



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

31 de dezembro de 2019

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 2019.

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 multiuso para venda, encerrou o exercício de 2019 com sólidos resultados operacionais e financeiros. A principal fonte de receita da Companhia, a receita de locação, aumentou 6,1% em 2019, beneficiada pela contínua melhoria de desempenho dos shopping centers da Companhia.

Desempenho Operacional

	2019	2018	2019 x 2018
(em milhões de Reais)			
Vendas totais	16.303,8	15.469,8	5,4%
Receita de locação	1.100,9	1.037,7	6,1%
Receita de estacionamento	219,3	205,5	6,7%
Outras receitas	114,9	112,1	2,5%
Receita Operacional Bruta	1.435,0	1.355,4	5,9%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços	(129,4)	(126,2)	2,5%
Receita Operacional Líquida	1.305,6	1.229,1	6,2%
Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos	(272,2)	(278,9)	-2,4%
Despesas administrativas – sede	(160,1)	(145,5)	10,0%
Despesas administrativas – propriedades	(70,2)	(29,7)	136,4%
Despesas com projetos para locação	(15,0)	(11,0)	36,4%
Despesas com projetos para venda	(6,8)	(8,2)	-17,1%
Outras despesas	(76,8)	(19,4)	295,9%
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro	704,5	736,5	-4,3%
Resultado financeiro líquido	-145,5	-141,6	2,8%
Imposto de renda e contribuição social	-89,8	-124,3	-27,8%
Lucro Líquido	469,2	470,6	-0,3%
NOI	1.181,7	1.120,4	5,5%
EBITDA	925,0	939,2	-1,5%

Vendas Totais: As vendas dos lojistas dos shopping centers da Multiplan alcançaram R\$16,3 bilhões em 2019, um crescimento de 5,4% sobre 2018. Os maiores crescimentos no ano foram registrados no ParkShopping Canoas, JundiaíShopping e VillageMall, com aumentos de 19,5%, 11,1% e 9,5%, respectivamente.

Receita Bruta: alcançou R\$1.435,0 milhões no ano, representando um aumento de 5,9% sobre 2018, principalmente devido aos crescimentos de 6,1% na receita de locação, que representou 76,7% da receita bruta.

Receita de Locação: totalizou R\$1.100,9 milhões, um aumento de 6,1% sobre 2018. As três maiores adições vieram do MorumbiShopping, BarraShopping e, principalmente, do BH Shopping, devido ao aumento de participação em 20%, pelo qual a Companhia passou a deter 100% do shopping center.

Receita de Estacionamento: atingiu R\$219,3 milhões, um aumento de 6,7% sobre o registrado em 2018 devido ao reajuste de tarifas em alguns shopping centers do portfolio e ao aumento no fluxo de veículos.

Outras Receitas: alcançaram R\$114,9 milhões em 2019, 2,5% maiores do que em 2018, devido às maiores taxas de transferência registradas na receita de serviços.

Custos dos Serviços Prestados e Imóveis Vendidos: totalizaram R\$272,2 milhões, queda de 2,4% quando comparados com 2018. Um dos principais motivos para esta queda foi a redução em custos de propriedades de áreas vagas (encargos, IPTU, aluguel, condomínio) e outros custos. Por outro lado, os custos com depreciações e amortizações aumentaram devido, principalmente, ao incremento de participação no BH Shopping.

Despesas Administrativas – Sede: aumentaram 10,0% quando comparadas a 2018, totalizando R\$160,1 milhões devido, entre outros fatores, à maiores despesas relacionadas a área de compliance e a estratégia de inovação digital da Companhia. Como porcentagem da receita líquida, as despesas de sede representaram 12,3%.

Despesas Administrativas – Propriedades: totalizaram R\$70,2 milhões no ano, 136,4% maiores quando comparadas a 2018 devido a maiores despesas com provisões para inadimplência e ao aumento de participação no BH Shopping.

Despesas com Projetos para Locação: aumentaram de R\$11,0 milhões em 2018 para R\$15,0 milhões em 2019, uma elevação de 36,4%, devido principalmente às despesas de marketing relativas ao lançamento do ParkJacarepaguá.

Despesas com Projetos para Venda: alcançaram R\$6,8 milhões em 2019, saindo de R\$8,2 milhões em 2018, queda de 17,1%, devido a menores despesas com empreendimentos para venda já entregues.

Outras despesas: aumentaram de R\$19,4 milhões em 2018 para R\$76,8 milhões em 2019, devido, principalmente, a maiores despesas com remuneração baseada em opções de ações,

como consequência do efeito da apreciação do valor da ação em 2019 na marcação a mercado de planos baseados em ações.

Resultado Operacional Líquido (NOI): alcançou R\$1.181,7 milhões em 2019, 5,5% maior do que o ano anterior, devido principalmente ao crescimento das receitas de locação e estacionamento.

EBITDA: totalizou R\$925,0 milhões em 2019, queda de 1,5% comparado a 2018, principalmente por conta do aumento das despesas administrativas e das despesas com remuneração baseada em ações.

Lucro Líquido: totalizou R\$469,2 milhões em 2019, praticamente estável sobre 2018. O crescimento na receita operacional líquida em 2019 foi compensado por maiores despesas no ano.

Caixa Líquido: a Companhia finalizou o ano com caixa, equivalentes de caixa e investimentos financeiros de R\$908,0 milhões, além de uma dívida bruta de R\$3.143,9 milhões. Sendo assim, a Companhia apresentou uma dívida líquida de R\$2.236,0 milhões, equivalente a 2,42x o EBITDA de 2019.

Desenvolvimento de Projetos: em 2019, visando integrar o varejo físico às plataformas digitais de mercado, a Multiplan se associou à Delivery Center e lançou o aplicativo MULTI. A Companhia também lançou oficialmente o ParkJacarepaguá, shopping center localizado no Rio de Janeiro.

Audítores 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 2019:

Data da Contratação	Prazo de duração	Natureza do serviço
15/03/2019	N/A	Revisão dos impactos fiscais de determinada estrutura operacional
17/04/2019	N/A	Revisão dos impactos fiscais em aquisição de participação minoritária
03/05/2019	N/A	Revisão do preenchimento de obrigação fiscal acessória
06/05/2019	N/A	Assessoria tributária referente a aproveitamento de benefício fiscal
22/10/2019	N/A	Assessoria tributária em operação de redução de capital
22/10/2019	N/A	Assessoria tributária referente à prática operacional
22/10/2019	N/A	Assessoria tributária referente a aproveitamento de benefício fiscal
03/12/2019	N/A	Revisão dos procedimentos referentes à incorporação societária

O valor global dos honorários contratados para os serviços descritos acima (R\$240,5 mil) representa cerca de 19% (dezenove por cento) dos honorários relativos aos serviços de auditoria externa. Exceto pelos serviços acima citados, não foram contratados quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes e/ou suas partes relacionadas durante o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

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 - 349, em 2018 e 360, em 2019 - além de aproximadamente 8.500 funcionários diretos e indiretos nos empreendimentos da companhia. 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). Além disso, mantém reuniões periódicas com as equipes de vendas dos lojistas, através de palestras e minicursos, para ajudar em sua capacitação (RETAIL CLUB).

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.

Em 2019, a Multiplan inaugurou um complexo fotovoltaico, desenvolvido no norte de Minas Gerais, com objetivo de gerar 100% da energia consumida pelo VillageMall. A construção da usina evitará a emissão de 227.655 toneladas de dióxido de carbono ao longo de 25 anos de operação, equivalente ao plantio de 418 mil árvores. O complexo abrange uma área de 240 mil m², e é projetado para gerar 17.520 GWh por ano, a energia é suficiente para abastecer cerca de 9,7 mil casas.

Outras iniciativas desenvolvidas pela Companhia referem-se a utilização de equipamentos eficientes, como: iluminação LED, automação nos sistemas de ar-condicionado e iluminação, sensor de presença nas escadas rolantes e torneiras, e vidros *Low-E* nas suas amplas claraboias, que permitem a incidência da luz e bloqueiam o calor. A empresa também aplica processos de reciclagem de lixo, além de tratar a água para reaproveitamento no próprio shopping center em atividades que não envolvam o consumo humano. 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

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Companhia, no exercício de suas funções legais e estatutárias, após exame e análise das demonstrações financeiras da Companhia, individuais e consolidadas, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, incluindo a proposta de destinação do lucro líquido do referido exercício, opinou favoravelmente à aprovação destas pelo Conselho de Administração e pela Assembleia Geral de Acionistas da Companhia.
Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2020.

Vitor Rogério da Costa
Membro efetivo do Conselho Fiscal

Ian de Porto Alegre Muniz
Membro efetivo do Conselho Fiscal

Carlos Alberto Alvahydo de Uihôa Canto
Membro efetivo do Conselho Fiscal

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os diretores declaram que, em conformidade do inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2019.

Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2020.

José Isaac Peres
Diretor Presidente

Armando D'Almeida Neto
Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Eduardo Peres
Vice Presidente

Marcello Barnes
Vice Presidente

Vander Giordano
Vice Presidente

Alberto Santos
Diretor

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

Os diretores declaram que, em conformidade do inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, revisaram, discutiram e concordaram com o parecer dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2019.

Rio de Janeiro, 14 de fevereiro de 2020.

José Isaac Peres
Diretor Presidente

Armando D'Almeida Neto
Vice Presidente e Diretor de Relações com Investidores

Eduardo Peres
Vice Presidente

Marcello Barnes
Vice Presidente

Vander Giordano
Vice-Presidente

Alberto Santos
Diretor

**Demonstrações Financeiras da
Controladora e Consolidadas**

**Multiplan Empreendimentos Imobiliários
S.A.**

31 de dezembro de 2019 e 2018
com Relatório do Auditor Independente

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras da controladora e consolidados

31 de dezembro de 2019 e 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras da controladora e consolidados.....	1
Demonstrações financeiras auditadas da controladora e consolidados	
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	16
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	17

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 2019 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 2019, 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.

Valor recuperável das propriedades para investimento e ágio por rentabilidade futura

Em 31 de dezembro de 2019, os saldos de propriedades para investimentos mensuradas pelo método de custo (Nota 9) e de ágio por rentabilidade futura (Nota 11), totalizavam R\$3.966.073 mil e R\$303.430 mil, respectivamente, na controladora, e R\$6.938.412 mil e R\$303.430 mil, respectivamente, no consolidado, e representam 48% do total do ativo da controladora e 76% 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 Administração, com base em seu julgamento e amparada no plano de negócios e orçamento, 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.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) utilização de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar no teste dos pressupostos e metodologias utilizados pela Administração 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 Administração 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 incluídas nas Notas 9 e 11 às 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 Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são adequadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

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

Conforme mencionado na Nota 2.9, 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 o Grupo não transfere substancialmente 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 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. 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.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho e da eficácia operacional dos controles automatizados e manuais dependentes de tecnologia implementados pela Companhia no processo de reconhecimento de receita de aluguel e cessão de direitos de uso, teste documental por meio de amostragem, incluindo o exame dos respectivos contratos e recálculo dos valores da linearização reconhecidos ao longo do ano, e 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.

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 Administração, consideramos que os critérios de reconhecimento destas receitas adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são adequados, 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 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração 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 Administração 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 Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração 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 Administração 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 Administração 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 Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 14 de fevereiro de 2020.

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

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

Roberto Martorelli
Contador CRC-1RJ106103/O-0

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	22.562	24.717	36.463	38.864
Aplicações financeiras (Nota 3)	623.912	516.739	871.506	816.905
Contas a receber (Nota 4)	195.248	195.281	284.116	284.310
Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 6)	6.976	9.632	25.737	36.415
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)	11.046	9.006	15.167	12.338
Impostos e contribuições sociais a compensar (Nota 16)	15.193	19.639	17.917	23.081
Custos diferidos (Nota 18)	24.998	21.736	41.741	38.924
Outros	17.357	12.438	26.648	23.319
Total do ativo circulante	917.292	809.188	1.319.295	1.274.156
Não circulante				
Contas a receber (Nota 4)	20.147	22.206	56.406	68.744
Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 6)	19.581	19.386	424.052	406.768
Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)	8.823	11.849	9.143	13.004
Depósitos judiciais (Nota 17.2)	31.861	30.677	34.848	33.407
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 7)	-	-	17.171	21.613
Custos diferidos (Nota 18)	75.203	55.186	118.606	108.621
Outros	1.785	6.534	6.102	12.105
Investimentos (Nota 8)	3.315.065	3.232.175	176.663	139.250
Propriedades para investimento (Nota 9)	3.976.033	3.440.642	6.948.372	6.361.367
Imobilizado (Nota 10)	91.769	75.620	105.651	80.584
Intangível (Nota 11)	359.768	354.871	360.440	355.639
Total do ativo não circulante	7.900.035	7.249.146	8.257.454	7.601.102
Total do ativo	8.817.327	8.058.334	9.576.749	8.875.258

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	240.440	149.288	295.688	190.591
Contas a pagar (Nota 13)	151.111	79.565	193.202	120.345
Obrigações por aquisição de bens (Nota 15)	30.758	269	35.755	13.662
Impostos e contribuições a recolher (Nota 16)	7.313	9.999	26.021	28.944
Juros sobre capital próprio a pagar (Nota 19.d)	148.375	129.551	148.375	129.551
Valores a pagar a partes relacionadas (Nota 5)	38	-	109	-
Receitas diferidas (Nota 18)	14.310	14.438	18.436	18.758
Debêntures (Nota 14)	204.475	205.997	204.475	205.997
Outros	4.387	4.793	6.617	6.085
Total do passivo circulante	801.207	593.900	928.678	713.933
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	862.036	774.890	1.361.947	1.328.939
Contas a pagar (Nota 13)	38.501	-	38.684	-
Obrigações por aquisição de bens (Nota 15)	-	-	4.738	9.044
Debêntures (Nota 14)	1.241.327	1.088.205	1.241.327	1.088.205
Provisão para riscos (Nota 17.1)	5.321	4.604	11.811	12.010
Valores a pagar a partes relacionadas (Nota 5)	-	-	2.125	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 7)	203.087	197.463	209.359	208.639
Receitas diferidas (Nota 18)	36.579	26.615	55.618	37.225
Adiantamento de clientes (Nota 15)	-	-	89.861	88.399
Phantom <i>stock options</i> (Nota 20.b)	41.600	36.677	41.600	36.677
Total do passivo não circulante	2.428.451	2.128.454	3.057.070	2.809.138
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	1.017.475	999.983	1.017.475	999.983
Reservas de lucros	1.804.831	1.613.708	1.804.831	1.613.708
Ações em tesouraria	(89.155)	(132.229)	(89.155)	(132.229)
Efeitos em transação de capital	(89.996)	(89.996)	(89.996)	(89.996)
Total do patrimônio líquido	5.587.669	5.335.980	5.587.669	5.335.980
Participações de não controladores	-	-	3.332	16.207
Total do patrimônio líquido	5.587.669	5.335.980	5.591.001	5.352.187
Total do passivo e do patrimônio líquido	8.817.327	8.058.334	9.576.749	8.875.258

