histórico da MULT3 no período apropriado.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

b) Programa de remuneração baseado na variação do valor das ações (Phantom Stock Options)--Continuação

i) *Mensuração do valor justo*--Continuação

O Valor Justo na data da demonstração financeira foi calculado assumindo as premissas listadas abaixo:

Valor justo em 31 de março de 2021								
	Valor referencial (R\$)	Preço da ação (R\$)	Índice de reajuste	Quantidade	Volatilidade MULT3	Taxa livre de risco	Maturidade média	Valor justo médio
Phantom 1	15,57	27,03	IPCA	7.170.733	Marcação a mercado	Marcação a mercado	0 ano	R\$6,65
Phantom 2	20,46	22,56	IPCA	7.083.000	Marcação a mercado	Marcação a mercado	0 ano	R\$1,99

Informações adicionais ao Plano de Incentivo de Longo Prazo de unidades de investimento:

	Quantidade	Preço (1) (R\$)
Outorga		
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de dezembro de 2017	14.957.199	19,46
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de dezembro de 2018	14.253.734	20,25
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de dezembro de 2019	14.098.639	20,90
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de dezembro de 2020		
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de março de 2021	13.907.282	21,85
Exercício		
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de dezembro de 2017	2.580.828	17,44
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de dezembro de 2018	2.789.919	17,51
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de dezembro de 2019	9.617.559	19,26
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de dezembro de 2020	10.520.392	19,56
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de março de 2021	10.520.392	19,56
Unidades de investimento exercidas em 2017	2.444.379	17,46
Unidades de investimento exercidas em 2018	209.091	18,33
Unidades de investimento exercidas em 2019	6.827.640	19,98
Unidades de investimento exercidas em 2020	902.833	22,72
Unidades de investimento exercidas nos primeiros três meses de 2021	-	-
Maturadas		
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de dezembro de 2017	2.671.704	17,45
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de dezembro de 2018	7.286.940	19,27
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de dezembro de 2019	11.791.698	19,91
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de dezembro de 2020	13.907.282	20,60
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de março de 2021	13.907.282	22,56
Unidades de investimento maturadas em 2017	2.444.379	17,46
Unidades de investimento maturadas em 2018	4.615.237	20,31
Unidades de investimento maturadas em 2019	4.504.758	20,96
Unidades de investimento maturadas em 2020	2.167.580	23,85
Unidades de investimento maturadas nos primeiros três meses de 2021	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

b) Programa de remuneração baseado na variação do valor das ações (Phantom Stock Options)--Continuação

i) *Mensuração do valor justo*--Continuação

	Quantidade	Preço (1) (R\$)
Não resgatadas		
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de dezembro de 2017	12.376.371	19,83
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de dezembro de 2018	11.463.815	20,69
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de dezembro de 2019	4.481.080	22,78
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de dezembro de 2020	3.386.891	23,85
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de março de 2021	3.386.891	22,56

(1) Preço ajustado pelo fim do período ou na data de exercício.

ii) *Receita (despesa) reconhecida no resultado*

Em 31 de março de 2021, o montante reconhecido no resultado foi de R\$4.526 (R\$29.008 em 31 de março de 2020), dos quais -R\$2.691 (R\$12.759 em 31 de março de 2020) refere-se à parcela dos administradores.

c) Plano de Outorga de Ações Restritas (Ações Restritas)

Em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada no dia 20 de julho de 2018 foi aprovado o Plano de Outorga de Ações Restritas da Companhia, que estabelece os termos e condições para a outorga de ações ordinárias de emissão da Companhia, sujeitas a determinadas restrições, aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia, ou de outras sociedades sob o seu controle.

O referido Plano é administrado pelo Conselho de Administração, órgão ao qual caberá aprovar os participantes a quem as ações restritas serão outorgadas.

Os direitos dos participantes em relação às ações restritas somente serão plenamente adquiridos se estes permanecerem continuamente vinculados à Companhia ou a sociedade sob o seu controle, conforme o caso, no período compreendido entre a data da aprovação da respectiva outorga pelo Conselho de Administração da Companhia e as datas de carência determinadas nos respectivos programas, conforme definido pelo Conselho de Administração.

O número total de Ações Restritas não plenamente adquiridas, considerando a somatória de todas as outorgas realizadas no âmbito do Plano, não poderá exceder, a qualquer tempo, 3% das ações representativas do capital social total da Companhia.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

c) Plano de Outorga de Ações Restritas (Ações Restritas)--Continuação

Adicionalmente, o número máximo de Ações Restritas que poderão ser outorgadas pelo Conselho de Administração anualmente estará limitado a 0,5% das ações representativas do capital social total da Companhia.

Plano 1: em 15 de agosto de 2018, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2018, a outorga de 2.197.500 Ações Restritas aos participantes eleitos. Desse total, 76.875 foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para aquisição do direito em relação às Ações Restritas. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário. Em agosto de 2020, foram liberadas 618.750 Ações Restritas, das quais 84.375 Ações Restritas tiveram seu período de carência reduzido para liberações no segundo aniversário.

Plano 2: em 20 de novembro de 2019, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2019, a outorga de 1.538.250 Ações Restritas aos participantes eleitos. Desse total, 14.000 foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para aquisição do direito em relação às Ações Restritas. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário. Em agosto de 2020, foram liberadas 73.500 Ações Restritas, das quais 73.500 Ações Restritas tiveram seu período de carência reduzido para liberações em agosto de 2020.

