

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

31 de dezembro de 2022



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Em cumprimento às disposições legais e de acordo com a legislação societária brasileira vigente, a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) apresenta, a seguir, o Relatório da Administração com os resultados financeiros e operacionais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., empresa imobiliária que administra, desenvolve e é proprietária de shopping centers e torres comerciais para locação, assim como desenvolve projetos multiúso para venda, encerrou o exercício de 2022 com sólidos resultados operacionais e financeiros, superando em 2022 os desempenhos recordes de 2019 e os resultados de 2021. A principal fonte de receita da Companhia, a receita de locação, apresentou aumento de 34,4% em 2022 beneficiada pelo fim das restrições de funcionamento dos shoppings centers e reajustes contratuais, contribuindo para aumento de 39,7% do NOI no mesmo período. O lucro líquido do exercício apresentou aumento de 70,0% quando comparado a 2021, alcançando R\$769,4 milhões.

Desempenho Operacional

	2022	2021	2022 x 2021
(em Milhões de Reais)			
Vendas Totais	19.394,8	14.108,5	37,5%
Receita de locação	1.502,3	1.118,1	34,4%
Receita de estacionamento	244,9	163,4	49,9%
Outras receitas	199,7	101,0	97,7%
Receita Operacional Bruta	1.946,9	1.382,5	40,8%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços	-149,3	-94,1	58,7%
Receita Operacional Líquida	1.797,6	1.288,4	39,5%
Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos	-338,9	-271,4	24,9%
Despesas administrativas – sede	-173,5	-157,1	10,4%
Despesas administrativas – propriedades	-105,1	-92,9	13,1%
Despesas com projetos para locação	-2,6	-22,1	-88,2%
Despesas com projetos para venda	-24,6	-21,0	17,1%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-84,4	-112,4	-24,9%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	1.068,5	611,5	74,7%
Resultado financeiro líquido	-241,8	-114,2	111,7%
Imposto de renda e contribuição social	-57,3	-44,7	28,2%
Lucro Líquido do Exercício	769,4	452,6	70,0%
NOI	1.536,9	1.100,4	39,7%
EBITDA	1.275,2	812,6	56,9%

Vendas Totais: em 2022 as vendas dos lojistas dos shopping centers da Multiplan registraram o volume recorde de R\$19,4 bilhões (sem considerar o Parque Shopping Maceió), um aumento de 37,5% sobre 2021. Todos os shopping centers apresentaram crescimento de vendas de dois dígitos, com destaques para ShoppingVilaOlímpia com 56,6% e MorumbiShopping com 53,7%. Esses resultados, mais uma vez, reafirmam a qualidade do portfólio da Companhia.

Receita Bruta: alcançou R\$1.946,9 milhões no ano, representando um aumento de 40,8% sobre 2021, principalmente devido ao aumento de 34,4% na receita de locação e alavancada pelo aumento de 49,9% na receita de estacionamento.

Receita de Locação: atingiu a receita recorde de R\$1.502,3 milhões, um aumento de 34,4% sobre 2021, beneficiada pelo aumento do período em funcionamento e reajustes contratuais. Os shopping centers funcionaram em tempo integral em 2022 comparado a 83,6% do período regular em 2021.

Receita de Estacionamento: atingiu R\$244,9 milhões, um aumento de 49,9% sobre o registrado em 2021, resultado do aumento do fluxo de veículos e reajustes de tarifas.

Outras Receitas: alcançaram R\$199,7 milhões em 2022, 97,7% maiores que em 2021, devido principalmente ao aumento de R\$61,1 milhões da receita com venda de imóveis, impulsionada pelo início do reconhecimento contábil da primeira fase (Lake Victoria) do empreendimento Golden Lake.

Custos dos Serviços Prestados e Imóveis Vendidos: totalizaram R\$338,9 milhões, aumento de 24,9% quando comparados com 2021. Os principais motivos para essa variação foram o aumento de R\$44,2 milhões em custo dos imóveis vendidos, em linha com o avanço das vendas e da construção do projeto Golden Lake, e aumento de R\$10,6 milhões em custos com propriedades.

Despesas Administrativas – Sede: 10,4% maiores quando comparadas a 2021, totalizando R\$173,5 milhões, impactado principalmente pela inflação no período.

Despesas Administrativas – Propriedades: totalizaram R\$105,1 milhões no ano, 13,1% maiores quando comparadas ao ano anterior, devido principalmente ao efeito não recorrente dos investimentos em marketing no primeiro ano de operação do ParkJacarepaguá, parcialmente compensada pela redução nas provisões de inadimplência de aluguel.

Despesas com Projetos para Locação: queda de 88,2% para R\$2,6 milhões em 2022, devido principalmente à maiores despesas de marketing em 2021 relativas a inauguração do ParkJacarepaguá, entregue em novembro de 2021.

Despesas com Projetos para Venda: aumento de 17,1% para R\$24,6 milhões em 2022, devido principalmente a campanhas de marketing relacionadas ao empreendimento Lake Victoria, primeira fase do complexo Golden Lake.

Outras receitas e despesas: apresentou despesas de R\$84,4 milhões em 2022 comparada à despesa de R\$112,4 milhões em 2021. Os principais motivos para essa variação foram despesas não recorrentes associadas à descontinuidade das operações da Delivery Center que impactaram a linha de equivalência patrimonial em 2021.

Resultado Operacional Líquido (NOI): totalizou R\$1.536,9 milhões em 2022, 39,7% acima do ano anterior, refletindo os aumentos nas receitas de locação e estacionamento (beneficiado pelo término das restrições de funcionamento dos shopping centers).

EBITDA: atingiu R\$1.275,2 milhões em 2022, aumento de 56,9% em relação a 2021 principalmente devido aos aumentos nas receitas de locação, estacionamento e venda de imóveis.

Lucro Líquido do Exercício: totalizou R\$769,4 milhões em 2022, aumento de 70,0% em relação a 2021. Em 2022, o resultado foi beneficiado por aumentos na receita de locação de R\$384,2 milhões e aumentos na receita de estacionamento de R\$81,5 milhões.

Caixa Líquido: a Companhia finalizou o ano com caixa, equivalentes de caixa e investimentos financeiros de R\$1.025,0 milhões, além de uma dívida bruta de R\$3.109,8 milhões. Sendo assim, a Companhia apresentou uma dívida líquida de R\$2.084,8 milhões, equivalente a 1,63x o EBITDA de 2022.

Desenvolvimento de Projetos: em 2022, a Companhia continuou investindo nas obras remanescentes do ParkJacarepaguá, nas expansões do DiamondMall e do ParkShoppingBarigüi, na modernização de shopping centers incluindo o DiamondMall, ParkShoppingBarigüi, New York City Center, Pátio Savassi e BarraShoppingSul, e na continuidade dos investimentos em iniciativas de inovação digital. Além disso, a Companhia iniciou as obras da primeira fase (Lake Victoria) do complexo Golden Lake.

Audidores Independentes

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia apresenta abaixo a descrição das informações acerca dos serviços não relacionados à auditoria externa prestados pelos nossos auditores independentes ou partes a eles relacionadas durante o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022:

Data da Contratação	Prazo de duração	Natureza do serviço
31/07/2022	1 mês	Assessoria tributária referente ao uso de benefícios fiscais.

O valor global dos honorários contratados para os serviços descritos acima (R\$84,0 mil) representa cerca de 6,1% (seis vírgula um por cento) dos honorários líquidos relativos aos serviços de auditoria externa.

Exceto pelos serviços acima citados, não foram contratados quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes e/ou suas partes relacionadas durante o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

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

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

Recursos Humanos

A gestão de pessoal da Multiplan envolve colaboradores contratados diretamente pela sede, totalizando 333 em 2021 e 372 em 2022. No desenvolvimento e na operação de seus empreendimentos, a Companhia e seus lojistas geram aproximadamente 80.000 empregos diretos e indiretos. A empresa tem constante preocupação em reter seus talentos e, para isso, promove um ambiente de trabalho agradável e motivador com oportunidades e atrativos para formação de uma carreira: além de benefícios com auxílios transporte, saúde e alimentação, a Multiplan também oferece programas educacionais (PORTAL DO SABER, ELOS, ESTUDA RH e V.O.C.Ê. FAZ A DIFERENÇA) e premiações (FUNCIONÁRIO NOTA 10). A Companhia também mantém reuniões periódicas com as equipes de vendas dos lojistas, através de palestras e minicursos, para ajudar em sua capacitação (RETAIL CLUB).

Social

A Multiplan e seus shopping centers organizam e executam uma ampla gama de ações que buscam beneficiar os moradores e as comunidades do entorno de suas propriedades. A valorização das pessoas é um dos principais compromissos da Multiplan e se reflete no relacionamento com os próprios colaboradores e prestadores de serviços, bem como no diálogo com lojistas, comunidades, organizações sociais e demais membros da comunidade.

Algumas das iniciativas implementadas em 2021 para mitigar os efeitos da pandemia tiveram continuidade em 2022, como as campanhas de vacinação. Mais de 47.000 doses foram administradas nos shoppings da Multiplan em 2022, o que resultou em mais de 260.000 doses desde 2021.

Gestão Ambiental

A Multiplan busca incessantemente a utilização das tecnologias disponíveis para minimizar o impacto ambiental de seus projetos e operações. Além de respeitar a legislação vigente - leis, normas e resoluções - a empresa utiliza as melhores práticas do setor para garantir que seus empreendimentos consumam menos recursos naturais e produzam a menor quantidade possível de resíduos.

As iniciativas incluem a integração de áreas verdes aos seus empreendimentos, geração de energia renovável, uso de luminárias com lâmpadas LED e utilização de vidros de alta performance com diminuição significativa do consumo de energia, uso de sistemas de reuso de águas pluviais, tratamento de água para reaproveitamento no próprio shopping center em atividades que não envolvam o consumo humano e processos de reciclagem de lixo.

Em 2022, a planta fotovoltaica da Multiplan localizada em Paty do Alferes (RJ) supriu toda energia consumida por sua sede e evitou a emissão de 730 toneladas de CO₂ no período. No mesmo período, o complexo fotovoltaico desenvolvido pela Multiplan para suprir a demanda energética do VillageMall (RJ) evitou o lançamento de quase 12.850 toneladas de CO₂ na atmosfera.

Além das usinas fotovoltaicas mencionadas acima, a Multiplan investiu diretamente em painéis fotovoltaicos em quatro outros shoppings: ParkShopping CampoGrande, ParkShopping Canoas, ParkShoppingSãoCaetano e ParkJacarepaguá.

O ParkJacarepaguá, 20º shopping center da Multiplan, foi construído no Rio de Janeiro seguindo as diretrizes da certificação LEED (Liderança em Energia e Design Ambiental). O projeto conta com sistemas de reaproveitamento de águas pluviais e tratamento de efluentes, sensores de descarga, torneiras automáticas, ar condicionado de alta economia de energia e instalação de painéis solares. O ParkJacarepaguá possui uma usina de energia solar de 16.000 m² instalada em sua cobertura capaz de suprir aproximadamente 15% das necessidades energéticas do shopping center.

Além dos 20 shopping centers em operação, a Multiplan também é proprietária de torres comerciais com certificação LEED – a Golden Tower, em São Paulo, e o ParkShopping Corporate, em Brasília.

A Multiplan vem reduzindo progressivamente sua emissão de gases do efeito estufa e mantém seu inventário de emissões de acordo com as especificações do Programa Brasileiro GHG Protocol. A utilização de materiais mais eficientes e menos poluentes permite a redução dos gastos com manutenção.

Esses são alguns dos exemplos que permitem à Multiplan reduzir o consumo, evitar desperdício e colaborar com o meio-ambiente, e ainda gerar economia financeira na gestão de seus empreendimentos.

A Administração

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os diretores declaram que, em conformidade com o inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2022.

Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2023.

José Isaac Peres
Diretor Presidente

Armando d'Almeida Neto
Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores

Eduardo Kaminitz Peres
Diretor Vice-Presidente Operacional

Marcello Kaminitz Barnes
Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento

Vander Giordano
Diretor Vice-Presidente de Compliance e Institucional

Hans Melchers
Diretor sem designação específica

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Os diretores declaram que, em conformidade com o inciso V, parágrafo 1º, do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2022.

Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2023.

Armando d'Almeida Neto
Diretor Vice-Presidente Financeiro e de Relações com Investidores

Eduardo Kaminitz Peres
Diretor Vice-Presidente Operacional

Marcello Kaminitz Barnes
Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento

Vander Giordano
Diretor Vice-Presidente de Compliance e Institucional

Hans Melchers
Diretor sem designação específica

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2022 e 2021
com Relatório do Auditor Independente

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022 e 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	10
Demonstrações dos resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido da controladora.....	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do consolidado	13
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	16

Relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

1. Valor recuperável das propriedades para investimento e ágio por rentabilidade futura

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos consolidados de propriedades para investimentos mensuradas pelo método de custo (Nota 9) e de ágio por rentabilidade futura (Nota 11), totalizavam R\$7.659.369 mil e R\$303.430 mil, respectivamente, e representam 87% do total do ativo consolidado naquela data. A Companhia e suas controladas suportam a realização desses ativos por meio de estimativas de suas rentabilidades futuras e geração de caixa, preparadas pela diretoria, com base em seu julgamento e amparadas no plano de negócios e orçamento, anualmente aprovados pelos órgãos de governança corporativa. Tais estimativas são preparadas e revisadas internamente de acordo com a estrutura de governança da Companhia, uma vez que envolvem elevado grau de julgamento. Trimestralmente, a Companhia avalia as premissas e estimativas de rentabilidade futura e geração de caixa por Unidades Geradoras de Caixa (UGC) às quais as propriedades e os respectivos ágios estão alocados, bem como as taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções dos fluxos de caixa, dentre outros indicadores, uma vez que podem ocorrer mudanças nos mercados de atuação, quer sejam econômicas ou regulatórias.

Em função da natureza subjetiva dessas avaliações e das mudanças que podem ocorrer nessas estimativas, que podem impactar de forma relevante o valor de recuperação destes ativos, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar no teste das premissas e metodologias utilizadas pela diretoria na preparação das projeções dos fluxos de caixa, através de comparações com metodologias utilizadas em avaliações de ativos similares, e confronto de premissas (tais como receita bruta, despesas operacionais, resultado operacional líquido, vacância, inadimplência, taxa de desconto e taxa de crescimento na perpetuidade, entre outras) com fontes internas e externas, informações do segmento e dados históricos; (b) validação das informações utilizadas bem como dos cálculos matemáticos apresentados no modelo; (c) realização de uma revisão retrospectiva de projeções anteriores e cruzamento de informações com outras estimativas preparadas pela diretoria para identificar alguma potencial inconsistência no desenvolvimento de estimativas no futuro; (d) realização de cálculo independente sensibilizando as principais premissas utilizadas; e (e) revisão da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável das propriedades para investimento e do ágio por rentabilidade futura, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que as premissas e metodologias adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são adequadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

2. Reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos de uso (CDU)

Conforme mencionado na Nota 2.8, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluídas na rubrica de receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que não há transferência substancial de todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Para as receitas de aluguel, os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e um variável, calculado por meio de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R1)/IAS 17 - Operações de Arrendamento Mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências e descontos, e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido. Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação. O volume de contratos vigentes e a peculiaridade das condições contratuais de cada um, bem como os potenciais riscos envolvidos com relação à competência do reconhecimento das receitas nos levou a identificar esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) a avaliação do desenho e da eficácia dos controles implementados pela Companhia no processo de reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos de uso; (b) teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos e recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano; (c) entendimento e avaliação dos impactos das concessões a lojistas por conta da pandemia da COVID-19 nos cálculos da linearidade das receitas de aluguel, com o recálculo das apropriações das concessões para o resultado; (d) procedimentos analíticos sobre a movimentação mensal das receitas de aluguel e cessão de direitos de uso, utilizando dados desagregados por shopping center, para identificar movimentações inconsistentes às nossas expectativas obtidas a partir de nosso conhecimento prévio da Companhia e do setor e que possam indicar potenciais problemas de competência; e (e) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de aluguel e de cessão de direitos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis os critérios de reconhecimento de receitas adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-2SP015199/F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Martorelli', is written over a faint vertical line.

Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	10.525	287.124	23.589	553.793
Aplicação financeira (Nota 3)	607.631	224.670	1.001.402	224.670
Contas a receber (Nota 4)	299.261	364.990	464.979	533.846
Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 6)	1.693	3.818	106.389	66.437
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)	50.307	26.382	65.040	38.849
Impostos e contribuições sociais a compensar (Nota 16)	37.897	36.838	47.710	43.296
Custos diferidos (Nota 18)	27.689	27.230	43.426	45.681
Outros	15.805	17.873	26.864	28.515
Total do ativo circulante	1.050.808	988.925	1.779.399	1.535.087
Não circulante				
Contas a receber (Nota 4)	9.189	12.679	16.193	29.297
Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 6)	19.347	19.826	463.556	470.114
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)	30.196	35.267	44.370	58.767
Depósitos judiciais (Nota 17.2)	161.158	147.990	175.393	157.088
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 7)	-	-	30.994	21.478
Custos diferidos (Nota 18)	54.800	58.637	94.470	99.087
Outros	978	2.028	2.013	4.889
Investimentos (Nota 8)	4.747.035	4.543.398	134.813	139.417
Propriedades para investimento (Nota 9)	3.935.284	3.922.905	7.659.369	7.673.145
Imobilizado (Nota 10)	84.795	87.574	101.865	105.159
Intangível (Nota 11)	371.669	365.657	374.876	368.932
Total do ativo não circulante	9.414.451	9.195.961	9.097.912	9.127.373
Total do ativo	10.465.259	10.184.886	10.877.311	10.662.460

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	92.184	82.811	123.696	113.488
Debêntures (Nota 14)	337.636	316.021	337.636	316.021
Contas a pagar (Nota 13)	101.258	83.152	140.568	137.434
Obrigações por aquisição de bens (Nota 15)	30.203	98.636	133.771	106.481
Impostos e contribuições a recolher (Nota 16)	16.482	-	34.049	15.332
Juros sobre capital próprio a pagar (Nota 19.d)	414.260	258.526	414.260	258.526
Receitas diferidas (Nota 18)	15.740	15.335	21.016	21.488
Adiantamento de clientes	-	-	43.878	44.161
Outros	40.328	39.610	46.286	45.226
Total do passivo circulante	1.048.091	894.091	1.295.160	1.058.157
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	978.707	1.041.467	1.105.960	1.198.054
Debêntures (Nota 14)	1.396.320	1.396.149	1.396.320	1.396.149
Contas a pagar (Nota 13)	39.041	45.522	39.214	45.686
Obrigações por aquisição de bens (Nota 15)	375	27.748	12.375	136.787
Provisão para contingências (Nota 17.1)	6.378	4.743	16.545	13.755
Valores a pagar a partes relacionadas (Notas 5 e 17.2.c)	106.395	106.395	108.095	108.095
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 7)	266.512	263.162	268.739	283.000
Receitas diferidas (Nota 18)	40.983	45.226	52.243	59.584
Outros	117	-	117	-
Total do passivo não circulante	2.834.828	2.930.412	2.999.608	3.241.110
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	1.048.062	1.042.469	1.048.062	1.042.469
Reservas de lucros	3.007.285	2.658.231	3.007.285	2.658.231
Ações em tesouraria	(327.525)	(194.835)	(327.525)	(194.835)
Efeitos em transação de capital	(89.996)	(89.996)	(89.996)	(89.996)
Total do patrimônio líquido	6.582.340	6.360.383	6.582.340	6.360.383
Participações de não controladores	-	-	203	2.810
Total do patrimônio líquido	6.582.340	6.360.383	6.582.543	6.363.193
Total do passivo e do patrimônio líquido	10.465.259	10.184.886	10.877.311	10.662.460

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida (Nota 21)	1.195.550	918.600	1.797.605	1.288.393
Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos (Nota 22)	(149.388)	(152.917)	(338.915)	(271.381)
Lucro bruto	1.046.162	765.683	1.458.690	1.017.012
Receitas (despesas) operacionais:				
Despesas administrativas - Sede (Nota 22)	(169.027)	(154.393)	(173.521)	(157.142)
Despesas administrativas - Propriedades (Nota 22)	(56.952)	(61.265)	(105.051)	(92.888)
Despesas com projetos para locação (Nota 22)	(363)	(1.520)	(2.591)	(22.051)
Despesas com projetos para venda (Nota 22)	(2.432)	(1.814)	(24.580)	(21.027)
Despesas de remuneração baseadas em ações (Nota 20)	(38.484)	(32.705)	(38.484)	(32.705)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8)	324.511	142.382	16.553	(10.880)
Depreciações e amortizações	(21.717)	(22.254)	(22.526)	(23.059)
Outras receitas operacionais, líquidas	(31.649)	(47.653)	(39.987)	(45.740)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.050.049	586.461	1.068.503	611.520
Despesa financeira	(363.561)	(185.116)	(386.560)	(202.234)
Receita financeira	99.511	56.735	144.756	88.079
Resultado financeiro líquido (Nota 23)	(264.050)	(128.381)	(241.804)	(114.155)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	785.999	458.080	826.699	497.365
Imposto de renda e contribuição social (Nota 7)	(16.945)	(4.750)	(57.311)	(44.667)
Lucro líquido do exercício	769.054	453.330	769.388	452.698
Lucro atribuível a:				
Controladores	769.054	453.330	769.255	453.099
Participação de não controladores	-	-	133	(401)
Lucro básico por ações (Nota 26)	1,3102	0,7650	1,3106	0,7646
Lucro diluído por ações (Nota 26)	1,2992	0,7567	1,2996	0,7563

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	769.054	453.330	769.388	452.698
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	769.054	453.330	769.388	452.698
Resultado abrangente total atribuído a:				
Participações não controladoras	-	-	133	(401)
Proprietários da controladora	-	-	769.255	453.099

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido da controladora
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

				Reservas de capital			Reservas de lucros			Efeitos em transações de capital	Lucros acumulados	Total
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Opções de ações outorgadas	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 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
Exercício de opção de ações	-	-	(18.654)	-	784	-	-	-	13.757	-	-	(4.113)
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	32.226	-	-	-	-	-	-	-	-	32.226
Recuperação de ações (Nota 19.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.785)	-	-	(55.785)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453.330	453.330
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(295.000)	(295.000)
Juros sobre capital próprio (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.667)	-
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	22.667	-	-	-	(22.667)	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	135.663	-	-	(135.663)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.988.062	(43.548)	144.377	186.548	710.559	985	258.807	2.399.424	(194.835)	(89.996)	-	6.360.383
Exercício de opção de ações	-	-	(33.673)	-	3.580	-	-	-	22.532	-	-	(7.561)
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	32.578	-	-	-	-	-	-	-	-	32.578
Retirada de sócios	-	-	-	-	-	3.108	-	-	-	-	-	3.108
Recuperação de ações (Nota 19.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(155.222)	-	-	(155.222)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	769.054	769.054
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(420.000)	(420.000)
Juros sobre capital próprio (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38.453)	-
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	38.453	-	-	-	(38.453)	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	310.601	-	-	(310.601)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.988.062	(43.548)	143.282	186.548	714.139	4.093	297.260	2.710.025	(327.525)	(89.996)	-	6.582.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do consolidado
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