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 2019 e 2018

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita operacional líquida (Nota 21)	980.527	918.264	1.305.587	1.229.142
Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos (Nota 22)	(155.953)	(161.434)	(272.175)	(278.949)
Lucro bruto	824.574	756.830	1.033.412	950.193
Receitas (despesas) operacionais:				
Despesas administrativas - Sede (Nota 22)	(158.702)	(143.854)	(160.085)	(145.459)
Despesas administrativas - Propriedades (Nota 22)	(42.608)	(15.885)	(70.221)	(29.706)
Despesas com projetos para locação (Nota 22)	(2.264)	(1.405)	(14.982)	(10.958)
Despesas com projetos para venda (Nota 22)	(1.791)	(3.307)	(6.785)	(8.198)
Despesas de remuneração baseadas em opções de ações (Nota 20)	(65.544)	(7.591)	(65.544)	(7.591)
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 8)	93.219	87.388	5.648	7.984
Depreciações e amortizações	(17.247)	(16.047)	(18.021)	(16.770)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	2.342	(374)	1.101	(3.001)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	631.979	655.755	704.523	736.494
Resultado financeiro líquido (Nota 23)	(113.660)	(107.665)	(145.514)	(141.613)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	518.319	548.090	559.009	594.881
Imposto de renda e contribuição social (Nota 7)				
Correntes	(41.573)	(51.174)	(84.652)	(101.044)
Diferidos	(5.623)	(23.442)	(5.162)	(23.264)
Total de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(47.196)	(74.616)	(89.814)	(124.308)
Lucro líquido do exercício	471.123	473.474	469.195	470.573
Lucro atribuível a:				
Proprietários da controladora	471.123	473.474	470.998	472.948
Participação de não controladores	-	-	(1.803)	(2.375)
Lucro básico por ações (Nota 26)	0,7911	0,7948	0,7909	0,7939
Lucro diluído por ações (Nota 26)	0,7857	0,7918	0,7855	0,7909

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 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	471.123	473.474	469.195	470.573
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	471.123	473.474	469.195	470.573
Resultado abrangente total atribuído a:				
Participações não controladoras	-	-	(1.803)	(2.375)
Proprietários da controladora	-	-	470.998	472.948

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 2019 e 2018
(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 2017	2.988.062	(43.548)	100.451	186.548	707.391	-	140.656	1.259.578	(64.053)	(89.996)	-	5.185.089
Recompra de ações para manutenção em tesouraria (Nota 19.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	(75.125)	-	-	(75.125)
Exercício de opção de ações	-	-	-	-	(874)	-	-	-	6.949	-	-	6.075
Opções de ações outorgadas (Nota 20.a)	-	-	6.467	-	-	-	-	-	-	-	-	6.467
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	473.474	473.474
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros sobre capital próprio antecipados (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260.000)	(260.000)
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	23.674	-	-	-	(23.674)	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	189.800	-	-	(189.800)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	2.988.062	(43.548)	106.918	186.548	706.517	-	164.330	1.449.378	(132.229)	(89.996)	-	5.335.980
Exercício de opção de ações	-	-	-	-	1.193	-	-	-	43.074	-	-	44.267
Outras reservas de capital (Nota1)	-	-	-	-	-	985	-	-	-	-	-	985
Opções de ações outorgadas (Nota 20.a)	-	-	15.314	-	-	-	-	-	-	-	-	15.314
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	471.123	471.123
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros sobre capital próprio antecipados (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280.000)	(280.000)
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	23.556	-	-	-	(23.556)	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	167.567	-	-	(167.567)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.988.062	(43.548)	122.232	186.548	707.710	985	187.886	1.616.945	(89.155)	(89.996)	-	5.587.669

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 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

				Reservas de capital			Reservas de lucros			Ações em tesouraria	Lucros acumulados	Total	Participações não controladoras	Total
	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					
Saldos em 31 de dezembro de 2017	2.988.062	(43.548)	100.451	186.548	-	707.391	140.656	1.259.578	(89.996)	(64.053)	-	5.185.089	15.224	5.200.313
Equivalência patrimonial em controlada (Nota 2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	526	526	-	526
Aumento de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.358	3.358
Recuperação de ações para manutenção em tesouraria (Nota 19.c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75.125)	-	(75.125)	-	(75.125)
Exercício de opção de ações	-	-	-	-	-	(874)	-	-	-	6.949	-	6.075	-	6.075
Opções de ações outorgadas	-	-	6.467	-	-	-	-	-	-	-	-	6.467	-	6.467
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	472.948	472.948	(2.375)	470.573
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	23.674	-	-	-	(23.674)	-	-	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	189.800	-	-	(189.800)	-	-	-
Juros sobre capital próprio antecipados (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260.000)	(260.000)	-	(260.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	2.988.062	(43.548)	106.918	186.548	-	706.517	164.330	1.449.378	(89.996)	(132.229)	-	5.335.980	16.207	5.352.187
Equivalência patrimonial em controlada (Nota 2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125	125	-	125
Redução de capital por acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.072)	(11.072)
Exercício de opção de ações	-	-	-	-	-	1.193	-	-	-	43.074	-	44.267	-	44.267
Outras reservas de capital (Nota 1)	-	-	-	-	985	-	-	-	-	-	-	985	-	985
Opções de ações outorgadas	-	-	15.314	-	-	-	-	-	-	-	-	15.314	-	15.314
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470.998	470.998	(1.803)	469.195
Destinação do lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal	-	-	-	-	-	-	23.556	-	-	-	(23.556)	-	-	-
Constituição de reserva para expansão	-	-	-	-	-	-	-	167.567	-	-	(167.567)	-	-	-
Juros sobre capital próprio antecipados (Nota 19.d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(280.000)	(280.000)	-	(280.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.988.062	(43.548)	122.232	186.548	985	707.710	187.886	1.616.945	(89.996)	(89.155)	-	5.587.669	3.332	5.591.001

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 2019 e 2018

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Lucro antes dos impostos	518.319	548.090	559.009	594.881
Ajustes em:				
Depreciações e amortizações	128.436	113.551	220.483	202.688
Equivalência patrimonial	(93.219)	(87.388)	(5.648)	(7.984)
Pagamentos baseados em opções de ações	65.544	7.591	65.544	7.591
Apropriação das recompras de ponto	3.011	6.027	3.317	6.450
Apropriação das receitas e custos diferidos	(32.495)	(6.797)	(52.875)	3.600
Atualização de debêntures	90.667	76.334	90.667	76.334
Atualização de empréstimos e financiamentos	59.417	74.411	108.439	129.239
Swap	(47)	-	(47)	-
Atualizações de obrigações por aquisição de bens	489	-	1.394	1.876
Atualizações de transações com partes relacionadas	(983)	(976)	(1.118)	(1.042)
Baixa em propriedade para investimento	282	-	273	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	24.927	(11.881)	36.122	(14.609)
Ganho de capital	(4.175)	-	(4.175)	-
Outros	10.481	7.494	11.134	10.666
	770.654	726.456	1.032.519	1.009.690
Variação dos ativos e passivos operacionais				
Terrenos e imóveis a comercializar	2.461	(650)	(10.549)	(27.526)
Contas a receber	(17.206)	16.551	(12.448)	25.617
Depósitos judiciais	(1.184)	(8.830)	(1.441)	(8.711)
Custos diferidos	(8.241)	(31.865)	17.862	(44.430)
Outros ativos	(170)	3.374	2.674	4.466
Contas a pagar	55.452	25.322	56.702	18.146
Valores a pagar partes relacionadas	38	-	2.234	(1.266)
Obrigações por aquisição de bens	-	-	(6)	-
Impostos e contribuições a recolher	(25.767)	(36.201)	(26.296)	(94.747)
Receitas diferidas	27.293	14.221	40.282	16.958
Outras obrigações	(406)	682	534	719
Phantom Stock Options	(49.205)	-	(49.205)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	(49.756)	(54.579)	(91.414)	(45.887)
	703.963	654.481	961.448	853.029
Fluxos de caixa de atividades de investimento				
Aumento em investimentos	(226.417)	(252.600)	(37.222)	(10.488)
Dividendos recebidos	243.596	5.097	6.169	5.097
Recebimento (pagamento) nas transações com partes relacionadas	(2.600)	(34.370)	(6.993)	(14.794)
Adições em imobilizado	(16.247)	(61.172)	(25.461)	(60.882)
Adições em propriedade para investimento	(561.836)	(88.028)	(720.841)	(293.121)
Baixa em propriedade para investimento	70	402	76	449
Adições em intangível	(16.088)	(9.878)	(16.109)	(10.288)
Aplicações financeiras	(107.173)	192.881	(54.601)	39.340
	(686.695)	(247.668)	(854.982)	(344.687)
Fluxos de caixa de atividades de financiamento				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(148.175)	(179.350)	(187.022)	(235.691)
Pagamento de debêntures	(200.000)	-	(200.000)	-
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(67.046)	(85.025)	(118.893)	(130.869)
Entrada de caixa decorrente de exercício de opção de ações	44.267	6.075	44.267	6.075
Recompra de ações para manutenção em tesouraria	-	(75.125)	-	(75.125)
Pagamento de encargos sobre debêntures	(92.137)	(74.453)	(92.137)	(74.453)
Captação de debêntures	348.838	298.506	348.838	298.506
Captação de empréstimos	320.136	-	320.136	-
Dividendos e juros sobre o capital próprio	(225.306)	(301.065)	(225.306)	(301.065)
Participação de não controladores	-	-	1.250	3.358
	(19.423)	(410.437)	(108.867)	(509.264)
Redução no caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	24.717	28.341	38.864	39.786
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	22.562	24.717	36.463	38.864
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(2.155)	(3.624)	(2.401)	(922)

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 2019 e 2018

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas:				
Receita das vendas e serviços	1.075.239	1.012.635	1.435.037	1.355.381
Outras receitas	27.243	8.488	26.839	7.671
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(11.185)	11.881	(17.223)	14.609
	1.091.297	1.033.004	1.444.653	1.377.661
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo das mercadorias vendidas e serviços	(81.961)	(84.058)	(112.722)	(122.035)
Energia, serviços de terceiros e outros	(56.695)	(48.130)	(78.847)	(60.431)
	(138.656)	(132.188)	(191.569)	(182.466)
Valor adicionado bruto	952.641	900.816	1.253.084	1.195.195
Retenções				
Depreciação e amortização	(128.436)	(113.551)	(220.484)	(202.721)
Valor adicionado líquido produzido pela Entidade	824.205	787.265	1.032.600	992.474
Valor adicionado recebido em transferência				
Equivalência patrimonial	93.219	87.388	5.648	7.984
Receitas financeiras	54.306	57.249	75.780	84.192
	147.525	144.637	81.428	92.176
Valor adicionado total a distribuir	971.730	931.902	1.114.028	1.084.650
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(147.180)	(82.123)	(148.779)	(84.245)
Benefícios	(9.013)	(8.212)	(9.063)	(8.344)
FGTS	(4.238)	(4.297)	(4.270)	(4.340)
	(160.431)	(94.632)	(162.112)	(96.929)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(158.020)	(185.464)	(221.298)	(253.415)
Estaduais	(56)	(71)	(142)	(207)
Municipais	(6.613)	(6.411)	(31.572)	(29.578)
	(164.689)	(191.946)	(253.012)	(283.200)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros, variação cambial e monetária	(168.958)	(162.401)	(221.715)	(222.879)
Despesas de alugueis	(6.529)	(9.449)	(7.994)	(11.069)
	(175.487)	(171.850)	(229.709)	(233.948)
Remuneração de capitais próprios				
Participação dos não controladores nos lucros retidos	-	-	1.803	2.375
Juros sobre capital próprio	(280.000)	(260.000)	(280.000)	(260.000)
Lucros retidos	(191.123)	(213.474)	(190.998)	(212.948)
	(471.123)	(473.474)	(469.195)	(470.573)
Valor adicionado distribuído	(971.730)	(931.902)	(1.114.028)	(1.084.650)

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 2019 e 2018
(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 2019 foram autorizadas para emissão pela Administração em 14 de fevereiro de 2020. A Companhia foi constituída como uma “sociedade limitada” e, posteriormente, transformada em “sociedade anônima”, sendo sua sede social localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, Bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102.

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

A Companhia detém participação direta e indireta, em 31 de dezembro de 2019 e 2018, nos seguintes empreendimentos:

Empreendimento	Localização	Início das operações	% de participação em	
			31/12/2019	31/12/2018
Shopping Centers				
BH Shopping	Belo Horizonte	1979	100,0	80,0
RibeirãoShopping	Ribeirão Preto	1981	81,6	81,6
BarraShopping	Rio de Janeiro	1981	65,8	65,8
MorumbiShopping	São Paulo	1982	73,7	73,7
ParkShopping	Brasília	1983	61,7	61,7
Diamond Mall	Belo Horizonte	1996	90,0	90,0
New York City Center	Rio de Janeiro	1999	50,0	50,0
Shopping Anália Franco	São Paulo	1999	30,0	30,0
ParkShopping Barigui (i)	Curitiba	2003	93,3	93,3
Pátio Savassi	Belo Horizonte	2004	96,5	96,5
Shopping Santa Úrsula	Ribeirão Preto	1999	62,5	62,5
Barra Shopping Sul	Porto Alegre	2008	100,0	100,0
Shopping Vila Olímpia	São Paulo	2009	60,0	60,0
ParkShopping São Caetano	São Caetano	2011	100,0	100,0
Jundiá Shopping	Jundiá	2012	100,0	100,0
ParkShopping Campo Grande	Rio de Janeiro	2012	90,0	90,0
Village Mall	Rio de Janeiro	2012	100,0	100,0
Parque Shopping Maceió	Maceió	2013	50,0	50,0
ParkShopping Canoas (i)	Canoas	2017	82,3	80,0

(i) Vide reestruturação societária.

Em 11 de abril de 2019, a Companhia assinou a escritura pública de promessa de compra e venda em decorrência do exercício do direito de preferência na aquisição da participação de sua sócia no BH Shopping, correspondente a 20% do empreendimento, pelo valor de R\$360 milhões. Deste montante, R\$330 milhões foram pagos na data da formalização do negócio e R\$30 milhões serão pagos em até 12 meses que será corrigido pela variação positiva do índice nacional de preços ao consumidor Amplo-IPCA, divulgado pelo IBGE, até a data da sua liquidação. Após a aquisição, a Companhia passa a deter 100% de participação no BH Shopping.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia detém a representação legal e a administração de todos os shopping centers, exceto Parque Shopping Maceió.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

A seguir, um resumo das atividades das principais investidas (vide detalhes sobre a participação societária da Companhia nessas investidas na Nota Explicativa nº 2.3):

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.