Plano 3: em 15 de outubro de 2020, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2020, a outorga de 2.329.000 Ações Restritas aos participantes eleitos. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

c) Plano de Outorga de Ações Restritas (Ações Restritas)--Continuação

i) *Mensuração do valor justo*

O valor justo médio ponderado das Ações Restritas foi estimado de acordo com o preço de mercado de cada parcela na data da outorga e descontado da expectativa de dividendos futuros aos quais os participantes eleitos não terão direito a receber no período de aquisição. A expectativa de dividendos futuros foi baseada em modelos internos da Companhia para prazos de acordo com a maturidade de cada parcela do plano de Ações Restritas.

O Valor Justo na data da outorga foi calculado assumindo as premissas listadas abaixo:

Valor Justo na data da outorga						
	Data da outorga	Valor referencial (R\$) (1)	Quantidade outorgada	Taxas de desconto (2)	Expectativa de dividendos futuros (3)	Valor justo
Plano 1	15/ago/2018	R\$18,92	2.197.500	7,25% a 7,70%	(R\$1,49)	R\$17,43
Plano 2	20/nov/2019	R\$28,71	1.538.250	4,50% a 6,50%	(R\$1,60)	R\$27,11
Plano 3	15/out/2020	R\$21,20	2.329.000	2,00% a 6,00%	(R\$1,81)	R\$19,39

(1) O valor referencial das Ações Restritas na data da outorga corresponde à cotação de fechamento das ações da Companhia na BM&FBOVESPA no pregão na data da outorga.

(2) A taxa de desconto se refere à média ponderada das expectativas de mercado para a taxa Selic para os prazos de carência de cada parcela, disponíveis no Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil (BACEN).

(3) A expectativa de dividendos futuros é a média ponderada do valor presente da expectativa anual de dividendos de acordo com modelos internos da Companhia, trazidos a valor presente de acordo com taxas de descontos baseadas em expectativas de mercado para a taxa Selic para os prazos de carência de cada parcela.

(4) O valor justo médio é o resultado da média ponderada do valor justo de cada uma das quatro parcelas do programa.

ii) *Condições de aquisição*

A quantidade outorgada na data de outorga foi ajustada para refletir potenciais perdas e cancelamentos de Ações Restritas decorrentes das condições de aquisição (*vesting conditions*), de acordo com o histórico da Companhia.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

c) Plano de Outorga de Ações Restritas (Ações Restritas)--Continuação

ii) *Condições de aquisição*--Continuação

A quantidade líquida de cancelamentos foi calculada assumindo as premissas listadas abaixo:

Condições de aquisição na data da outorga				
	Data da outorga	Quantidade outorgada	Taxa de cancelamentos (1)	Quantidade outorgada considerada após cancelamentos
Plano 1	15/ago/2018	2.197.500	-5,79%	2.070.245
Plano 2	20/nov/2019	1.538.250	-5,79%	1.449.172
Plano 3	15/out/2020	2.329.000	-5,79%	2.194.130

(1) A taxa de cancelamentos foi calculada de acordo com as perdas e cancelamentos dos oito planos do programa de opção de compra de ações (liquidável em títulos patrimoniais) outorgados entre 20/dez/2007 e 16/abril/2014.

iii) *Contabilização no patrimônio líquido e resultado*

Em 31 de março de 2021, o efeito referente ao reconhecimento das ações restritas no patrimônio líquido foi de R\$8.112, sendo no resultado de R\$7.891 e R\$221 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento (R\$7.320 em 31 de março de 2020, sendo no resultado de R\$7.006 e R\$314 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento). Cabe ressaltar, que do efeito total de R\$9.734 das ações restritas, R\$3.245 (R\$2.384 em 31 de março de 2020) refere-se à parcela dos administradores.

21. Receita operacional líquida

	31 de março de 2021		31 de março de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados:				
Locação de lojas	175.495	228.738	201.689	276.047
Estacionamentos	13.268	24.413	24.616	45.038
Serviços	5.900	21.796	27.422	27.036
Cessão de direitos	2.512	467	(711)	(3.615)
Venda de imóveis	238	1.533	738	1.201
Outras	764	2.874	940	1.783
	198.177	279.821	254.694	347.490
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(12.129)	(18.611)	(19.495)	(26.816)
Receita operacional líquida	186.048	261.210	235.199	320.674

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Receita operacional líquida--Continuação

A receita operacional bruta das vendas e serviços em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, foi impactada pelo Covid-19. Este impacto foi decorrente da redução do fluxo de carros, de custos condominiais e da comercialização nas propriedades da Companhia. Adicionalmente a receita de locação de lojas foi impactada por uma condição oferecida a clientes que se mantiverem adimplentes com suas obrigações.