				Reservas de capital			Reservas de lucros							
	Capital social	Gastos com emissão de ações	Opções de ações outorgadas	Reserva especial de ágio na incorporação	Outras reservas de capital	Reserva de ágio na emissão de ações	Reserva legal	Reserva para expansão	Efeitos em transações de capital	Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total	Participações não controladoras	Total
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231	231	-	231
Redução de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87)	(87)
Exercício de opção de ações	-	-	(18.654)	-	-	784	-	-	-	13.757	-	(4.113)	-	(4.113)
Recuperação de ações (Nota 19.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.785)	-	(55.785)	-	(55.785)
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	32.226	-	-	-	-	-	-	-	-	32.226	-	32.226
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	453.099	453.099	(401)	452.698
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros sobre capital próprio (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(295.000)	(295.000)	-	(295.000)
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	22.667	-	-	-	(22.667)	-	-	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	135.663	-	-	(135.663)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.988.062	(43.548)	144.377	186.548	985	710.559	258.807	2.399.424	(89.996)	(194.835)	-	6.360.383	2.810	6.363.193
Equivalência patrimonial em controlada (Nota 2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(201)	(201)	-	(201)
Redução de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.740)	(2.740)
Exercício de opção de ações	-	-	(33.673)	-	-	3.580	-	-	-	22.532	-	(7.561)	-	(7.561)
Recuperação de ações (Nota 19.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(155.222)	-	(155.222)	-	(155.222)
Opções de ações outorgadas (Nota 20.c)	-	-	32.578	-	-	-	-	-	-	-	-	32.578	-	32.578
Retirada de sócios	-	-	-	-	3.108	-	-	-	-	-	-	3.108	-	3.108
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	769.255	769.255	133	769.388
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros sobre capital próprio (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(420.000)	(420.000)	-	(420.000)
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	38.453	-	-	-	(38.453)	-	-	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	310.601	-	-	(310.601)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	2.988.062	(43.548)	143.282	186.548	4.093	714.139	297.260	2.710.025	(89.996)	(327.525)	-	6.582.340	203	6.582.543

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Lucro antes dos impostos	785.999	458.080	826.699	497.365
Ajustes em:				
Depreciações e amortizações	108.627	121.829	206.751	201.050
Equivalência patrimonial	(324.511)	(142.382)	(16.553)	10.880
Pagamentos baseados em opções de ações	38.484	32.705	38.484	32.705
Apropriação das receitas e custos diferidos	953	3.116	9.383	13.200
Atualização de debêntures	219.167	94.999	219.167	94.999
Atualização de empréstimos e financiamentos	118.135	51.700	136.778	65.060
Atualizações de obrigações por aquisição de bens	9.595	7.692	9.595	7.693
Receita de aplicação financeira	(62.397)	-	(92.016)	-
Atualizações de transações com partes relacionadas	(4.093)	(7.621)	(6.965)	(8.271)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	21.834	25.577	36.074	44.537
Perda de capital	-	10.509	-	10.509
Contas a receber não faturado	60.545	39.319	77.979	53.151
Outros	6.157	19.662	10.441	21.520
Variação dos ativos e passivos operacionais				
Terrenos e imóveis a comercializar	2.604	1.131	(34.710)	(56.454)
Contas a receber	(16.741)	(83.859)	(37.933)	(128.290)
Depósitos judiciais	(13.168)	(4.439)	(18.305)	(9.243)
Custos diferidos	(15.078)	(18.903)	(27.497)	(49.956)
Outros ativos	3.118	(2.760)	4.527	(6.420)
Contas a pagar	(3.690)	(24.749)	(18.653)	(9.095)
Obrigações por aquisição de bens	(12.993)	(7.803)	(12.993)	(7.803)
Impostos e contribuições a recolher	(19.073)	(38.737)	(31.467)	(69.317)
Receitas diferidas	13.665	28.325	17.173	27.859
Adiantamento de clientes	247	-	(283)	-
Outras obrigações	589	2.598	(596)	37.544
Phantom Stock Options	-	1.174	-	1.174
Imposto de renda e contribuição social pagos	(35.007)	(44.736)	(91.226)	(72.660)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	882.968	522.427	1.203.854	701.737
Fluxos de caixa de atividades de investimento				
Transferência de participação BH Shopping	-	(1.259)	-	-
Aumento em investimentos	(159.501)	(427.297)	(70)	(18.626)
Dividendos recebidos	283.061	570.378	23.001	30.946
Recebimento (pagamento) nas transações com partes relacionadas	(11.181)	1.178	1.021	(11.655)
Adições em imobilizado	(2.865)	(3.702)	(2.866)	(3.701)
Adições em propriedade para investimento	(167.738)	(236.794)	(241.340)	(542.608)
Baixa em propriedade para investimento	-	811	-	2.811
Baixa em imobilizado	-	86	-	86
Adições em intangível	(22.085)	(17.316)	(22.311)	(18.208)
Aplicações financeiras	(1.381.073)	(224.670)	(2.197.910)	(224.670)
Resgate aplicações financeiras	1.060.509	-	1.513.194	-
Aquisição de participação em controlada	(2.438)	(5.009)	(2.438)	(5.010)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(403.311)	(343.594)	(929.719)	(790.635)
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(68.734)	(366.455)	(100.401)	(393.690)
Pagamento de debêntures	(300.000)	(400.000)	(300.000)	(400.000)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(122.478)	(57.425)	(139.262)	(74.242)
Recuperação de ações para manutenção em tesouraria	(155.222)	(55.785)	(155.222)	(55.785)
Pagamento de encargos sobre debêntures	(199.873)	(82.054)	(199.873)	(82.054)
Captação de debêntures	298.409	447.111	298.409	447.111
Captação de empréstimos	-	215.072	-	215.072
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(208.358)	(237.048)	(208.358)	(237.048)
Aumento de capital por acionistas não controladores	-	-	368	(87)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(756.256)	(536.584)	(804.339)	(580.723)
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(276.599)	(357.751)	(530.204)	(669.621)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	287.124	644.875	553.793	1.223.414
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10.525	287.124	23.589	553.793
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(276.599)	(357.751)	(530.204)	(669.621)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	1.299.844	977.766	1.946.892	1.382.437
Outras receitas	25.713	(7.749)	31.896	(4.406)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(21.834)	(25.577)	(36.074)	(44.537)
	1.303.723	944.440	1.942.714	1.333.494
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo das mercadorias vendidas e serviços	(116.078)	(85.029)	(218.202)	(129.659)
Energia, serviços de terceiros e outros	(65.446)	(64.499)	(113.848)	(106.952)
	(181.524)	(149.528)	(332.050)	(236.611)
Valor adicionado bruto	1.122.199	794.912	1.610.664	1.096.883
Retenções				
Depreciação e amortização	(108.626)	(121.798)	(206.751)	(201.087)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	1.013.573	673.114	1.403.913	895.796
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	324.511	142.382	16.552	(10.880)
Receitas financeiras	99.512	56.735	144.757	88.078
	424.023	199.117	161.309	77.198
Valor adicionado total a distribuir	1.437.596	872.231	1.565.222	972.994
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(129.853)	(108.967)	(130.920)	(110.624)
Benefícios	(12.414)	(9.081)	(12.909)	(9.238)
FGTS	(5.389)	(4.147)	(5.492)	(4.188)
	(147.656)	(122.195)	(149.321)	(124.050)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(144.868)	(94.389)	(211.319)	(156.585)
Estaduais	(17)	(17)	(53)	(56)
Municipais	(4.143)	(12.699)	(35.085)	(31.232)
	(149.028)	(107.105)	(246.457)	(187.873)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros, variação cambial e monetária	(362.762)	(183.219)	(385.652)	(199.886)
Despesas de aluguéis	(9.096)	(6.382)	(14.403)	(8.487)
	(371.858)	(189.601)	(400.055)	(208.373)
Remuneração de capitais próprios				
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	(133)	401
Juros sobre capital próprio	(420.000)	(295.000)	(420.000)	(295.000)
Lucros retidos	(349.054)	(158.330)	(349.256)	(158.099)
	(769.054)	(453.330)	(769.389)	(452.698)
Valor adicionado distribuído	(1.437.596)	(872.231)	(1.565.222)	(972.994)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”, “Multiplan” ou “Grupo Multiplan” quando referida em conjunto com suas controladas) de 31 de dezembro de 2022 foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 09 de fevereiro de 2023. 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 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, 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, 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.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto possuem sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

Principais informações e eventos

No dia 5 de outubro de 2021, a Companhia realizou o lançamento do seu mais novo empreendimento residencial, o Golden Lake. A primeira fase de lançamento consistirá, através da sua subsidiária "Multiplan Imobiliária Ltda.", em 94 apartamentos divididos em quatro torres, com início da construção no primeiro trimestre de 2022 e entrega prevista para dezembro de 2024. A Multiplan reconhecerá a receita de vendas e o custo de imóveis relacionados ao projeto quando todas as condições requeridas para o início do reconhecimento forem atendidas conforme CPC 47 - receita de contrato com cliente, o que é esperado a partir do primeiro trimestre de 2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária da Delivery Center Holding S.A. ("DC") realizada no dia 19 de novembro de 2021, foi aprovada, por acionistas representando mais de 3/4 (três quartos) dos votos, a descontinuidade das atividades operacionais da DC, a ser implantada conforme proposta de plano de ação e cronograma tentativo a serem elaborados por sua administração.

Tendo em vista a decisão acerca da descontinuidade, e de acordo com o plano de ação mencionado, a Companhia efetuou mútuos nos montantes de R\$4.319, R\$5.929, R\$20.927, R\$1.321 e R\$450 liberados em outubro e novembro de 2021, janeiro, junho e dezembro de 2022, respectivamente, e em 08 de dezembro de 2022 foi realizado um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$409 para viabilizar os gastos necessários com a descontinuidade já incorridos e a incorrer pela DC. Os mútuos estão registrados na rubrica de "contas a receber de partes relacionadas" no montante de R\$32.946 no Balanço Patrimonial. Vide nota 5.1.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da DC realizada em 30 de dezembro de 2022 foram deliberados, entre outras matérias, dois aumentos de capital social da DC, sendo um deles por meio da capitalização de créditos decorrentes de contratos de mútuo celebrados entre a DC e acionistas da DC, de modo que, ao final do prazo de 30 dias para exercício do direito de preferência aplicável, será oportunamente convocada nova assembleia geral extraordinária para eventual homologação dos referidos aumentos de capital pelos acionistas.

Em adição, a Companhia possui um saldo de passivo a descoberto de R\$32.538 em 31 de dezembro de 2022 (R\$31.176 em 31 de dezembro de 2021), o qual já contempla todos os passivos esperados até a data fim das atividades operacionais da DC, registrado na rubrica de "outros passivos circulantes" no Balanço Patrimonial.

Em agosto de 2022, a Companhia exerceu direito de preferência à aquisição da participação remanescente de 49,9% do shopping center DiamondMall, detida pelo Clube Atlético Mineiro, no montante de R\$340.000. A aquisição definitiva, que elevaria a participação da Companhia no DiamondMall para 100%, ficou a época condicionada ao implemento de condições precedentes usuais em negócios desta natureza, entre elas, a conclusão satisfatória de auditoria.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

Principais informações e eventos--Continuação

Em 04 de janeiro de 2023 a Companhia assinou a promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro para aquisição de 24,95%, e não mais 49,9% como havia sido inicialmente considerado, elevando, portanto, a participação da Companhia no DiamondMall de 50,1% para 75,05%. Esclarece-se, todavia, que a conclusão da aquisição, ajustada em R\$170.000, está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, incluindo, entre outras, a aprovação pelo CADE. Em 18 de janeiro de 2023, foi aprovado pelo CADE, sem restrições, a aquisição do shopping, entretanto o fechamento da operação ainda está sujeito ao cumprimento de demais condições precedentes.

Em 11 de janeiro de 2023, a Companhia, através de sua subsidiária Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda., realizou um mútuo para o Clube Atlético Mineiro, no valor de R\$10.000, acrescido de 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interbancários de um dia, *over extra grupo*, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A., e ainda sobretaxa de 1,5% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos de 11 de janeiro de 2023 até o efetivo pagamento da integralidade da dívida com vencimento em 12 de março de 2023.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

Principais informações e eventos--Continuação

A Companhia detém participação direta e indireta em diversos shopping centers em 31 de dezembro de 2022 e 2021, nos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	Localização	Início das operações	% de participação em	
			31/12/2022	31/12/2021
Shopping Centers				
BH Shopping	Belo Horizonte	1979	100,0	100,0
RibeirãoShopping	Ribeirão Preto	1981	82,5	82,5
BarraShopping	Rio de Janeiro	1981	65,8	65,8
MorumbiShopping	São Paulo	1982	73,7	73,7
ParkShopping	Brasília	1983	73,5	73,5
DiamondMall	Belo Horizonte	1996	90,0	90,0
New York City Center	Rio de Janeiro	1999	50,0	50,0
ShoppingAnáliaFranco	São Paulo	1999	30,0	30,0
ParkShoppingBarigui	Curitiba	2003	93,3	93,3
Pátio Savassi	Belo Horizonte	2004	96,5	96,5
ShoppingSantaÚrsula	Ribeirão Preto	1999	100,0	100,0
BarraShoppingSul	Porto Alegre	2008	100,0	100,0
ShoppingVilaOlímpia	São Paulo	2009	60,0	60,0
ParkShoppingSãoCaetano	São Caetano	2011	100,0	100,0
JundiaíShopping	Jundiaí	2012	100,0	100,0
ParkShoppingCampoGrande	Rio de Janeiro	2012	90,0	90,0
VillageMall	Rio de Janeiro	2012	100,0	100,0
Parque Shopping Maceió	Maceió	2013	50,0	50,0
ParkShoppingCanoas	Canoas	2017	82,3	82,3
ParkJacarepaguá	Rio de Janeiro	2021	91,0	91,0

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia detém a representação legal e a administração de todos os shopping centers, exceto Parque Shopping Maceió. A partir de 1º de janeiro de 2023 e até 31 de dezembro de 2027, a Companhia assumirá a administração do Parque Shopping Maceió.

A seguir, um resumo das atividades das principais investidas (vide detalhes sobre a participação societária da Companhia nessas investidas na Nota 2.3):

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

a) Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda.

Atua na gestão dos estacionamentos dos shopping centers próprios e na prestação de serviços correlatos.

b) MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do Shopping Center Vila Olímpia, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no qual possui 60% de participação. A Companhia possui participação de 100% na MPH Empreendimento Imobiliário Ltda., sendo 50% diretamente e 50% através de sua controlada Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

c) Manati Empreendimentos e Participações Ltda.

Atua na exploração comercial de estacionamento próprio e do Shopping Center Santa Úrsula, localizado na Cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo.

d) Parque Shopping Maceió S.A.

Atua na exploração comercial do Parque Shopping Maceió e de empreendimentos imobiliários em seu entorno, todos localizados na Cidade de Maceió, Estado de Alagoas, bem como a gestão de estacionamento e garagens próprios. O controle da Parque Shopping Maceió S.A. é compartilhado entre a Companhia e a Aliansce Sonae.

e) Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua no desenvolvimento de empreendimento imobiliário localizado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

f) Multiplan Greenfield I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na comercialização do empreendimento imobiliário comercial "Diamond Tower", localizado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

g) Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na comercialização do empreendimento imobiliário residencial "Résidence du Lac", localizado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

h) Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua no desenvolvimento e comercialização de empreendimentos imobiliários residenciais localizados na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

i) Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atuou no desenvolvimento e comercialização do empreendimento imobiliário comercial “Morumbi Business Center”, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, e possui participação indireta de 30% no Shopping Vila Olímpia, através de participação de 50% detida na MPH Empreendimento Imobiliário Ltda., a qual, por sua vez, detém 60% do referido shopping. A Companhia possui 100,0% de participação no Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

j) Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do “Morumbi Golden Tower”, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no qual possui 100% de participação. A Companhia possui indiretamente 100,0% de participação no “Morumbi Golden Tower”.

k) Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.

Possui 100,0% de participação no Plaza Gourmet da “Morumbi Diamond Tower”, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, e realiza a gestão administrativa, financeira, operacional e comercial de determinados shopping centers do portfólio da Multiplan.

l) Jundiaí Shopping Center Ltda.

Atua na exploração comercial do Shopping Center Jundiaí, localizado na Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, no qual possui 100% de participação.

m) Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.

Atua na administração do estacionamento do Shopping Pátio Savassi, localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

n) ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do “ParkShopping Corporate”, localizado em Brasília, Distrito Federal, no qual possui 50,0% de participação.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

o) Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.

Atua na exploração comercial de empreendimentos imobiliários localizados na Cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, Brasília, no Distrito Federal e na Cidade e Estado do Rio de Janeiro. A Companhia possui 100% de participação na Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.

p) Multiplan VI Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua no desenvolvimento e comercialização de empreendimentos imobiliários na Cidade e Estado de São Paulo.

q) ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do Park Jacarepaguá localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, no qual a Companhia possui 91% de participação.

r) Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do ParkShopping Barigüi localizado em Curitiba, Paraná, no qual possui 9,33% de participação, que somada às demais participações detidas pela Companhia no empreendimento totalizam 93,33%. A Companhia possui 100% de participação na Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.

s) Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do BarraShopping localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, no qual possui 14,8% de participação, que somada às demais participações detidas pela Companhia no empreendimento totalizam 65,8%. A Companhia possui 100% de participação na Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

t) Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do MorumbiShopping localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no qual possui 8,04% de participação, que somada às demais participações detidas pela Companhia no empreendimento totalizam 73,7%. A Companhia possui 100% de participação na Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

u) Multiplan Holding S.A.

Subsidiária integral da Companhia, que tem por objeto a participação em outras sociedades do grupo Multiplan.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

v) Teatro VillageMall Ltda.

Atua na administração e operação do Teatro Multiplan, situado no Shopping VillageMall, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

w) Renasce - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.

Realiza a gestão administrativa, financeira, operacional e comercial de determinados shopping centers do portfólio da Multiplan.

x) Multiplan Imobiliária Ltda.

Possui participação em outras sociedades do grupo que atuam no desenvolvimento e comercialização de empreendimentos imobiliários.

y) CAA - Administração e Promoções Ltda.

Presta serviços especializados de administração, incluindo a gestão das taxas de contribuição para o fundo de promoção, às Associações de Lojistas dos Shopping Centers do portfólio da Multiplan.

z) Multiplan Arrecadadora Ltda.

Atua na arrecadação de alugueres, encargos comuns, específicos, receitas de fundos de promoção e outras receitas decorrentes da exploração e comercialização de espaços comerciais, especialmente shoppings centers.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

aa) Outras investidas

As investidas Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda., Multishopping Shopping Center Ltda., Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Barrasul II 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. (incorporada em 09 de setembro de 2022 pela Multiplan Golden XIII 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. possuem o seguinte objeto social: (i) planejamento, implantação, desenvolvimento e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) compra e venda de imóveis e aquisição e alienação de direitos imobiliários e sua exploração; (iii) prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais; (iv) consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; (v) construção civil, execução de obras e prestação de serviços de engenharia e correlatos, no ramo imobiliário; e (vi) incorporação, promoção, administração e planejamento de empreendimentos imobiliários. A Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda., possui o mesmo objeto social, exceto pela compra e venda de imóveis e aquisição e alienação de direitos imobiliários e sua exploração. Por fim, o objeto social da CAA - Corretagem Imobiliária Ltda. contempla todas as atividades acima mencionadas e, ainda, a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis

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

As demonstrações financeiras 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 relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2022 e 2021. O controle é obtido quando a Companhia estiver exposta ou tiver direito a retornos variáveis com base em seu envolvimento com a investida e tiver a capacidade de afetar estes retornos por meio do poder exercido em relação à investida.

Especificamente, a Companhia controla uma investida se, e apenas se, tiver: (a) poder em relação à investida (ou seja, direitos existentes que lhe garantem a atual capacidade de dirigir as atividades pertinentes da investida); (b) exposição ou direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; ou (c) a capacidade de utilizar seu poder em relação à investida para afetar o valor de seus retornos.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.3. Base de consolidação--Continuação

Geralmente, há presunção de que uma maioria de direitos de voto resulta em controle. Para dar suporte a esta presunção e quando a Companhia tiver menos da maioria dos direitos de voto de uma investida, a Companhia considera todos os fatos e circunstâncias pertinentes ao avaliar se tem poder em relação a uma investida, inclusive: (a) o acordo contratual entre o investidor e outros titulares de direitos de voto; (b) direitos decorrentes de outros acordos contratuais; e (c) os direitos de voto e os potenciais direitos de voto do Grupo (investidor).

A Companhia avalia se exerce controle ou não de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem que há mudanças em um ou mais dos três elementos de controle anteriormente mencionados. A consolidação de uma controlada tem início quando a Companhia obtiver controle em relação à controlada e finaliza quando a Companhia deixar de exercer o mencionado controle. Ativo, passivo e resultado de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver controle até a data em que a Companhia deixar de exercer o controle sobre a controlada.

O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos acionistas controladores e aos não controladores da Companhia, mesmo se isso resultar em prejuízo aos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Quando necessário, são efetuados ajustes nas demonstrações financeiras das controladas para alinhar suas políticas contábeis com as políticas contábeis da Companhia. Todos os ativos e passivos, resultados, receitas, despesas e fluxos de caixa do mesmo grupo, relacionados com transações entre membros da Companhia, são totalmente eliminados na consolidação.

A variação na participação societária da controlada, sem perda de exercício de controle, é contabilizada como transação patrimonial.

Se a Companhia perder o controle exercido sobre uma controlada, é efetuada a baixa dos correspondentes ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido e a baixa do valor contábil de quaisquer participações de não controladores na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas). Qualquer diferença resultante como ganho ou perda é contabilizada no resultado. Qualquer investimento retido é reconhecido pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das informações trimestrais e políticas contábeis--Continuação

2.3. Base de consolidação--Continuação

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo incluem:

Razão social	% de participação			
	31 de dezembro de 2022		31 de dezembro de 2021	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	99,99	-	99,99	-
County Estates Limited	-	99,00	-	99,00
Embassy Row Inc.	-	99,00	-	99,00
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	99,99	-	99,99	-
Manati Empreend. e Participações Ltda.	100,00	-	100,00	-
CAA - Administração e Promoções Ltda.	99,00	-	99,00	-
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda.	99,00	-	99,00	-
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	99,61	-	99,61	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	50,00	50,00
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
Multiplan Holding S.A.	100,00	-	100,00	-
Multiplan Greenfield I Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	99,90	0,10	99,90	0,10
Jundiaí Shopping Center Ltda.	99,90	-	99,90	-
ParkShopping Campo Grande Ltda.	99,90	-	99,90	-
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Arrecadadora Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	0,10	99,90	0,10
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	94,67	-	94,67	-
Multishopping Shopping Center Ltda.	99,90	-	99,90	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.3. Base de consolidação--Continuação

Razão social	% de participação			
	31 de dezembro de 2022		31 de dezembro de 2021	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Imobiliária Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Teatro VillageMall Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.(i)	-	-	99,90	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-

(i) Empresa incorporada pela Multiplan golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda em 09 de agosto de 2022.

A conciliação entre o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 entre a controladora e consolidado é como segue:

	Lucro líquido do exercício	
	31/12/2022	31/12/2021
Controladora	769.054	453.330
Equivalência patrimonial sobre o resultado da County no exercício (a)	201	(231)
Consolidado	769.255	453.099

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.4. Investimento em joint ventures

Joint venture é um negócio em conjunto segundo o qual as partes integrantes que detêm o controle conjunto do negócio têm direitos sobre os ativos e têm obrigações pelos passivos relacionados ao negócio. Estas partes são denominadas de operadores em conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento, contratualmente convencionado, do controle de negócio, que existe somente quando decisões sobre as atividades relevantes exigem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

As contraprestações efetuadas na apuração de influência significativa ou controle conjunto são semelhantes às necessárias para determinar controle em relação às subsidiárias.

Os investimentos da Companhia em *joint ventures* são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em *joint venture* é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da *joint venture* a partir da data de aquisição. O ágio relativo à *joint venture* é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos.

A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da *joint venture*. Eventual variação em outros resultados abrangentes destas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da *joint venture*, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a *joint venture* são eliminados em proporção à participação na *joint venture*.