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. A MPH Empreendimento Imobiliário Ltda. foi constituída em 1º de setembro de 2006, tendo como objetivo social específico o desenvolvimento, a participação e exploração do Shopping Center Vila Olímpia, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, no qual possui 60% de participação.

c) Manati Empreendimentos e Participações S.A.

Atua na exploração comercial de estacionamento próprio e do Shopping Center Santa Úrsula, localizado na Cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo. O controle da Manati Empreendimentos e Participações S.A. é compartilhado entre a Companhia e a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (“Aliansce”).

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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

g) Barra Sul 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.

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 na 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 Corporate.

k) Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do “Morumbi Diamond 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 Corporate.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

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.

o) Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. (anteriormente denominada ParkShopping Canoas Ltda.)

Atua na exploração comercial de empreendimentos imobiliários localizados na Cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul e na Cidade e Estado do Rio de Janeiro. A Companhia possui 100% de participação na Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.

p) ParkShopping Global Ltda.

Atua no desenvolvimento e comercialização de empreendimento imobiliário localizado na Cidade e Estado de São Paulo.

q) ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda. (anteriormente denominada ParkShopping Jacarepaguá Ltda.)

Atua no desenvolvimento e comercialização do Park Jacarepaguá localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

r) Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.

Atua na exploração comercial do ParkShoppingBarigui 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

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.

v) Teatro VillageMall Ltda. (anteriormente denominada Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.)

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

w) 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 Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden III Empreendimento Imobiliário Ltda., Multiplan Golden IV 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. 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

Reestruturação societária

Em 1º de outubro de 2019, foi aprovada a redução do capital social da controlada Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. (anteriormente denominada Parkshopping Canoas Ltda.) para absorção integral de prejuízos acumulados no valor de R\$92.179, sem qualquer restituição de capital aos sócios. Em ato seguinte, no mesmo dia, o capital social da Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. foi reduzido no montante de R\$12.322, em decorrência da retirada da Unipark Empreendimentos e Participações Ltda. do quadro societário cujo percentual de participação era de 5,3%, tendo sido restituída à sócia retirante a fração de 2,3% do imóvel consubstanciado no empreendimento imobiliário denominado ParkShopping Canoas, no montante de R\$11.337. A diferença entre a devolução da propriedade para investimento com a redução de capital gerou um ganho de capital no montante de R\$985, o qual, se encontra registrado no patrimônio líquido como reserva de capital. No mesmo ato, a Companhia transferiu 01 quota de sua titularidade à Multiplan Holding S.A.

Sendo assim, na referida data, o capital social da Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. passou de R\$323.373 para R\$218.871. Após reestruturação societária acima indicada, a Companhia passa a deter, direta e indiretamente, 100% no capital social da Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. e, como consequência, 82,3% de participação no ParkShopping Canoas.

Por fim, como parte de um projeto de reestruturação administrativo-financeira e societária da Companhia, em 30 de novembro de 2019, foi assinado pela Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. e ParkShopping Campo Grande Ltda. o Protocolo e Justificação de Incorporação da ParkShopping Campo Grande Ltda. pela Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.

A incorporação foi procedida de forma que a Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. recebeu os patrimônios da ParkShopping Campo Grande Ltda. avaliados pelo seu valor contábil, na data-base de 31 de outubro de 2019, de acordo com o laudo de avaliação do patrimônio líquido elaborado pela empresa de avaliação independente Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. datado de 29 de novembro de 2019, assumindo todos os direitos e obrigações subsistentes.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 contabilidade emitidas pelo IASB (IFRS).

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

2.2. Base de mensuração

As 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 Explicativa nº 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 2019 e 2018. 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.

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).

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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

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 2019 e 2018
(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

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo incluem:

Razão social	% de participação			
	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	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	-
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária 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	-
ParkShopping Global Ltda.	87,00	-	87,00	-
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 2019 e 2018

(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 2019		31 de dezembro 2018	
	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 Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden III Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden IV 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	-
Teatro VillageMall Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	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	-

A conciliação entre o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 entre a controladora e consolidado é como segue:

	Lucro líquido do exercício	
	31/12/2019	31/12/2018
Controladora	471.123	473.474
Equivalência patrimonial sobre o resultado da County no exercício (a)	(125)	(526)
Consolidado	470.998	472.948

(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 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 2019 e 2018

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

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

2.4. Principais políticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras

Importante ressaltar que, a partir de 1º de janeiro de 2019, a Companhia adotou os novos pronunciamentos contábeis previstos, de acordo com as divulgações efetuadas nas mesmas demonstrações financeiras anuais.

A Companhia também adotou, pela primeira vez em 1º de janeiro de 2019, o IFRS 16/CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil e o IFRIC 23/ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro. Não houve impactos com relação ao IFRIC 23; para o IFRS 16 os impactos estão descritos abaixo:

IFRS 16/CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil

O CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil, emitido pelo CPC é equivalente à norma internacional IFRS 16 - *Leases*, emitida em janeiro de 2016 em substituição à versão anterior da referida norma (CPC 06 (R1), equivalente à norma internacional IAS 17), sendo mandatória para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2019.

A nova norma permite dois métodos de transição: (i) retrospectivo integral e (ii) o retrospectivo modificado com o efeito cumulativo da aplicação inicial reconhecido como um ajuste ao saldo de abertura dos lucros acumulados na data da adoção inicial, pelo qual o passivo de arrendamento é mensurado com base nos pagamentos contratuais remanescentes descontados à taxa incremental de empréstimos na data da adoção inicial, e o ativo pelo direito de uso igual a esse passivo, uma vez que não há pré-pagamentos ou provisões. A Companhia fez a opção pela adoção do método retrospectivo modificado e, dessa forma, não será requerida a rerepresentar saldos comparativos anteriores ao exercício apresentado.

A Companhia apresenta nos quadros abaixo, para fins de comparação, uma breve descrição e os valores correspondentes aos impactos gerados no balanço patrimonial na controladora e consolidado em 1º de janeiro de 2019:

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

2.4. Principais políticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras--Continuação

IFRS 16/CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil--Continuação

Controladora				
	Referência dos ajustes	Balço patrimonial em 01/01/2019 antes dos ajustes	Ajustes IFRS 16/ CPC 06 (R2)	Balço patrimonial em 01/01/2019
Ativo circulante		809.188	-	809.188
Propriedade para investimentos	(a)	3.440.642	48.576	3.489.218
Imobilizado	(b)	75.620	6.019	81.639
Ativo não circulante		7.249.146	54.595	7.303.741
Total do ativo		<u>8.058.334</u>	<u>54.595</u>	<u>8.112.929</u>
Contas a pagar	(a),(b)	79.565	8.309	87.874
Passivo circulante		593.900	8.309	602.209
Contas a pagar	(a),(b)	-	46.286	46.286
Passivo não circulante		2.128.454	46.286	2.174.740
Patrimônio líquido		5.335.980	-	5.335.980
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>8.058.334</u>	<u>54.595</u>	<u>8.112.929</u>
Consolidado				
	Referência dos ajustes	Balço patrimonial em 01/01/2019 antes dos ajustes	Ajustes IFRS 16/ CPC 06 (R2)	Balço patrimonial em 01/01/2019
Ativo circulante		1.274.156	-	1.274.156
Propriedade para investimentos	(a)	6.361.367	48.820	6.410.187
Imobilizado	(b)	80.584	6.019	86.603
Ativo não circulante		7.601.102	54.839	7.655.941
Total do ativo		<u>8.875.258</u>	<u>54.839</u>	<u>8.930.097</u>
Contas a pagar	(a),(b)	120.345	8.340	128.685
Passivo circulante		713.933	8.340	722.273
Contas a pagar	(a),(b)	-	46.499	46.499
Passivo não circulante		2.809.138	46.499	2.855.637
Patrimônio líquido		5.352.187	-	5.352.187
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>8.875.258</u>	<u>54.839</u>	<u>8.930.097</u>

A Companhia efetuou uma análise de seus contratos de arrendamento de forma a identificar as mudanças pela adoção da nova norma no reconhecimento do arrendamento em relação ao tratamento contábil conforme IAS 17/CPC 06 (R1), tendo identificado os seguintes impactos:

- (a) O montante registrado na rubrica de "Propriedade para investimento" deve-se ao único contrato de arrendamento existente referente ao shopping Diamond Mall, cujo impacto foi de R\$48.820, sendo R\$48.576 na Controladora e R\$244 na controlada Renasce.
- (b) O montante registrado na rubrica de "Imobilizado" deve-se ao inventário realizado pela Companhia de todos os contratos de *leasing* vigentes, tais como: locação de salas comerciais, equipamentos de TI etc., e, para cada um deles foi analisado sob a ótica da norma, a fim de verificar a existência de elementos de *leasing*, sendo o impacto registrado de R\$6.019.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.5. 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.5. 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.

2.6. 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.
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.6. Classificação corrente versus não corrente--Continuação

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante.

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

2.7. 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.
- 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.7. Mensuração do valor justo--Continuação

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.

2.8. 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.9. 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 em impacto positivo nas vendas dos shopping centers.

Venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.9. 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.9. 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.

2.10. 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. 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 2.9 - 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. 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 2019 e 2018.

- 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 2019 e 2018.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. 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 2019 e 2018

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

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

2.10. 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. 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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

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

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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

2.13. Propriedades para investimento--Continuação

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.

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 o prazo de locação do bem arrendado.

2.14. 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 que 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.14. Imobilizado--Continuação

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

	<u>31/12/2019 e</u> <u>31/12/2018</u>
Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios e instalações	10 anos
Edificações e benfeitorias	25 anos
Outros componentes	5 a 10 anos

2.15. Arrendamento mercantil

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.

2.16. 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.

2.17. 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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 Explicativa nº 9.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.20. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

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.

2.21. 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”.

2.22. 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).

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

2.22. Provisões--Continuação

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.

2.23. 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.23. Tributação--Continuação

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.

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.

2.24. 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

2.25. Pagamento baseado em ações

a) Plano de opção de compra de ações (stock options)

A Companhia outorgou aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou de outras sociedades sob seu controle, eleitos como participantes do programa, opções de compra de ações liquidáveis em ações, as quais somente poderão ser exercidas após prazos específicos de carência. Essas opções são mensuradas ao valor justo, determinado pelo método de avaliação "Black-Scholes" nas datas em que os programas de opções são concedidos, e são reconhecidas no resultado operacional, na rubrica "Despesas de remuneração baseadas em opções de ações", linearmente a partir dos períodos de carência, em contrapartida à conta "Opções de ações outorgadas" em reservas de capital no patrimônio líquido. Vide maiores detalhes descritos na Nota Explicativa nº 20.a.

b) Plano de opção de compra de ações (Phantom stock options)

A Companhia outorgou aos administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou de outras sociedades sob seu controle, eleitos como participantes do programa, unidades de investimento referenciadas na valorização das ações da Companhia e liquidáveis em caixa, as quais somente poderão ser resgatadas após prazos específicos de carência. Essas unidades de investimento são mensuradas ao valor justo, determinado pelo método de avaliação "Black-Scholes" ao término de cada período contábil, e são reconhecidas no resultado operacional, linearmente a partir dos períodos de carência, em contrapartida no passivo. Vide maiores detalhes descritos na Nota Explicativa nº 20.b.

c) 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

2.26. 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.

2.27. 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.

2.28. 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.28. Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)--Continuação

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.

2.29. 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.

2.30. 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Estimativas e premissas--Continuação

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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.30. 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

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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

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

Estimativas e premissas--Continuação

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.

2.31. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019

A Companhia aplicou pela primeira vez determinadas alterações às normas, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2019 ou após esta data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas mas ainda não vigentes.

ICPC 22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro

A Interpretação (equivalente à Interpretação IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: (a) se a entidade considera tratamentos fiscais incertos separadamente; (b) as suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (c) como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; (d) como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A Companhia determina se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos fiscais incertos e considera a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.31. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019-- Continuação

ICPC 22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro--Continuação

A Companhia aplica julgamento significativo na identificação de incertezas sobre tratamentos de imposto de renda. A Companhia avaliou se a Interpretação teve impacto em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CPC 48 - Recursos de pagamento antecipado com compensação negativa

De acordo com o CPC 48 (IFRS 9), um instrumento de dívida pode ser mensurado ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados pagamentos de principal e instrumento for mantido no modelo de negócio adequado para esta classificação.

As alterações ao CPC 48 esclarecem que um ativo financeiro cumpre o critério de SPPI independentemente do evento ou circunstância que cause a rescisão antecipada do contrato e independentemente da parte que paga ou recebe uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

CPC 33 (R1) - Alterações, reduções ou liquidação de planos

As alterações ao CPC 33 (R1) abordam a contabilização quando ocorre alteração, redução ou liquidação de um plano durante o período. As alterações especificam que quando ocorre alteração, redução ou liquidação do plano durante o período anual coberto nas demonstrações financeiras, a entidade deve determinar o custo do serviço atual para o período remanescente após a alteração, redução ou liquidação do plano, usando as premissas atuariais utilizadas para reavaliar o passivo (ativo) líquido do benefício definido, refletindo os benefícios oferecidos pelo plano e os ativos do plano após aquele evento. A entidade deve também apurar os juros líquidos para o período remanescente após alteração, redução ou liquidação do plano, usando o passivo (ativo) líquido do benefício definido refletindo os benefícios oferecidos pelo plano e os ativos do plano após aquele evento, bem como a taxa de desconto usada para reavaliar este passivo (ativo) líquido do benefício definido.

As alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que não houve nenhuma alteração, restrições ou liquidações no plano durante o período.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.31. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019-- Continuação

CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto

As alterações esclarecem que a entidade deve aplicar o CPC 48 a investimentos de longo prazo em uma coligada ou *joint venture* para a qual o método da equivalência patrimonial não se aplique, mas que, em substância, faça parte do investimento líquido na coligada ou *joint venture* (investimento de longo prazo).

Este esclarecimento é relevante porque sugere que o modelo de perdas de crédito esperadas do CPC 48 seja aplicável a estes investimentos de longo prazo.

As alterações esclarecem ainda que, ao aplicar o CPC 48, a entidade não deve considerar os prejuízos da coligada ou *joint venture*, ou as perdas por redução ao valor recuperável do investimento líquido, reconhecidos como ajustes ao investimento líquido na coligada ou *joint venture* que decorrem da aplicação do CPC 18 (R2).

Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o Grupo não detém participações de longo prazo em sua coligada ou em empreendimentos controlados em conjunto.