22. Outras receitas operacionais, líquidas

Apesar de não haver impactos no período findo em 31 de março de 2020 a Companhia em 14 de maio de 2020 anuiu com a Carta Proposta enviada pela BTG Pactual Gestora De Recursos Ltda., propondo a aquisição da totalidade do edifício Diamond Tower, torre integrante do Morumbi Corporate Towers, pelo Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund, um dos fundos geridos pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.. O valor da venda foi de R\$810.000, pagos integralmente no ato da escritura definitiva de compra e venda, o que aconteceu no dia 24 de julho de 2020. Em virtude disso, a Companhia reclassificou o montante de R\$200.333, de Propriedade para Investimento para Ativo não Circulante Mantido para Venda em junho de 2020, sendo reconhecido como custo no momento da venda. Adicionalmente, juntamente com a escritura de compra e venda da torre, foi firmado um compromisso de renda mínima garantida mensal no montante de R\$4.893 durante os próximos 24 meses à data de aquisição, ficando limitado e irreajustável ao montante de R\$22.000. O resultado apurado na venda da torre foi de R\$574.336, registrado na rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas", o qual pode ser demonstrado da seguinte forma:

Receita de venda de imóveis	<u>810.000</u>
Custo de imóveis vendido	(200.333)
Provisão de renda mínima garantida	(22.000)
Custos com contratos de locação	(10.970)
Custos de captação	<u>(2.361)</u>
Resultado apurado na venda	<u>574.336</u>

Ainda em decorrência da venda da Diamond Tower, a Companhia registrou o montante de R\$54.507, correspondente a IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, utilizando o regime do lucro presumido. O entendimento da Companhia foi respaldado pelo parecer dos advogados externos e nas normas fiscais vigentes.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Outras receitas operacionais, líquidas--Continuação

Com objetivo de confirmar tal procedimento fiscal, a Companhia efetuou uma consulta formal perante a Secretaria da Receita Federal Brasileira requerendo que o órgão manifeste seu entendimento quanto ao adequado tratamento tributário da operação de venda da Diamond Tower. Em 17 de março de 2021 obtivemos a resposta da consulta, onde a Secretaria da Receita Federal se posicionou sobre a tributação. A resposta foi favorável e alinhada com o procedimento adotado pela Companhia. Desta forma, nenhuma provisão adicional será registrada neste momento.

Na mesma rubrica de "Outras receitas operacionais líquidas" encontra-se registrado o ganho por compra vantajosa em decorrência da aquisição da participação remanescente de 50,0% do capital social da Manati Empreendimentos e Participações S.A. no valor de R\$73.169, conforme detalhado na Nota 1.

23. Abertura dos custos e despesas por natureza

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2021 e 2020, a Companhia incorreu em custos e despesas, como segue:

Custos: custos decorrentes da participação nos condomínios civis dos shoppings em operação, custos de depreciação das propriedades para investimento e custo dos imóveis vendidos.

	Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos			
	31 de março de 2021		31 de março de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Serviços	(1.316)	(1.359)	(1.037)	(1.150)
Estacionamento	-	(964)	-	(1.361)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel, condomínio)	(9.766)	(16.038)	(6.467)	(10.415)
Outros custos	(1.979)	(3.402)	(1.856)	(3.964)
Custo dos imóveis vendidos	(431)	(1.456)	(841)	(1.232)
Depreciações e amortizações	(22.951)	(40.795)	(29.704)	(53.109)
Total	(36.443)	(64.014)	(39.905)	(71.231)
Custos com:				
Serviços prestados	(36.012)	(62.558)	(39.064)	(69.999)
Dos imóveis vendidos	(431)	(1.456)	(841)	(1.232)
Total	(36.443)	(64.014)	(39.905)	(71.231)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Abertura dos custos e despesas por natureza--Continuação

A abertura das despesas em suas principais categorias encontra-se descrita abaixo:

- Sede: despesas com pessoal (administrativo, operacional e desenvolvimento) da matriz e filiais do Grupo Multiplan, além de gastos com marketing corporativo, contratação de terceiros e viagens.
- Propriedades: despesas com o condomínio civil das propriedades em operação, incluindo PCLD.
- Projetos para locação: despesas pré-operacionais, atreladas a projetos imobiliários e expansões de shoppings.
- Projetos para venda: despesas pré-operacionais, geradas nas operações de desenvolvimento imobiliário para venda.

	Despesas administrativas e de projetos			
	31 de março de 2021		31 de março de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Pessoal	(16.765)	(16.956)	(19.165)	(19.282)
Serviços	(5.284)	(6.886)	(4.967)	(6.414)
Marketing	(1.996)	(3.065)	(3.760)	(4.421)
Viagens	(671)	(674)	(1.064)	(1.080)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel e condomínio)	(24.296)	(34.133)	(936)	(3.251)
Custo de ocupação	(833)	(965)	(1.098)	(1.299)
Contribuição previdenciária	(6.728)	(6.749)	(3.355)	(3.369)
Outras	(2.226)	(3.241)	(6.484)	(10.000)
Total	(58.799)	(72.669)	(40.829)	(49.116)
Despesas com:				
Despesas administrativas - Sede	(33.856)	(34.958)	(33.488)	(34.170)
Despesas administrativas - Propriedades	(24.610)	(34.348)	(5.356)	(10.394)
Despesas com projetos para locação	(85)	(1.044)	(1.526)	(3.200)
Despesas com projetos para venda	(248)	(2.319)	(459)	(1.352)
Total	(58.799)	(72.669)	(40.829)	(49.116)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Resultado financeiro líquido

	31 de março de 2021		31 de março de 2020	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Rendimentos sobre aplicações financeiras	2.691	5.446	5.216	8.258
Juros e variação monetária sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(20.515)	(23.621)	(27.321)	(36.131)
Ganho com derivativo	-	-	681	681
Juros sobre empreendimentos imobiliários	296	1.243	368	1.509
Tarifas bancárias e outros encargos	(1.577)	(2.046)	(1.494)	(2.183)
Variação monetária ativa	461	3.264	403	2.068
Multa e juros sobre aluguel e cessões de direito – shopping	2.624	3.209	2.105	2.607
Multa e juros sobre infrações fiscais	(80)	(129)	(254)	(260)
Juros sobre transação com partes relacionadas	1.274	1.603	168	185
Juros e variação monetária sobre obrigações para aquisições de bens	(2.084)	(2.084)	(3.273)	(3.372)
Outros	(422)	(938)	3.221	3.496
Total	(17.332)	(14.053)	(20.180)	(23.142)