A soma da participação da Companhia nos resultados de uma *joint venture* é apresentada na demonstração do resultado, representando o resultado após os tributos e as participações de não controladores nas controladas da *joint venture*.

As demonstrações financeiras da *joint venture* são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.4. Investimento em joint ventures--Continuação

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional sobre o valor recuperável do investimento da Companhia em sua *joint venture*. A Companhia determina, em cada data de reporte, se há evidência objetiva de que o investimento na *joint venture* sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da *joint venture* e o valor contábil, e reconhece a perda em "Participação em lucros de *joint venture*", na demonstração do resultado.

Ao perder o controle conjunto sobre a *joint venture*, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da *joint venture*, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação são reconhecidos no resultado.

2.5. Classificação corrente versus não corrente

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade.

- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado.
- Espera-se que seja realizado até 12 meses após a data do balanço.
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade.
- Está mantido essencialmente para a finalidade de ser negociado.
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.5. Classificação corrente versus não corrente--Continuação

- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.6. Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo.
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo. O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pelo Grupo.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso.

A Companhia utiliza técnicas de avaliação que são apropriadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes disponíveis para mensurar o valor justo, maximizando o uso de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.6. Mensuração do valor justo--Continuação

- Nível 2 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável.
- Nível 3 - Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras ao valor justo de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação.

A Companhia determina as políticas e os procedimentos para mensuração do valor justo, como propriedades para investimento e ativos financeiros não cotados e disponíveis para venda, e para mensuração não recorrente, tais como ativos mantidos para venda em operação descontinuada.

Em cada data de reporte, a Companhia analisa as movimentações nos valores dos ativos e passivos que devem ser mensurados ou reavaliados de acordo com as políticas contábeis da Companhia. Para fins desta análise, a Companhia confirma as principais informações utilizadas na última avaliação, confrontando as informações constantes no cálculo da avaliação com os contratos e demais documentos relevantes.

A Companhia também compara cada movimentação no valor justo de cada ativo e passivo com as respectivas fontes externas com o objetivo de determinar se a movimentação é aceitável.

Para fins de divulgações do valor justo, a Companhia determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

2.7. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas no Brasil e no exterior é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.8. Reconhecimento da receita

Locação de lojas e cessão de direitos de uso

A Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas de aluguel e cessão de direito de uso pelo método linear durante o período do arrendamento, incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo.

Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável, calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguel em dobro no mês de dezembro e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R1)/IAS 17 - Operações de Arrendamento Mercantil, as receitas de aluguéis mínimos, considerando eventuais efeitos de carências, descontos etc., e excluindo os efeitos inflacionários, devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato, e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido, independentemente da forma de recebimento.

Analogamente, as receitas de cessão de direito de uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos, a partir do início do prazo da locação.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto possuem sazonalidade em suas operações. Historicamente, datas festivas e feriados, tais como Natal, Dia das Mães, entre outros acarretam impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

Venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.8. Reconhecimento de receita--Continuação

Venda de imóveis--Continuação

Em relação às vendas de unidades não concluídas, a Companhia adota como prática contábil o reconhecimento das receitas e dos correspondentes custos das operações de incorporação imobiliária com base na OCPC 01 (R1), ou seja, com base no percentual de evolução das obras. Segundo o disposto na OCPC 04, um contrato de construção de um imóvel pode se enquadrar no CPC 17 - Contratos de Construção ou no CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente. Caso o contrato se enquadre no CPC 17, o reconhecimento do resultado ocorrerá de acordo com o andamento da obra. Assumindo a hipótese de enquadramento ao CPC 47, a discussão se desloca para a questão da transferência de controle, riscos e benefícios significativos de forma contínua ou em um único evento ("entrega da chave"). Caso a transferência seja feita de forma contínua, o resultado deverá ser reconhecido de acordo com a evolução da obra. Caso contrário, ocorrerá somente na entrega das chaves. Os procedimentos efetuados pela Companhia são os seguintes:

Os custos incorridos são acumulados na rubrica "Estoques" e apropriados integralmente ao resultado quando as unidades são vendidas. Após a venda, os custos a incorrer para a conclusão da unidade em construção são apropriados ao resultado na medida em que ocorrem.

- (i) É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado e previsto até a conclusão da obra. Esse percentual encontrado é aplicado sobre o preço de venda das unidades vendidas, ajustado pelas despesas comerciais e demais condições dos contratos. O resultado encontrado é registrado como receita em contrapartida de contas a receber ou de eventuais adiantamentos que tenham sido recebidos.

A partir desse momento e até que a obra esteja concluída, o preço de venda da unidade será reconhecido no resultado, como receita, proporcionalmente à evolução dos custos que serão incorridos para a conclusão da unidade em construção, em relação ao custo total orçado.

As alterações na execução e nas condições do projeto, bem como na lucratividade estimada, incluindo as mudanças resultantes de cláusulas contratuais de multa e de quitações contratuais, que poderão resultar em revisões de custos e de receitas, são reconhecidas no período em que tais revisões são efetuadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.8. Reconhecimento de receita--Continuação

Venda de imóveis--Continuação

- (ii) Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, conforme aplicável.

Estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shopping centers apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

Serviços

Refere-se à receita com a prestação de serviços de corretagem e assessoria de natureza promocional e publicitária, para locação e/ou comercialização de espaços de uso comercial ("merchandising"), receita com a prestação de serviços especializados de corretagem e assessoria de negócios imobiliários em geral, receita com a administração de obras e receita com a administração de shopping centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado quando o controle dos serviços é transferido para o cliente.

2.9. Instrumentos financeiros

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão desses ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático, a Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Companhia tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47. Vide políticas contábeis na Nota 2.8 - Reconhecimento de receita.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios do Grupo para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

i) *Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)*

A Companhia mensura os ativos financeiros ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos à redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, e contas a receber de partes relacionadas.

ii) *Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida)*

A Companhia avalia os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se forem atendidas ambas as condições a seguir: (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

- ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida)--Continuação

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

A Companhia não possui instrumentos classificados nessa categoria em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

- iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais)

No reconhecimento inicial, o Grupo pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e não forem mantidos para negociação. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento, especificamente.

Ganhos e perdas sobre estes ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando o Grupo se beneficia destes proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que estes ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável. A Companhia não possui instrumentos classificados nessa categoria em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado compreendem ativos financeiros mantidos para negociação, ativos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado ou ativos financeiros a ser obrigatoriamente mensurados ao valor justo. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo. Derivativos, inclusive derivativos embutidos separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* eficazes. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos do principal e juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócios. Não obstante os critérios para os instrumentos de dívida ser classificados pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, conforme descrito acima, os instrumentos de dívida podem ser designados pelo valor justo por meio do resultado no reconhecimento inicial se isso eliminar, ou reduzir significativamente, um descasamento contábil.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Esta categoria contempla instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados também são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: a) as características e os riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e aos riscos econômicos do contrato principal; b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros da Companhia ao valor justo por meio do resultado incluem principalmente as aplicações financeiras.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram.
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento--Continuação

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Neste caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre (i) o valor do ativo e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

Divulgações adicionais referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas nas seguintes notas explicativas:

- Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas - Nota 2.30.
- Contas a receber - Nota 4.
- Transações com partes relacionadas - Nota 5.

A Companhia reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Companhia espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses). Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, a Companhia aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, a Companhia não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base.

A Companhia estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

Para instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a Companhia aplica a simplificação do baixo risco de crédito permitida. Em cada data de reporte, a Companhia avalia se o instrumento de dívida é considerado como de baixo risco de crédito usando todas as informações razoáveis e passíveis de fundamentação que estejam disponíveis. Ao fazer esta avaliação, a Companhia reavalia a classificação de risco de crédito interna do instrumento da dívida. Além disso, a Companhia considera que houve um aumento significativo no risco de crédito quando os pagamentos contratuais estão vencidos há mais de 30 dias.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

A Companhia considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos a partir de 180 dias. No entanto, em certos casos, a Companhia também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável a Companhia receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pela Companhia. Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, ou como derivativos designados como instrumentos de *hedge* em um *hedge* efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos.

Mensuração subsequente

A mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

i) *Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

i) Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Esta categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratado pela Companhia que não são designados como instrumentos de *hedge* nas relações de *hedge* definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* eficazes.

Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos.

A Companhia não designou nenhum passivo financeiro ao valor justo por meio do resultado.

ii) Empréstimos e recebíveis

Esta é a categoria mais relevante para a Companhia. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e recebíveis contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos contraídos, sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 12.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.9. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

2.11. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações em tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.12. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras, as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado trimestralmente, somente para fins de divulgação.

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. As edificações e benfeitorias classificadas como propriedade para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e depreciadas pelo prazo de vida útil de 30 a 50 anos, que é revisada anualmente.

Em atenção ao CPC 28, a Companhia e suas controladas registram os shoppings centers em operação e em desenvolvimento como propriedade para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional.

Os ágios mais-valia registrados nas controladas são registrados como propriedade para investimento e depreciados pelo método linear. O custo inclui despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. No caso de o proprietário construir uma propriedade para investimento, considera-se como custo os juros capitalizados dos empréstimos, o material utilizado, a mão de obra direta ou qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Os juros capitalizados referem-se aos empréstimos tomados pela Companhia para empreendimentos em fase pré-operacional ou em processo de revitalização/expansão, como também podem se referir aos financiamentos tomados para os empreendimentos em construção.

Os custos referentes à recompra de ponto são agregados aos valores das respectivas propriedades para investimento. A apropriação das recompras de ponto são realizadas conforme a vida útil dos shoppings.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.13. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas e perdas de redução ao valor recuperável (*Impairment*), calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhados e revisados periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

As vidas úteis estimadas para os exercícios correntes e comparativos são as seguintes:

	<u>31/12/2022 e</u> <u>31/12/2021</u>
Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios e instalações	10 anos
Edificações e benfeitorias	25 anos
Outros componentes	5 a 10 anos

2.14. Arrendamentos

A Companhia avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Ou seja, se o contrato transmite o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

Companhia como arrendatário

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.14. Arrendamentos--Continuação

Companhia como arrendatário--Continuação

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, conforme abaixo:

- Aluguéis de escritórios: 2 a 5 anos
- Aluguéis de terrenos: 10 a 34 anos
- Aluguéis de informática: 5 anos

Em determinados casos, se a titularidade do ativo arrendado for transferida para a Companhia ao final do prazo do arrendamento ou se o custo representar o exercício de uma opção de compra, a depreciação é calculada utilizando a vida útil estimada do ativo.

Os ativos de direito de uso também estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Vide políticas contábeis para a redução ao valor recuperável de ativos não financeiros na Nota 2.10.

Passivos de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Companhia reconhece os passivos de arrendamento mensurados pelo valor presente dos pagamentos do arrendamento a serem realizados durante o prazo do arrendamento. Os pagamentos do arrendamento incluem pagamentos fixos (incluindo, substancialmente, pagamentos fixos) menos quaisquer incentivos de arrendamento a receber, pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de um índice ou taxa, e valores esperados a serem pagos sob garantias de valor residual.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.14. Arrendamentos--Continuação

Companhia como arrendatário--Continuação

Passivos de arrendamento--Continuação

Os pagamentos variáveis de arrendamento que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos como despesas (salvo se forem incorridos para produzir estoques) no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos.

Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início porque a taxa de juro implícita no arrendamento não é facilmente determinável. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido para os pagamentos de arrendamento efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento, uma alteração nos pagamentos do arrendamento (por exemplo, mudanças em pagamentos futuros resultantes de uma mudança em um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos de arrendamento) ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento de curto prazo a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos (ou seja, arrendamentos cujo prazo de arrendamento seja igual ou inferior a 12 meses a partir da data de início e que não contenham opção de compra). Também aplica a concessão de isenção de reconhecimento de ativos de baixo valor a arrendamentos de equipamentos de escritório considerados de baixo valor. Os pagamentos de arrendamento de curto prazo e de arrendamentos de ativos de baixo valor são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

Companhia como arrendador

Os arrendamentos nos quais uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador são classificados como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos da arrendadora) são debitados à demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Arrendamentos efetuados pela Companhia como arrendadora são reconhecidos conforme mencionado na Nota 4.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.15. Custos de empréstimos

Os juros e encargos financeiros, referentes aos financiamentos obtidos para a aplicação nas obras em andamento, são capitalizados até o momento da entrada em operação dos bens e são depreciados considerando os mesmos critérios e vida útil determinados para o item de propriedades para investimento aos quais foram incorporados e capitalizados. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos.

2.16. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil-econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém são submetidos a teste anual para análise de perda no seu valor recuperável.

O ágio decorrente da aquisição de controladas e fundamentado em rentabilidade futura é registrado como Ativo intangível conforme CPC 04 (R1) - Ativos intangíveis referendado pela Deliberação CVM 644, de 2 de dezembro de 2010.

2.17. Terrenos e imóveis a comercializar

Avaliados ao custo de aquisição ou construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. A Companhia considera no ativo circulante os empreendimentos que já estão lançados e, dessa forma, disponíveis para venda. Os demais empreendimentos são classificados no ativo não circulante.

2.18. Obrigações por aquisição de bens

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisição de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.19. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

No caso do ágio pago na aquisição de investimentos, o valor recuperável é estimado anualmente. Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ágio alocado em "UGC - Unidade Geradora de Caixa", exceder o seu valor recuperável. O valor recuperável do ágio é apurado através de sua comparação com o valor justo das propriedades para investimentos que deram origem ao ágio. As premissas utilizadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimentos estão detalhadas na Nota 9.

Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes a "UGCs" são inicialmente alocadas na redução de qualquer ágio alocado a esta "UGC", e subsequentemente na redução dos outros ativos desta "UGC".

Uma perda por redução ao valor recuperável relacionada a ágio não é revertida. Quanto a outros ativos, as perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida. A Companhia não identificou perdas (*impairment*) a serem reconhecidas em nenhum dos exercícios apresentados.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.20. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta corrente e aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa estando sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.21. Provisões

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todos os processos judiciais e administrativos para os quais é provável que haja uma saída de recursos para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

As principais contingências cujos riscos foram avaliados como possíveis estão divulgadas na Nota 17.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.22. Tributação

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas alíquotas básicas a seguir:

Nome do tributo	Sigla	Alíquotas controladora e controladas	
		Lucro real	Lucro presumido
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65%	0,65%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,6%	3,0%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	2% a 5%	2% a 5%

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade de PIS/COFINS são apresentados na linha de impostos e contribuições sobre vendas e serviços na demonstração do resultado.

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é calculado com base no lucro tributável pela alíquota de 25% e a contribuição social pela alíquota de 9%, reconhecidos pelo regime de competência.

Conforme facultado pela legislação tributária, algumas empresas integrantes do Grupo Multiplan que tiveram receita anual inferior a R\$78.000 no exercício imediatamente anterior, optaram pelo regime do lucro presumido. Nestes casos, a base de cálculo do imposto de renda foi apurada considerando a aplicação dos percentuais de presunção de 8%, 32% e 100%, a depender da natureza das receitas, segundo o previsto na legislação tributária. A base de cálculo da contribuição social, neste cenário, foi apurada a partir da aplicação das alíquotas de presunção de 12%, 32% e 100%, também a depender da natureza das receitas.

O IRPJ e a CSLL correntes representam os tributos a pagar. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais/base negativa de CSLL. Ressalta-se que os créditos fiscais diferidos são reconhecidos na medida da existência de bases positivas futuras.

A despesa com imposto de renda e contribuição social encontra-se segregada entre os efeitos correntes e diferidos.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.22. Tributação--Continuação

Os tributos correntes estão demonstrados no ativo/passivo pelos seus valores líquidos, quando os tributos a pagar e a compensar possuem a mesma natureza.

Da mesma forma, o imposto de renda e a contribuição social diferidos estão também demonstrados pelos seus efeitos líquidos no ativo/passivo, conforme requerido pelo CPC 32.

2.23. Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

2.24. Pagamento baseado em ações

Plano de Outorga de Ações Restritas

A Companhia outorgou aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou de outras sociedades sob seu controle, eleitos como participantes do programa, ações ordinárias de emissão da Companhia sujeitas a determinadas restrições, sobre às quais os participantes somente adquirirão pleno direito após prazos específicos de carência. Essas ações restritas são mensuradas ao valor justo, determinado de acordo com o preço de mercado na data de outorga descontado da expectativa de dividendos futuros, e são reconhecidas no resultado operacional, linearmente a partir dos períodos de carência, em contrapartida no passivo. Vide maiores detalhes descritos na Nota 20.c.

2.25. Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41/IAS 33.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.26. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho, e para o qual informações financeiras individualizadas estão disponíveis.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis. Os itens não alocados compreendem principalmente despesas da sede e ativos e passivos de imposto de renda e contribuição social.

2.27. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre esta, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.28. Demonstrações dos fluxos de caixa

A Companhia classifica na demonstração do fluxo de caixa os juros pagos como atividade de financiamento e os dividendos recebidos como atividade de investimento por entender que os juros representam custos para obtenção de seus recursos financeiros e os dividendos representam retorno de seus investimentos.

2.29. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Estimativas e premissas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

Descrevemos abaixo as principais estimativas da Companhia:

Mensuração ao valor justo de propriedades para investimento

A Companhia divulga o valor justo de suas propriedades para investimento conforme requerido pelo IAS 40/CPC 28. Para propriedades de investimento, uma metodologia de avaliação baseada em um modelo de fluxo de caixa descontado foi utilizada, considerando a ausência de dados de mercado comparáveis devido à natureza das propriedades. A Companhia prepara internamente os referidos cálculos. As principais premissas utilizadas para determinar o valor justo das propriedades para fins de divulgação são fornecidas na Nota 9.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.29. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo líquido das despesas de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo líquido das despesas de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos as despesas de venda. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento da Companhia e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das diversas unidades geradoras de caixa, incluindo análise de sensibilidade, são detalhadas nas Notas 9 e 11.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

A Companhia utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber de locação e cessão de direito de uso. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários segmentos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes.

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Companhia. A Companhia revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Por exemplo, se há expectativa de deterioração de condições econômicas previstas no próximo ano (por exemplo, o produto interno bruto), o que pode levar a um aumento na inadimplência no setor manufatureiro, as taxas de perda históricas são ajustadas. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.29. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato-- Continuação

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas, as condições econômicas previstas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Companhia e a previsão das condições econômicas também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber da Companhia estão divulgadas na Nota 4.

Realização de créditos fiscais diferidos

Ativo fiscal diferido é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do ativo fiscal diferido que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. Estes prejuízos se referem a controladas que apresentam histórico de prejuízos, não prescrevem e não podem ser utilizados para fins de compensação com lucro tributável em outra parte da Companhia. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. Estas controladas não têm diferenças temporárias tributáveis ou planejamentos fiscais que poderiam parcialmente justificar o reconhecimento de ativo fiscal diferido. Para mais detalhes sobre tributos diferidos, vide Nota 7.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos e internos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Para mais detalhes sobre tributos diferidos, vide Nota 17.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.29. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Custos orçados

Os custos orçados, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer até o encerramento da obra, são regularmente revisados, conforme a evolução da obra, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos no resultado da Empresa de acordo com o método contábil utilizado.

2.30. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

A Companhia aplicou pela primeira vez determinadas alterações às normas, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após esta data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não vigentes.

Alterações no CPC 37 (R1), CPC 48, CPC29, CPC27, CPC 25 e CPC 15 (R1)

As alterações aos pronunciamentos acima são em decorrência das alterações anuais relativas ao ciclo de melhorias entre 2018 e 2020, tais como:

- Ativo imobilizado - vendas antes do uso pretendido; e
- Referências à Estrutura conceitual.

Ativo imobilizado - vendas antes do uso pretendido:

A alteração proíbe as entidades de deduzirem do custo de um item imobilizado quaisquer produtos de vendas de itens produzidos ao trazer esse ativo para o local e condição necessários para que ele seja capaz de operar da maneira pretendida pela administração. Em vez disso, uma entidade reconhece os produtos de vender os itens, e os custos de produzir os itens, na demonstração do resultado.

De acordo com as regras de transição, a Companhia aplica as alterações retrospectivamente apenas aos itens de imobilizado disponível para uso ou depois do início do período mais antigo apresentado quando a entidade aplica a alteração pela primeira vez (a data da aplicação inicial).

Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia já que não houve vendas de tais itens produzidos por ativo imobilizado disponibilizado para uso ou depois do início do período mais antigo apresentado.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.30. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022-- Continuação

Referências à Estrutura conceitual

As alterações substituem uma referência a uma versão anterior da Estrutura Conceitual do IASB por uma referência à versão atual emitida em março de 2018 sem alterar significativamente seus requisitos.

As alterações adicionam uma exceção ao princípio de reconhecimento da IFRS 3 Business Combinations (equivalente ao CPC 15 (R1) - Combinação de negócios) para evitar a emissão de potenciais ganhos ou perdas do 'dia 2' decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo da IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets (equivalente ao CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes) ou IFRIC 21 Levies, se incorridas separadamente. A exceção exige que as entidades apliquem os critérios da IAS 37 ou IFRIC 21, respectivamente, em vez da Estrutura Conceitual, para determinar se existe uma obrigação presente na data de aquisição.

As alterações também adicionam um novo parágrafo à IFRS 3 para esclarecer que os ativos contingentes não se qualificam para reconhecimento na data de aquisição.

De acordo com as disposições transitórias, a Companhia aplica as alterações prospectivamente, ou seja, para combinações de negócios que ocorram após o início do período de relatório anual em que aplica as alterações pela primeira vez (a data da aplicação inicial).

Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia uma vez que não existiam ativos, passivos ou passivos contingentes no âmbito dessas alterações que surgiram durante o período.

A vigência dessas alterações deve ser estabelecida pelos órgãos reguladores que o aprovarem, sendo que, para o pleno atendimento às normas internacionais de contabilidade, a entidade deve aplicar essas alterações nos períodos anuais com início em, ou após, 1º de janeiro de 2022.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.30. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022-- Continuação

IFRS 9 Financial Instruments - Taxas no teste de '10 por cento' para baixa de passivos financeiros (equivalente ao CPC 48 - Instrumentos Financeiros)

A alteração esclarece as taxas que uma entidade inclui ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Essas taxas incluem apenas aquelas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo as taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro. De acordo com as disposições transitórias, o Grupo aplica a emenda aos passivos financeiros que são modificados ou trocados no ou após o início do período de relatório anual em que a entidade aplica a emenda pela primeira vez (a data da aplicação inicial). Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, pois não houve modificações nos instrumentos financeiros do grupo durante o período.

Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

2.31. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.31. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)--Continuação

- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e políticas contábeis-- Continuação

2.31. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)--Continuação

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao Practice Statement 2 fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

A Companhia está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

Em maio de 2021, o Conselho divulgou alterações ao IAS 12, que restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto dessas alterações.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Caixa e bancos	10.525	23.589	16.445	35.620
Aplicações financeiras - Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	-	-	270.679	518.173
Total de caixa e equivalentes de caixa	10.525	23.589	287.124	553.793

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 100,74% em 31 de dezembro de 2021. Em 31 de dezembro de 2022 não existiam aplicações financeiras remuneradas em CDB.