CPC 15 (R1) - Combinações de Negócios

As alterações esclarecem que, quando a entidade obtém o controle de um negócio que seja uma operação conjunta, ela deve aplicar os requisitos para uma combinação de negócios em estágios, inclusive a reavaliação de participações anteriormente detidas nos ativos e passivos da operação conjunta ao valor justo.

Ao fazê-lo, a adquirente reavalia toda a participação anteriormente detida na operação conjunta.

A entidade aplica essas alterações às combinações de negócios para as quais a data de aquisição ocorre a partir do início do primeiro período anual com início a partir de 1º de janeiro de 2019. Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que não houve transação em que tivesse sido obtido o controle em um negócio que fosse uma operação conjunta.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.31. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019-- Continuação

CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto

Uma entidade que participe, mas não possua o controle conjunto de uma operação conjunta, poderá obter o controle conjunto da operação conjunta cuja atividade constitua um negócio, conforme definição do CPC 15 (R1). As alterações esclarecem que as participações anteriormente detidas nesta operação conjunta não são remensuradas.

A entidade aplica essas alterações às operações cujo controle tenha sido obtido a partir do início do primeiro período anual com início a partir de 1º de janeiro de 2019. Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, uma vez que não houve transação em que tivesse sido obtido controle conjunto.

CPC 32 - Tributos sobre o Lucro

As alterações esclarecem que as consequências do imposto de renda sobre dividendos estão vinculadas mais diretamente a transações ou eventos passados que geraram lucros distribuíveis do que às distribuições aos titulares. Portanto, a entidade reconhece as consequências do imposto de renda sobre dividendos no resultado, outros resultados abrangentes ou patrimônio líquido conforme o lugar em que a entidade originalmente reconheceu essas transações ou eventos passados.

A Companhia aplica essas alterações a partir de 1º de janeiro de 2019. Quando a entidade aplica essas alterações pela primeira vez, as aplica às consequências do imposto de renda sobre dividendos reconhecidas a partir do início do período comparativo mais antigo. Como a legislação fiscal aplicável nas jurisdições nas quais o Grupo atua (primariamente no Brasil) não prevêem a tributação dos dividendos, essa alteração não trouxe efeito sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

CPC 20 (R1) - Custos de Empréstimos

As alterações esclarecem que a entidade deve tratar como parte dos empréstimos em geral qualquer empréstimo que tenha sido contraído originalmente para desenvolver um ativo qualificável quando substancialmente todas as atividades necessárias para preparar o ativo para uso ou venda forem concluídas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.31. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019-- Continuação

CPC 20 (R1) - Custos de Empréstimos--Continuação

A Companhia aplica estas alterações aos custos de empréstimos incorridos a partir do início do período anual em que a entidade aplica essas alterações pela primeira vez. A entidade aplica estas alterações a períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2019. Como a prática atual do Grupo está alinhada a essas alterações, não houve nenhum impacto sobre suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e bancos	20.929	34.830	21.154	33.261
Aplicações financeiras - Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	1.633	1.633	3.563	5.603
Total de caixa e equivalentes de caixa	22.562	36.463	24.717	38.864

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 99,25% do CDI em 31 de dezembro de 2019 (94,84% em 2018).

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Aplicações financeiras com liquidez diária				
Fundo de investimento DI - renda fixa	623.912	871.506	516.739	816.905
Total das aplicações financeiras	623.912	871.506	516.739	816.905

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras--Continuação

Os Fundos de Investimento em Renda Fixa - DI não são fundos exclusivos e são classificados pela ANBIMA como fundos de curto prazo e baixo risco, que são remunerados a uma taxa efetiva média de 94,40% do CDI em 31 de dezembro de 2019 (100,00% em 2018). As carteiras dos fundos são geridas pela Bradesco Asset Management, Santander Asset Management, Itaú Asset e pela BB DTVM. A Companhia não tem qualquer ingerência ou influência na gestão das carteiras ou na aquisição e venda dos papéis componentes da referida carteira.

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.

4. Contas a receber

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Locação	163.836	209.121	159.446	204.359
Linearidade	19.445	33.213	20.000	36.437
Cessão de direitos	24.923	38.617	17.633	23.698
Estacionamentos	14.473	23.980	13.657	23.403
Taxas de administração (a)	8.566	8.566	9.839	9.839
Comercialização	746	746	577	577
Publicidade	993	993	1.047	1.047
Vendas de imóveis	15.886	67.256	18.306	83.028
Outros	5.962	8.359	5.659	8.747
	254.830	390.851	246.164	391.135
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD")	(39.435)	(50.329)	(28.677)	(38.081)
	215.395	340.522	217.487	353.054
Não circulante	(20.147)	(56.406)	(22.206)	(68.744)
Circulante	195.248	284.116	195.281	284.310

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 (*)	125.075	3.317	1.719	1.364	1.588	3.058	27.715	163.836
Linearidade	19.445	-	-	-	-	-	-	19.445
Cessão de direito (*)	23.540	241	116	107	175	187	557	24.923
Estacionamentos	14.473	-	-	-	-	-	-	14.473
Taxas de administração	7.243	-	-	-	15	-	1.308	8.566
Comercialização	740	-	-	-	-	-	6	746
Publicidade	805	-	5	3	5	11	164	993
Vendas de imóveis	13.941	612	48	27	24	30	1.204	15.886
Outros	2.553	931	26	2	1	1	2.448	5.962
Total em 31/12/2019	207.815	5.101	1.914	1.503	1.808	3.287	33.402	254.830
(-) PCLD	(3.462)	(1.722)	(1.070)	(968)	(1.325)	(2.626)	(28.262)	(39.435)
Saldo líquido em 31/12/2019	204.353	3.379	844	535	483	661	5.140	215.395

Controladora	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	126.710	4.859	2.505	1.502	1.330	2.311	20.229	159.446
Linearidade	20.000	-	-	-	-	-	-	20.000
Cessão de direito (*)	15.939	217	176	121	124	220	836	17.633
Estacionamentos	13.657	-	-	-	-	-	-	13.657
Taxas de administração	8.109	-	47	40	39	249	1.355	9.839
Comercialização	577	-	-	-	-	-	-	577
Publicidade	992	33	-	-	-	14	8	1.047
Vendas de imóveis	17.061	113	63	43	45	99	882	18.306
Outros	4.195	68	23	93	29	217	1.034	5.659
Total em 31/12/2018	207.240	5.290	2.814	1.799	1.567	3.110	24.344	246.164
(-) PCLD	(2.084)	(2.213)	(1.184)	(882)	(877)	(1.690)	(19.747)	(28.677)
Saldo líquido em 31/12/2018	205.156	3.077	1.630	917	690	1.420	4.597	217.487

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 (*)	159.811	4.181	2.561	2.075	2.139	4.058	34.296	209.121
Linearidade	33.213	-	-	-	-	-	-	33.213
Cessão de direito (*)	35.499	305	148	144	213	248	2.060	38.617
Estacionamentos	21.339	2.240	134	191	10	45	21	23.980
Taxas de administração	7.243	-	-	-	15	-	1.308	8.566
Comercialização	740	-	-	-	-	-	6	746
Publicidade	805	-	5	3	5	11	164	993
Vendas de imóveis	58.691	829	200	423	428	241	6.444	67.256
Outros	4.171	1.019	75	3	1	18	3.073	8.359
Total em 31/12/2019	321.512	8.574	3.123	2.839	2.811	4.621	47.372	390.851
(-) PCLD	(4.250)	(2.131)	(1.565)	(1.453)	(1.743)	(3.495)	(35.692)	(50.329)
Saldo líquido em 31/12/2019	317.262	6.443	1.558	1.386	1.068	1.126	11.680	340.522

Consolidado	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	162.378	5.767	3.279	2.090	1.793	3.259	25.793	204.359
Linearidade	36.437	-	-	-	-	-	-	36.437
Cessão de direito (*)	20.201	260	216	146	233	303	2.339	23.698
Estacionamentos	21.284	1.942	-	4	3	-	170	23.403
Taxas de administração	8.109	-	47	40	39	249	1.355	9.839
Comercialização	577	-	-	-	-	-	-	577
Publicidade	992	33	-	-	-	14	8	1.047
Vendas de imóveis	75.594	338	537	424	396	343	5.396	83.028
Outros	5.286	170	62	171	205	313	2.540	8.747
Total em 31/12/2018	330.858	8.510	4.141	2.875	2.669	4.481	37.601	391.135
(-) PCLD	(2.556)	(2.625)	(1.534)	(1.218)	(1.247)	(2.392)	(26.509)	(38.081)
Saldo líquido em 31/12/2018	328.302	5.885	2.607	1.657	1.422	2.089	11.092	353.054

(*) O contas a receber de locação e cessão de direito está líquido de provisão de perda apurada pelos critérios fiscais no montante de R\$31.555 em 31 de dezembro de 2019 (R\$27.187 em 31 de dezembro de 2018), 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 2019 e 2018
(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 2019 e 31 de dezembro de 2018, utilizando-se de uma matriz de provisão:

<u>Risco</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
A vencer	2,3%	1,5%
Vencidos até 30 dias	48,4%	40,1%
Vencidos até 60 dias	58,3%	48,8%
Vencidos até 90 dias	65,8%	54,8%
Vencidos até 120 dias	75,2%	63,8%
Vencidos até 180 dias	80,9%	68,0%
Vencidos há mais de 180 dias	92,6%	93,8%

Venda de imóveis

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída para levar o contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia do próprio contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma provisão para créditos de liquidação duvidosa é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, 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 2019 e 31 de dezembro de 2018.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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

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 2019 e 31 de dezembro de 2018.

A movimentação da Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa ("PCLD") encontra-se na tabela a seguir:

	PCLD	
	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(28.677)	(38.081)
Adições	(30.584)	(44.336)
Baixa	19.826	32.088
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(39.435)	(50.329)

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 2019 e 2018, a Companhia faturou R\$934.641 e R\$876.086, respectivamente, de aluguel mínimo apenas com relação aos contratos vigentes no fim de cada exercício; estes apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Em 2019	-	14,3%
Em 2020	11,0%	14,1%
Em 2021	15,8%	16,2%
Em 2022	16,9%	16,3%
Após 2022	43,4%	27,5%
Indeterminado (*)	12,9%	11,6%
Total	100,0%	100,0%

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

5. Transações com partes relacionadas

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

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo circulante:				
Empréstimos e adiantamentos diversos				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	27.024	46.682	21.115	35.018
Associações Shopping Centers (b)	932	932	959	959
Parkshopping Canoas (i)	-	-	18	-
Park Jacarepaguá (i)	72	-	281	-
JundiáShopping (i)	26	-	-	-
Danville (g)	428	-	-	-
Ribeirão Residencial (g)	544	-	-	-
Fulllab (h)	-	80	-	-
Condomínios Shopping Centers (c)	2.244	3.390	2.288	3.135
Subtotal	31.270	51.084	24.661	39.112
Provisão para perdas (a)	(20.224)	(35.917)	(15.655)	(26.774)
Total empréstimos e adiantamentos diversos - circulante	11.046	15.167	9.006	12.338
Contas a receber				
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (e)	14.473	-	13.610	-
Total contas a receber - circulante	14.473	-	13.610	-
Total do ativo circulante	25.519	15.167	22.616	12.338
Ativo não circulante:				
Empréstimos e adiantamentos diversos				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	56	60	-	-
Condomínios Shopping Centers (c)	1.511	1.827	3.600	4.754
Associações Shopping Centers (b)	7.099	7.099	7.989	7.989
Empréstimos outros (d)	197	197	260	261
Subtotal	8.863	9.183	11.849	13.004
Provisão para perdas (a)	(40)	(40)	-	-
Total empréstimos e adiantamentos diversos - não circulante	8.823	9.143	11.849	13.004
Passivo circulante:				
Valores a pagar a partes relacionadas				
Fulllab (h)	-	94	-	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda. (k)	38	15	-	-
Total valores a pagar a partes relacionadas - circulante	38	109	-	-
Passivo não circulante:				
Valores a pagar a partes relacionadas				
Fulllab (h)	-	2.125	-	-
Total valores a pagar a partes relacionadas - não circulante	-	2.125	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Demonstração de resultado:				
Receita de serviços				
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (e)	122.770	114.190	-	-
Receita de locação Hot Zone (f)	938	731	1.307	1.093
Despesas com Shopping				
Multiplan Arrecadadora Ltda. (m)	1.032	1.032	1.949	1.134
Contrato de prestação de serviços Peres - Advogados, Associados S/C (j)	1.949	1.134	-	-
Resultado financeiro líquido				
Juros sobre empréstimos e adiantamentos diversos (l)	983	975	1.118	1.042

- (a) Adiantamentos de encargos concedidos aos condomínios dos shopping centers de propriedade do Grupo Multiplan em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edifícios. Em 31 de dezembro de 2019, com base num estudo de perdas de crédito esperadas para o saldo, que identificou um percentual histórico de devolução de 24,5% (28,1% em 31 de dezembro de 2018) de todos os encargos antecipados, a provisão foi ajustada para 75,5% (71,9% em dezembro de 2018) do saldo antecipado, sendo o efeito de provisão de R\$9.143 em 31 de dezembro de 2019 (reversão de R\$8.244 em 31 de dezembro de 2018), registrado contra o resultado na rubrica de "Despesa de Shopping".
- (b) Referem-se a adiantamentos concedidos à Associação dos Lojistas dos seguintes Shopping Centers: BarraShopping Sul e ParkShopping Barigui. Esses adiantamentos são remunerados tendo como base variações do CDI, e estarão totalmente liquidados até 2022.
- (c) Refere-se a mútuos efetuados com os condomínios dos shoppings Village Mall, Barra Shopping, ParkShopping Canoas, ParkShopping São Caetano e Morumbi Corporate Towers, os quais são remunerações tendo como base variações do CDI, e estarão totalmente liquidados até 2023.
- (d) Refere-se basicamente a mútuos concedidos a funcionários que estão sendo quitados em parcelas anuais.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Transações com partes relacionadas--Continuação

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

- (e) Refere-se à parcela do contas a receber e resultado que a Companhia possui com a controlada Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda., que faz a administração do estacionamento dos shoppings e repassa um percentual da receita líquida, entre 93% a 97,5% para a Companhia. Ressalta-se que, caso a soma total das despesas ultrapassar a receita gerada, ficará a Companhia obrigada a reembolsar a Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. esta diferença acrescida de 3% do faturamento bruto mensal. Esses montantes são faturados e recebidos mensalmente.
- (f) Referem-se a valores faturados a título de aluguel das lojas comerciais Hot Zone firmados com a Divertplan Comércio e Indústria Ltda. (locatária), sociedade cujo capital social é 99% detido pela Multiplan Planejamento Participações e Administração S/A, acionista da Companhia.
- (g) Refere-se a valores a recuperar das controladas Ribeirão Residencial e Danville em relação a custo de obra. Adicionalmente, regularização de AFAC na controlada Ribeirão Residencial.
- (h) Os valores a receber e a pagar com a Fullab referem-se a adiantamento de R\$135 remunerado tendo como base variações do CDI, e será totalmente liquidado até 2020 e, compra de participação de R\$2.243 atualizada anualmente pela taxa Selic, e será liquidada até 2043.
- (i) Refere-se a valores a recuperar da controlada Jundiá Shopping Center Ltda., ParkShopping Jacarepaguá Ltda. e ParkShopping Canoas Ltda. em relação a rateio da folha de pagamento a funcionários.
- (j) Refere-se ao aditivo ao contrato de prestação de serviços advocatícios firmado entre a Companhia e Peres - Advogados, Associados S/C, membro próximo da família ligado ao acionista controlador da Companhia, datado de 1º de maio de 2011. O contrato possui prazo indeterminado e fixa uma remuneração mensal de R\$50, reajustado anualmente pelo IPC. Adicionalmente, foi pago em 22 de fevereiro de 2019, R\$203 e 22 de agosto de 2019, R\$320, referentes ao exercício de Phantom. Em 18 de abril de 2019 foi pago R\$400 de bônus. Em 22 de outubro de 2019 foi pago R\$271 de *stock options*.
- (k) Refere-se a valores a repassar à controlada MPH Empreendimento Imobiliário Ltda. referente ao acordo de processo trabalhista.
- (l) Refere-se ao resultado financeiro líquido dos juros sobre os diversos mútuos concedidos a partes relacionadas.
- (m) Refere-se à prestação de serviços de arrecadação de aluguel, encargos comuns e específicos, receitas de fundos de promoção e outras receitas decorrentes da exploração e comercialização de espaços comerciais da Companhia e/ou de suas subsidiárias.