25. Informações por segmento

Para fins de administração, a Companhia reconhece quatro segmentos, descritos a seguir, que são responsáveis pelas suas receitas e despesas. A segmentação é necessária dado que as margens, a apropriação de receitas e despesas e os produtos finais são diferentes entre cada um. Todos os resultados foram calculados considerando somente os clientes externos da Companhia.

a) Propriedade para locação

Refere-se à participação da Companhia no condomínio civil de shopping centers e nos respectivos estacionamentos, assim como empreendimentos imobiliários para locação. Este é o segmento principal da receita da Multiplan, sendo sua parcela responsável por 90,47% do total da receita bruta da Companhia no período findo em 31 de março de 2021. Nessa operação, o fator determinante no montante de suas receitas e despesas é a participação que a Companhia detém em cada empreendimento. Suas receitas e despesas são descritas a seguir:

Receitas de locação

São cobranças feitas pelos proprietários (a Companhia e seus sócios) pela locação de áreas em seus shopping centers e empreendimentos comerciais. A receita inclui quatro tipos de locação: aluguel mínimo (baseado em um contrato comercial indexado ao IGP-DI), complementar (percentual de vendas dos lojistas), *merchandising* (locação de espaço no *mall* do empreendimento) e linearidade (retirada da volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel mínimo).

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Informações por segmento--Continuação

a) Propriedade para locação--Continuação

Receitas de estacionamentos

Receitas provenientes da cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no espaço de estacionamento do empreendimento.

Despesas

Incluem despesas como áreas vagas, contribuições ao fundo de promoção, jurídicas, arrendamento, despesas com estacionamento e corretagem, entre outras decorrentes da participação no empreendimento.

Na qualidade de proprietários dos imóveis nos quais se encontram os shopping centers em que a Companhia possui participação (ou situações cuja posse do imóvel decorre de contrato de arrendamento), a Companhia está sujeita ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias que não sejam rotineiras e, portanto, de responsabilidade do condomínio. A Companhia também está sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras). Vale ressaltar que despesas de manutenção e operação (condomínio edilício) do empreendimento são de responsabilidade dos locatários.

Outros

Incluem as despesas de depreciação.

Os ativos de shoppings center são compostos principalmente por propriedades para investimentos de shoppings centers e torres comerciais em operação e contas a receber de receitas de locação e estacionamento.

b) Imobiliário para venda

A operação imobiliária inclui receitas, custo dos imóveis vendidos e despesas da venda de imóveis desenvolvidos normalmente no entorno do shopping center. Como mencionado anteriormente, essa atividade contribui na geração de fluxo de cliente para o shopping center, aprimorando seu resultado. Adicionalmente, a valorização e a conveniência que um shopping center traz para o entorno, possibilita à Companhia reduzir riscos e aumentar receitas dos imóveis vendidos. As receitas são decorrentes da venda dos imóveis e os custos da sua construção. Ambos são apropriados de acordo com o andamento financeiro (POC) da obra. As despesas decorrem em grande parte de corretagem e marketing.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Informações por segmento--Continuação

b) Imobiliário para venda--Continuação

Por fim, a conta “Outros” diz respeito principalmente a um projeto imobiliário que vem sendo reconhecido no balanço e no resultado da Companhia pelas contas “Investimento” e “Equivalência patrimonial” respectivamente.

O ativo desse segmento está concentrado no estoque de terrenos e imóveis concluídos e em construção da Companhia e no contas a receber.

c) Projetos

A operação de projetos inclui despesas e receitas decorrentes do desenvolvimento de shopping center e empreendimentos imobiliários para locação. O custo de desenvolvimento é ativado, mas despesas como marketing, corretagem, impostos sobre propriedade (IPTU), estudos de viabilidade, entre outras, são despesadas no resultado da Companhia. Da mesma forma, a Companhia considera que a maior parte de sua receita de cessão de direito é decorrente de projetos abertos nos últimos cinco anos (prazo médio de reconhecimento da receita de cessão de direito), sendo assim produto da comercialização das lojas durante seu processo de desenvolvimento.

Ao desenvolver seus projetos, a Companhia pode garantir a qualidade dos empreendimentos nos quais ela terá participação no futuro.

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

d) Gestão e outros

A Companhia presta serviços de administração a seus sócios e lojistas cobrando por eles. Adicionalmente, a Companhia cobra de seus sócios na propriedade uma taxa de corretagem pela locação de lojas. A administração de seus shopping centers é essencial para seu sucesso sendo um grande foco na Companhia. Por outro lado, a Companhia incorre com despesas de sede para estes serviços e outros, que são consideradas, exclusivamente, neste segmento. O mesmo também inclui impostos, resultados financeiros e outros por serem resultados que dependem da estrutura da Empresa e não somente da operação de cada segmento descrito anteriormente. Por estas razões, este segmento apresenta prejuízo.