Aplicações financeiras

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Fundo de investimento DI - renda fixa	607.631	1.001.402	224.670	224.670
Total das aplicações financeiras	607.631	1.001.402	224.670	224.670

Os Fundos de Investimento em Renda Fixa - DI são fundos não exclusivos e são classificados pela ANBIMA como fundos de curto prazo e baixo risco, que são remunerados a uma taxa efetiva média de 103,25% do CDI em 31 de dezembro de 2022 (105,26% em 31 de dezembro de 2021). A carteiras dos fundos são geridas pela Itaú Asset, Santander Asset Management e Bradesco Asset Management. A Companhia não tem qualquer ingerência ou influência na gestão das carteiras ou na aquisição e venda dos papéis componentes da referida carteira, portanto, não se enquadra como equivalente de caixa.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Contas a receber

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Locação	273.484	361.203	258.902	336.189
Linearidade (a)	85.905	115.337	146.450	193.316
Cessão de direitos	16.385	23.342	24.698	33.762
Estacionamentos	17.295	33.634	14.851	26.699
Taxas de administração (b)	2.555	10.850	2.071	10.528
Vendas de imóveis (c)	4.980	52.014	8.180	51.511
Outros	7.341	15.453	7.504	21.773
	407.945	611.833	462.656	673.778
Provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD")	(99.495)	(130.661)	(84.987)	(110.635)
	308.450	481.172	377.669	563.143
Não circulante	(9.189)	(16.193)	(12.679)	(29.297)
Circulante	299.261	464.979	364.990	533.846

- (a) A partir do 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 até setembro 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.
- (c) Do saldo consolidado de R\$52.014 contabilizado em 31 de dezembro de 2022, R\$19.237 encontra-se registrado no ativo circulante e refere-se ao Lake Victoria, a primeira fase do Empreendimento Golden Lake, no qual todas as unidades ainda estão em construção. O saldo principal possui um fluxo de recebimento com cada cliente, o qual é atualizado monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), até a entrega das chaves. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou necessidade de constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa, não havendo histórico ou expectativa de perda dos recebíveis em 31 de dezembro de 2022.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 (*)	175.731	5.792	4.431	4.020	3.907	7.786	71.817	273.484
Linearidade	85.905	-	-	-	-	-	-	85.905
Cessão de direito (*)	15.051	206	34	16	88	155	835	16.385
Estacionamentos	17.295	-	-	-	-	-	-	17.295
Taxas de administração	2.020	444	-	-	-	-	91	2.555
Vendas de imóveis	2.867	144	21	4	16	8	1.920	4.980
Outros	3.337	147	153	15	9	37	3.643	7.341
Total em 31/12/2022	302.206	6.733	4.639	4.055	4.020	7.986	78.306	407.945
(-) PCLD	(7.145)	(3.670)	(3.134)	(3.035)	(3.282)	(6.836)	(72.393)	(99.495)
Saldo líquido em 31/12/2022	295.061	3.063	1.505	1.020	738	1.150	5.913	308.450

Controladora	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	178.720	6.223	5.316	4.489	4.764	9.146	50.244	258.902
Linearidade	146.450	-	-	-	-	-	-	146.450
Cessão de direito (*)	22.629	245	215	186	179	436	808	24.698
Estacionamentos	14.851	-	-	-	-	-	-	14.851
Taxas de administração	1.625	34	-	-	-	-	412	2.071
Vendas de imóveis	5.361	211	25	16	53	36	2.478	8.180
Outros	3.420	31	159	66	72	441	3.315	7.504
Total em 31/12/2021	373.056	6.744	5.715	4.757	5.068	10.059	57.257	462.656
(-) PCLD	(9.117)	(4.381)	(3.918)	(3.648)	(4.168)	(8.448)	(51.307)	(84.987)
Saldo líquido em 31/12/2021	363.939	2.363	1.797	1.109	900	1.611	5.950	377.669

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 (*)	232.945	8.113	6.262	5.356	5.404	11.176	91.947	361.203
Linearidade	115.337	-	-	-	-	-	-	115.337
Cessão de direito (*)	19.275	741	74	80	145	241	2.786	23.342
Estacionamentos	32.420	60	-	45	39	66	1.004	33.634
Taxas de administração	9.895	582	173	63	33	-	104	10.850
Vendas de imóveis	38.430	460	173	416	263	297	11.975	52.014
Outros	5.442	1.868	267	222	66	253	7.335	15.453
Total em 31/12/2022	453.744	11.824	6.949	6.182	5.950	12.033	115.151	611.833
(-) PCLD	(9.295)	(5.349)	(4.396)	(4.086)	(4.538)	(9.849)	(93.148)	(130.661)
Saldo líquido em 31/12/2022	444.449	6.475	2.553	2.096	1.412	2.184	22.003	481.172

Consolidado	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	232.301	8.132	6.595	6.041	6.154	11.368	65.598	336.189
Linearidade	193.316	-	-	-	-	-	-	193.316
Cessão de direito (*)	28.859	1.005	310	258	260	617	2.453	33.762
Estacionamentos	25.535	204	26	-	20	406	508	26.699
Taxas de administração	8.464	476	487	324	265	87	425	10.528
Vendas de imóveis	31.011	530	367	1.214	832	653	16.904	51.511
Outros	14.104	68	204	144	117	1.392	5.744	21.773
Total em 31/12/2021	533.590	10.415	7.989	7.981	7.648	14.523	91.632	673.778
(-) PCLD	(11.691)	(6.171)	(4.895)	(4.894)	(5.292)	(10.570)	(67.122)	(110.635)
Saldo líquido em 31/12/2021	521.899	4.244	3.094	3.087	2.356	3.953	24.510	563.143

(*) As contas a receber de locação e cessão de direito está líquido de provisão de perda apurada pelos critérios fiscais no montante de R\$72.886 em 31 de dezembro de 2022 (R\$63.967 em 31 de dezembro de 2021), 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, utilizando-se de uma matriz de provisão:

<u>Risco</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
A vencer	3,8%	4,5%
Vencidos até 30 dias	61,4%	65,4%
Vencidos até 60 dias	70,2%	73,3%
Vencidos até 90 dias	75,2%	78,2%
Vencidos até 120 dias	82,2%	84,3%
Vencidos até 180 dias	86,0%	88,2%
Vencidos há mais de 180 dias	96,8%	96,4%

Os saldos do contas a receber de aluguel, cessão de direito e confissão de dívida em 31 de dezembro de 2022 e 2021 consideram um percentual de melhora na expectativa de recuperação de inadimplência.

Venda de imóveis

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar as 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 das próprias 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 dezembro de 2022 e 2021, 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 dezembro de 2022 e 2021.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 dezembro de 2022 e 2021 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 2021. Esta redução é decorrente de uma redução do fluxo de carros, de custos condominiais 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 2022.

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

	PCLD	
	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(70.819)	(91.232)
Adições	(67.264)	(88.634)
Baixas	53.096	69.231
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>(84.987)</u>	<u>(110.635)</u>
Adições	(40.558)	(62.928)
Baixas	26.050	42.902
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>(99.495)</u>	<u>(130.661)</u>

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia faturou R\$1.354.644 e R\$1.002.795, respectivamente, de aluguel mínimo apenas com relação aos contratos vigentes no fim de cada exercício; estes apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Em 2022	-	16,3%
Em 2023	13,9%	12,4%
Em 2024	17,1%	12,7%
Em 2025	14,04%	10,4%
Após 2025	33,9%	32,8%
Indeterminado (*)	21,1%	15,5%
Total	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

(*) 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo circulante:				
Empréstimos e adiantamentos diversos				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	49.254	89.540	43.967	79.188
Associações Shopping Centers (b)	4.116	6.622	4.248	7.357
Park Jacarepaguá (i)	28	-	216	-
Jundiaí Shopping Center (i)	1	-	-	-
Empréstimos outros (k)	154	154	70	71
Condomínios Shopping Centers (c)	728	3.482	973	3.839
Delivery Center (j)	32.947	32.947	10.248	10.249
Subtotal	87.228	132.745	59.722	100.704
Provisão para perdas (a)	(36.921)	(67.705)	(33.340)	(61.855)
Total empréstimos e adiantamentos diversos - circulante	50.307	65.040	26.382	38.849
Contas a receber				
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (d)	17.247	-	14.851	-
Total contas a receber - circulante	17.247	-	14.851	-
Total do ativo circulante	67.554	65.040	41.233	38.849
Ativo não circulante:				
Empréstimos e adiantamentos diversos				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	56	60	56	60
Empréstimos outros	150	150	-	-
Condomínios Shopping Centers (c)	3.231	4.932	3.957	8.477
Associações Shopping Centers (b)	26.759	39.228	31.254	50.230
Total empréstimos e adiantamentos diversos - não circulante	30.196	44.370	35.267	58.767
Passivo não circulante:				
Valores a pagar a partes relacionadas (Nota 17.2.c)	106.395	108.095	106.395	108.095

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Demonstração de resultado:				
Receita de serviços				
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (d)	137.916	92.430	-	-
Receita de locação Hot Zone (e)	1.213	896	2.224	1.304
Despesas com Shopping				
Multiplan Arrecadadora Ltda. (h)	1.140	1.020	-	-
Contrato de prestação de serviços Peres - Advogados, Associados S/C (f)	240	7.159	240	7.159
Resultado financeiro líquido				
Juros sobre empréstimos e adiantamentos diversos (g)	4.093	6.029	6.965	8.271

(a) Adiantamentos de encargos concedidos aos condomínios dos shopping centers de propriedade do Grupo Multiplan em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edilícios. Em 31 de dezembro de 2022, com base num estudo de perdas de crédito esperadas para o saldo, que identificou um percentual histórico de devolução de 26,4% (22,8% em 31 de dezembro de 2021) de todos os encargos antecipados, a provisão foi ajustada para 73,6% (77,2% em 31 de dezembro de 2021) do saldo antecipado, sendo o efeito, uma provisão de R\$5.850 em 31 de dezembro de 2022 (provisão de R\$19.937 em 31 de dezembro de 2021), registrado contra o resultado na rubrica de "Despesa de Shopping".

(b) Refere-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, Jundiá Shopping, New York City Center, VillageMall e Shopping Vila Olimpia. 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. Apenas o ParkShopping Campo Grande que é remunerado tendo como base variações do CDI. Estarão totalmente liquidados até 2032.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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

- (c) Refere-se a mútuos efetuados com os condomínios dos shoppings Village Mall e Morumbi Corporate Towers, os quais são remunerações tendo como base variações do CDI, e o Shopping Pátio Savassi, Shopping Santa Úrsula, ParkShopping Canoas, ParkShopping São Caetano, Ribeirão Shopping, ParkShopping Campo Grande e ParkJacarepaguá 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. O mútuo com o condomínio do shopping Village Mall foi totalmente liquidado em dezembro de 2022.
- (d) 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% e 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.
- (e) Refere-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.
- (f) Refere-se ao contrato de prestação de serviços especializados firmado entre a Companhia e Peres - Advogados Associados S/C, membro próximo da família ligado ao acionista controlador da Companhia, datado de 12 de novembro de 2021. O contrato possui prazo de 24 meses e uma remuneração mensal de R\$20.
- (g) Refere-se ao resultado financeiro líquido dos juros sobre os diversos mútuos concedidos a partes relacionadas.
- (h) 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.
- (i) Refere-se a valores a recuperar da controlada ParkShopping Jacarepaguá Ltda. em relação a rateio da folha de pagamento a funcionários.
- (j) Refere-se aos pagamentos da Delivery Center.

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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Benefícios de curto prazo	33.644	31.430
Remuneração baseada na variação do valor das ações (restritas) (Nota 20.c)	12.470	12.854
Remuneração baseada na variação do valor das ações (<i>phantom</i>) (i)	-	(2.534)
	<u>46.114</u>	<u>41.750</u>

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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

(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 dezembro de 2022, o pessoal-chave da Administração consistia em: sete membros do Conselho de Administração e seis diretores. O mandato dos membros do Conselho Fiscal se encerrou na Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 29 de abril de 2022 e não houve instalação do órgão para um novo mandato.

Em 31 de dezembro 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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Terrenos	19.347	463.556	19.826	470.114
Imóveis em construção	-	94.522	-	55.171
Imóveis concluídos	1.693	11.867	3.818	11.266
	21.040	569.945	23.644	536.551
Circulante	1.693	106.389	3.818	66.437
Não circulante	19.347	463.556	19.826	470.114
	21.040	569.945	23.644	536.551

A Companhia reclassifica parte de seus estoques da parcela não circulante para rubrica "Imóveis em construção" 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 dezembro de 2022, a Companhia possui imóveis em construção referente a quatro torres do lançamento inicial do projeto Golden Lake e duas torres do projeto Lake Eyre. Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável dos terrenos e imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Terrenos e imóveis a comercializar--Continuação

No dia 5 de outubro de 2021, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento residencial, o Lake Victoria. A primeira fase de lançamento consistirá, através da sua subsidiária "Multiplan Imobiliária Ltda.", em 94 apartamentos divididos em quatro torres, com entrega prevista em dezembro de 2024. Dessa forma, além de reclassificar o montante de R\$44.510 do ativo não circulante para o ativo circulante, a Multiplan passou a reconhecer a receita de vendas e o custo de imóveis relacionados ao projeto a partir do primeiro trimestre de 2022, quando todas as condições requeridas para o início do reconhecimento foram devidamente atendidas conforme CPC 47 - receita de contrato com cliente. Adicionalmente, a Companhia possui expectativa de lançamento do empreendimento Lake Eyre em 2023 e, por essa razão, reclassificou o montante de R\$48.838 do ativo não circulante para o ativo circulante. A Multiplan reconhecerá a receita de vendas e o custo de imóveis relacionados ao projeto Lake Eyre quando todas as condições requeridas para o início do reconhecimento forem atendidas conforme CPC 47 - receita de contrato com cliente, o que é esperado a partir do segundo trimestre de 2023.

A Companhia revisou suas projeções de lançamento dos projetos para venda em 31 de dezembro de 2022, inclusive em função dos impactos por conta do COVID-19, e concluiu não haver impacto na classificação e avaliação de seu estoque.

Conforme mencionado na Nota 15, em 01 de abril de 2021 a Companhia celebrou nova Escritura Pública de Rerratificação de Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças, renegociando parte de suas obrigações oriundas da aquisição do terreno onde será desenvolvido o empreendimento Golden Lake. Em virtude desta renegociação, a Companhia registrou um aumento de R\$25.976 na rubrica de terrenos.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo:				
Provisão para processos judiciais e administrativos	6.378	6.760	4.743	4.871
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	97.138	110.537	58.760	80.786
Provisão para perdas sobre adiantamentos de encargos	36.921	59.336	56.240	56.240
Provisão de bônus anual (a)	42.332	42.332	30.235	30.235
Plano de opção de ações	68.813	68.813	62.041	62.041
Outros (b)	19.033	38.104	8.451	8.451
Prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social	151.126	379.114	168.976	301.397
Base do crédito fiscal diferido ativo	421.741	704.996	389.446	544.021
Imposto de renda diferido ativo (c)	90.900	157.084	84.728	123.364
Contribuição social diferida ativa (c)	37.957	61.859	35.815	49.727
Subtotal	128.857	218.943	120.543	173.091
Passivo:				
Diferença contábil x fiscal de ágios (d)	(316.845)	(316.845)	(316.845)	(316.845)
Linearidade da receita (e)	(74.772)	(81.920)	(135.467)	(145.734)
Resultado de projetos imobiliários (f)	-	7.450	-	(6.870)
Depreciação (g)	(600.669)	(738.845)	(520.289)	(622.953)
Ganho por compra vantajosa (i)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)
Juros capitalizados (h)	(81.759)	(117.460)	(66.802)	(102.979)
Outros	(15.910)	(15.910)	(16.243)	(16.243)
Base do passivo fiscal diferido	(1.162.852)	(1.336.427)	(1.128.543)	(1.284.521)
Imposto de renda diferido passivo (c)	(290.713)	(335.820)	(282.136)	(319.550)
Contribuição social diferida passiva (c)	(104.656)	(120.868)	(101.569)	(115.063)
Subtotal	(395.369)	(456.688)	(383.705)	(434.613)
Imposto de renda e contribuição social diferidos líquidos	(266.512)	(237.745)	(263.162)	(261.522)
Ativo não circulante	-	30.994	-	21.478
Passivo não circulante	(266.512)	(268.739)	(263.162)	(283.000)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 sobre a baixa do ágio gerado na aquisição do investimento da Delivery Center. No consolidado, as bases de ativo diferido são compostas pelo diferimento da tributação caixa e competência do empreendimento imobiliário com o patrimônio afetado, o qual aderimos ao Regime Especial de Tributação - RET.
- (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.

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.

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2022	-	-	61.594	70.414
2023	47.655	63.630	38.985	47.806
2024	38.854	54.828	10.686	21.276
2025 a 2026	36.904	58.942	8.735	24.947
2027 a 2028	5.444	41.543	543	8.648
	128.857	218.943	120.543	173.091

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 trimestre findo em 31 de dezembro de 2022.

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			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	785.999	785.999	458.080	458.080
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa à alíquota nominal	(196.500)	(70.740)	(114.520)	(41.227)
(Adições) e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	81.128	29.206	35.595	12.814
Juros sobre capital próprio deliberado	105.000	37.800	73.750	26.550
Outros	(1.718)	(1.121)	39	2.249
Total adições e exclusões	184.410	65.885	109.384	41.613
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(9.687)	(3.908)	(3.416)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(2.403)	(947)	(1.720)	386
Total	(12.090)	(4.855)	(5.136)	386
Descrição	Consolidado			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	826.699	826.699	497.365	497.365
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Despesa à alíquota nominal	(206.675)	(74.403)	(124.341)	(44.763)
(Adições) e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	4.138	1.490	(2.720)	(979)
Juros sobre capital próprio deliberado	105.000	37.800	73.750	26.550
Prejuízos correntes sem crédito fiscal diferido	(3.548)	(1.277)	(5.618)	(2.023)
Imposto de renda e contribuição social em empresas sobre regime de lucro presumido	32.694	11.770	20.934	7.536
Imposto de renda e contribuição social constituído sobre prejuízo fiscal e base negativa de anos anteriores	27.275	9.819	-	-
Outros	(1.025)	(369)	5.152	1.855
Total das adições e exclusões	164.534	59.233	91.498	32.939
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(59.624)	(21.464)	(31.010)	(11.164)
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	17.483	6.294	(1.833)	(660)
Total	(42.141)	(15.170)	(32.843)	(11.824)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

Informações relevantes sobre as investidas:

Investidas	31/12/2022			31/12/2021		31/12/2021	
	Quantidade de quotas/ações	% de participação	Capital social	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do período	Patrimônio líquido
CAA - Administração e Promoções Ltda.	40.000	99,00	400	5.098	5.624	385	1.427
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	861.500	99,99	8.615	49.284	14.423	67	29.441
CAA - Corretagem Imobiliária Ltda.	1.834.770	99,61	1.835	(5)	1	(1)	6
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	159.627.898	100,00 (*)	159.628	8.846	167.215	13.437	163.068
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	20.000	99,00	20	12.750	20.170	5.836	16.420
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	10.750.000	99,90	107	(25)	143	(24)	142
Royal Green Península	-	98,00	51.582	(30)	2.507	(22)	2.478
Manati Empreendimentos e Participações Ltda.	109.863.233	100,00	109.863	1.318	97.863	(2.459)	66.545
Delivery Center Holding S.A. (**)	1.082.034	26,89	206.554	-	(41.014)	(76.036)	(29.608)
Parque Shopping Maceió S.A.	182.505.268	50,00	230.505	36.815	265.245	26.244	274.429
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	54.283.073	99,99	54.883	22	50.006	(342)	49.385
Multiplan Holding S.A.	1.000	100,00	3.393	401	4.638	587	4.237
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	5.110.438	99,99	5.110	23	290	4	267
Multiplan Greenfield I Emp. Imob. Ltda.	34.343.556	99,99	34.344	(4.251)	29.897	4.153	36.100
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	18.520.443	99,99	18.520	(4.549)	12.644	5.576	17.193
Ribeirão Residencial Emp. Imob. Ltda.	24.092.056	99,90	24.292	(353)	20.091	(427)	20.244
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	128.052.380	99,90	128.052	5.252	147.187	7.003	141.935
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	117.224.966	99,90	117.225	20.845	176.254	26.088	161.609
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	271.805.648	99,90	271.806	(1.888)	246.249	539.078	36.736
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda.	28.433.168	99,90	28.433	22.886	37.648	(3.354)	248.137
Jundiaí Shopping Center Ltda.	258.875.987	99,90	258.876	42.307	278.039	26.703	310.333
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	54.243.251	99,90	54.243	3.739	47.026	1.387	43.287
Multiplan Arrecadadora Ltda.	1.000	99,90	1	790	1.122	691	332
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35.583.088	99,90	35.833	2.863	23.445	(1.960)	20.332
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	1.025.257.187	99,90	1.025.257	71.653	1.099.008	(5.282)	1.027.354
Multishopping Shopping Center Ltda.	36.979	99,90	37	1	25	(1)	24
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	820.395.731	99,90	820.396	4.702	808.910	(3.319)	738.458
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	450.733.309	99,90	450.733	28.172	464.721	3.647	461.268
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	8.607.881	99,90	8.608	(12)	620	(6.473)	632
Teatro VillageMall Ltda.	20.064.940	99,90	20.065	(7.207)	3.009	(5.792)	3.211
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	408.635.848	99,90	408.636	31.289	413.349	11.802	420.683
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	161.332.604	99,90	161.333	19.443	170.642	6.871	167.121
Multiplan Imobiliária Ltda.	48.814.056	99,90	48.814	8.771	42.951	(198)	29.654

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Investidas	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2021		
	Quantidade de quotas/ações	% de participação	Capital Social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda	2.852.841	99,90	2.853	(431)	2.417	-	588
Multiplan Golden IV Empr. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	1	-
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	16.469.525	99,90	16.470	(484)	15.250	(97)	12.371
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	18.024.815	99,90	18.025	(524)	16.702	(106)	13.472
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	18.025.915	99,90	18.026	(523)	16.711	(106)	13.480
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	16.179.797	99,90	16.180	(466)	15.005	(95)	12.043
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	5.441.941	99,90	5.442	(148)	5.061	(30)	3.933
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	10.725.588	99,90	10.726	(307)	9.945	(63)	7.951
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	11.054.464	99,90	11.054	(318)	10.248	(65)	8.206
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	7.448.880	99,90	7.449	(217)	6.898	(44)	5.556
Multiplan Golden XIII Empr. Imob. Ltda.	38.461.918	99,90	38.462	(2.416)	35.217	(111)	14.128
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	-	99,90	-	(148)	-	(97)	12.377
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	16.040.300	99,90	16.040	(469)	14.864	(95)	12.035
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	18.828.560	99,90	18.829	(550)	17.449	(111)	14.128
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	21.392.609	99,90	21.393	(615)	19.850	(124)	16.088
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	21.033.086	99,90	21.033	(615)	19.494	(124)	15.793
MultiplanXVI Empr. Imob. Ltda.	5.000	99,90	5	(1)	1	(1)	2
MultiplanXVII Empr. Imob. Ltda.	6.000	99,90	6	-	1	(1)	1
MultiplanXVIII Empr. Imob. Ltda.	7.000	99,90	7	(2)	2	(1)	1
MultiplanXIX Empr. Imob. Ltda.	7.000	99,90	7	(2)	2	(1)	1
MultiplanXX Empr. Imob. Ltda.	5.000	99,90	5	(1)	1	(1)	1