5.2. Remuneração do pessoal-chave da Administração

Remuneração da Administração

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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

	31/12/2019	31/12/2018
Benefícios de curto prazo	26.414	25.949
Opção de compra de ações liquidável em títulos patrimoniais (Nota 20.a)	-	322
Remuneração baseada na variação do valor das ações (restritas) (Nota 20.c)	4.524	1.815
Remuneração baseada na variação do valor das ações (<i>phantom</i>) (*)	22.152	378
	<u>53.090</u>	<u>28.464</u>

(*) 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 2019, 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 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Terrenos	19.581	424.052	19.386	406.768
Imóveis concluídos	6.976	25.737	9.632	36.415
	<u>26.557</u>	<u>449.789</u>	<u>29.018</u>	<u>443.183</u>
Circulante	6.976	25.737	9.632	36.415
Não circulante	19.581	424.052	19.386	406.768
	<u>26.557</u>	<u>449.789</u>	<u>29.018</u>	<u>443.183</u>

A Companhia reclassifica parte de seus estoques da parcela não circulante para rubrica "Terrenos" de acordo com a programação de lançamento dos projetos e para a rubrica "Imóveis em construção" com base na programação de conclusão de suas obras. Cabe ressaltar que em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possui imóveis em construção.

Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável dos terrenos e imóveis a comercializar em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Imposto de renda e contribuição social

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

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo:				
Provisão para processos judiciais e administrativos	5.321	5.649	4.604	4.744
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	36.885	44.231	28.212	31.876
Provisão para perdas sobre adiantamentos de encargos	20.264	20.264	15.655	15.655
Provisão de bônus anual (a)	27.186	27.186	34.390	34.390
Plano de opção de ações	67.605	67.605	36.677	36.677
Diferido (b)	3.793	3.793	3.906	3.906
Outros	485	485	-	-
Prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social	-	118.572	-	108.925
Base do crédito fiscal diferido ativo	161.539	287.785	123.444	236.173
Imposto de renda diferido ativo (c)	36.647	67.951	24.932	53.106
Contribuição social diferida ativa (c)	14.539	25.811	10.149	20.295
Subtotal	51.186	93.762	35.081	73.401
Passivo:				
Ágio de rentabilidade futura não amortizado (d)	(316.845)	(316.845)	(316.845)	(316.845)
Linearidade da receita (e)	(1.540)	878	(2.501)	(990)
Resultado de projetos imobiliários (f)	-	(26.745)	-	(42.540)
Depreciação (g)	(370.686)	(426.436)	(310.783)	(351.536)
Juros capitalizados (h)	(58.786)	(96.183)	(53.825)	(92.706)
Base do passivo fiscal diferido	(747.857)	(865.331)	(683.954)	(804.617)
Imposto de renda diferido passivo (c)	(186.965)	(210.186)	(170.989)	(191.378)
Contribuição social diferida passiva (c)	(67.308)	(75.764)	(61.555)	(69.049)
Subtotal	(254.272)	(285.950)	(232.544)	(260.427)
Imposto de renda e contribuição social diferidos				
líquidos	(203.087)	(192.188)	(197.463)	(187.026)
Ativo não circulante	-	17.171	-	21.613
Passivo não circulante	(203.087)	(209.359)	(197.463)	(208.639)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

7. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

- (a) Para o cálculo do imposto de renda diferido foi considerada apenas a parcela de participação nos lucros dos empregados.
- (b) A Companhia constituiu imposto de renda e contribuição social diferidos pela baixa integral do ativo diferido.
- (c) No consolidado, as bases do ativo e passivo diferidos são compostas também por empresas sujeitas à apuração do IRPJ e CSLL pelo regime do lucro presumido. Por essa razão, o efeito das alíquotas destes tributos compreende a aplicação de alíquotas de presunção do lucro, em conformidade com a legislação federal, que variam a depender da natureza da receita.
- (d) Ágios decorrentes da aquisição da Multishopping Empreendimentos Imobiliários S.A., Bozano Simonsen Centros Comerciais S.A. e Realejo Participações S.A. fundamentados em rentabilidade futura, sendo essas empresas incorporadas posteriormente e os respectivos ágios reclassificados para o intangível. De acordo com as novas normas contábeis, a partir de 1º de janeiro de 2009, esses ágios deixaram de ser amortizados contabilmente sendo reconhecido o imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre a diferença entre a base fiscal e o valor contábil dos respectivos ágios. Para fins fiscais, a amortização dos ágios foi finalizada em novembro de 2014.
- (e) A Companhia constituía 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. A partir de 2015, com a entrada em vigor da Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014, essas receitas passaram a ser tributadas por competência. Com isso, o saldo diferido até 31/12/2014 será oferecido à tributação na medida em que forem realizados.
- (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.

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

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

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2019	17.606	18.801	14.151	14.798
2020	12.100	20.867	9.350	17.206
2021	12.182	20.785	9.432	17.124
2022 a 2023	5.044	21.051	1.431	16.182
2024 a 2025	4.254	12.257	717	8.091
	51.186	93.761	35.081	73.401

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social

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

Descrição	Controladora			
	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	518.319	518.319	548.090	548.090
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Alíquota nominal	(129.580)	(46.649)	(137.023)	(49.328)
Adições e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	23.305	8.390	21.847	7.865
Juros sobre capital próprio deliberado	70.000	25.200	65.000	23.400
Juros sobre capital próprio recebido	(1.373)	(494)	(1.238)	(446)
Benefício fiscal - Inovação Tecnológica (i)	2.450	882	-	-
Outros	77	596	(3.933)	(759)
Total adições e exclusões	94.459	34.574	81.676	30.060
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(30.860)	(10.713)	(37.987)	(13.187)
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(4.261)	(1.362)	(17.360)	(6.082)
Total	(35.121)	(12.075)	(55.347)	(19.269)
Descrição	Consolidado			
	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	559.011	559.011	594.881	594.881
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Alíquota nominal	(139.753)	(50.311)	(148.720)	(53.539)
Adições e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	1.412	508	1.996	719
Juros sobre capital próprio deliberado	70.000	25.200	65.000	23.400
Juros sobre capital próprio recebido	(1.373)	(494)	(1.238)	(446)
Prejuízos correntes sem crédito fiscal	(11.522)	(4.148)	(12.770)	(4.597)
Imposto de renda e contribuição social em empresas sobre regime de lucro presumido	13.752	4.951	4.847	1.745
Benefício fiscal - Inovação Tecnológica (i)	2.450	882	-	-
Outros	(1.006)	(362)	(518)	(187)
Total das adições e exclusões	73.713	26.537	57.317	20.634
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(62.244)	(22.408)	(74.297)	(26.747)
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(3.796)	(1.366)	(17.106)	(6.158)
Total	(66.040)	(23.774)	(91.403)	(32.905)

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

Informações relevantes sobre as investidas:

Investidas	31 de dezembro de 2019				31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2018	
	Quantidade de quotas/ações	% de participação	Capital social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
CAA - Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda.	40.000	99,00	400	524	1.070	1.009	2.445
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	1.681.500	99,99	16.815	(1.219)	5.073	(1.604)	4.217
CAA - Corretagem Imobiliária Ltda.	182.477	99,61	1.825	(4)	1	(2)	5
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda. (*)	154.940.898	100,00 (*)	154.941	18.454	172.425	14.802	188.272
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	20.000	99,00	20	11.068	17.952	10.752	32.385
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	7.370.800	100,00	91	(19)	161	(9)	180
Royal Green Peninsula	-	98,00	51.582	(65)	2.500	(74)	2.536
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	42.885.388	50,00	73.758	(1.210)	65.439	(798)	66.691
Delivery Center Holding S.A.	1.082.034	18,75	60.981	(15.680)	82.515	-	-
Parque Shopping Maceió S.A.	182.505.268	50,00	182.505	15.998	242.769	8.640	190.901
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	53.083.073	99,99	53.083	(346)	48.885	(333)	46.761
Multiplan Holding S.A.	1.000	100,00	2.693	105	2.816	61	2.710
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	5.110.438	99,99	5.110	5	256	10	251
Multiplan Greenfield I Emp. Imob. Ltda.	35.943.556	99,99	35.944	2.844	45.346	3.141	63.002
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	27.520.443	99,99	27.520	2.200	29.757	3.841	47.357
Ribeirão Residencial Emp. Imob. Ltda.	21.687.056	99,90	21.687	(436)	18.610	(448)	15.806
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	125.852.380	99,90	125.852	10.143	147.506	8.148	155.612
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	112.024.966	99,90	112.025	20.009	141.168	20.576	141.659
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	103.876.853	99,90	103.877	18.155	125.762	21.904	130.606
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda.	271.805.648	99,90	271.806	(2.492)	250.773	(722)	253.266
ParkShopping Campo Grande Ltda.	330.952.797	99,90	-	10.440	-	12.391	373.428
Jundiá Shopping Center Ltda.	258.875.987	99,90	258.876	28.002	326.357	22.253	329.854
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	54.243.251	99,90	54.243	418	40.629	(5.411)	39.211
Multiplan Arrecadadora Ltda.	1.000	99,90	1	789	5.174	769	4.385
ParkShopping Global Ltda.	33.779.217	87,00	33.779	(1.828)	24.252	(2.157)	22.078
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	594.907.187	99,94	594.907	(37.193)	591.265	(41.496)	243.682
Multishopping Shopping Center Ltda.	16.979	99,90	17	(1)	5	(2)	6
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	320.060.731	99,90	329.061	(6.625)	320.163	(1.740)	196.888
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	90.103.755	99,90	90.104	4.411	95.700	2.106	86.760
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	7.112.881	99,90	7.306	(472)	5.742	(1.085)	6.021
Teatro VillageMall Ltda.	1.362.881	99,90	1.363	(245)	1.111	-	6
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	463.135.848	99,90	463.136	14.070	477.232	12.477	494.162
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	190.332.604	99,90	190.333	7.157	197.509	5.883	204.052
Multiplan Golden I Empr. Imob. Ltda.	20.255.896	99,90	20.256	(806)	19.062	(249)	16.528

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

Investidas	31 de dezembro de 2019				31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2018	
	Quantidade de quotas/ações	% de participação	Capital social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Multiplan Golden II Empr. Imob. Ltda.	21.000	99,90	21	-	19	(1)	19
Multiplan Golden III Empr. Imob. Ltda.	11.000	99,90	11	(1)	6	(1)	8
Multiplan Golden IV Empr. Imob. Ltda.	41.000	99,90	41	-	39	(1)	39
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	8.485.111	99,90	8.485	(162)	8.136	(120)	7.302
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	9.239.349	99,90	9.239	(176)	8.860	(131)	7.953
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	9.240.349	99,90	9.240	(176)	8.861	(131)	7.952
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	8.255.928	99,90	8.256	(157)	7.915	(117)	7.103
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	2.705.244	99,90	2.705	(50)	2.591	(39)	2.333
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	5.447.370	99,90	5.447	(105)	5.218	(78)	4.689
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	5.629.802	99,90	5.630	(108)	5.393	(80)	4.848
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	3.812.955	99,90	3.813	(74)	3.650	(55)	3.282
Teatro VillageMall Ltda.	9.677.677	99,90	9.678	(184)	9.281	(137)	8.337
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	8.485.113	99,90	8.485	(162)	8.136	(120)	7.312
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	8.244.912	99,90	8.245	(158)	7.906	(117)	7.104
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	9.681.677	99,90	9.682	(184)	9.284	(138)	8.343
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	11.067.685	99,90	11.068	(202)	10.625	(156)	9.555
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	10.856.979	99,90	10.857	(205)	10.415	(153)	9.306
MultiplanXVI Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	2	(1)	-	-	1
MultiplanXVII Empr. Imob. Ltda.	6.000	99,90	6	(2)	2	-	5
MultiplanXVIII Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	2	(1)	-	-	1
MultiplanXIX Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	2	(1)	-	-	1
MultiplanXX Empr. Imob. Ltda.	2.000	99,90	2	(2)	-	-	1

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora

Investidas	31/12/2018	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação(i)	Capitalização de juros	Ganho de capital(ii)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2019
<u>Investimentos</u>										
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda.	2.421	-	-	(1.881)	-	-	-	-	519	1.059
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	4	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	4.219	-	1.949	-	-	-	-	-	(1.097)	5.071
Delivery Center Holding S.A.	-	3.962	-	-	-	-	-	4.175	(4.010)	4.127
Royal Green Peninsula	1.983	83	-	-	-	-	-	-	(63)	2.003
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	32.061	-	-	(25.244)	-	-	-	-	10.957	17.774
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	94.137	-	-	(17.150)	-	-	-	-	9.226	86.213
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	33.346	-	-	-	-	-	-	-	(815)	32.531
Parque Shopping Maceió S.A.	95.607	24.000	-	(8.740)	-	-	-	-	10.518	121.385
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	179	-	-	-	-	-	-	-	(19)	160
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	61.204	-	2.470	-	-	-	(14.443)	-	(346)	48.885
Multiplan Holding S.A.	2.711	-	-	-	-	-	-	-	105	2.816
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	252	-	-	-	-	-	-	-	5	257
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	18.291	-	3.238	-	-	-	(2.501)	-	(436)	18.592
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	155.457	-	-	(18.232)	-	-	-	-	10.133	147.358
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	47.357	-	-	(19.800)	-	-	-	-	2.200	29.757
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	63.003	-	-	(20.500)	-	-	-	-	2.844	45.347
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	141.517	-	-	(20.480)	-	-	-	-	19.989	141.026
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	253.013	-	-	-	-	-	-	-	(2.490)	250.523
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	130.476	-	-	(22.977)	-	-	-	-	18.137	125.636
ParkShopping Campo Grande Ltda.	373.054	-	-	(13.686)	-	(369.798)	-	-	10.430	-
Jundiá Shopping Center Ltda.	329.524	-	-	(31.469)	-	-	-	-	27.974	326.029
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	39.172	-	999	-	-	-	-	-	417	40.588