O ativo desse segmento é composto, principalmente, pelo caixa da Companhia, impostos de renda diferidos e ativos intangíveis.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Informações por segmento--Continuação

d) Gestão e outros--Continuação

	31 de março de 2021 (Consolidado)				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	253.151	1.533	467	24.669	279.820
Custos	(62.559)	(1.456)	-	-	(64.015)
Despesas	(34.348)	(2.319)	(1.044)	(39.901)	(77.612)
Outros	(38.666)	1.302	(47)	(31.050)	(68.461)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	117.578	(940)	(624)	(46.282)	69.732
Ativos operacionais	7.878.570	639.142	799.289	1.208.681	10.525.682

	31 de março de 2020 (Consolidado)				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	321.084	1.201	(3.615)	28.820	347.490
Custos	(69.999)	(1.232)	-	-	(71.231)
Despesas	(10.394)	(1.352)	(3.200)	(12.169)	(27.115)
Outros	40.932	2.886	292	(31.721)	12.389
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	281.623	1.503	(6.523)	(15.070)	261.533
Ativos operacionais	7.991.996	636.846	618.968	1.163.706	10.411.516

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

Os principais passivos financeiros da Companhia referem-se a empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar. O principal propósito destes passivos financeiros é financiar as operações da Companhia. Os principais ativos financeiros da Companhia incluem contas a receber, caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, que resultam diretamente de suas operações.

A Companhia está exposta a risco de gestão de capital e riscos de mercado (como risco de crédito financeiro e de prestação de serviços, risco de taxa de juros e risco de liquidez). A Administração da Companhia supervisiona a gestão destes riscos, avaliando-os e gerenciando-os de acordo com as políticas da Companhia. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.1. Gestão do risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que buscam maximizar o retorno de suas operações a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização da utilização de instrumentos de dívida e de patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações por aquisição de bens detalhados nas Notas 12, 14 e 15, respectivamente, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (detalhados na Nota 3) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital integralizado emitido e reservas, conforme apresentado na Nota 19).

O índice de endividamento é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Dívida (a)	3.134.795	3.156.396	3.347.832	3.378.089
Caixa e equivalentes de caixa e aplicação	(778.681)	(644.875)	(1.180.003)	(1.223.414)
Dívida líquida	2.356.114	2.511.521	2.167.829	2.154.675
Patrimônio líquido (b)	6.277.368	6.229.725	6.280.594	6.233.023
Índice de endividamento líquido	37,53%	40,32%	34,52%	34,57%

(a) A dívida é definida como empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigação por aquisição de bens, circulantes e não circulantes, conforme detalhado nas Notas 12, 14 e 15.

Do total da dívida conforme definido no item (a) acima R\$766.503 referem-se ao montante classificado na controladora com vencimento no curto prazo em 31 de março de 2021 (R\$497.162 em 31 de dezembro de 2020) e R\$2.368.292 classificado no longo prazo em 31 de março de 2021 (R\$2.659.234 em 31 de dezembro de 2020). No consolidado R\$800.174 refere-se ao curto prazo em 31 de março de 2021 (R\$531.981 em 31 de dezembro de 2020) e R\$2.547.658 refere-se ao longo prazo em 31 de março de 2021 (R\$2.846.108 em 31 de dezembro de 2020).

O patrimônio líquido inclui o capital integralizado e as reservas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.2. Gestão dos riscos de mercado

Dentro do setor de atuação da Companhia, os principais riscos de mercado são os riscos financeiros relativos a taxa de juros, ao crédito inerente à prestação de serviços e ao crédito decorrente de suas aplicações financeiras.

A Companhia tem como principais estratégias de proteção patrimonial em relação aos riscos de mercado: (a) a compatibilização de forma significativa entre seus ativos e passivos financeiros, alinhando prazos, custos, indexação, moedas e outros; (b) a pulverização de suas receitas e de seus recebíveis entre as diferentes propriedades da Companhia e os diferentes segmentos do varejo decorrentes do sortimento das lojas; (c) a aplicação da liquidez de forma conservadora, em investimentos de liquidez imediata e de baixo risco de crédito.

A Companhia, valendo-se de sua estratégia de proteção patrimonial sobre os riscos de mercado, entende não ter sido necessária, até o momento, a contratação de nenhum instrumento de proteção. Essa posição poderá ser revista caso, no futuro, venhamos a verificar qualquer incompatibilidade que possa causar riscos aos resultados financeiros e operacionais da Companhia.

26.2.1. Gestão do risco de taxa de juros

O risco de taxas de juros relaciona-se com:

- Possibilidade de variações no valor justo de seus empréstimos e financiamentos indexados a taxas de juros pré-fixadas, no caso de tais taxas não refletirem as condições correntes de mercado. A Companhia efetua o monitoramento constante desses índices. Até o momento não foi verificada a necessidade de contratar instrumentos financeiros de proteção contra o risco de taxas de juros;
- Possibilidade de um movimento desfavorável nas taxas de juros, o que causaria um aumento nas despesas financeiras, em decorrência da parcela da dívida contratada a taxa de juros flutuantes; e
- Possibilidade de variações no valor justo de suas propriedades para investimento, devido a reflexos de variações da taxa de juros nos indicadores de risco e retorno utilizados no cálculo da taxa de desconto, incluindo índice beta, risco país e premissas de inflação. A Companhia efetua o monitoramento constante desses índices.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

26.2.2. Risco de crédito inerente à prestação de serviços

O risco está relacionado à possibilidade da Companhia e suas controladas computarem prejuízos derivados de dificuldades em cobrar os valores de aluguéis, venda de imóveis, cessão de direitos, taxas de administração e comissões de corretagens.