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

(**) As informações de balanço e DRE da Delivery Center referem-se ao período de 31 de dezembro de 2021, pois a Companhia não teve acesso a informações mais atualizadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (iii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	31/12/2022
<u>Investimentos</u>										
CAA - Administração e Promoções Ltda.	1.413	-	-	(891)	-	-	-	5.047	-	5.569
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	5	-	-	-	-	-	-	(4)	-	1
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	29.438	-	-	(64.096)	-	-	-	49.081	-	14.423
Delivery Center Holding S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	-	(1.774)	1.774	-
Royal Green Peninsula	2.050	70	-	-	-	-	-	(82)	-	2.038
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	16.257	-	-	(8.910)	-	-	-	12.623	-	19.970
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	81.534	-	-	(2.350)	-	-	-	4.423	-	83.607
Manati Empreendimentos e Participações Ltda	131.599	-	30.000	-	(2.196)	-	-	1.318	-	160.721
Parque Shopping Maceió S.A.	137.215	-	-	(23.001)	-	-	-	18.409	-	132.623
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	142	-	26	-	-	-	-	(25)	-	143
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	49.385	-	600	-	-	-	-	22	-	50.007
Multiplan Holding S.A.	4.238	-	-	-	-	-	-	401	-	4.639
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	269	-	-	-	-	-	-	23	-	292
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	20.224	-	200	-	-	-	-	(352)	-	20.072
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	141.793	-	-	-	-	-	-	5.247	-	147.040
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.193	-	-	-	-	-	-	(4.549)	-	12.644
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	36.100	-	-	(1.952)	-	-	-	(4.251)	-	29.897
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	161.447	-	-	(6.194)	-	-	-	20.824	-	176.077
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	247.890	-	-	-	-	-	-	(1.886)	-	246.004
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	36.697	-	-	(21.951)	-	-	-	22.863	-	37.609
Jundiá Shopping Center Ltda.	310.021	-	-	(74.524)	-	-	-	42.264	-	277.761
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	43.245	-	-	-	-	-	-	3.735	-	46.980

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (iii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	31/12/2022
Multiplan Arrecadadora Ltda.	332	-	-	-	-	-	-	789	-	1.121
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.689	-	250	-	-	-	3.108	2.374	-	23.421
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	1.026.327	-	-	-	-	-	-	71.582	-	1.097.909
Multishopping Shopping Center Ltda.	24	-	-	-	-	-	-	1	-	25
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	737.718	-	65.684	-	-	-	-	4.697	-	808.099
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	460.805	-	-	(24.695)	-	-	-	28.144	-	464.254
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	632	-	-	-	-	-	-	(12)	-	620
Teatro VillageMall Ltda.	3.207	-	6.998	-	-	-	-	(7.200)	-	3.005
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	420.258	-	-	(38.585)	-	-	-	31.258	-	412.931
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	166.954	-	-	(15.912)	-	-	-	19.424	-	170.466
Multiplan Imobiliária Ltda.	29.627	-	4.521	-	-	-	-	8.763	-	42.911
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda.	588	-	2.258	-	-	-	-	(430)	-	2.416
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.358	-	3.361	-	-	-	-	(485)	-	15.234
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	13.457	-	3.750	-	-	-	-	(524)	-	16.683
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	13.465	-	3.750	-	-	-	-	(523)	-	16.692
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.031	-	3.425	-	-	-	-	(465)	-	14.991
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.927	-	1.275	-	-	-	-	(148)	-	5.054
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.943	-	2.298	-	-	-	-	(307)	-	9.934
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.198	-	2.357	-	-	-	-	(318)	-	10.237
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.548	-	1.557	-	-	-	-	(216)	-	6.889
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.118	-	9.112	-	-	14.517	-	(2.562)	-	35.185
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.363	-	2.154	-	-	(14.517)	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.023	-	3.294	-	-	-	-	(468)	-	14.849

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (iii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	31/12/2022
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.114	-	3.867	-	-	-	-	(549)	-	17.432
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.071	-	4.372	-	-	-	-	(615)	-	19.828
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	15.779	-	4.311	-	-	-	-	(615)	-	19.475
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	(1)	-	2
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	(1)	-	2
Outros	94	-	-	-	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	4.493.816	70	159.420	(283.061)	(2.196)	-	3.108	324.947	1.774	4.697.878
<u>Adiantamentos para futuro aumento de capital</u>										
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	-	26	(26)	-	-	-	-	-	-	-
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	30.000	(30.000)	-	-	-	-	-	-	-
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	600	(600)	-	-	-	-	-	-	-
Ribeirão Residencial Empreendimento Imob.Ltda	-	200	(200)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	250	(250)	-	-	-	-	-	-	-
ParkJacarepagua Empreend ImobiliárioLtda.	-	65.684	(65.684)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	6.998	(6.998)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Morumbi I Empreendimento Imobiliário Ltda	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5
Multiplan Imobiliário Ltda	-	4.521	(4.521)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda	-	2.258	(2.258)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.361	(3.361)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.750	(3.750)	-	-	-	-	-	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (iii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	31/12/2022
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.750	(3.750)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.425	(3.425)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.275	(1.275)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.298	(2.298)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.357	(2.357)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.557	(1.557)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	9.112	(9.112)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.154	(2.154)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.294	(3.294)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.867	(3.867)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.372	(4.372)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.311	(4.311)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Subtotal Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	159.431	(159.420)	-	-	-	-	-	-	11
Subtotal - Investimento	4.493.816	159.501	-	(283.061)	(2.196)	-	3.108	324.947	1.774	4.697.889
Capitalização de juros em investidas										
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	32.638	-	-	-	-	-	-	(436)	-	32.202
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.443	-	-	-	-	-	-	-	-	14.443
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.501	-	-	-	-	-	-	-	-	2.501
Total Capitalização de juros em investidas	49.582	-	-	-	-	-	-	(436)	-	49.146
Total do Investimento Líquido	4.543.398	159.501	-	(283.061)	(2.196)	-	3.108	324.511	1.774	4.747.035

(i) A alteração de participação refere-se basicamente a saída do minoritário na empresa ocorridas durante o exercício.

(ii) O montante de equivalência patrimonial foi reclassificado para rubrica de "outros passivos circulantes", onde se encontra a provisão do passivo a descoberto.

(iii) Em 19 de agosto de 2022, foi assinado pela Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda. o Protocolo e Justificação de Incorporação da Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda. pela Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda. Nessa incorporação não houve ganho ou perda financeira.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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	Baixa	Reclassificação	Capitalização de juros	Perda de capital (j)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2021
Investimentos											
CAA - Administração e Promoções Ltda.	777	-	-	(797)	-	-	-	-	-	1.433	1.413
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	(1)	-	10	-	-	-	-	-	-	(4)	5
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	6.834	-	-	(14.998)	-	-	-	-	-	37.602	29.438
Delivery Center Holding S.A.	4.753	18.576	-	-	-	-	31.504	-	(10.509)	(44.324)	-
Royal Green Península	1.997	50	-	-	-	-	-	-	-	3	2.050
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	16.324	-	-	(8.383)	-	-	-	-	-	8.316	16.257
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	83.663	-	2.344	(6.226)	-	-	-	-	-	1.753	81.534
Manati Empreendimentos e Participações Ltda	131.674	-	4.225	-	(2.193)	-	-	-	-	(2.107)	131.599
Parque Shopping Maceió S.A.	134.719	-	-	(30.946)	-	-	-	-	-	33.442	137.215
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	153	-	17	-	-	-	-	-	-	(28)	142
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	49.543	-	200	-	-	-	-	-	-	(358)	49.385
Multiplan Holding S.A.	4.103	-	-	-	-	-	-	-	-	135	4.238
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	261	-	-	-	-	-	-	-	-	8	269
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	19.164	-	1.404	-	-	-	-	-	-	(344)	20.224
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	152.633	-	2.198	(14.969)	-	-	-	-	-	1.931	141.793
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	33.096	-	-	(17.576)	-	-	-	-	-	1.673	17.193
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	42.848	-	-	(13.039)	-	-	-	-	-	6.291	36.100
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	152.613	-	2.198	(15.692)	-	-	-	-	-	22.328	161.447
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	247.173	-	-	-	-	-	-	-	-	717	247.890
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	304.102	-	-	(286.888)	-	-	-	-	-	19.483	36.697
Jundiá Shopping Center Ltda.	316.599	-	-	(30.709)	-	-	-	-	-	24.131	310.021
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.975	-	-	-	-	-	-	-	-	1.270	43.245

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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	Baixa	Reclassificação	Capitalização de juros	Perda de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2021
Multiplan Arrecadora Ltda.	5.860	-	-	(6.159)	-	-	-	-	-	631	332
ParkShopping Global Ltda.	20.963	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.274)	17.689
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	1.015.316	-	-	-	-	-	-	-	-	11.011	1.026.327
Multishopping Shopping Center Ltda.	4	-	20	-	-	-	-	-	-	-	24
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	434.195	-	307.490	-	-	-	-	-	-	(3.967)	737.718
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	93.657	350.642	10.924	(9.937)	-	-	-	-	-	15.519	460.805
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	570	-	-	-	-	-	-	-	-	62	632
Teatro VillageMall Ltda.	2.106	-	4.904	-	-	-	-	-	-	(3.803)	3.207
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	474.459	-	-	(74.228)	-	-	-	-	-	20.027	420.258
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	197.006	-	-	(39.831)	-	-	-	-	-	9.779	166.954
Multiplan Imobiliária Ltda.	20.415	-	22.441	-	-	-	-	-	-	(13.229)	29.627
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	391	50	150	-	-	-	-	-	-	(3)	588
Multiplan Imobiliária III Ltda.	6	-	-	-	-	(5)	-	-	-	(1)	-
Multiplan Golden IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	40	-	-	-	-	(39)	-	-	-	(1)	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.804	-	3.842	-	-	-	-	-	-	(288)	12.358
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.586	-	4.184	-	-	-	-	-	-	(313)	13.457
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.587	-	4.184	-	-	-	-	-	-	(306)	13.465
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.567	-	3.738	-	-	-	-	-	-	(274)	12.031
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.815	-	1.201	-	-	-	-	-	-	(89)	3.927
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.657	-	2.467	-	-	-	-	-	-	(181)	7.943
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.837	-	2.548	-	-	-	-	-	-	(187)	8.198
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.953	-	1.724	-	-	-	-	-	-	(129)	5.548
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.051	-	4.388	-	-	-	-	-	-	(321)	14.118
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.804	-	3.842	-	-	-	-	-	-	(283)	12.363
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.559	-	3.738	-	-	-	-	-	-	(274)	12.023

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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	Baixa	Reclassificação	Capitalização de juros	Perda de capital (j)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2021
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.047	-	4.388	-	-	-	-	-	-	(321)	14.114
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.469	-	4.962	-	-	-	-	-	-	(360)	16.071
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	11.244	-	4.893	-	-	-	-	-	-	(358)	15.779
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	(1)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	1
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Outros	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	4.125.066	369.318	408.634	(570.378)	(2.193)	(44)	31.504	-	(10.509)	142.418	4.493.816
<u>Adiantamentos para futuro aumento de capital</u>											
CAA Corretagem Imobiliária Ltda	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	-	17	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.344	(2.344)	-	-	-	-	-	-	-	-
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	200	(200)	-	-	-	-	-	-	-	-
Manati Empreendimentos e Participações Ltda.	-	4.225	(4.225)	-	-	-	-	-	-	-	-
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.404	(1.404)	-	-	-	-	-	-	-	-
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.198	(2.198)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda	-	2.198	(2.198)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multishopping Shopping Center Ltda	-	20	(20)	-	-	-	-	-	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	307.490	(307.490)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda	-	10.924	(10.924)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.904	(4.904)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden I Empr.Imob.Ltda	-	22.441	(22.441)	-	-	-	-	-	-	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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	Baixa	Reclassificação	Capitalização de juros	Perda de capital (i)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2021
Multiplan Golden II Empr.Imob.Ltda	-	150	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.842	(3.842)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.184	(4.184)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.184	(4.184)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.738	(3.738)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.201	(1.201)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.467	(2.467)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.548	(2.548)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.724	(1.724)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.388	(4.388)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.842	(3.842)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.738	(3.738)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.388	(4.388)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.962	(4.962)	-	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.893	(4.893)	-	-	-	-	-	-	-	-
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	408.624	(408.634)	-	-	-	31.504	-	-	-	-
Subtotal - Investimento	4.125.076	777.942	-	(570.378)	(2.193)	(44)	31.504	-	(10.509)	142.418	4.493.816
Capitalização de juros em investidas											
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	21.501	-	-	-	-	-	-	11.173	-	(36)	32.638
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	-	-	-	-	-	-	11.173	-	(36)	49.582
Ágio											
Vida útil indefinida	8.501	-	-	-	-	(8.501)	-	-	-	-	-
Total do Ágio	8.501	-	-	-	-	(8.501)	-	-	-	-	-
Total do Investimento Líquido	4.172.022	777.942	-	(570.378)	(2.193)	(8.545)	31.504	11.173	(10.509)	142.382	4.543.398

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos do consolidado

Investidas	31/12/2021	Adição	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	31/12/2022
SCP - Royal Green Península (*)	2.050	70	-	(82)	-	2.038
Parque Shopping Maceió S.A.	137.215	-	(23.001)	18.409	-	132.623
Delivery Center Holding S.A.	-	-	-	(1.774)	1.774	-
Outros	152	-	-	-	-	152
Total investimento líquido	139.417	70	(23.001)	16.553	1.774	134.813

Investidas	31/12/2020	Adição	Dividendos	Reclassificação	Baixa	Perda de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2021
SCP - Royal Green Península (*)	1.997	50	-	-	-	-	3	2.050
Parque Shopping Maceió S.A.	134.719	-	(30.946)	-	-	-	33.442	137.215
Delivery Center Holding S.A. (**)	4.753	18.576	-	31.504	-	(10.509)	(44.324)	-
Outros	153	-	-	-	-	-	(1)	152
Subtotal - investimento	141.622	18.626	(30.946)	31.504	-	(10.509)	(10.880)	139.417
Ágio - vida útil indefinida	8.501	-	-	-	(8.501)	-	-	-
Subtotal - Ágio	8.501	-	-	-	(8.501)	-	-	-
Total investimento líquido	150.123	18.626	(30.946)	31.504	(8.501)	(10.509)	(10.880)	139.417

(*) 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 incluem registros das operações da SCP.

(**) Em Assembleia Geral Extraordinária da DC realizada no dia 19 de novembro de 2021, foi aprovada, por acionistas representando mais de 3/4 (três quartos) dos votos, a descontinuidade das atividades operacionais da DC, a ser implantada conforme proposta de plano de ação e cronograma tentativo a serem elaborados por sua administração.

Tendo em vista a decisão acerca da descontinuidade, e de acordo com o plano de ação mencionado, a Companhia efetuou quatro mútuos nos montantes de R\$4.319, R\$5.929, R\$20.927 e R\$1.321, liberados em outubro de 2021, novembro de 2021, 05 de janeiro de 2022 e junho de 2022 respectivamente, para viabilizar os gastos necessários com a descontinuidade já incorridos e a incorrer pela DC. Os mútuos estão registrados na rubrica de "contas a receber de partes relacionadas" no Balanço Patrimonial. Vide nota 5.1.

Em adição, a Companhia possui um saldo de passivo a descoberto de R\$32.947 em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, o qual já contempla todos os passivos esperados até a data fim das atividades operacionais da DC, registrado na rubrica de "outros passivos circulantes" no Balanço Patrimonial.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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:

	31/12/2022				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Receitas líquidas
CAA - Administração e Promoções Ltda.	5.872	-	247	-	6.008
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	12.596	5.363	2.847	688	56.869
CAA Corretagem Imobiliária Ltda. (a)	1	-	-	-	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	19.644	149.234	1.200	464	20.970
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	65.162	102	44.975	119	349.379
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	4	156	17	-	-
Manati Empreend.e Participações	38.881	59.542	541	18	6.112
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	719	49.287	-	-	-
Multiplan Holding S.A.	1.024	3.623	9	-	-
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda. (b)	290	-	-	-	-
Multiplan Greenfield I Emp. Imob. Ltda.	28.532	7.330	1.031	4.934	(1.483)
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.768	1.857	182	3.799	(1.895)
Ribeirão Residencial Emp. Imob. Ltda. (c)	150	19.942	2	-	-
Morumbi Business Center Empr. Imob. Ltda. (d)	2.033	145.201	47	-	1.081
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	15.458	219.903	24.255	34.851	42.376
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda. (c)	10.793	235.532	76	-	61
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	26.320	11.637	270	40	26.504
Jundiaí Shopping Center Ltda	16.843	266.837	2.813	2.828	62.259
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	15.669	33.832	18	2.456	5.740
Multiplan Arrecadadora Ltda.	332.172	11.617	342.668	-	1.043
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.370	82	7	-	6.895
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	160.929	1.047.293	15.359	93.857	106.894
Multishopping Shopping Center Ltda.	19	6	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.(c)	38.081	786.049	9.859	5.361	50.853
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	46.294	421.859	3.014	418	45.247
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	620	-	-	-	(9)
Teatro VillageMall Ltda..	3.874	1.212	2.077	-	113
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	37.039	381.303	3.524	1.470	53.825
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	22.769	150.825	1.475	1.477	24.810
Multiplan Imobiliária Ltda.	84.847	18.180	58.434	1.642	60.664
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda	24	2.434	41	-	-
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	122	23.051	7.129	794	4
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	226	25.105	7.764	865	4
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	235	25.105	7.764	865	4
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	288	22.425	6.935	773	4
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	265	7.274	2.229	248	1
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	236	14.796	4.576	510	2
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	219	15.283	4.727	527	2
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	112	10.340	3.198	356	2
Multiplan Golden XIII Empr. Imob. Ltda.	53.882	1.618	18.582	1.702	9
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	-	-	-	-	(1)
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	152	22.420	6.935	773	4
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	178	26.319	8.141	907	4
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	258	29.825	9.207	1.026	5
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	176	29.407	9.078	1.012	5
Multiplan XVI Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Multiplan XVII Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Multiplan XVIII Empreendimento Imob. Ltda.	3	-	-	-	-
Multiplan XIX Empreendimento Imob. Ltda.	3	-	-	-	-
Multiplan XX Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.081.155	4.283.206	611.253	164.780	924.365

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Investimentos--Continuação

8.3. Informações financeiras das controladas--Continuação

	31/12/2021				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Receitas líquidas
CAA - Administração e Promoções Ltda. (a)	1.578	-	151	-	1.934
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	26.466	5.617	2.473	168	44.162
CAA Corretagem Imobiliária Ltda. (a)	7	-	1	-	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.247	147.544	1.165	558	15.111
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	55.064	77	38.673	48	233.423
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	3	156	17	-	-
Manati Empreend.e Participações	7.374	60.035	836	28	4.016
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	112	49.273	-	-	-
Multiplan Holding S.A.	829	3.417	9	-	-
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda. (b)	267	-	-	-	-
Multiplan Greenfield I Empr. Imob. Ltda.	29.321	12.188	505	4.906	3.519
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.732	4.667	165	4.040	1.640
Ribeirão Residencial Emp. Imob. Ltda. (c)	408	19.837	1	-	-
Morumbi Business Center Empr. Imob. Ltda. (d)	666	141.307	39	-	268
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	14.931	227.571	24.031	56.862	40.969
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda. (c)	13.730	234.630	223	-	(103)
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	25.275	11.820	313	46	17.184
Jundiá Shopping Center Ltda	40.202	275.530	2.933	2.467	43.813
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	10.112	35.303	14	2.114	3.982
Multiplan Arrecadadora Ltda.	310.850	12.052	322.569	-	947
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.107	-	775	-	-
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	97.377	1.064.272	15.710	118.585	75.957
Multishopping Shopping Center Ltda.	24	-	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.(c)	22.685	751.483	28.712	6.998	8.677
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	32.952	431.322	1.947	1.058	27.531
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	632	-	-	-	(6)
Teatro VillageMail Ltda..	1.942	2.159	890	-	26
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	31.796	394.255	3.309	2.059	42.841
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	16.911	153.186	1.252	1.723	19.090
Multiplan Imobiliária Ltda.	70.954	19.432	45.814	14.917	(983)
Multiplan Golden II Empr. Imob. Ltda	9	598	19	-	-
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	321	19.980	712	7.218	-
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	348	21.760	775	7.862	-
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	349	21.760	768	7.862	-
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	314	19.437	686	7.022	-
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	97	6.314	221	2.257	-
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	214	12.824	453	4.634	-
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	214	13.246	467	4.787	-
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	149	8.961	316	3.238	-
Multiplan Golden XIII Empr. Imob. Ltda.	365	22.811	805	8.243	-
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	325	19.975	705	7.218	-
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	311	19.432	686	7.022	-
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	365	22.811	805	8.243	-
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	463	25.858	910	9.323	-
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	387	25.496	897	9.192	-
Multiplan XVI Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	-
Multiplan XVII Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	-
Multiplan XVIII Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Multiplan XIX Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Multiplan XX Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	-
Saldos em 30 de setembro de 2021	871.793	4.318.396	501.752	310.698	583.998

(a) Empresa paralisada operacionalmente desde 2003.

(b) Empresas que possuem empreendimentos em construção.

(c) 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Investimentos--Continuação

8.4. Informações sobre a controlada 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.

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

	Parque Shopping Maceió S.A.	
	31/12/2022	31/12/2021
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	6.390	9.708
Contas a receber	12.895	17.334
Contas a receber de partes relacionadas	3.499	68
Adiantamento diversos	129	1.328
Outros	24	1.064
	22.937	29.502
Não circulante		
Depósitos judiciais	157	170
Outros	10.649	16.081
Propriedade para investimento	235.687	235.620
Intangível	22	37
	246.515	251.908
Total do ativo	269.452	281.410
Passivo		
Circulante		
Contas a pagar	-	52
Impostos e contribuições a recolher	2.626	3.032
Receitas e custos diferidos	35	-
Outros	-	423
	2.661	3.507
Não circulante		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	749	2.574
Receitas e custos diferidos	640	900
Outros	157	-
	1.546	3.474
Patrimônio líquido:		
Capital social	230.505	230.505
Reserva legal	6.817	16.941
Reserva para novos investimentos	27.923	26.983
	265.245	274.429
Total do passivo e patrimônio líquido	269.452	281.410

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8. Investimentos--Continuação

8.4. Informações sobre as controladas em conjunto--Continuação

Demonstração do resultado	Parque Shopping Maceió S.A.	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	55.034	43.841
Custo dos serviços prestados	(9.978)	(10.044)
Resultado bruto	45.056	33.797
Despesas administrativas - Sede	-	(132)
Despesas administrativas - Propriedades	(833)	-
Estacionamento	(1.173)	(1.544)
Outras receitas operacionais	(15)	27.703
	43.035	59.824
Lucro antes do resultado financeiro		
Resultado financeiro	452	395
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	43.487	60.219
Imposto de renda e contribuição social		
Correntes	(8.207)	(12.084)
Diferidos	1.535	18.750
	36.815	66.885

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

Em 31 de dezembro de 2022, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento

Segue abaixo a movimentação das propriedades para investimento.