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2018	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação(i)	Capitalização de juros	Ganho de capital(ii)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2019
Multiplan Arrecadadora Ltda.	4.381	-	-	-	-	-	-	-	788	5.169
ParkShopping Global Ltda.	19.208	-	3.482	-	-	-	-	-	(1.591)	21.099
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	230.693	985	24.936	-	-	369.798	-	-	(35.518)	590.894
Multishopping Shopping Center Ltda.	6	-	-	-	-	-	-	-	(1)	5
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	196.691	-	129.770	-	-	-	-	-	(6.617)	319.844
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	86.673	-	4.525	-	-	-	-	-	4.406	95.604
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.015	-	193	-	-	-	-	-	(472)	5.736
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	7	-	1.349	-	-	-	-	-	(245)	1.111
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	493.667	-	-	(30.969)	-	-	-	-	14.056	476.754
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	203.848	-	-	(13.686)	-	-	-	-	7.150	197.312
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.512	-	3.337	-	-	-	-	-	(805)	19.044
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	19	-	-	-	-	-	-	-	-	19
Multiplan Golden III Empreendimento Imobiliário Ltda.	7	-	-	-	-	-	-	-	(1)	6
Multiplan Golden IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	38	-	-	-	-	-	-	-	1	39
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.295	-	994	-	-	-	-	-	(162)	8.127
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.944	-	1.082	-	-	-	-	-	(176)	8.850
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.942	-	1.084	-	-	-	-	-	(175)	8.851
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.096	-	969	-	-	-	-	-	(157)	7.908
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.329	-	308	-	-	-	-	-	(50)	2.587
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.684	-	633	-	-	-	-	-	(105)	5.212
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	4.843	-	653	-	-	-	-	-	(108)	5.388
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.277	-	442	-	-	-	-	-	(74)	3.645
Teatro VillageMall Ltda.	8.331	-	1.127	-	-	-	-	-	(182)	9.276
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.305	-	984	-	-	-	-	-	(161)	8.128
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.096	-	959	-	-	-	-	-	(157)	7.898

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2018	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação(i)	Capitalização de juros	Ganho de capital(ii)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2019
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.335	-	1.124	-	-	-	-	-	(184)	9.275
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.544	-	1.271	-	-	-	-	-	(202)	10.613
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.298	-	1.313	-	-	-	-	-	(205)	10.406
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	1	-	-	-	-	-	(1)	1
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	5	-	-	-	-	-	-	-	(2)	3
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	1	-	-	-	-	-	(1)	1
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	1	-	-	-	-	-	(2)	-
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	1	-	-	-	-	-	(2)	-
Outros	94	-	-	-	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	3.232.175	29.030	189.195	(244.814)	-	-	(16.944)	4.175	93.219	3.286.036
<u>Adiantamentos para futuro aumento de capital</u>										
Reansce – Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	-	1.949	(1.949)	-	-	-	-	-	-	-
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.470	(2.470)	-	-	-	-	-	-	-
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.238	(3.238)	-	-	-	-	-	-	-
ParkShopping Global Ltda.	-	3.482	(3.482)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	-	24.936	(24.936)	-	-	-	-	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	129.770	(129.770)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.525	(4.525)	-	-	-	-	-	-	-
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	999	(999)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	193	(193)	-	-	-	-	-	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2018	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação(i)	Capitalização de juros	Ganhode capital (ii)	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2019
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.349	(1.349)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.337	(3.337)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	994	(994)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.082	(1.082)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.084	(1.084)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	969	(969)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	308	(308)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	633	(633)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	653	(653)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	442	(442)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.127	(1.127)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	984	(984)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	959	(959)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.124	(1.124)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.271	(1.271)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.313	(1.313)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	189.195	(189.195)	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal - Investimento	3.232.175	218.225	-	(244.814)	-	-	(16.944)	4.175	93.219	3.286.036
Capitalização de juros em investidas										
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	3.440	-	-	3.440
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	14.443	-	-	14.443
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.501	-	-	2.501
Total Capitalização de juros em investidas	-	-	-	-	-	-	20.384	-	-	20.384
Ágio										
Vida útil definida	-	675	-	-	(531)	-	-	-	-	144
Vida útil indefinida	-	8.501	-	-	-	-	-	-	-	8.501
Total do Ágio	-	9.176	-	-	(531)	-	-	-	-	8.645
Total do Investimento Líquido	3.232.175	227.401	-	(244.814)	(531)	-	3.440	4.175	93.219	3.315.065

(i) Vide reestruturação societária (Nota 1).

(ii) O ganho de capital refere-se as mudanças de participação ocorridas durante o exercício na Delivey Center.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2017	Adições	Transferências	Dividendos	Redução de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2018
<u>Investimentos</u>							
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda.	1.422	-	-	-	-	999	2.421
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	6	-	-	-	-	(2)	4
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	3.632	-	1.660	-	-	(1.073)	4.219
Royal Green Península	1.998	58	-	-	-	(73)	1.983
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	21.417	-	-	-	-	10.644	32.061
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	86.736	-	-	-	-	7.401	94.137
Manatí Empreendimentos e Participações S.A.	32.780	-	1.238	-	-	(672)	33.346
Parque Shopping Maceió S.A.	94.573	-	-	(8.400)	-	9.434	95.607
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	172	-	17	-	-	(10)	179
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	59.497	-	2.040	-	-	(333)	61.204
Multiplan Holding S.A.	2.350	-	300	-	-	61	2.711
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	242	-	-	-	-	10	252
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	16.121	-	2.618	-	-	(448)	18.291
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	147.317	-	-	-	-	8.140	155.457
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	43.516	-	-	-	-	3.841	47.357
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	59.862	-	-	-	-	3.141	63.003
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	120.962	-	-	-	-	20.555	141.517
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	332.010	-	4.595	-	(82.871)	(721)	253.013
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	108.594	-	-	-	-	21.882	130.476
ParkShopping Campo Grande Ltda.	351.485	-	9.191	-	-	12.378	373.054
Jundiaí Shopping Center Ltda.	307.293	-	-	-	-	22.231	329.524
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.930	-	2.648	-	-	(5.406)	39.172
Multiplan Arrecadora Ltda	3.612	-	-	-	-	769	4.381
ParkShopping Global Ltda.	18.039	-	3.045	-	-	(1.876)	19.208
ParkShopping Canoas Ltda.	218.422	-	51.556	-	-	(39.285)	230.693
Multishopping Shopping Center Ltda.	8	-	-	-	-	(2)	6
ParkShopping Jacarepagua Ltda.	101.910	-	96.518	-	-	(1.737)	196.691
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	42.611	-	41.957	-	-	2.105	86.673

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2017	Adições	Transferências	Dividendos	Redução de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2018
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	6	-	7.093	-	-	(1.084)	6.015
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	7	-	-	-	-	-	7
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	481.203	-	-	-	-	12.464	493.667
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	197.971	-	-	-	-	5.877	203.848
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.436	-	4.325	-	-	(249)	16.512
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	-	-	-	-	(1)	19
Multiplan Golden III Empreendimento Imobiliário Ltda.	8	-	-	-	-	(1)	7
Multiplan Golden IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	19	-	20	-	-	(1)	38
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.579	-	1.836	-	-	(120)	7.295
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.057	-	2.018	-	-	(131)	7.944
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.127	-	1.946	-	-	(131)	7.942
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.436	-	1.777	-	-	(117)	7.096
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.797	-	572	-	-	(40)	2.329
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.636	-	1.126	-	-	(78)	4.684
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.767	-	1.156	-	-	(80)	4.843
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.556	-	776	-	-	(55)	3.277
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.396	-	2.071	-	-	(136)	8.331
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.578	-	1.847	-	-	(120)	7.305
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.437	-	1.776	-	-	(117)	7.096
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.376	-	2.097	-	-	(138)	8.335
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.271	-	2.429	-	-	(156)	9.544
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.155	-	2.294	-	-	(151)	9.298
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	1
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	5	-	-	-	5
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	1
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	1
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	1
Outros	94	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	2.983.453	58	252.547	(8.400)	(82.871)	87.388	3.232.175

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2017	Adições	Transferências	Dividendos	Redução de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2018
Adiantamentos para futuro aumento de capital							
Renasce - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	-	1.660	(1.660)	-	-	-	-
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.040	(2.040)	-	-	-	-
Patio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	-	17	(17)	-	-	-	-
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	1.238	(1.238)	-	-	-	-
Ribeirão Residencial Emp. Imobiliário Ltda.	-	2.618	(2.618)	-	-	-	-
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.595	(4.595)	-	-	-	-
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-
ParkShopping Campo Grande Ltda.	-	9.191	(9.191)	-	-	-	-
ParkShopping Global Ltda.	-	3.045	(3.045)	-	-	-	-
ParkShopping Canoas Ltda.	-	51.556	(51.556)	-	-	-	-
ParkShopping Jacarepagua Ltda.	-	96.518	(96.518)	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	41.957	(41.957)	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	7.093	(7.093)	-	-	-	-
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.648	(2.648)	-	-	-	-
Multiplan Holding S.A.	-	300	(300)	-	-	-	-
Multiplan Golden I Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.325	(4.325)	-	-	-	-
Multiplan Golden IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	20	(20)	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.836	(1.836)	-	-	-	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.018	(2.018)	-	-	-	-
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.946	(1.946)	-	-	-	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.777	(1.777)	-	-	-	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	572	(572)	-	-	-	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.126	(1.126)	-	-	-	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.156	(1.156)	-	-	-	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	776	(776)	-	-	-	-
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.071	(2.071)	-	-	-	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.845	(1.845)	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.776	(1.776)	-	-	-	-
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.097	(2.097)	-	-	-	-
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.429	(2.429)	-	-	-	-
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.294	(2.294)	-	-	-	-
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	5	-	(5)	-	-	-	-
Subtotal - Adiantamentos para futuro aumento de capital	5	252.540	(252.545)	(8.400)	(82.871)	87.388	3.232.175
Total investimento líquido	2.983.458	252.600	-	(8.400)	(82.871)	87.388	3.232.175

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos do consolidado

Investidas	31/12/2018	Adição	Transferência	Dividendos	Amortização	Ganho de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2019
SCP - Royal Green Península (*)	1.983	83	-	-	-	-	(63)	2.003
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	33.346	-	-	-	-	-	(815)	32.531
Parque Shopping Maceió S.A.	95.607	24.000	-	(8.740)	-	-	10.518	121.385
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. (**)	162	-	-	-	-	-	18	180
Delivery Center Holding S.A. (***)	-	3.962	-	-	-	4.175	(4.010)	4.127
Outros	153	-	-	-	-	-	-	153
Subtotal - investimento	131.251	28.045	-	(8.740)	-	4.175	5.648	160.379
Intangível - vida útil definida	1.261	675	-	-	(892)	-	-	1.044
Ágio - vida útil indefinida	6.738	8.501	-	-	-	-	-	15.239
Subtotal - Ágio	7.999	9.176	-	-	(892)	-	-	16.283
Total investimento líquido	139.250	37.221	-	(8.740)	(892)	4.175	5.648	176.662

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos do consolidado--Continuação

Investidas	31/12/2018	Adição	Transferência	Dividendos	Amortização	Ganho de capital	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2019
SCP - Royal Green Península (*)	1.983	83	-	-	-	-	(63)	2.003
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	33.346	-	-	-	-	-	(815)	32.531
Parque Shopping Maceió S.A.	95.607	24.000	-	(8.740)	-	-	10.518	121.385
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. (**)	162	-	-	-	-	-	18	180
Delivery Center Holding S.A. (***)	-	3.962	-	-	-	4.175	(4.010)	4.127
Outros	153	-	-	-	-	-	-	153
Subtotal - investimento	131.251	28.045	-	(8.740)	-	4.175	5.648	160.379
Intangível - vida útil definida	1.261	675	-	-	(892)	-	-	1.044
Ágio - vida útil indefinida	6.738	8.501	-	-	-	-	-	15.239
Subtotal - Ágio	7.999	9.176	-	-	(892)	-	-	16.283
Total investimento líquido	139.250	37.222	-	(8.740)	(892)	4.175	5.648	176.662

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

(**) Em 8 de fevereiro de 2018, a controlada Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Greenfield XII") adquiriu 20% de participação do Capital Social da Empresa Fullab Participações S.A. ("Fullab") pelo montante de R\$7.000. Adicionalmente, em 30 de junho de 2018, a Greenfield XII realizou uma aquisição adicional de 6,46% de participação adicional da Fullab pelo montante de R\$2.196, o qual será liquidado em até 100 trimestres, sendo a primeira parcela em 15 de outubro de 2018.