26.2.3. Risco de crédito financeiro

O risco está relacionado à possibilidade da Companhia e suas controladas computarem perdas derivadas da dificuldade de realização das aplicações financeiras de curto e longo prazo.

26.2.4. Análise de sensibilidade

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores dos ativos e passivos financeiros a qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de março de 2021, foram definidos cinco cenários diferentes e foi preparada uma análise de sensibilidade às oscilações dos indicadores desses instrumentos. Com base no Relatório FOCUS de 26 de março de 2021, foi extraída a projeção dos indexadores IGP-M e IPCA, o indexador IGP-DI foi extraído do site oficial da FGV, o indexador CDI extraído do site oficial da CETIP e a taxa TR conforme site oficial BM&F BOVESPA, para o ano de 2021 e estes foram definidos como o cenário provável, e a partir desse foram calculadas variações decrescentes e crescentes de 25% e 50%, respectivamente.

Indexadores dos ativos e passivos financeiros:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	1,33%	1,99%	2,65%	3,31%	3,98%
IGP-DI	15,32%	22,97%	30,63%	38,29%	45,95%
IGP - M	15,55%	23,33%	31,10%	38,88%	46,65%
IPCA	2,41%	3,61%	4,81%	6,01%	7,22%

Ativos financeiros

Para cada cenário foi calculada a receita bruta não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos, sendo 31 de março de 2021 a data-base utilizada, projetando-se para um ano e verificando a sensibilidade dos índices acima para cada cenário.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

26.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Sensibilidades das receitas - 2021

		Controladora					
		Saldo em 31/03/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Disponibilidades e aplicações financeiras							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	778.681	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		778.681	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	38.069	5.830	8.745	11.661	14.576	17.491
Contas a receber de clientes - linearidade	IGP-DI	233.640	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	28.170	4.314	6.471	8.628	10.786	12.943
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+12%	11.646	3.208	4.114	5.019	5.925	6.830
Outros contas a receber de clientes	N/A	9.993	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		321.518	13.352	19.330	25.308	31.287	37.264
Transações com partes relacionadas							
Associação Shopping Centers	N/A	32.861	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers	N/A	6.981	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	7.284	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Outros empréstimos e adiantamentos diversos	N/A	2.188	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		49.314	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total		1.149.513	13.352	19.330	25.308	31.287	37.264
		Consolidado					
		Saldo em 31/03/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Disponibilidades e aplicações financeiras							
Caixa e equivalentes de caixa	N/A	1.180.003	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.180.003	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	54.511	8.348	12.523	16.697	20.871	25.045
Linearidade	IGP-DI	291.882	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	41.199	6.310	9.464	12.619	15.774	18.929
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+11%	51.635	13.709	17.724	21.738	25.573	29.768
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+12%	11.646	3.208	4.114	5.019	5.925	6.830
Outros contas a receber de clientes	N/A	27.628	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		478.501	31.575	43.825	56.073	68.143	80.572
Transações com partes relacionadas							
Associações Shopping Centers		41.107	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers		11.186	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	12.082	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Empréstimos Outros	N/A	154	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		64.529	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total		1.723.033	31.575	43.825	56.073	68.143	80.572

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

26.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Passivos financeiros

Projeção das despesas financeiras - 2021

Controladora

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2021. A data-base utilizada foi 31 de março de 2021 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade destes em cada cenário.

	Taxa de remuneração	Saldo em 31/03/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú VLG	TR + 5,0%	125.183	6.259	6.259	6.259	6.259	6.259
Bradesco MTE	CDI + 1,00%	202.319	4.704	6.044	7.385	8.725	10.065
CCB - BB 175M	110% do CDI	44.639	651	976	1.301	1.627	1.952
CCB - BB 50M	110% do CDI	20.042	292	438	584	730	876
CCB - BB 150M	110% do CDI	60.126	876	1.315	1.753	2.191	2.629
CCB ITAU 250	CDI + 1,95%	250.692	8.210	9.871	11.532	13.193	14.854
CCB ITAU 225	TR + 5%	212.840	10.642	10.642	10.642	10.642	10.642
	105,85% do						
Bradesco MTE JPA	CDI	352.555	4.945	7.417	9.889	12.362	14.834
Custos de captação	N/A	(19.736)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cia. Real de Distribuição	N/A	242	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.248.902	36.579	42.962	49.345	55.729	62.111
Obrigação por aquisição de bens							
Usiminas	IPCA + 4,9%	34.052	2.488	2.897	3.306	3.716	4.125
Atlético Mineiro	CDI + 3%	188.879	2.503	3.754	5.005	6.257	7.508
Manati	100% do CDI	5.085	67	101	135	168	202
		228.016	5.058	6.752	8.446	10.141	11.835
Debêntures							
	107,25% do						
3ª Emissão de Debêntures	CDI	302.425	4.298	6.446	8.595	10.744	12.893
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	353.076	4.959	7.438	9.918	12.397	14.877
8ª Emissão de Debêntures	CDI + 3%	202.448	8.756	10.097	11.438	12.780	14.121
9ª Emissão de Debêntures	CDI + 3%	206.789	8.944	10.314	11.684	13.054	14.424
4ª e 5ª Emissões de Debêntures (CRI)	95% do CDI	603.330	7.594	11.392	15.189	18.986	22.783
Custo de captação	N/A	(10.191)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.657.877	34.551	45.687	56.824	67.961	79.098
Total		3.134.795	76.188	95.401	114.615	133.831	153.044