Custo	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora						31/12/2022
		31/12/2021	Adições	Juros capitalizados	Reclassificação	Depreciação	Transferência	
Terrenos	-	802.132	4.835	2.402	-	-	-	809.369
Edificações e benfeitorias	1,62	3.495.807	20.015	-	8.290	-	17.955	3.542.067
(-) Depreciação acumulada		(791.675)	-	-	155	(45.534)	-	(837.054)
Valor líquido		2.704.132	20.015	-	8.445	(45.534)	17.955	2.705.013
Instalações	15,88	468.802	1.426	-	(208)	-	5.817	475.837
(-) Depreciação acumulada		(377.110)	-	-	84	(27.596)	-	(404.622)
Valor líquido		91.692	1.426	-	(124)	(27.596)	5.817	71.215
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	62.973	37	-	40	-	2	63.052
(-) Depreciação acumulada		(41.075)	-	-	6	(4.742)	-	(45.811)
Valor líquido		21.898	37	-	46	(4.742)	2	17.241
Arrendamento	12,6	49.135	2.755	-	10	-	-	51.900
(-) Depreciação acumulada		(7.789)	-	-	2	(4.596)	-	(12.383)
Valor líquido		41.346	2.755	-	12	(4.596)	-	39.517
Outros	10	10.559	-	-	(6)	-	-	10.553
(-) Depreciação acumulada		(8.174)	-	-	(47)	(1.026)	-	(9.247)
Valor líquido		2.385	-	-	(53)	(1.026)	-	1.306
Obras em andamento	-	206.200	50.499	15.075	(8.326)	-	(23.774)	239.674
Recompras de ponto		53.120	49	-	-	(1.220)	-	51.949
		3.922.905	79.616	17.477	-	(84.714)	-	3.935.284

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora						
		31/12/2020	Adições	Baixa (c)	Juros capitalizados	Depreciação	Transferência	31/12/2021
Custo								
Terrenos	-	809.959	670	(9.492)	995	-	-	802.132
Edificações e benfeitorias	1,62	3.618.634	52.166	(323.454)	-	-	148.461	3.495.807
(-) Depreciação acumulada		(749.677)	-	14.966	-	(56.964)	-	(791.675)
Valor líquido		2.868.957	52.166	(308.488)	-	(56.964)	148.461	2.704.132
Instalações	15,88	480.480	3.073	(23.910)	-	-	9.159	468.802
(-) Depreciação acumulada		(349.934)	-	4.765	-	(31.941)	-	(377.110)
Valor líquido		130.546	3.073	(19.145)	-	(31.941)	9.159	91.692
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	50.483	3.228	(1.034)	-	-	10.296	62.973
(-) Depreciação acumulada		(36.697)	-	193	-	(4.571)	-	(41.075)
Valor líquido		13.786	3.228	(841)	-	(4.571)	10.296	21.898
Arrendamento	12,6	44.354	4.781	-	-	-	-	49.135
(-) Depreciação acumulada		(3.725)	-	-	-	(4.064)	-	(7.789)
Valor líquido		40.629	4.781	-	-	(4.064)	-	41.346
Outros	10	11.047	-	(488)	-	-	-	10.559
(-) Depreciação acumulada		(7.522)	-	195	-	(847)	-	(8.174)
Valor líquido		3.525	-	(293)	-	(847)	-	2.385
Obras em andamento	-	326.245	45.356	(2.367)	4.882	-	(167.916)	206.200
Recompras de ponto		47.565	6.913	(201)	-	(1.157)	-	53.120
		4.241.212	116.187	(340.827)	5.877	(99.544)	-	3.922.905

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Custo	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Consolidado							31/12/2022
		31/12/2021	Adições (a)	Baixa (d)	Juros capitalizados	Reclassificação	Depreciação	Transferência	
Terrenos		1.605.499	4.835	-	2.402	172	-	-	1.612.908
Edificações e benfeitorias	1,62	6.377.804	74.863	-	-	(25.891)	-	17.955	6.444.731
(-) Depreciação acumulada		(1.061.749)	-	-	-	14.391	(87.946)	-	(1.135.304)
Valor líquido		5.316.055	74.863	-	-	(11.500)	(87.946)	17.955	5.309.427
Instalações	15,04	1.013.520	17.780	(94)	-	9.320	-	5.817	1.046.343
(-) Depreciação acumulada		(663.815)	-	-	-	3.273	(78.119)	-	(738.661)
Valor líquido		349.705	17.780	(94)	-	12.593	(78.119)	5.817	307.682
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	110.526	52	-	-	(2)	-	2	110.578
(-) Depreciação acumulada		(62.862)	-	-	-	351	(8.814)	-	(71.325)
Valor líquido		47.664	52	-	-	349	(8.814)	2	39.253
Arrendamento	12,6	50.581	2.755	-	-	(1.189)	-	-	52.147
(-) Depreciação acumulada		(9.016)	-	-	-	1.189	(4.620)	-	(12.447)
Valor líquido		41.565	2.755	-	-	-	(4.620)	-	39.700
Outros	10	35.809	897	(176)	-	21	-	-	36.551
(-) Depreciação acumulada		(16.303)	-	23	-	(1.587)	(3.329)	-	(21.196)
Valor líquido		19.506	897	(153)	-	(1.566)	(3.329)	-	15.355
Obras em andamento		232.214	51.981	-	15.075	(48)	-	(23.774)	275.448
Recompras de ponto		60.937	55	-	-	-	(1.396)	-	59.596
		7.673.145	153.218	(247)	17.477	-	(184.224)	-	7.659.369

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Consolidado							31/12/2021
		31/12/2020	Adições	Baixa (d)	Juros capitalizados	Reclassificação	Depreciação	Transferência (e)	
Custo									
Terrenos		1.611.229	12.243	(18.968)	995	-	-	-	1.605.499
Edificações e benfeitorias	1,62	5.705.986	123.660	(782)	-	28.417	-	520.523	6.377.804
(-) Depreciação acumulada		(970.795)	-	-	-	-	(90.954)	-	(1.061.749)
Valor líquido		4.735.191	123.660	(782)	-	28.417	(90.954)	520.523	5.316.055
Instalações	15,04	869.901	21.477	(28)	-	-	-	122.170	1.013.520
(-) Depreciação acumulada		(588.632)	-	-	-	-	(75.183)	-	(663.815)
Valor líquido		281.269	21.477	(28)	-	-	(75.183)	122.170	349.705
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	80.301	4.580	-	-	-	-	25.645	110.526
(-) Depreciação acumulada		(55.593)	-	-	-	-	(7.269)	-	(62.862)
Valor líquido		24.708	4.580	-	-	-	(7.269)	25.645	47.664
Arrendamento	12,6	44.354	4.814	-	-	1.413	-	-	50.581
(-) Depreciação acumulada		(4.932)	-	-	-	-	(4.084)	-	(9.016)
Valor líquido		39.422	4.814	-	-	1.413	(4.084)	-	41.565
Outros	10	22.805	13.004	-	-	-	-	-	35.809
(-) Depreciação acumulada		(14.962)	-	-	-	-	(1.341)	-	(16.303)
Valor líquido		7.843	13.004	-	-	-	(1.341)	-	19.506
Obras em andamento (b)		685.188	234.728	(5.554)	16.020	(29.830)	-	(668.338)	232.214
Recompras de ponto		54.730	7.530	-	-	-	(1.323)	-	60.937
		7.439.580	422.036	(25.332)	17.015	-	(180.154)	-	7.673.145

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

- (a) As adições no período referem-se a: Edificações no Parkshopping Jacarepaguá no montante de R\$52.188, Revitalização no BarraShoppingSul no montante de R\$814 e Revitalização no BH Shopping no montante de R\$5.034, Expansão no PKB no montante de R\$2.567 e Revitalização no PKB no montante de R\$9.165, R\$3.342 Revitalização New york City Center. Além de potencial construtivo no Parkshopping Barigui no montante de R\$4.100.
- (b) Do total de adições em 31 de dezembro de 2021, a principal refere-se a obra em andamento do Parkshopping Jacarepagua no montante de R\$189.828.
- (c) Em 12 de abril de 2021 a Companhia transferiu o montante de R\$340.016 para controlada Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda. referente a 20% de participação no BH Shopping.
- (d) Em 10 de setembro de 2021 a Companhia assinou o distrato do projeto Parkshopping Global com a BNI Empreendimentos e Participações S.A. e baixou o valor do projeto de R\$24.521. Desse montante, R\$10.661 foi reclassificado para o estoque, R\$8.339 será recebido até 10 de setembro de 2022 e R\$2.000 foi recebido a vista. Como perda ficou registrado o montante de R\$3.521 na rubrica de Despesas com projetos para locação.
- (e) Em novembro de 2021 a Companhia inaugurou o Parkshopping Jacarepaguá e transferiu o montante de R\$485.120 de imobilizado em andamento, sendo que desse montante: R\$363.333 foi reclassificado para Edificações e Benfeitorias, R\$106.438 para Instalações e R\$15.349 para Máquinas, Equipamentos e Móveis e Utensílios.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 justo 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 13,15% em 31 de dezembro de 2022, resultado de uma taxa de desconto básica de 12,96% calculada de acordo com o modelo CAPM, e com base em avaliações internas, a adição a essa taxa de um *spread* adicional entre -50 e +150 pontos-base, resultando em um *spread* adicional médio ponderado de 19 pontos-base na avaliação de cada shopping center, torre comercial e projeto.

Custo de capital próprio	Dezembro de 2022	Dezembro de 2021
Taxa Livre de Risco (<i>Risk Free Rate</i>)	3,29%	3,28%
Prêmio de risco de mercado	6,34%	6,69%
Beta	0,98	0,96
Risco país	202 p.b.	194 p.b.
<i>Spread</i> adicional	19 p.b.	28 p.b.
Custo de capital próprio - US\$	11,71%	11,82%

Premissas de inflação	Dezembro de 2022	Dezembro de 2021
Inflação (BR) - (i)	3,72%	3,50%
Inflação (USA)	2,40%	2,30%
Custo de capital próprio - R\$	13,15%	13,14%

(i) A inflação (BR) de setembro de 2022 se refere à média ponderada das expectativas do período entre janeiro de 2023 e dezembro de 2026. A inflação (BR) de dezembro de 2021 se refere à média ponderada das expectativas do período entre janeiro de 2022 e dezembro de 2025.

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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 dezembro de 2021.

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	
	Dezembro de 2022	Dezembro de 2021
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	19.112.138	17.073.849
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i)	92.285	52.025
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	185.792	181.430
	19.390.215	17.307.304
	Consolidado	
	Dezembro de 2022	Dezembro de 2021
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	25.454.682	22.652.707
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i) (ii)	96.884	54.288
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	193.472	188.562
Total	25.745.038	22.895.557

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

(ii) Em 31 de dezembro de 2021, o ParkJacarepaguá foi reclassificado de projetos em desenvolvimento (anunciados) para shopping centers em operação.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 dezembro de 2022 e 2021.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Imobilizado

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora			
		31/12/2021	Adições	Depreciação	31/12/2022
Terrenos	-	2.015	-	-	2.015
Edificações e benfeitorias	4	5.145	573	-	5.718
(-) Depreciação acumulada		(2.583)	-	(219)	(2.802)
Valor líquido		2.562	573	(219)	2.916
Instalações	10	5.974	59	-	6.033
(-) Depreciação acumulada		(3.188)	-	(258)	(3.446)
Valor líquido		2.786	59	(258)	2.587
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	14.851	1.427	-	16.278
(-) Depreciação acumulada		(10.591)	-	(1.207)	(11.798)
Valor líquido		4.260	1.427	(1.207)	4.480
Veículos	10	59.950	398	-	60.348
(-) Depreciação acumulada		(8.129)	-	(2.010)	(10.139)
Valor líquido		51.821	398	(2.010)	50.209
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.609	-	-	6.609
(-) Depreciação acumulada		(2.432)	-	(1.316)	(3.748)
Valor líquido		4.177	-	(1.316)	2.861
Outros	10	24.063	408	-	24.471
(-) Depreciação acumulada		(4.110)	-	(634)	(4.744)
Valor líquido		19.953	408	(634)	19.727
		87.574	2.865	(5.644)	84.795

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Imobilizado--Continuação

	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora				31/12/2021
		31/12/2020	Adições	Baixa	Depreciação	
Custo						
Terrenos	-	2.015	-	-	-	2.015
Edificações e benfeitorias	4	5.145	-	-	-	5.145
(-) Depreciação acumulada		(2.376)	-	-	(207)	(2.583)
Valor líquido		2.769	-	-	(207)	2.562
Instalações	10	6.362	162	(550)	-	5.974
(-) Depreciação acumulada		(3.473)	-	550	(265)	(3.188)
Valor líquido		2.889	162	-	(265)	2.786
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	13.916	935	-	-	14.851
(-) Depreciação acumulada		(9.523)	-	-	(1.068)	(10.591)
Valor líquido		4.393	935	-	(1.068)	4.260
Veículos	10	59.950	-	-	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(6.098)	-	-	(2.031)	(8.129)
Valor líquido		53.852	-	-	(2.031)	51.821
Arrendamento	1,6 a 7,4	4.293	2.496	(180)	-	6.609
(-) Depreciação acumulada		(1.296)	-	94	(1.230)	(2.432)
Valor líquido		2.997	2.496	(86)	(1.230)	4.177
Outros	10	23.954	109	-	-	24.063
(-) Depreciação acumulada		(3.495)	-	-	(615)	(4.110)
Valor líquido		20.459	109	-	(615)	19.953
		89.374	3.702	(86)	(5.416)	87.574

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado			
		31/12/2021	Adições	Depreciação	31/12/2022
Terrenos	-	6.235	-	-	6.235
Edificações e benfeitorias	4	23.649	574	-	24.223
(-) Depreciação acumulada		(7.652)	-	(735)	(8.387)
Valor líquido		15.997	574	(735)	15.836
Instalações	10	7.205	59	-	7.264
(-) Depreciação acumulada		(4.389)	-	(258)	(4.647)
Valor líquido		2.816	59	(258)	2.617
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	16.541	1.427	-	17.968
(-) Depreciação acumulada		(12.309)	-	(1.207)	(13.516)
Valor líquido		4.232	1.427	(2.207)	4.452
Veículos	10	59.950	398	-	60.348
(-) Depreciação acumulada		(8.131)	-	(2.010)	(10.141)
Valor líquido		51.819	398	(2.010)	50.207
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.609	-	-	6.609
(-) Depreciação acumulada		(2.432)	-	(1.316)	(3.748)
Valor líquido		4.177	-	(1.316)	2.861
Outros	10	24.559	408	-	24.967
(-) Depreciação acumulada		(4.676)	-	(634)	(5.310)
Valor líquido		19.883	408	(634)	19.657
		105.159	2.866	(6.160)	101.865

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado				31/12/2021
		31/12/2020	Adições	Baixa	Depreciação	
Terrenos	-	6.235	-	-	-	6.235
Edificações e benfeitorias	4	23.649	-	-	-	23.649
(-) Depreciação acumulada		(6.923)	-	-	(729)	(7.652)
Valor líquido		16.726	-	-	(729)	15.997
Instalações	10	7.593	162	(550)	-	7.205
(-) Depreciação acumulada		(4.674)	-	550	(265)	(4.389)
Valor líquido		2.919	162	-	(265)	2.816
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	15.607	934	-	-	16.541
(-) Depreciação acumulada		(11.241)	-	-	(1.068)	(12.309)
Valor líquido		4.366	934	-	(1.068)	4.232
Veículos	10	59.950	-	-	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(6.100)	-	-	(2.031)	(8.131)
Valor líquido		53.850	-	-	(2.031)	51.819
Arrendamento	1,6 a 7,4	4.293	2.496	(180)	-	6.609
(-) Depreciação acumulada		(1.296)	-	94	(1.230)	(2.432)
Valor líquido		2.997	2.496	(86)	(1.230)	4.177
Outros	10	24.450	109	-	-	24.559
(-) Depreciação acumulada		(4.060)	-	-	(616)	(4.676)
Valor líquido		20.390	109	-	(616)	19.883
		107.483	3.701	(86)	(5.939)	105.159

Não foi identificada necessidade de provisão para perda de valor recuperável do imobilizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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				
		31/12/2021	Adições	Baixa	Amortização	31/12/2022
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	153.541	22.085	-	-	175.626
Marcas e patentes		341	-	-	-	341
Amortização acumulada		(91.655)	-	-	(16.073)	(107.728)
		<u>62.227</u>	<u>22.085</u>	<u>-</u>	<u>(16.073)</u>	<u>68.239</u>
		<u>365.657</u>	<u>22.085</u>	<u>-</u>	<u>(16.073)</u>	<u>371.669</u>

	Taxas anuais de amortização	Controladora				
		31/12/2020	Adições	Baixa	Amortização	31/12/2021
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	17.219	-	-	153.541
Marcas e patentes		341	-	-	-	341
Amortização acumulada		(76.979)	-	-	(14.676)	(91.655)
		<u>59.684</u>	<u>17.219</u>	<u>-</u>	<u>(14.676)</u>	<u>62.227</u>
		<u>363.114</u>	<u>17.219</u>	<u>-</u>	<u>(14.676)</u>	<u>365.657</u>

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

11. Intangível--Continuação

	Taxas anuais de amortização	Consolidado				
		31/12/2021	Adições	Baixa	Amortização	31/12/2022
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	158.505	22.311	-	-	180.816
Marcas e patentes		442	-	-	-	442
Amortização acumulada		(93.445)	-	-	(16.367)	(109.812)
		<u>65.502</u>	<u>22.311</u>	<u>-</u>	<u>(16.367)</u>	<u>71.446</u>
		<u>368.932</u>	<u>22.311</u>	<u>-</u>	<u>(16.367)</u>	<u>374.876</u>

	Taxas anuais de amortização	Consolidado				
		31/12/2020	Adições	Baixa	Amortização	31/12/2021
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	140.318	18.208	(21)	-	158.505
Marcas e patentes		442	-	-	-	442
Amortização acumulada		(78.504)	-	16	(14.957)	(93.445)
		<u>62.256</u>	<u>18.208</u>	<u>(5)</u>	<u>(14.957)</u>	<u>65.502</u>
		<u>365.686</u>	<u>18.208</u>	<u>(5)</u>	<u>(14.957)</u>	<u>368.932</u>

- (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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia não identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos seus outros ativos intangíveis.

O teste de *impairment* para validação do ágio foi feito em 31 de dezembro de 2022, 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 dezembro de 2022 e 2021.

12. Empréstimos e financiamentos

			Taxa média anual de juros		31/12/2022		31/12/2021	
Indexador			31/12/2022	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	
Circulante								
Santander	Multiplan Greenfield II	(a)	CDI +	0,85%	-	22.837	-	22.829
Banco Itaú	VillageMall	(b)	TR +	8,60%	27.568	27.568	27.215	27.215
	CCB 250	(c)	CDI +	1,80%	7.857	7.857	5.127	5.127
	CCB 225	(d)	TR +	8,60%	16.007	16.007	15.776	15.776
Banco do Brasil	CCB 200	(e)	CDI +	1,75%	13.424	13.424	8.095	8.095
Banco Bradesco	Canoas	(f)	TR +	7,50%	-	9.983	-	9.156
	MTE JPA	(g)	% do CDI	105,85%	29.489	29.489	28.758	28.758
Outros	Cia. Real de Distribuição	(h)	-	-	53	53	53	53
	Custos de captação		-	-	(2.214)	(3.522)	(2.213)	(3.521)
	Subtotal circulante				92.184	123.696	82.811	113.488

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

	Indexador	Taxa média anual de juros		31/12/2022		31/12/2021	
				Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Não circulante							
	Multiplan Greenfield II	(a)	CDI +	0,85%	-	35.566	58.029
Banco Itaú	VillageMall	(b)	TR +	8,60%	52.150	52.150	78.087
	CCB 250	(c)	CDI +	1,80%	250.000	250.000	250.000
	CCB 225	(d)	TR +	8,60%	173.770	173.770	186.039
Banco do Brasil	CCB 200	(e)	CDI +	1,75%	200.000	200.000	200.000
Banco Bradesco	Canoas	(f)	TR +	7,50%	-	98.613	106.793
	MTE JPA	(g)	% do CDI	105,85%	316.112	316.112	342.826
	Cia. Real de Distribuição	(h)	-	-	96	96	150
Outros	Custos de captação	-	-	-	(13.421)	(20.347)	(23.870)
	Subtotal não circulante				978.707	1.105.960	1.198.054
	Total geral				1.070.891	1.229.656	1.311.542

(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.

(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 ≤ 6,5%	TR + 7,40%
Se Selic entre >6,5% e <7,25%	TR + 7,90%
Se Selic entre ≥7,25% e ≤8,25%	TR + 8,60%
Se Selic > 8,25%	TR + 9,00%

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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:

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 dezembro de 2022, 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.

No dia 14 de abril de 2021, a Companhia celebrou com o Banco Itaú BBA um aditivo a Cédula de Crédito Bancário 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.

Data inicial	Data final	Montante	Taxa de juros	Status
14/04/2021	14/04/2025	125.000	CDI + 1,80% a.a	A Vencer
14/04/2021	14/04/2026	125.000	CDI + 1,80% a.a	A Vencer

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas na cédula de crédito bancário.

- (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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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 25 de junho de 2021, a Companhia firmou com o Banco do Brasil S/A uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), no valor total de R\$200.000, visando reforçar seu caixa. Para esse instrumento não foram constituídas garantias. Os juros serão pagos semestralmente e o principal conforme cronograma abaixo:

Data inicial	Data final	Montante	Taxa de juros	Status
25/06/2021	20/07/2025	50.000	CDI + 1,75% a.a	A Vencer
25/06/2021	20/07/2026	50.000	CDI + 1,75% a.a	A Vencer
25/06/2021	20/07/2027	100.000	CDI + 1,75% a.a	A Vencer

Covenants financeiros desse contrato:

Dívida Líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 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 dezembro de 2022, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas na cédula de crédito bancário.

- (f) 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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (g) 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 no valor de R\$332.500. A liberação da segunda parcela do crédito ocorreu em 07 de dezembro de 2021 no valor de R\$17.500.
- (h) 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.

A tabela, a seguir, mostra em detalhes o longo prazo dos empréstimos e financiamentos.