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos do consolidado--Continuação

Investidas	31/12/2017	Adição	Transferência	Dividendos	Amortização	Resultado de equivalência patrimonial	31/12/2018
SCP - Royal Green Península (*)	1.998	58	-	-	-	(73)	1.983
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	32.780	-	1.238	-	-	(672)	33.346
Parque Shopping Maceió S.A.	94.573	-	-	(8.400)	-	9.434	95.607
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda. (**)	-	2.192	(1.325)	-	-	(705)	162
Outros	153	-	-	-	-	-	153
Subtotal - investimento	129.504	2.250	(87)	(8.400)	-	7.984	131.251
Adiantamento para futuro aumento de capital							
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	1.238	(1.238)	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	7.000	(7.000)	-	-	-	-
Subtotal - Adiantamento para futuro aumento de capital	-	8.238	(8.238)	-	-	-	-
Intangíveis - Fullab (**)							
Intangível - vida útil definida	-	-	1.587	-	(326)	-	1.261
Ágio - vida útil indefinida	-	-	6.738	-	-	-	6.738
Subtotal - Ágio	-	-	8.325	-	(326)	-	7.999
Total investimento líquido	129.504	10.488	-	(8.400)	(326)	7.984	139.250

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

8. Investimentos--Continuação

8.3. Informações financeiras das controladas

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

	31 de dezembro de 2019				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Receitas líquidas
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda. (a)	1.165	-	95	-	524
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	744	6.125	1.546	250	(1.219)
CAA Corretagem Imobiliária Ltda. (a)	1	-	-	-	(4)
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	29.512	146.168	2.031	1.224	18.454
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	60.082	124	42.068	186	11.068
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	5	156	-	-	(19)
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	396	49.261	771	-	(346)
Multiplan Holding S.A.	155	2.290	-	-	105
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda. (b)	257	-	2	-	5
Multiplan Greenfield I Emp. Imob. Ltda.	32.951	18.414	1.437	4.581	2.844
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	19.667	12.881	568	2.223	2.200
Ribeirão Residencial Emp. Imob. Ltda. (c)	321	19.146	857	-	(436)
Morumbi Business Center Empr. Imob. Ltda. (d)	2.087	145.773	355	-	10.143
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	27.629	236.658	19.452	103.667	20.009
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	22.545	229.674	19.889	106.567	18.155
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda. (c)	17.241	233.836	303	-	(2.492)
ParkShopping Campo Grande Ltda.	-	-	-	-	10.440
Jundiá Shopping Center Ltda	41.542	288.745	3.173	758	28.002
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	3.980	38.445	502	1.294	418
Multiplan Arrecadadora Ltda.	251.171	10.122	256.119	-	789
ParkShopping Global Ltda.	142	24.113	3	-	(1.828)
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	56.079	873.773	34.216	304.371	(37.193)
Multishopping Shopping Center Ltda.	5	-	-	-	(1)
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.670	342.342	20.386	8.462	(6.625)
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	7.230	89.140	476	193	4.411
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	208	7.818	160	2.125	(472)
Multiplan Greenfield XIII Empr. Imob. Ltda.	1.921	47	857	-	(245)
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	59.779	422.604	3.004	2.148	14.070
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	33.887	166.455	1.256	1.577	7.157
Multiplan Golden I Empr. Imob. Ltda.	474	32.116	795	12.733	(806)
Multiplan Golden II Empr. Imob. Ltda.	19	-	-	-	-
Multiplan Golden III Empr. Imob. Ltda.	6	-	-	-	(1)
Multiplan Golden IV Empr. Imob. Ltda.	39	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	126	14.550	379	6.162	(162)
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	137	15.846	413	6.711	(176)
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	138	15.846	413	6.711	(176)
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	124	14.155	369	5.994	(157)
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	88	4.548	119	1.927	(50)
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	79	9.338	243	3.956	(105)
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	85	9.645	251	4.086	(108)
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	59	6.526	170	2.764	(74)
Teatro VillageMall Ltda.	140	16.610	433	7.037	(184)
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	132	14.545	379	6.162	(162)
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	119	14.150	369	5.994	(158)
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	143	16.610	433	7.037	(184)
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	227	18.846	489	7.958	(202)
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	162	18.582	482	7.846	(205)
Multiplan XVI Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	(1)
Multiplan XVII Empreendimento Imob. Ltda.	2	-	-	-	(2)
Multiplan XVIII Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	(1)
Multiplan XIX Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	(1)
Multiplan XX Empreendimento Imob. Ltda.	-	-	-	-	(2)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	679.674	3.586.023	415.263	632.704	94.997

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

8. Investimentos--Continuação

8.3. Informações financeiras das controladas--Continuação

	31 de dezembro de 2018				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Receitas líquidas
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda. (a)	2.535	-	90	-	1.068
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	727	6.159	2.600	69	459
CAA Corretagem Imobiliária Ltda. (a)	5	-	-	-	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	41.260	149.853	2.015	827	26.993
Multiplan Administr. Shopping Center Ltda.	73.154	79	40.817	32	290.983
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	24	156	-	-	-
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda. (c)	403	46.693	335	-	-
Multiplan Holding S.A.	166	2.544	-	-	-
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda. (b)	257	-	6	-	-
Multiplan Greenfield I Empr. Imob. Ltda.	45.532	23.834	1.520	4.843	292
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	32.157	19.795	1.065	3.529	(1.276)
Ribeirão Residencial Emp Imob. Ltda. (c)	430	15.698	323	-	-
Morumbi Business Center Empr. Imob. Ltda. (d)	1.967	153.936	290	-	1.050
Multiplan Greenfield II Empr. Imob. Ltda.	44.943	236.952	18.849	121.387	45.933
Multiplan Greenfield IV Empr. Imob. Ltda.	35.398	239.885	19.894	124.782	50.280
Multiplan Greenfield III Empr. Imob. Ltda. (c)	20.287	233.037	58	-	-
ParkShopping Campo Grande Ltda.	23.737	368.879	9.446	9.742	40.183
Jundiaí Shopping Center Ltda.	34.924	298.918	3.396	592	40.762
ParkShopping Corporate Empr. Imob. Ltda.	1.833	39.157	717	1.063	1.825
Multiplan Arrecadadora Ltda.	240.328	9.079	245.022	-	943
ParkShopping Global Ltda.	310	21.771	3	-	-
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	20.655	549.151	12.328	313.797	18.000
Multishopping Shopping Center Ltda.	6	-	-	-	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.261	209.273	13.646	-	-
Multiplan Greenfield XI Empr. Imob. Ltda.	3.011	88.475	4.590	137	8.580
Multiplan Greenfield XII Empr. Imob. Ltda.	101	8.161	2.241	-	-
Multiplan Greenfield XIII Empr. Imob. Ltda.	6	-	-	-	-
Multiplan Barra 1 Empr. Imob. Ltda.	64.075	435.527	3.318	2.123	37.683
Multiplan Morumbi 1 Empr. Imob. Ltda.	31.219	174.421	1.269	318	16.871
Multiplan Golden I Empr. Imob. Ltda.	739	29.976	857	13.330	-
Multiplan Golden II Empr. Imob. Ltda.	19	-	-	-	-
Multiplan Golden III Empr. Imob. Ltda.	8	-	-	-	-
Multiplan Golden IV Empr. Imob. Ltda.	39	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empr. Imob. Ltda.	324	13.843	415	6.451	-
Multiplan Golden VI Empr. Imob. Ltda.	353	15.077	452	7.026	-
Multiplan Golden VII Empr. Imob. Ltda.	352	15.077	452	7.026	-
Multiplan Golden VIII Empr. Imob. Ltda.	315	13.467	403	6.275	-
Multiplan Golden IX Empr. Imob. Ltda.	151	4.329	130	2.017	-
Multiplan Golden X Empr. Imob. Ltda.	209	8.887	266	4.141	-
Multiplan Golden XI Empr. Imob. Ltda.	220	9.180	275	4.278	-
Multiplan Golden XII Empr. Imob. Ltda.	151	6.211	186	2.894	-
Teatro VillageMall Ltda.	368	15.809	474	7.367	-
Multiplan Golden XIV Empr. Imob. Ltda.	334	13.843	415	6.451	-
Multiplan Golden XV Empr. Imob. Ltda.	316	13.467	403	6.275	-
Multiplan Golden XVI Empr. Imob. Ltda.	374	15.809	474	7.367	-
Multiplan Golden XVII Empr. Imob. Ltda.	542	17.879	536	8.331	-
Multiplan Golden XVIII Empr. Imob. Ltda.	420	17.628	528	8.214	-
Multiplan XVI Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Multiplan XVII Empreendimento Imob. Ltda.	5	-	-	-	-
Multiplan XVIII Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Multiplan XIX Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Multiplan XX Empreendimento Imob. Ltda.	1	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	725.954	3.541.915	390.104	680.684	580.629

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

(b) Empresa paralisada operacionalmente desde 2003.

(c) Empresas que possuem empreendimentos em construção.

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.4. Informações sobre as controladas em conjunto

Em virtude do disposto no CPC 19 (R2), as controladas em conjunto (“*joint venture*”) Manati Empreendimentos e Participações S.A. e Parque Shopping Maceió S.A., cujos acordos de acionistas preveem o controle compartilhado, não foram consolidadas de forma proporcional.

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

	Manati Empreendimentos Participações S.A.		Parque Shopping Maceió S.A.	
	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	95	200	11.426	20.738
Aplicações financeiras	306	4	-	-
Contas a receber	3.921	4.556	8.003	8.163
Contas a receber de partes relacionadas	118	-	100	-
Impostos e contribuições a recuperar	263	113	2.235	1.657
Custos diferidos	2.057	2.224	-	-
Adiantamento diversos	-	-	429	428
Outros	-	2	771	1.035
	6.760	7.099	22.964	32.021
Não circulante				
Depósitos judiciais	48	-	55	-
Contas a receber	107	22	-	21
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.532	4.701	-	-
Custos diferidos	3.163	4.853	-	-
Outros	-	-	-	298
Propriedade para investimento Intangível	48.147	49.473	245.463	244.694
	1.682	1.746	29	-
	58.679	60.795	245.547	245.013
Total do ativo	65.439	67.894	268.511	277.034

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.4. Informações sobre as controladas em conjunto--Continuação

	Manati Empreendimentos Participações S.A.		Parque Shopping Maceió S.A.	
	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Passivo				
Circulante				
Contas a pagar	213	842	739	1.014
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	11.312
Impostos e contribuições a recolher	125	158	1.785	527
Dividendos a pagar	-	-	3.587	4.760
Receitas e custos diferidos	14	36	-	-
Outros	-	127	345	535
	352	1.163	6.456	18.148
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	52.220
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	17.894	14.526
Receitas e custos diferidos	26	40	1.392	927
	26	40	19.286	67.673
Patrimônio líquido:				
Capital social	73.758	73.758	230.505	182.505
Reserva para novos investimentos	-	-	29.743	8.708
Juros sobre capital próprio antecipado	-	-	(17.479)	-
Prejuízos acumulados	(8.697)	(7.067)	-	-
	65.061	66.691	242.769	191.213
Total do passivo e patrimônio líquido	65.439	67.894	268.511	277.034

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.4. Informações sobre as controladas em conjunto--Continuação

	Manati Empreendimentos Participações S.A.		Parque Shopping Maceió S.A.	
	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Demonstração do resultado				
Receita líquida	6.214	3.569	41.910	28.313
Custo dos serviços prestados	(8.909)	(5.076)	(8.607)	(7.170)
Resultado bruto	(2.695)	(1.507)	33.303	21.143
Despesas administrativas - Sede	(38)	(54)	-	-
Despesas administrativas - Propriedades	(246)	(378)	(237)	(118)
Estacionamento	-	-	(1.265)	(855)
Outras receitas operacionais	297	5	(88)	(2)
Lucro antes do resultado financeiro	(2.682)	(1.934)	31.713	20.168
Resultado financeiro	220	63	(5.853)	(4.066)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.462)	(1.871)	25.860	16.102
Imposto de renda e contribuição social				
Correntes	1	-	(1.456)	(1.009)
Diferidos	831	636	(3.369)	(2.668)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(1.630)	(1.235)	21.035	12.425

As informações contábeis referentes às controladas em conjunto foram baseadas nos balancetes apresentados pelas Companhias na data de fechamento do exercício.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui nenhum compromisso assumido com suas controladas em conjunto. Adicionalmente, essas controladas em conjunto não possuem 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento

Segue abaixo a movimentação das propriedades para investimento.

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora									
		31 de dezembro de 2018	Impactos adoção IFRS 16/CPC 06 (R\$)	1º de janeiro de 2019	Adições(a)	Baixas	Juros capitalizados	Apropriação	Depreciação	Transferência(c)	31 de dezembro de 2019
Custo											
Terrenos		672.093	-	672.093	77.821	-	1.284	-	-	-	751.198
Edificações e benfeitorias	2,25	2.975.950	-	2.975.950	332.773	-	-	-	-	42.122	3.350.845
(-) Depreciação acumulada		(622.795)	-	(622.795)	-	-	-	-	(63.945)	-	(686.740)
Valor líquido		2.353.155	-	2.353.155	332.773	-	-	-	(63.945)	42.122	2.664.105
Instalações	15,88	432.070	-	432.070	41.708	(612)	-	-	-	2.130	475.296
(-) Depreciação acumulada		(277.567)	-	(277.567)	-	260	-	-	(36.115)	-	(313.422)
Valor líquido		154.503	-	154.503	41.708	(352)	-	-	(36.115)	2.130	161.874
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	47.063	-	47.063	1.185	-	-	-	-	141	48.389
(-) Depreciação acumulada		(28.534)	-	(28.534)	-	-	-	-	(4.110)	-	(32.644)
Valor líquido		18.529	-	18.529	1.185	-	-	-	(4.110)	141	15.745
Arrendamento	12,6	-	48.576	48.576	-	-	-	-	-	-	48.576
(-) Depreciação acumulada		-	-	-	-	-	-	-	(6.136)	-	(6.136)
Valor líquido		-	48.576	48.576	-	-	-	-	(6.136)	-	42.440
Outros	10	9.859	-	9.859	499	-	-	-	-	-	10.358
(-) Depreciação acumulada		(4.839)	-	(4.839)	-	-	-	-	(883)	-	(5.722)
Valor líquido		5.020	-	5.020	499	-	-	-	(883)	-	4.636
Obras em andamento		194.698	-	194.698	134.819	-	4.349	-	-	(44.393)	289.473
Recompras de ponto		42.644	-	42.644	6.929	-	-	(3.011)	-	-	46.562
		3.440.642	48.576	3.489.218	595.734	(352)	5.633	(3.011)	(111.189)	-	3.976.033

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora							31 de dezembro de 2018
		31 de dezembro de 2017	Adições	Baixas	Juros capitalizados	Apropriação	Depreciação	Transferência	
Custo									
Terrenos		662.795	1.701	(148)	7.745	-	-	-	672.093
Edificações e benfeitorias	2,25	2.927.975	16.418	-	-	-	-	31.557	2.975.950
(-) Depreciação acumulada		(564.884)	-	-	-	-	(57.911)	-	(622.795)
Valor líquido		2.363.091	16.418	-	-	-	(57.911)	31.557	2.353.155
Instalações	15,88	423.723	1.375	(254)	-	-	-	7.226	432.070
(-) Depreciação acumulada		(242.578)	-	-	-	-	(34.989)	-	(277.567)
Valor líquido		181.145	1.375	(254)	-	-	(34.989)	7.226	154.503
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	45.632	1.236	-	-	-	-	195	47.063
(-) Depreciação acumulada		(24.504)	-	-	-	-	(4.030)	-	(28.534)
Valor líquido		21.128	1.236	-	-	-	(4.030)	195	18.529
Outros	10	7.240	2.619	-	-	-	-	-	9.859
(-) Depreciação acumulada		(4.265)	-	-	-	-	(574)	-	(4.839)
Valor líquido		2.975	2.619	-	-	-	(574)	-	5.020
Obras em andamento		169.739	62.469	-	1.468	-	-	(38.978)	194.698
Recompras de ponto		46.837	1.834	-	-	(6.027)	-	-	42.644
		3.447.710	87.652	(402)	9.213	(6.027)	(97.504)	-	3.440.642