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

26.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Projeção das despesas financeiras - 2021--Continuação

Consolidado

	Taxa de remuneração	Saldo em 31/03/2021	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú VLG	TR + 5,0%	125.183	6.259	6.259	6.259	6.259	6.259
Bradesco MTE	CDI + 1,00%	202.319	4.704	6.044	7.385	8.725	10.065
Banco do Brasil 175M	110% do CDI	44.639	651	976	1.301	1.627	1.952
Banco do Brasil 50M	110% do CDI	20.042	292	438	584	730	876
Banco do Brasil 150M	110% do CDI	60.126	876	1.315	1.753	2.191	2.629
CCB ITAU 250	CDI + 1,95%	250.692	8.210	9.871	11.532	13.193	14.854
CCB ITAU 225	TR + 5%	212.840	10.642	10.642	10.642	10.642	10.642
	105,85% do						
Bradesco MTE JPA	CDI	352.555	4.945	7.417	9.889	12.362	14.834
Morumbi Corporate - GTIY	CDI + 0,85%	97.488	2.120	2.766	3.412	4.058	4.704
Bradesco - Canoas	TR + 7,5%	122.354	9.177	9.177	9.177	9.177	9.177
Custos de captação	N/A	(30.258)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cia. Real de Distribuição	N/A	242	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.458.222	47.876	54.905	62.934	68.964	75.992
Obrigação por aquisição de bens							
Usiminas	IPCA + 4,9%	34.052	2.488	2.897	3.306	3.716	4.125
Atlético Mineiro	CDI + 3%	188.879	2.503	3.754	5.005	6.257	7.508
Manati	100% do CDI	5.085	67	101	135	168	202
Jockey	IGPM	3.715	227	340	453	567	680
		231.731	5.285	7.092	8.899	10.708	12.515
Debêntures							
	107,25% do						
3ª Emissão de Debêntures	CDI	302.425	4.298	6.446	8.595	10.744	12.893
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	353.076	4.959	7.438	9.918	12.397	14.877
8ª Emissão de Debêntures	CDI + 3%	202.448	8.756	10.097	11.438	12.780	14.121
9ª Emissão de Debêntures	CDI + 3%	206.789	8.944	10.314	11.684	13.054	14.424
4ª e 5ª Emissões de Debêntures (CRI)	95% do CDI	603.330	7.594	11.392	15.189	18.986	22.783
Custo de captação	N/A	(10.191)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.657.877	34.551	45.687	56.824	67.961	79.098
Total		3.347.830	87.712	107.684	127.657	147.633	167.605

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

26.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Projeção das despesas financeiras - 2021--Continuação

Consolidado--Continuação

Parte dos ativos e passivos financeiros da Companhia são atrelados à taxa de juros e indexadores que podem vir a sofrer variações representando um risco de mercado para a Companhia.

No período findo em 31 de março de 2021, os ativos e passivos financeiros da Companhia geraram um resultado financeiro líquido negativo de R\$14.053 (R\$ 23.142 em 31 de março de 2020).

A Companhia entende que um aumento na taxa de juros, nos indexadores ou em ambos, pode ocasionar um acréscimo nas despesas financeiras, impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia. Da mesma forma, uma redução na taxa de juros nos indexadores ou em ambos pode ocasionar um decréscimo nas receitas financeiras da Companhia, também impactando negativamente o resultado financeiro da Companhia.

26.2.5. Gestão do risco de liquidez

A Administração da Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos e financiamentos, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A tabela, a seguir, mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros da Companhia e os prazos de amortização contratuais. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados passivos financeiros com base na data mais próxima em que a Companhia deve quitar as respectivas obrigações:

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

26.2.5. Gestão do risco de liquidez--Continuação

31 de março de 2021	Controladora			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	686.529	237.032	785.927	1.709.488
Obrigações por aquisição de bens	134.015	103.983	-	237.998
Debêntures	63.065	962.234	1.074.385	2.099.684
Total	883.609	1.303.249	1.860.312	4.047.170

31 de dezembro de 2020	Controladora			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	412.605	476.030	755.403	1.644.038
Obrigações por aquisição de bens	131.888	128.215	375	260.478
Debêntures	51.249	908.941	1.053.836	2.014.026
Total	595.742	1.513.186	1.809.614	3.918.542

31 de março de 2021	Consolidado			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	730.644	325.931	938.837	1.995.412
Obrigações por aquisição de bens	138.594	103.983	-	242.577
Debêntures	63.065	962.234	1.074.385	2.099.684
Total	932.303	1.392.148	2.013.222	4.337.673

31 de dezembro de 2020	Consolidado			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	455.356	563.607	918.418	1.937.381
Obrigações por aquisição de bens	137.550	128.215	375	266.140
Debêntures	51.249	908.941	1.053.836	2.014.026
Total	644.155	1.600.763	1.972.629	4.217.547

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.3. Categoria dos principais instrumentos financeiros

Apresentamos, a seguir, os principais instrumentos financeiros classificados por categoria:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020	31 de março de 2021	31 de dezembro de 2020
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Ativos financeiros ao custo amortizado				
Contas a receber	321.518	379.101	478.501	544.150
Contas a receber de partes relacionadas	49.314	45.158	64.529	57.752
Passivos financeiros ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	1.248.902	1.258.789	1.458.222	1.475.436
Obrigações por aquisição de bens	228.016	251.744	231.732	256.790
Debêntures	1.657.877	1.645.863	1.657.877	1.645.863