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Empréstimos e financiamentos				
2023	-	-	68.623	100.903
2024	69.308	102.501	68.623	101.639
2025	242.030	266.669	241.383	265.830
2026 em diante	680.790	757.137	678.472	753.552
Subtotal - Empréstimos e financiamentos	992.128	1.126.307	1.057.101	1.221.924
Custos de captação				
2023	-	-	(2.213)	(3.521)
2024	(2.213)	(3.521)	(2.213)	(3.521)
2025	(2.164)	(3.284)	(2.213)	(3.521)
2026 em diante	(9.044)	(13.542)	(8.995)	(13.307)
Subtotal - Custo de captação	(13.421)	(20.347)	(15.634)	(23.870)
Total - Empréstimos e financiamentos	978.707	1.105.960	1.041.467	1.198.054

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 2021	1.124.278	1.712.169	258.526	6.360.383	9.455.356
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Pagamento de empréstimos	(68.734)	-	-	-	(68.734)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(122.478)	-	-	-	(122.478)
Pagamento de encargos sobre debêntures	-	(199.873)	-	-	(199.873)
Pagamento de debêntures	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Captação de debêntures	-	300.000	-	-	300.000
Custo de captação	-	(1.591)	-	-	(1.591)
Recuperação de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(155.222)	(155.222)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(208.358)	-	(208.358)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(191.212)	(201.464)	(208.358)	(155.222)	(756.256)
Outras variações					
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	118.135	-	-	-	118.135
Capitalização de juros	17.477	-	-	-	17.477
Custos de captação apropriados	2.213	-	-	-	2.213
Custo de captação debentures	-	4.084	-	-	4.084
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	219.167	-	-	219.167
Transações entre acionistas	-	-	-	3.108	3.108
Reserva para investimento	-	-	-	38.453	38.453
Reserva de lucro	-	-	-	310.601	310.601
Opção das ações outorgadas	-	-	-	32.578	32.578
Exercício de opção de ações	-	-	-	(7.561)	(7.561)
Provisão de juros sobre capital próprio	-	-	364.092	-	364.092
Total de outras variações	137.825	223.251	364.092	377.179	1.102.347
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.070.891	1.733.956	414.260	6.582.340	9.801.447

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 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	217.500	-	-	-	217.500
Pagamento de empréstimos	(366.455)	-	-	-	(366.455)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(57.425)	-	-	-	(57.425)
Custo de captação de empréstimos	(2.428)	-	-	-	(2.428)
Pagamento de encargos de debêntures	-	(82.054)	-	-	(82.054)
Recuperação de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(55.785)	(55.785)
Captação debentures	-	450.000	-	-	450.000
Custo de captação debentures	-	(2.890)	-	-	(2.890)
Exercício de opção de ações	-	-	-	(4.113)	(4.113)
Pagamento de debêntures	-	(400.000)	-	-	(400.000)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(237.034)	-	(237.034)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(208.808)	(34.944)	(237.034)	(59.898)	(540.684)
Outras variações					
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	51.700	-	-	-	51.700
Apropriação de juros dos empréstimos lançados no investimento	11.173	-	-	-	11.173
Capitalização de juros	5.877	-	-	-	5.877
Custos de captação apropriados	5.547	-	-	-	5.547
Custo de captação debentures	-	6.251	-	-	6.251
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	94.999	-	-	94.999
Reserva para investimento	-	-	-	135.663	135.663
Reserva de lucro	-	-	-	22.667	22.667
Provisão de juros sobre capital próprio	-	-	258.512	-	258.512
Opção das ações outorgadas	-	-	-	32.226	32.226
Total de outras variações	74.297	101.250	258.512	190.556	624.615
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.124.278	1.712.169	258.526	6.360.383	9.455.356

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 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 2021	1.311.542	1.712.169	258.526	6.360.383	2.810	9.645.430
Variações dos fluxos de caixa de financiamento						
Pagamento de empréstimos	(100.401)	-	-	-	-	(100.401)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(139.262)	-	-	-	-	(139.262)
Pagamento de encargos sobre debêntures	-	(199.873)	-	-	-	(199.873)
Pagamento de debêntures	-	(300.000)	-	-	-	(300.000)
Captação de debêntures	-	300.000	-	-	-	300.000
Custo de captação	-	(1.591)	-	-	-	(1.591)
Recuperação de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(155.222)	-	(155.222)
Participação de não controladores	-	-	-	-	(2.740)	(2.740)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(208.358)	-	-	(208.358)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(239.663)	(201.464)	(208.358)	(155.222)	(2.740)	(807.447)
Outras variações						
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	136.778	-	-	-	-	136.778
Capitalização de juros	17.477	-	-	-	-	17.477
Custos de captação apropriados	3.522	-	-	-	-	3.522
Custos de captação debentures	-	4.084	-	-	-	4.084
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	219.167	-	-	-	219.167
Transações entre acionistas	-	-	-	3.108	-	3.108
Reserva para investimento	-	-	-	38.453	-	38.453
Reserva de lucro	-	-	-	310.601	-	310.601
Opção de ações outorgadas	-	-	-	32.578	-	32.578
Exercício de opção de ações	-	-	-	(7.561)	-	(7.561)
Provisão de juros sobre capital próprio	-	-	364.092	-	-	364.092
Resultado não controlador	-	-	-	-	133	133
Saldos em 31 de dezembro de 2022	1.229.656	1.733.956	414.260	6.582.340	203	9.960.415

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 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	217.500	-	-	-	-	217.500
Pagamento de empréstimos	(393.690)	-	-	-	-	(393.690)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(74.242)	-	-	-	-	(74.242)
Custo de captação empréstimos	(2.428)	-	-	-	-	(2.428)
Pagamento de encargos de debêntures	-	(82.054)	-	-	-	(82.054)
Recompra de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(55.785)	-	(55.785)
Captação de debentures	-	450.000	-	-	-	450.000
Custo de captação de debêntures	-	(2.890)	-	-	-	(2.890)
Pagamento de debêntures	-	(400.000)	-	-	-	(400.000)
Exercício de opção de ações	-	-	-	(4.113)	-	(4.113)
Participação de não controladores	-	-	-	-	(87)	(87)
Pagamento juros sobre capital próprio	-	-	(237.034)	-	-	(237.034)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(252.860)	(34.944)	(237.034)	(59.898)	(87)	(584.823)
Outras variações						
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	65.060	-	-	-	-	65.060
Apropriação de juros dos empréstimos lançados no investimento	11.173	-	-	-	-	11.173
Capitalização de juros	5.877	-	-	-	-	5.877
Custos de captação apropriados	6.856	-	-	-	-	6.856
Custos de captação debentures	-	6.251	-	-	-	6.251
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	94.999	-	-	-	94.999
Reserva para investimento	-	-	-	135.663	-	135.663
Reserva de lucro	-	-	-	22.667	-	22.667
Opção de ações outorgadas	-	-	-	32.226	-	32.226
Resultado do exercício	-	-	258.512	-	(401)	258.111
	88.966	101.250	258.512	190.556	(401)	638.883
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.311.542	1.712.169	258.526	6.360.383	2.810	9.645.430

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 exercícios de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro líquido do exercício	769.054	769.255	453.330	453.099
Participação dos acionistas minoritários	-	133	-	(401)
Imposto de renda e contribuição social	16.945	57.311	4.750	44.667
Resultado financeiro líquido	264.050	241.804	128.381	114.154
EBIT	1.050.049	1.068.503	586.461	611.519
Depreciações e amortizações	108.626	206.751	121.798	201.087
EBITDA	1.158.675	1.275.254	708.259	812.606

13. Contas a pagar

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Fornecedores	11.394	39.971	14.837	49.041
Arrendamento	42.376	42.575	45.535	45.743
Retenções contratuais	2.732	10.411	3.049	17.775
Indenizações a pagar	3.980	6.646	3.598	8.744
Obrigações trabalhistas	79.817	80.179	61.655	61.817
	140.299	179.782	128.674	183.120
Circulante	101.258	140.568	83.152	137.434
Não circulante	39.041	39.214	45.522	45.686

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Debêntures

Demonstramos abaixo a composição das debêntures:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante		
4ª Emissão - Debêntures	-	301.389
5ª Emissão - Debêntures	302.033	1.489
6ª Emissão - Debêntures	5.773	3.693
7ª Emissão - Debêntures	8.773	5.406
10ª Emissão - Debêntures	13.273	8.051
11ª Emissão - Debêntures	9.471	-
Subtotal	339.323	320.028
Custo de captação - 4ª emissão	-	(2.052)
Custo de captação - 5ª emissão	(566)	(1.133)
Custo de captação - 6ª emissão	(249)	(249)
Custo de captação - 7ª emissão	(166)	(166)
Custo de captação - 10ª emissão	(407)	(407)
Custo de captação - 11ª emissão	(299)	-
Total - Custo de captação	(1.687)	(4.007)
Total - Passivo circulante	337.636	316.021
Passivo não circulante		
5ª Emissão - Debêntures	-	300.000
6ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
7ª Emissão - Debêntures	350.000	350.000
10ª Emissão - Debêntures	450.000	450.000
11ª Emissão - Debêntures	300.000	-
Subtotal	1.400.000	1.400.000
Custo de captação - 5ª emissão	-	(566)
Custo de captação - 6ª emissão	(103)	(353)
Custo de captação - 7ª emissão	(387)	(553)
Custo de captação - 10ª emissão	(1.971)	(2.379)
Custo de captação - 11ª emissão	(1.219)	-
Total - Custo de captação	(3.680)	(3.851)
Total - Passivo não circulante	1.396.320	1.396.149

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 12 de dezembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.166; (vii) em 10 de junho de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$5.257; (viii) em 11 de dezembro de 2020 foi paga parcela no montante de R\$2.891; (vix) em 11 de junho de 2021 foi paga parcela no montante de R\$3.323; (x) em 13 de dezembro de 2021 foi paga parcela no montante de R\$7.948; (xi) em 13 de junho de 2022 foi paga parcela no montante de R\$15.085; e (xii) em 13 de dezembro de 2022 foi paga parcela no montante de R\$18.587.

O pagamento do valor principal foi integralmente realizado em 13 de dezembro de 2022 no montante de R\$300.000.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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; (vii) em 10 de dezembro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$2.869; (viii) em 10 de junho de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$3.307; (vix) em 10 de dezembro de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$7.885; (x) em 10 de junho de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$15.047; e (xi) em 12 de dezembro de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$18.576.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Debêntures--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

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; (v) em 10 de novembro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$3.519; (vi) em 10 de maio de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$3.320; (vii) em 10 de novembro de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$7.832; (viii) em 10 de maio de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$15.456; ; e (ix) em 10 de novembro de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$21.125.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Debêntures--Continuação

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.

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; (iii) em 26 de outubro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$4.236; (iv) em 26 de abril de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$3.698; (v) em 25 de outubro de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$8.286; e (vi) em 25 de abril de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$17.090; e (vii) em 25 de outubro de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$24.084.

Em 31 de dezembro de 2022, 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Debêntures--Continuação

Oitava emissão para distribuição pública primária de debêntures--Continuação

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; (ii) em 30 de junho de 2021 foi paga parcela no montante de R\$5.520; e (iii) em 30 de dezembro de 2021 foi paga parcela no montante de R\$9.196.

Em 30 de dezembro de 2021, a Companhia realizou o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures desta emissão, com seu consequente cancelamento, nos termos da Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão.

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.

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 15 de julho de 2021 foi paga parcela no montante de R\$10.630; e (ii) em 10 de novembro de 2021 foi paga parcela no montante de R\$5.359.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Nona emissão para distribuição pública primária de debêntures--Continuação

Em 10 de novembro de 2021, a Companhia realizou o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures desta emissão, com seu consequente cancelamento, nos termos da Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão.

Décima emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 22 de setembro de 2021, a Companhia realizou a décima emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$450.000. Na data de 15 de outubro de 2021, considerada a Data de Emissão das debentures, foram emitidas 450 mil 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. A operação terá três amortizações iguais ao fim do quinto, sexto e sétimo ano, contando com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado por meio de procedimento de *bookbuilding* na data de 15 de outubro de 2021, e 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 1,30% ao ano. Nessa mesma data foi assinado o primeiro aditamento a escritura de emissão com a finalidade de fixar o preço de emissão de cada debenture. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia através da liquidação financeira ocorrida em 20 de outubro de 2021 serão integralmente utilizados para: (i) pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo; e (ii) investimentos e/ou gestão de fluxo de caixa da Emissora e/ou de suas Controladas.

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0.

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 18 de abril de 2022 foi paga parcela no montante de R\$23.186; e (ii) em 15 de outubro de 2022 foi paga parcela no montante de R\$31.636.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Debêntures—Continuação

Décima primeira emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 03 de outubro de 2022, a Companhia assinou a escritura da décima primeira emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$300.000. Na data de 10 de outubro de 2022, considerada a Data de Emissão das debentures, foram emitidas 300 mil 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. A operação terá duas amortizações iguais, sendo a primeira no dia 10 de janeiro de 2027 e a última no dia 10 de janeiro de 2028 (data de vencimento), contando com pagamento de juros semestrais a partir de 10 de janeiro de 2023 (inclusive). 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 1,20% ao ano. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia através da liquidação financeira ocorrida em 10 de outubro de 2022 serão integralmente utilizados para: (i) pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo; e (ii) investimentos e/ou gestão de fluxo de caixa da Emissora e/ou de suas Controladas.

Os *covenants* financeiros destas debêntures são os seguintes: (i) dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5; (ii) EBITDA/despesa financeira líquida maior ou igual a 2,0.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

15. Obrigações por aquisição de bens

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Circulante				
Jockey (a)	-	103.568	-	7.845
Atlético Mineiro (b)	30.203	30.203	95.993	95.993
Manatí (c)	-	-	2.643	2.643
	30.203	133.771	98.636	106.481
Não circulante				
Jockey (a)	-	12.000	-	109.039
Atlético Mineiro (b)	375	375	27.748	27.748
	375	12.375	27.748	136.787
Total	30.578	146.146	126.384	243.268

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 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 de novembro de 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.

Em 01 de abril de 2021 a Companhia celebrou nova Escritura Pública de Rerratificação de Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida com Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças, renegociando parte de suas obrigações oriundas da aquisição do terreno, sendo:

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\$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 24º mês contado da repactuação; e (iii) R\$12.000 com vencimento no 48º 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 1ª etapa do empreendimento mencionado no parágrafo 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.

- (b) 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

15. Obrigações por aquisição de bens--Continuação

(c) 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. Em 07 de fevereiro de 2022 foi realizada a liquidação do saldo devedor no montante de R\$2.663.

As obrigações e aquisições de bens de longo prazo vencem até 2025.

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2023	-	-	27.373	124.412
2024	375	375	375	375
2025 em diante	-	12.000	-	12.000
	375	12.375	27.748	136.787

16. Impostos e contribuições, líquidos

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS a compensar	77.259	101.392	72.605	82.984
COFINS e PIS a compensar	766	6.810	4.309	8.010
Outros impostos a recuperar	1.097	1.355	1.463	1.721
Total	79.122	109.557	78.377	92.715
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	17.248	19.669	1.066	3.478
ISS	-	2.775	-	2.654
IR e CS a recolher	40.459	71.688	40.473	56.589
Outros	-	1.764	-	2.032
Total	57.707	95.896	41.539	64.753
Ativo circulante	37.897	47.710	36.838	43.296
Passivo circulante	16.482	34.049	-	15.332

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais

17.1. Provisão para contingências

Provisão para riscos	Controladora				31/12/2022
	31/12/2021	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	1.736	422	(335)	(75)	1.748
Processos trabalhistas	3.007	1.678	(574)	519	4.630
	4.743	2.100	(909)	444	6.378

Provisão para riscos	Controladora				31/12/2021
	31/12/2020	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	1.500	671	(577)	142	1.736
Processos trabalhistas	3.424	600	(1.131)	114	3.007
Processos fiscais	241	-	(241)	-	-
	5.165	1.271	(1.949)	256	4.743

Provisão para riscos	Consolidado				31/12/2022
	31/12/2021	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	10.586	736	(363)	(74)	10.885
Processos trabalhistas	3.169	2.038	(612)	557	5.153
Processos fiscais	-	508	-	-	508
	13.755	3.282	(975)	483	16.545

Provisão para riscos	Consolidado				31/12/2021
	31/12/2020	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	9.372	1.834	(814)	194	10.586
Processos trabalhistas	3.780	687	(1.353)	55	3.169
Processos fiscais	305	-	(305)	-	-
	13.457	2.521	(2.472)	249	13.755

(a) Os consultores jurídicos avaliaram como probabilidade de perdas prováveis alguns processos judiciais relacionados a distratos imobiliários, os quais totalizam R\$8.962 em 31 de dezembro de 2022 (R\$8.734 em 31 de dezembro de 2021). 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para contingências--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\$161.290 em 31 de dezembro de 2022 (R\$145.857 em 31 de dezembro de 2021), conforme demonstrado a seguir (valores históricos):

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Fiscais	112.926	89.685
Cíveis e administrativas	40.536	47.190
Trabalhistas	7.828	8.982
Total	161.290	145.857

Fiscais

Cobrança de ITBI referente às operações de incorporação total de empresas detentoras de imóveis. As discussões sobre a incidência do referido imposto se referiam aos Municípios de São Paulo (R\$6.332), Belo Horizonte (R\$24.609) e Brasília (R\$2.205), em todos os casos, a Companhia contestou as cobranças administrativa e judicialmente, pleiteando o reconhecimento da não incidência do ITBI com base nas disposições do artigo 37, parágrafo 4º, do Código Tributário Nacional.

No que se refere ao ITBI cobrado pelo Distrito Federal, em dezembro de 2020 a Companhia aderiu ao REFIS local para quitação dos débitos específicos daquela localidade, havendo assim desistido dos respectivos recursos, pelo que solicitou o levantamento dos depósitos judiciais vinculados às ações no montante de R\$5.352. O Juízo de origem extinguiu a Execução Fiscal principal e liberou o levantamento dos depósitos em agosto de 2021.

Em relação ao imposto exigido pelo Município de São Paulo, a Companhia aderiu ao PPI (Programa de Parcelamento Incentivado do Município) em outubro de 2021 e realizou a quitação de todos os débitos em parcela única, com os descontos aplicáveis. Foram apresentadas as petições de desistência nos Embargos à Execução Fiscal. Dos quatro processos que existiam, três já tiveram as desistências homologadas com a extinção das respectivas Execuções Fiscais. Aguarda-se atualmente a decisão de homologação da desistência e extinção do último processo.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para contingências--Continuação

Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Fiscais--Continuação

Em Belo Horizonte, das quatro discussões, duas seguiam anteriormente na via administrativa e as demais estavam na esfera judicial. Em dezembro de 2021, a Companhia aderiu ao Reativa BH (programa municipal de quitação de débitos tributários) e realizou a quitação de três processos (2 judiciais e 1 administrativo) em parcela única, com os descontos aplicáveis. O pagamento realizado implicou nas desistências das respectivas ações judiciais e recurso administrativo. Atualmente permanece em curso apenas uma discussão administrativa no valor de R\$9.436, que ainda aguarda decisão em primeira instância e cujo débito se encontra com a exigibilidade suspensa.

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. Neste momento, aguarda-se decisão do Conselho Superior de Recursos Fiscais.

Foi lavrado Auto de Infração em janeiro de 2018 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, tendo sido protocolada impugnação e obtida decisão favorável em primeira instância. Foi interposto recurso de ofício fazendário. Aguarda-se decisão em segunda instância.

Em abril de 2019, a Companhia recebeu um auto de infração da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (R\$58.631) 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.

Em janeiro de 2022, foi lavrado Auto de Infração para cobrança de PIS e COFINS (R\$18.972) em decorrência de créditos sobre despesas de aluguel das áreas para exploração de operações de estacionamento. A Companhia protocolou a impugnação, e a mesma foi julgada procedente. Aguarda-se julgamento do recurso de ofício.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para contingências--Continuação

Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Cíveis, administrativas e trabalhistas

A Companhia é ré em ação rescisória ajuizada pela União Federal com o propósito de rescindir o acórdão proferido na ação declaratória que transitou em julgado em 20 de novembro de 2018.

O acórdão em face do qual a União ora se insurge foi proferido pela Sexta Turma Especializada do TRF02 na Ação Declaratória para reconhecer o direito da Companhia e uma de suas subsidiárias não se sujeitarem ao pagamento de foro e laudêmio em relação aos imóveis onde atualmente funcionam o shopping Village Mall e imóvel contíguo ao shopping.

Após a apresentação de contestação e réplica, em 18 de agosto de 2022 deu-se início ao julgamento. Como o resultado do julgamento não foi unânime, houve o prosseguimento em sessão que contou com outros julgadores em exercício. No dia 01 de dezembro de 2022, o Tribunal Pleno, por maioria dos votos, julgou procedente a ação rescisória. Atualmente, está pendente a apresentação e julgamento dos Embargos de Declaração. Nossos advogados estimam a expectativa de perda como “possível”, e o montante total atualizado até 2022 das cobranças de foros e de laudêmio canceladas pelo acórdão proferido na Ação Declaratória perfaz aproximadamente R\$18.434, sendo que desse total R\$6.400 já foram pagos.

A Companhia figura como parte em outras 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para contingências--Continuação

Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Outros--Continuação

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.

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. Em sessão realizada no dia 09 de maio de 2022, a 1ª Turma da Câmara Superior do CARF negou provimento ao recurso da PGFN, mantendo a decisão que rejeitou a representação de nulidade em questão. Em 01 de agosto de 2022, os autos foram remetidos ao arquivo, dando-se por encerrada a discussão.

Em novembro de 2021, a Companhia recebeu notificação de pedido de instauração de procedimento arbitral apresentado por 51 Participações - EIRELI (empresa individual de titularidade de Andreas Blazoudakis), Cristiane Cantergiani Ribeiro Mendes e Gilberto Halpern, conforme posteriormente aditado pelos requerentes em fevereiro de 2022, que versava sobre questões decorrentes da sua condição de acionista da Delivery Center Holding S.A. Em 11 de julho de 2022, as partes chegaram a um acordo para prevenir novos litígios e encerrar todas as demandas existentes entre elas relativas à Delivery Center, pondo fim ao procedimento arbitral. O acordo, cujos atos de fechamento foram consumados em 25 de agosto de 2022, igualmente, encerrou qualquer relação societária mantida com os requerentes, mediante um desembolso total de R\$388 pela Companhia.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

17.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora			31/12/2022
	31/12/2021	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	6.656	10.900	(1)	17.555
Depósitos cíveis	3.205	338	(511)	3.032
Depósitos trabalhistas	5.365	12	-	5.377
IPTU (c)	130.614	2.160	-	132.774
Outros	2.150	318	(48)	2.420
	147.990	13.728	(560)	161.158

Depósitos judiciais	Controladora			31/12/2021
	31/12/2020	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	101	6.951	(396)	6.656
ITBI (b)	4.695	657	(5.352)	-
Depósitos cíveis	26.585	7.425	(30.805)	3.205
Depósitos trabalhistas	5.320	45	-	5.365
IPTU (c)	-	199.686	(69.072)	130.614
Outros	456	1.694	-	2.150
	37.157	216.458	(105.625)	147.990

Depósitos judiciais	Consolidado			31/12/2022
	31/12/2021	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	7.376	10.900	(1)	18.275
Depósitos cíveis	3.135	3.617	(2.392)	4.360
Depósitos trabalhistas	5.830	35	-	5.865
IPTU (c)	132.319	6.617	(31)	138.905
Outros	8.428	1.053	(1.493)	7.988
	157.088	22.222	(3.917)	175.393

Depósitos judiciais	Consolidado			31/12/2021
	31/12/2020	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	821	6.951	(396)	7.376
ITBI (b)	4.695	657	(5.352)	-
Depósitos cíveis	26.614	7.466	(30.945)	3.135
Depósitos trabalhistas	5.793	45	(8)	5.830
IPTU (c)	-	201.389	(69.070)	132.319
Outros	1.827	7.526	(925)	8.428
	39.750	224.034	(106.696)	157.088

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

17.2. Depósitos judiciais--Continuação

- (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. No segundo trimestre de 2021 foi impetrado Mandado de Segurança com vistas à exclusão do PIS e da COFINS de suas próprias bases de cálculos e realizado o depósito judicial referente aos valores envolvidos na ação.
- (b) Em outubro de 2017, foi realizado depósito integral do crédito tributário referente ao ITBI em discussão em Brasília. Em dezembro de 2020 a Companhia aderiu ao REFIS local, desistindo do processo e em agosto de 2021 foram liberados os depósitos judiciais efetuados anteriormente, conforme mencionado no item causas fiscais da Nota 17.1.
- (c) Trata-se de depósitos judiciais decorrentes de ações ordinárias movidas pela Companhia questionando a cobrança integral do IPTU dos shoppings de sua propriedade considerando as restrições de operação e capacidade impostas nos dias e horas no exercício de 2020 e 2021, em decorrência da pandemia. Desse montante, R\$106.395 na controladora e R\$108.095 no consolidado encontra-se provisionado no passivo com parte relacionada (Nota 5.1), já que os depósitos foram efetuados através dos Condomínios Edifícios e R\$23.324 refere-se a multa e juros que foram pagos integralmente pela Companhia. No primeiro trimestre de 2022, a Companhia decidiu desistir de todas as ações ajuizadas, apresentando petição requerendo a desistência e a conversão dos depósitos em renda para os respectivos municípios.

18. Receitas e custos diferidos

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita de cessão de direitos	55.718	72.253	59.502	80.014
Custo de venda a apropriar (a)	(82.490)	(137.896)	(85.867)	(144.769)
Demais receitas	1.006	1.006	1.059	1.059
	(25.766)	(64.637)	(25.306)	(63.696)
Ativo circulante	(27.689)	(43.426)	27.230	45.681
Ativo não circulante	(54.800)	(94.470)	58.637	99.087
Passivo circulante	15.740	21.016	15.335	21.488
Passivo não circulante	40.983	52.243	45.226	59.584

- (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 dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia está representado por 600.760.875 ações ordinárias e preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

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					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Ordinárias	Preferenciais	Total	Ordinárias	Preferenciais	Total
Multiplan Participações 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	19.879.180	-	19.879.180	21.397.441	-	21.397.441
Maria Helena Kaminitz Peres	7.379.268	-	7.379.268	7.379.268	-	7.379.268
Ações em livre circulação	266.933.994	-	266.933.994	271.442.928	-	271.442.928
Conselho de Administração e Diretoria	301.545	-	301.545	293.144	-	293.144
Total de ações em circulação	549.706.939	35.575.041	585.281.980	555.725.733	35.575.041	591.300.774
Ações em tesouraria	15.478.895	-	15.478.895	9.460.101	-	9.460.101
Total de ações emitidas	565.185.834	35.575.041	600.760.875	565.185.834	35.575.041	600.760.875

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

c) Ações em tesouraria

A Companhia adquiriu até 31 de dezembro de 2022, 41.152.400 (34.064.200 até 31 de dezembro de 2021). Até 31 de dezembro de 2022, 25.673.505 ações foram utilizadas para liquidação do exercício de opções. O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2022 é de 15.478.895 ações (9.460.101 ações em 31 de dezembro de 2021). Durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 houve recompra de 7.088.200 de ações da Companhia. Vide Nota 20 para mais detalhes.