Os valores justos dos passivos financeiros, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial, são os seguintes:

Instrumentos	Controladora			
	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.268.640	1.195.745	1.280.399	1.235.520
Debêntures	1.668.067	1.610.541	1.657.084	1.627.194
Total de captações	2.936.707	2.806.286	2.937.483	2.862.714
Total custo de captações	(29.928)		(32.831)	
Total de captações líquido	2.906.779		2.904.652	
Instrumentos	Consolidado			
	31 de março de 2021		31 de dezembro de 2020	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.488.482	1.398.702	1.507.897	1.459.056
Debêntures	1.668.067	1.610.541	1.657.084	1.627.194
Total de captações	3.156.549	3.009.243	3.164.981	3.086.250
Total custo de captações	(40.450)		(43.682)	
Total de captações líquido	3.116.099		3.121.299	

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

26.3. Categoria dos principais instrumentos financeiros--Continuação

Técnicas de avaliação e premissas aplicadas para fins de apuração do valor justo

Os valores justos estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia e suas controladas foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações, de forma consistente com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Os instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo após o reconhecimento inicial são agrupados em categorias específicas (nível 1, nível 2 e nível 3) de acordo com o correspondente grau observável do valor justo:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

27. Lucro por ação

Na tabela, a seguir, estão apresentados os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

		31 de março de 2021		31 de março de 2020	
		Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
A	Média ponderada de ações emitidas	600.760.875	600.760.875	600.760.875	600.760.875
B	Ações em tesouraria (média)	7.556.178	7.556.178	2.790.903	2.790.903
C= A - B	Ações em circulação (média)	593.204.697	593.204.697	597.969.972	597.969.972
D	Dilutivas	5.281.625	5.281.625	3.810.499	3.810.499
E	Lucro líquido do período atribuído aos acionistas da Companhia	46.605	46.308	178.647	177.749
E/C	Lucro/ação	R\$0,0786	R\$0,0781	R\$0,2988	R\$0,2973
E/(C+D)	Lucro/ação ajustado	R\$0,0779	R\$0,0774	R\$0,2969	R\$0,2954

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

31 de março de 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Evento subsequente

Rerratificação Compra de Terreno do Jockey

Através de Escritura Pública de Rerratificação de Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças, celebrado em 01 de abril de 2021 a Companhia, através das suas subsidiárias Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda. e Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda., renegociou parte de suas obrigações oriundas da aquisição do terreno adquirido em 09 de novembro de 2016, junto ao Jockey Club do Rio Grande do Sul, localizado em Porto Alegre/RS.

No tocante a liquidação da nota promissória no valor de R\$ 89.861, a qual seria liquidada não em moeda corrente e sim mediante a obrigação de dar em pagamento a totalidade das unidades autônomas de empreendimento comercial a ser construído com área aproximada de 13.723,93 m² em terreno a ser cedido ao emitente, a Companhia repactuou e prometeu liquidar em moeda corrente o valor de R\$ R\$ 108.000, da seguinte forma: (i) R\$ 10.000 foram pagos no ato da assinatura da Escritura de Rerratificação; (ii) R\$ 86.000 com vencimento no 24^o mês contado da repactuação; e (iii) R\$ 12.000 com vencimento no 48^o mês contado da repactuação. Todos os valores acima citados sofrerão reajuste monetário, calculado de acordo com a variação do IPCA, tomando-se como índice base o do mês de dezembro de 2020.

Com relação a liquidação da nota promissória no valor de R\$ 23.572, que estava sendo efetuada em parcelas mensais de R\$ 393 atualizada pelo IGP-M com índice base o do mês de maio de 2016, a terminar até a efetiva entrega da 1^a etapa do empreendimento mencionado no paragrafo anterior, a Companhia repactuou o novo saldo dessa nota promissória que passou a ser de R\$ 11.348, a serem pagos da seguinte forma: (i) R\$ 1.331 em 3 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 444 cada, de abril de 2021 a junho de 2021; e (ii) R\$ 10.017 em 21 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 477 cada, de julho de 2021 a março de 2023. O saldo devedor sofrerá reajuste monetário anualmente calculado de acordo com a variação do IGP-M, tomando-se como índice base o do mês de maio de 2020.

Renegociação CCB Itaú 250M

Nos dias 14 e 22 de abril de 2021, a Companhia celebrou com o Banco Itaú BBA dois aditivos a Cédula de Crédito Bancário, firmada originalmente em 18 de março de 2020 no valor de R\$ 250.000, alongando seu prazo de pagamento e repactuando as obrigações relacionadas a seguir: (i) Prazo de pagamento da CCB passou a ser de 5 anos, a contar da data de repactuação, com amortizações de R\$ 125.000 em 14/04/2025 e R\$ 125.000 em 14/04/2026. Os juros permanecerão sendo pagos semestralmente a partir da data do aditivo; (ii) A taxa de juros seguirá a CDI + 1,95% até o dia 14/04/2022 e CDI + 1,80% entre os dias 15/04/2022 e 14/04/2026; e (iii) Foram constituídos covenants financeiros de Dívida Líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5x e EBITDA/Despesa Financeira Líquida maior ou igual a 2x.