Em 31 de dezembro de 2022, 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 44,43% (45,18 % em 31 de dezembro de 2021). As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$21,17 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$3,27 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$26,22 (valor em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do exercício foi de R\$21,90 (valor em reais).

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.

Juros sobre o capital próprio deliberados em 2022

Em 21 de dezembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$175.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 26 de dezembro de 2022, correspondente a aproximadamente R\$0,29 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 29 de dezembro de 2023.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

d) Dividendos e juros sobre o capital próprio--Continuação

Juros sobre o capital próprio deliberados em 2022--Continuação

Em 22 de setembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$100.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 27 de setembro de 2022, correspondente a aproximadamente R\$0,15 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 29 de setembro de 2023.

Em 21 de junho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$145.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 24 de junho de 2022, correspondente a aproximadamente R\$0,25 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 30 de junho de 2023.

Juros sobre o capital próprio deliberados em 2021

Em 22 de dezembro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, com parecer favorável do Conselho Fiscal, o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$295.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 28 de dezembro de 2021, correspondente a aproximadamente R\$0,50 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 30 de dezembro de 2022.

	2022	%	2021	%
Lucro líquido do exercício	769.054		453.330	
Apropriação à reserva legal	(38.453)		(22.667)	
Lucro líquido após dedução da reserva legal	730.601	100%	430.663	
Juros sobre capital próprio aprovados, líquido de impostos	364.092	49,83%	258.512	60,03%

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações

a) 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.

Em 07 de julho de 2022 foi realizada a última divulgação periódica para resgate das unidades de investimento referentes ao programa Phantom 2 antes do seu encerramento em 21 de setembro de 2022.

Até 31 de dezembro de 2022 foram resgatadas 10.723.739 unidades de investimento. A liquidação de todas as unidades de investimento resgatadas ocorreu por meio do pagamento de um prêmio em dinheiro. Em 31 de dezembro de 2022, não existia saldo de unidades de investimento não resgatadas.

Receita (despesa) reconhecida no resultado

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

b) 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

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.

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, 106.875 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. Em agosto de 2021, foram liberadas 500.625 Ações Restritas, e em agosto de 2022, foram liberadas 485.625 Ações Restritas.

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, 94.325 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. Em novembro de 2021, foram liberadas 349.563 Ações Restritas e em novembro de 2022, foram liberadas 340.288 Ações Restritas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

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. Desse total, 118.000 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 outubro de 2022, foram liberadas 552.750 Ações Restritas.

Plano 4: em 02 de dezembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2021, a outorga de 2.188.000 Ações Restritas aos participantes eleitos. Desse total, 53.500 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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

i) *Mensuração do valor justo*--Continuação

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

Valor justo na data da outorga					
		Valor referencial	Quantidade	Expectativa de	Valor
	Data da outorga	(R\$) (1)	outorgada	dividendos	justo
				futuros (2)	
Plano 1	15/ago/2018	R\$18,92	2.197.500	(R\$1,76)	R\$17,16
Plano 2	20/nov/2019	R\$28,71	1.538.250	(R\$1,80)	R\$26,91
Plano 3	15/out/2020	R\$21,20	2.329.000	(R\$1,99)	R\$19,21
Plano 4	02/dez/2021	R\$20,04	2.188.000	(R\$2,52)	R\$17,52

(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 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.

(3) 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.

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

Condições de aquisição na data da outorga				
		Quantidade	Taxa de	Quantidade
	Data da outorga	outorgada	cancelamentos	outorgada
			(1)	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
Plano 4	02/dez/2021	2.188.000	-5,79%	2.061.295

(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 (líquidável em títulos patrimoniais) outorgados entre 20/dez/2007 e 16/abril/2014.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

iii) *Contabilização no patrimônio líquido e resultado*

Em 31 de dezembro de 2022, o efeito referente ao reconhecimento das ações restritas no patrimônio líquido foi de R\$32.578, sendo no resultado de R\$30.730 e R\$1.848 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento (R\$32.226 em 31 de dezembro de 2021, sendo no resultado de R\$31.074 e R\$1.152 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento). Em 31 de dezembro de 2022, o efeito referente ao reconhecimento dos encargos das ações restritas no passivo foi de R\$6.515, sendo no resultado de R\$6.146 e R\$370 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento (R\$6.069 em 31 de dezembro de 2021, sendo no resultado de R\$5.839 e R\$230 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento). Cabe ressaltar, que do efeito total de R\$32.578 das ações restritas, R\$12.470 (R\$12.854 em 31 de dezembro de 2021) refere-se à parcela dos administradores.

21. Receita operacional líquida

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados:				
Locação de lojas	1.117.576	1.502.282	851.405	1.118.078
Estacionamentos	137.916	244.899	92.430	163.362
Serviços	31.505	120.282	24.003	87.321
Cessão de direitos	2.088	(5.687)	3.954	(5.190)
Venda de imóveis	2.718	68.376	1.305	7.257
Outras	8.041	16.740	4.669	11.609
	1.299.844	1.946.892	977.766	1.382.437
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(104.294)	(149.287)	(59.166)	(94.044)
Receita operacional líquida	1.195.550	1.797.605	918.600	1.288.393

A receita operacional bruta das vendas e serviços em 31 de dezembro de 2021, 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Receita operacional líquida--Continuação

- (a) Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Os custos incorridos são acumulados na rubrica "Estoques" e apropriados integralmente ao resultado quando as unidades são vendidas. Após a venda, os custos a incorrer para a conclusão da unidade em construção são apropriados ao resultado na medida em que ocorrem. Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, conforme aplicável. Do saldo de R\$68.376 registrado na receita de venda de imóveis e R\$49.335 (Nota 22) registrado no custo dos imóveis vendidos em 31 de dezembro de 2022, R\$62.014 e R\$43.871, respectivamente, referem-se ao empreendimento Lake Victória, conforme demonstrado no quadro abaixo:

	<u>31/12/2022</u>
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) Receita de vendas contratadas	278.255
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>62.014</u>
Receita de vendas a apropriar (a-b)	216.241
(ii) Custo orçado a apropriar	
(a) Custo de construção incorrido apropriado	43.871
(b) Custo de construção incorrido a apropriar	40.248
(c) Custo de construção a incorrer	<u>293.316</u>
Custo orçado total da obra (a+b+c)	377.435
Driver CI/CO	22,29%

22. Abertura dos custos e despesas por natureza

Durante os trimestres findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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.

	<u>Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos</u>			
	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Serviços	(8.659)	(12.546)	(6.077)	(7.132)
Estacionamento	-	(2.791)	-	(3.754)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel, condomínio)	(40.852)	(71.966)	(36.569)	(61.290)
Outros custos	(10.843)	(18.032)	(9.406)	(16.029)
Custo dos imóveis vendidos	(2.125)	(49.355)	(1.321)	(5.184)
Depreciações e amortizações	(86.909)	(184.225)	(99.544)	(177.992)
Total	<u>(149.388)</u>	<u>(338.915)</u>	<u>(152.917)</u>	<u>(271.381)</u>
Custos com:				
Serviços prestados	(147.263)	(289.560)	(151.596)	(266.197)
Dos imóveis vendidos	(2.125)	(49.355)	(1.321)	(5.184)
Total	<u>(149.388)</u>	<u>(338.915)</u>	<u>(152.917)</u>	<u>(271.381)</u>

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

22. 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

	Despesas administrativas e de projetos			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Pessoal	(100.873)	(102.024)	(84.206)	(85.129)
Serviços	(26.782)	(38.173)	(22.610)	(29.325)
Marketing	(7.394)	(34.928)	(9.626)	(35.777)
Viagens	(4.087)	(4.200)	(2.296)	(2.330)
Propriedades	(51.824)	(82.046)	(59.962)	(93.595)
Custo de ocupação	(3.677)	(5.676)	(3.678)	(4.361)
Contribuição previdenciária	(17.252)	(17.512)	(16.578)	(16.681)
Outras	(16.885)	(21.184)	(20.036)	(25.910)
Total	(228.774)	(305.743)	(218.992)	(293.108)
Despesas com:				
Despesas administrativas - Sede	(169.027)	(173.521)	(154.393)	(157.142)
Despesas administrativas - Propriedades	(56.952)	(105.051)	(61.265)	(92.888)
Despesas com projetos para locação	(363)	(2.591)	(1.520)	(22.051)
Despesas com projetos para venda	(2.432)	(24.580)	(1.814)	(21.027)
Total	(228.774)	(305.743)	(218.992)	(293.108)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Resultado financeiro líquido

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Rendimentos sobre aplicações financeiras	72.470	111.763	28.667	42.767
Juros e variação monetária sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(342.119)	(361.432)	(155.903)	(169.935)
Juros sobre empreendimentos imobiliários	530	641	758	3.329
Tarifas bancárias e outros encargos	(7.768)	(11.198)	(6.979)	(9.257)
Variação monetária ativa	724	(3.311)	1.887	9.024
Multa e juros sobre aluguel e cessões de direito - shopping	14.294	19.001	13.097	16.891
Multa e juros sobre infrações fiscais	(211)	(338)	(359)	(425)
Juros sobre transação com partes relacionadas	4.093	6.965	6.029	8.271
Juros e variação monetária sobre obrigações para aquisições de bens	(9.595)	(9.595)	(7.693)	(7.693)
Outros	3.532	5.700	(7.885)	(7.127)
Total	(264.050)	(241.804)	(128.381)	(114.155)
Despesa financeira	(363.561)	(386.560)	(185.116)	(202.234)
Receita financeira	99.511	144.756	56.735	88.079

24. 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 89,74% do total da receita bruta da Companhia no período findo em 31 de dezembro de 2022. 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:

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações por segmento--Continuação

a) Propriedade para locação--Continuação

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).

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 edifício) 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações por segmento--Continuação

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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

24. Informações por segmento

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.

	2022 (Consolidado)				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	1.747.181	68.376	(5.687)	137.023	1.946.893
Custos	(287.366)	(49.355)	-	-	(336.721)
Despesas	(105.051)	(24.580)	(2.591)	(212.004)	(344.226)
Outros	(121.670)	(7.938)	5.749	(315.387)	(439.246)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.233.094	(13.497)	(2.529)	(390.368)	826.700
Ativos operacionais	8.604.617	771.018	358.334	1.143.342	10.877.311

	2021 (Consolidado)				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	1.281.440	7.257	(5.190)	98.930	1.382.437
Custos	(266.161)	(5.184)	-	-	(271.345)
Despesas	(92.888)	(21.027)	(22.051)	(189.847)	(325.813)
Outros	(81.948)	5.596	1.009	(212.571)	(287.914)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	840.443	(13.358)	(26.232)	(303.488)	497.365
Ativos operacionais	8.576.384	723.258	347.618	1.008.690	10.655.950

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

25. 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.

25.1. 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:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Dívida (a)	2.835.424	3.109.757	2.962.832	3.266.980
Caixa e equivalentes de caixa e aplicação	(618.156)	(1.024.991)	(511.794)	(778.463)
Dívida líquida	2.217.268	2.084.766	2.451.038	2.488.517
Patrimônio líquido (b)	6.582.340	6.582.543	6.360.383	6.363.193
Índice de endividamento líquido	33,69%	31,67%	38,54%	39,11%

(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\$460.023 referem-se ao montante classificado na controladora com vencimento no curto prazo em 31 de dezembro de 2022 (R\$497.469 em 31 de dezembro de 2021) e R\$2.375.402 classificado no longo prazo em 31 de dezembro de 2022 (R\$2.465.364 em 31 de dezembro de 2021). No consolidado R\$595.103 refere-se ao curto prazo em 31 de dezembro de 2022 (R\$535.989 em 31 de dezembro de 2021) e R\$2.514.655 refere-se ao longo prazo em 31 de dezembro de 2022 (R\$2.730.990 em 31 de dezembro de 2021).

O patrimônio líquido inclui o capital integralizado e as reservas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.2. Gestão dos riscos de mercado

Dentro do setor de atuação da Companhia, os principais riscos de mercado são os riscos financeiros relativos à 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.

25.2.1. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

25.2.2. 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.

25.2.3. 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.

25.2.4. 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 dezembro de 2022, foram definidos cinco cenários diferentes e foi preparada uma análise de sensibilidade às oscilações dos indicadores desses instrumentos. Com base no Relatório FOCUS de 30 de dezembro de 2022, 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 2022 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	6,20%	9,29%	12,39%	15,49%	18,59%
IGP-DI	2,50%	3,75%	5,00%	6,25%	7,50%
IGP - M	2,73%	4,09%	5,45%	6,81%	8,18%
IPCA	2,95%	4,43%	5,90%	7,38%	8,85%
TR	0,82%	1,22%	1,63%	2,04%	2,45%

Ativos financeiros

Para cada cenário foi calculada a receita bruta não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos, sendo 31 de dezembro de 2022 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

25.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Sensibilidades das receitas - 2022

		Controladora					
		Saldo em 31/12/2022	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	10.525	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Aplicações financeiras	100% CDI	607.631	37.643	56.464	75.285	94.107	112.928
		618.156	37.643	56.464	75.285	94.107	112.928
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	177.816	4.445	6.668	8.891	11.114	13.336
Contas a receber de clientes - linearidade	IGP-DI	85.905	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	14.655	366	550	733	916	1.099
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+12%	4.979	733	801	869	937	1.005
Outros contas a receber de clientes	N/A	25.095	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		308.450	5.544	8.019	10.493	12.967	15.440
Transações com partes relacionadas							
Associação Shopping Centers	N/A	30.875	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers	N/A	3.959	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	12.389	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Delivery Center	N/A	32.947	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Outros empréstimos e adiantamentos diversos	N/A	333	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		80.503	-	-	-	-	-
Total		1.007.109	43.187	64.483	85.778	107.074	128.368
		Consolidado					
		Saldo em 31/12/2022	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	23.589	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Aplicações financeiras	100% CDI	1.001.402	62.037	93.055	124.074	155.092	186.111
		1.024.991	62.037	93.055	124.074	155.092	186.111
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	236.860	5.922	8.882	11.843	14.804	17.765
Linearidade	IGP-DI	115.337	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	19.121	478	717	956	1.195	1.434
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+11%	47.035	6.456	7.096	7.737	8.378	9.019
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+12%	4.979	733	801	869	937	1.005
Outros contas a receber de clientes	N/A	57.840	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		481.172	13.589	17.496	21.405	25.314	29.223
Transações com partes relacionadas							
Associações Shopping Centers	N/A	45.850	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers	N/A	8.414	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	21.895	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Delivery Center	N/A	32.947	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Outros empréstimos e adiantamentos diversos	N/A	304	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		109.410	-	-	-	-	-
Total		1.615.573	75.626	110.551	145.479	180.406	215.334

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

25.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Passivos financeiros

Projeção das despesas financeiras - 2022

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 2022. A data-base utilizada foi 31 de dezembro de 2022 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade destes em cada cenário.

	Taxa de remuneração	Saldo em 31/12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú VLG	TR + 7,5%	79.717	6.628	6.953	7.278	7.603	7.928
CCB - BB 200M	CDI + 1,75%	213.424	9.551	12.459	15.367	18.274	21.182
CCB ITAU 250	CDI + 1,95%	257.857	12.055	15.568	19.081	22.595	26.108
CCB ITAU 225	TR +7,5%	189.777	15.780	16.553	17.327	18.100	18.873
	105,85% do						
Bradesco MTE JPA	CDI	345.601	9.969	14.953	19.937	24.921	29.906
Custos de captação	N/A	(15.634)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cia. Real de Distribuição	N/A	149	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.070.891	53.983	66.486	78.990	91.493	103.997
Obrigação por aquisição de bens Atlético Mineiro	IPCA + 3%	30.578	1.819	2.270	2.721	3.173	3.624
		30.578	1.819	2.270	2.721	3.173	3.624
Debêntures							
	107,25% do						
6ª Emissão de Debêntures	CDI	305.773	8.936	13.405	17.873	22.341	26.809
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	358.773	10.363	15.545	20.726	25.908	31.090
10ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	463.273	12.624	18.936	25.248	31.560	37.873
11ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	309.472	8.433	12.650	16.866	21.083	25.299
5ª Emissões de Debêntures (CRI)	95% do CDI	302.033	7.819	11.728	15.638	19.547	23.457
Custo de captação	N/A	(5.368)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.733.956	48.175	72.264	96.351	120.439	144.528
Total		2.835.425	103.977	141.020	178.062	215.105	252.149

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

25.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Projeção das despesas financeiras - 2022--Continuação

Consolidado

	Taxa de remuneração	Saldo em 31/12/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú VLG	TR + 7,5%	79.717	6.628	6.953	7.278	7.603	7.928
CCB - BB 200M	CDI + 1,75%	213.424	9.551	12.459	15.367	18.274	21.182
CCB ITAU 250	CDI + 1,95%	257.857	12.055	15.568	19.081	22.595	26.108
CCB ITAU 225	TR + 7,5%	189.777	15.780	16.553	17.327	18.100	18.873
	105,85% do						
Bradesco MTE JPA	CDI	345.601	9.969	14.953	19.937	24.921	29.906
Morumbi Corporate - GTIY	CDI + 0,85%	58.403	2.088	2.884	3.679	4.475	5.271
Bradesco - Canoas	TR + 7,5%	108.595	9.030	9.472	9.915	10.357	10.800
Custos de captação	N/A	(23.869)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cia. Real de Distribuição	N/A	149	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.229.654	65.101	78.842	92.584	106.325	120.068
Obrigação por aquisição de bens							
Atlético Mineiro	IPCA + 3%	30.578	1.819	2.270	2.721	3.173	3.624
Jockey	IGPM	115.568	3.358	5.037	6.716	8.395	10.074
		146.146	5.177	7.307	9.437	11.568	13.698
Debêntures							
	107,25% do						
6ª Emissão de Debêntures	CDI	305.773	8.936	13.405	17.873	22.341	26.809
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	358.773	10.363	15.545	20.726	25.908	31.090
10ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	463.273	12.624	18.936	25.248	31.560	37.873
11ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	309.472	8.433	12.650	16.866	21.083	25.299
5ª Emissões de Debêntures (CRI)	95% do CDI	302.033	7.819	11.728	15.638	19.547	23.457
Custo de captação	N/A	(5.368)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.733.956	48.175	72.264	96.351	120.439	144.528
Total		3.109.756	118.453	158.413	198.372	238.332	278.294

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

25.2.4. Análise de sensibilidade--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Projeção das despesas financeiras - 2022--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 dezembro de 2022, os ativos e passivos financeiros da Companhia geraram um resultado financeiro líquido negativo de R\$241.804 (R\$114.155 em 31 de dezembro de 2021).

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.

25.2.5. 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.2. Gestão dos riscos de mercado--Continuação

25.2.5. Gestão do risco de liquidez--Continuação

31/12/2022	Controladora			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	203.176	521.335	942.400	1.666.911
Obrigações por aquisição de bens	30.661	375	-	31.036
Debêntures	507.704	760.184	1.133.255	2.401.143
Total	741.541	1.281.894	2.075.655	4.099.090

31/12/2021	Controladora			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	139.146	360.135	1.284.832	1.784.113
Obrigações por aquisição de bens	77.554	57.402	-	134.956
Debêntures	87.198	1.214.591	1.035.589	2.337.378
Total	303.898	1.632.128	2.320.421	4.256.447

31/12/2022	Consolidado			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	249.692	595.483	1.034.425	1.879.600
Obrigações por aquisição de bens	134.604	15.985	-	150.589
Debêntures	507.704	760.184	1.133.255	2.401.143
Total	892.000	1.371.652	2.167.680	4.431.332

31/12/2021	Consolidado			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	174.435	448.084	1.416.583	2.039.102
Obrigações por aquisição de bens	83.560	162.113	15.009	260.682
Debêntures	87.198	1.214.591	1.035.589	2.337.378
Total	345.193	1.824.788	2.467.181	4.637.162

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.3. Categoria dos principais instrumentos financeiros

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Caixa e equivalentes de caixa	10.525	23.589	287.124	553.793
Aplicações financeiras	607.631	1.001.402	224.670	224.670
Ativos financeiros ao custo amortizado				
Contas a receber	222.545	365.835	377.669	563.143
Contas a receber de partes relacionadas	80.503	109.410	61.649	97.616
Passivos financeiros ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	1.070.890	1.229.654	1.124.678	1.311.542
Obrigações por aquisição de bens	30.578	146.146	126.385	243.268
Debêntures	1.733.956	1.733.956	1.712.169	1.712.169

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

Instrumentos	Controladora			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.086.525	1.043.627	1.142.126	1.121.598
Debêntures	1.739.323	1.729.159	1.720.029	1.716.318
Total de captações	2.825.848	2.772.786	2.862.155	2.837.916
Total custo de captações	(21.002)		(25.707)	
Total de captações líquido	2.804.846		2.836.448	
Instrumentos	Consolidado			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.253.523	1.189.993	1.338.933	1.299.745
Debêntures	1.739.323	1.729.159	1.720.029	1.716.318
Total de captações	2.992.846	2.919.152	3.058.962	3.016.063
Total custo de captações	(29.236)		(35.250)	
Total de captações líquido	2.963.610		3.023.712	

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.3. 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 2021.

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.

26. 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:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
A	Média ponderada de ações emitidas	600.760.875	600.760.875	600.760.875
B	Média ponderada de ações em Tesouraria	13.797.651	8.171.117	8.171.117
C= A - B	Ações médias	586.963.224	592.589.758	592.589.758
D	Dilutivas	4.958.950	6.507.938	6.507.938
E	Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	769.054	453.330	453.099
E/C	Lucro/ação básico	1,3102	0,7650	0,7646
E/(C+D)	Lucro/ação ajustado diluído	1,2992	0,7567	0,7563

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021

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

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalente de caixa nas atividades de investimento e financiamento

Em 31 de dezembro de 2022, não houveram transações que não envolveram caixa ou equivalente de caixa nas atividades de investimento e financiamento.

Em 31 de dezembro de 2021, as transações que não envolveram caixa ou equivalente de caixa nas atividades de investimento e financiamento são:

- Aumento de capital na Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda. Pela controladora no montante de R\$350.645, no qual não teve desembolso de caixa e foi via transferência de ativos referente a 20% de participação no BH Shopping no montante de R\$340.016 como propriedade para investimentos, R\$10.237 como contas a receber e R\$392 como outros ativos. Conforme descrito na nota 9.
- Distrato do projeto Parkshopping Global com a BNI Empreendimentos e Participações S.A. e baixou o valor do projeto de R\$24.521 em propriedade para investimento. Desse montante, R\$10.661, R\$8.339 e R\$3.521 não tiveram efeito caixa e foram registrados nas rubricas de estoque, contas a receber e despesas com projetos para locação. Apenas o montante de R\$2.000 foi recebido a vista. Conforme descrito na nota 9.
- A Companhia reconheceu depósito judicial onde o pagamento foi feito por partes relacionadas, não afetando assim o caixa da Companhia, o montante foi de R\$106.395 na controladora e R\$108.095 no consolidado. Conforme descrito na nota 17.