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	31 de dezembro de 2018	Impactos adoção IFRS 16/CPC 06 (R2)	1º de janeiro de 2019	Consolidado					31 de dezembro de 2019	
					Adições (a)	Baixa (b)	Juros capitalizados	Apropriação	Depreciação		Transferência (c)
Custo											
Terrenos		1.416.181	-	1.416.181	85.950	(1.399)	1.319	-	-	34.107	1.536.158
Edificações e benfeitorias	2,23	4.877.434	-	4.877.434	335.889	(8.050)	-	-	-	68.059	5.273.332
(-) Depreciação acumulada		(774.466)	-	(774.466)	-	249	-	-	(103.585)	-	(877.802)
Valor líquido		4.102.968	-	4.102.968	335.889	(7.801)	-	-	(103.585)	68.059	4.395.530
Instalações	15,04	850.586	-	850.586	42.690	(3.016)	-	-	-	6.752	897.012
(-) Depreciação acumulada		(454.143)	-	(454.143)	-	670	-	-	(82.230)	-	(535.703)
Valor líquido		396.443	-	396.443	42.690	(2.346)	-	-	(82.230)	6.752	361.309
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	76.613	-	76.613	1.673	(146)	-	-	-	193	78.333
(-) Depreciação acumulada		(39.601)	-	(39.601)	-	22	-	-	(7.383)	-	(46.962)
Valor líquido		37.012	-	37.012	1.673	(124)	-	-	(7.383)	193	31.371
Arrendamento	12,6	-	48.820	48.820	-	-	-	-	-	-	48.820
(-) Depreciação acumulada		-	-	-	-	-	-	-	(6.168)	-	(6.168)
Valor líquido		-	48.820	48.820	-	-	-	-	(6.168)	-	42.652
Outros	10	18.199	-	18.199	3.567	(4)	-	-	-	-	21.762
(-) Depreciação acumulada		(7.595)	-	(7.595)	-	3	-	-	(3.096)	-	(10.688)
Valor líquido		10.604	-	10.604	3.567	(1)	-	-	(3.096)	-	11.074
Obras em andamento		348.374	-	348.374	269.718	(16)	7.789	-	-	(109.111)	516.754
Recompras de ponto		49.785	-	49.785	7.056	-	-	(3.317)	-	-	53.524
		6.361.367	48.820	6.410.187	746.543	(11.687)	9.108	(3.317)	(202.462)	-	6.948.372

- (a) Em 11 de abril de 2019, a Companhia adquiriu 20% da fração ideal do BH Shopping pelo montante de R\$360 milhões, sendo a alocação feita da seguinte forma: Terrenos - R\$9.492, Edificações - R\$322.656, Instalações - R\$23.803, Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios - R\$880, Obras em andamento - R\$2.341, Outros - R\$828. Em dezembro de 2019, foi realizada aquisição de um terreno no Barrashopping no montante de R\$67.650. Adicionalmente, foram feitas obras em andamento no ParkJacarepagua - R\$123.136, Barrashopping Fachada - R\$17.782, Barrashopping Area Kids - R\$4.436, Barrashopping Praça de alimentação - R\$9.180, BHShopping Revitalização R\$55.870 e ParkShopping Barigui Expansão - R\$5.920.
- (b) Vide reestruturação societária (Nota 1).
- (c) As transferências realizadas referem-se a obras finalizadas no exercício em diversos shoppings que a Companhia possui participação.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Consolidado							31 de dezembro de 2018
		31 de dezembro de 2017	Adições	Baixa	Juros capitalizados	Apropriação	Depreciação	Transferência	
Custo									
Terrenos		1.404.444	26.383	(148)	8.398	-	-	(22.896)	1.416.181
Edificações e benfeitorias	2,23	4.777.135	42.241	-	-	-	-	58.058	4.877.434
(-) Depreciação acumulada		(676.632)	-	-	-	-	(97.834)	-	(774.466)
Valor líquido		4.100.503	42.241	-	-	-	(97.834)	58.058	4.102.968
Instalações	15,04	828.035	7.549	(301)	-	-	-	15.303	850.586
(-) Depreciação acumulada		(374.079)	-	-	-	-	(80.064)	-	(454.143)
Valor líquido		453.956	7.549	(301)	-	-	(80.064)	15.303	396.443
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	73.958	2.175	-	-	-	-	480	76.613
(-) Depreciação acumulada		(32.529)	-	-	-	-	(7.072)	-	(39.601)
Valor líquido		41.429	2.175	-	-	-	(7.072)	480	37.012
Outros	10	10.606	7.593	-	-	-	-	-	18.199
(-) Depreciação acumulada		(6.615)	-	-	-	-	(980)	-	(7.595)
Valor líquido		3.991	7.593	-	-	-	(980)	-	10.604
Obras em andamento		255.881	141.970	-	1.468	-	-	(50.945)	348.374
Recompras de ponto		54.313	1.922	-	-	(6.450)	-	-	49.785
		6.314.517	229.833	(449)	9.866	(6.450)	(185.950)	-	6.361.367

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

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

Em 2019, a Companhia atualizou sua metodologia de cálculo da taxa de desconto alinhando a taxa de risco país a práticas do mercado, e passou a utilizar o beta original desalavancado, antes de ajustes.

Baseada nessas premissas, a Companhia utilizou uma taxa de desconto média ponderada, nominal e desalavancada, de 12,01% em 31 de dezembro de 2019, resultado de uma taxa de desconto básica de 11,74% calculada de acordo com o modelo CAPM, e com base em avaliações internas, a adição a essa taxa de um *spread* adicional entre 0 e 150 pontos-base, resultando em um *spread* adicional médio ponderado de 27 pontos-base na avaliação de cada shopping center, torre comercial e projeto.

Custo de capital próprio	Dezembro de 2019	Dezembro de 2018
Taxa Livre de Risco (<i>Risk Free Rate</i>)	3,35%	3,38%
Prêmio de risco de mercado	6,35%	6,11%
Beta	0,80	0,87
Risco país	245 p.b.	300 p.b.
<i>Spread</i> adicional	27 p.b.	31 p.b.
Custo de capital próprio - US\$	10,67%	12,01%

Premissas de inflação	Dezembro de 2019	Dezembro de 2018
Inflação (BR) - (i)	3,64%	3,92%
Inflação (USA)	2,40%	2,40%
Custo de capital próprio - R\$	12,01%	13,68%

(i) A inflação (BR) de dezembro de 2018 se refere à média ponderada das expectativas do período entre janeiro de 2019 e dezembro de 2022. A inflação (BR) de dezembro de 2019 se refere à média ponderada das expectativas do período entre janeiro de 2020 e dezembro de 2023.

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 2019 e 2018

(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 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 dos ativos na participação da Companhia:

	Controladora	
	Dezembro de 2019	Dezembro de 2018
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	16.019.117	12.332.424
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i)	6.418	-
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	148.599	148.176
	16.174.134	12.480.600

	Consolidado	
	Dezembro de 2019	Dezembro de 2018
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	21.155.015	16.404.973
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i)	342.782	208.101
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	174.473	170.034
Total	21.672.270	16.783.108

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

As participações de 37,5% no shopping Santa Úrsula e de 50,0% no projeto Parque Shopping Maceió através de controladas em conjunto não foram consideradas na avaliação consolidada.

Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2019.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

10. Imobilizado

	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora						31 de dezembro de 2019
		31 de dezembro de 2018	Impactos adoção IFRS 16/CPC 06 (R2)	1º de janeiro de 2019	Adições	Baixa	Depreciação	
Custo								
Terrenos	-	2.015	-	2.015	-	-	-	2.015
Edificações e benfeitorias	4	5.145	-	5.145	-	-	-	5.145
(-) Depreciação acumulada		(1.960)	-	(1.960)	-	-	(208)	(2.168)
Valor líquido		3.185	-	3.185	-	-	(208)	2.977
Instalações	10	3.908	-	3.908	14	-	-	3.922
(-) Depreciação acumulada		(2.776)	-	(2.776)	-	-	(357)	(3.133)
Valor líquido		1.132	-	1.132	14	-	(357)	789
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	11.156	-	11.156	2.375	-	-	13.531
(-) Depreciação acumulada		(7.391)	-	(7.391)	-	-	(1.026)	(8.417)
Valor líquido		3.765	-	3.765	2.375	-	(1.026)	5.114
Veículos (a)	10	78.574	-	78.574	55	(18.679)	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(20.721)	-	(20.721)	-	18.679	(2.024)	(4.066)
Valor líquido		57.853	-	57.853	55	-	(2.024)	55.884
Arrendamento	1,6 a 7,4	-	6.019	6.019	-	-	-	6.019
(-) Depreciação acumulada		-	-	-	-	-	(1.780)	(1.780)
Valor líquido		-	6.019	6.019	-	-	(1.780)	4.239
Outros	10	9.788	-	9.788	12.250	-	-	22.038
(-) Depreciação acumulada		(2.118)	-	(2.118)	-	-	(722)	(2.840)
Valor líquido		7.670	-	7.670	12.250	-	(722)	19.198
Imobilizado em andamento		-	-	-	1.553	-	-	1.553
		75.620	6.019	81.639	16.247	-	(6.117)	91.769

(a) A Companhia efetuou a venda de uma aeronave pelo valor de R\$14 milhões, sendo o montante registrado na rubrica de "Outras receitas operacionais" na demonstração do resultado do exercício. Cabe ressaltar que o custo registrado da aeronave era de R\$18.631 e encontrava-se totalmente depreciado. Adicionalmente, foi realizada baixa de veículo totalmente depreciado no montante de R\$48.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

10. Imobilizado--Continuação

	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora				31 de dezembro de 2018
		31 de dezembro de 2017	Adições	Baixa	Depreciação	
Custo						
Terrenos	-	2.015	-	-	-	2.015
Edificações e benfeitorias	4	5.145	-	-	-	5.145
(-) Depreciação acumulada		(1.756)	-	-	(204)	(1.960)
Valor líquido		3.389	-	-	(204)	3.185
Instalações	10	3.893	15	-	-	3.908
(-) Depreciação acumulada		(2.404)	-	-	(372)	(2.776)
Valor líquido		1.489	15	-	(372)	1.132
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	10.300	1.004	(148)	-	11.156
(-) Depreciação acumulada		(6.598)	-	148	(941)	(7.391)
Valor líquido		3.702	1.004	-	(941)	3.765
Veículos	10	19.368	59.206	-	-	78.574
(-) Depreciação acumulada		(15.159)	-	-	(5.562)	(20.721)
Valor líquido		4.209	59.206	-	(5.562)	57.853
Outros	10	8.853	1.278	(343)	-	9.788
(-) Depreciação acumulada		(1.594)	-	15	(539)	(2.118)
Valor líquido		7.259	1.278	(328)	(539)	7.670
Imobilizado em andamento		3	-	(3)	-	-
		22.066	61.503	(331)	(7.618)	75.620

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

10. Imobilizado--Continuação

		Consolidado						
	Taxas anuais de depreciação (%)	31 de dezembro de 2018	Impactos adoção IFRS 16/CPC 06 (R2)	1º de janeiro de 2019	Adições	Baixa	Depreciação	31 de dezembro de 2019
Custo								
Terrenos	-	4.442	-	4.442	1.751	-	-	6.193
Edificações e benfeitorias	4	11.344	-	11.344	7.465	-	-	18.809
(-) Depreciação acumulada		(5.576)	-	(5.576)	-	-	(504)	(6.080)
Valor líquido		5.768	-	5.768	7.465	-	(504)	12.729
Instalações	10	5.139	-	5.139	14	-	-	5.153
(-) Depreciação acumulada		(3.977)	-	(3.977)	-	-	(357)	(4.334)
Valor líquido		1.162	-	1.162	14	-	(357)	819
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	12.849	-	12.849	2.373	-	-	15.222
(-) Depreciação acumulada		(9.109)	-	(9.109)	-	-	(1.026)	(10.135)
Valor líquido		3.740	-	3.740	2.373	-	(1.026)	5.087
Veículos (a)	10	78.574	-	78.574	55	(18.679)	-	59.950
(-) Depreciação acumulada		(20.723)	-	(20.723)	-	18.679	(2.024)	(4.068)
Valor líquido		57.851	-	57.851	55	-	(2.024)	55.882
Arrendamento	1,6 a 7,4	-	6.019	6.019	-	-	-	6.019
(-) Depreciação acumulada		-	-	-	-	-	(1.780)	(1.780)
Valor líquido		-	6.019	6.019	-	-	(1.780)	4.239
Outros (b)	10	10.283	-	10.283	12.250	-	-	22.533
(-) Depreciação acumulada		(2.662)	-	(2.662)	-	-	(722)	(3.384)
Valor líquido		7.621	-	7.621	12.250	-	(722)	19.149
Imobilizado em andamento		-	-	-	1.553	-	-	1.553
		80.584	6.019	86.603	25.461	-	(6.413)	105.651

(a) A Companhia efetuou a venda de uma aeronave pelo valor de R\$14 milhões, sendo o montante registrado na rubrica de "Outras receitas operacionais" na demonstração do resultado do exercício. Cabe ressaltar que o custo registrado da aeronave era de R\$18.631 e encontrava-se totalmente depreciado. Adicionalmente, foi realizada baixa de veículo totalmente depreciado no montante de R\$48.

(b) Refere-se à obra realizada na Sede.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

10. Imobilizado--Continuação

	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado				31 de dezembro de 2018
		31 de dezembro de 2017	Adições	Baixa	Depreciação	
Custo						
Terrenos	-	4.442	-	-	-	4.442
Edificações e benfeitorias	4	11.519	-	(175)	-	11.344
(-) Depreciação acumulada		(5.142)	-	16	(450)	(5.576)
Valor líquido		6.377	-	(159)	(450)	5.768
Instalações	10	5.153	15	(29)	-	5.139
(-) Depreciação acumulada		(3.608)	-	3	(372)	(3.977)
Valor líquido		1.545	15	(26)	(372)	1.162
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	11.987	1.010	(148)	-	12.849
(-) Depreciação acumulada		(8.310)	-	148	(947)	(9.109)
Valor líquido		3.677	1.010	-	(947)	3.740
Veículos	10	19.368	59.206	-	-	78.574
(-) Depreciação acumulada		(15.160)	-	-	(5.563)	(20.723)
Valor líquido		4.208	59.206	-	(5.563)	57.851
Outros	10	9.459	1.278	(454)	-	10.283
(-) Depreciação acumulada		(2.138)	-	15	(539)	(2.662)
Valor líquido		7.321	1.278	(439)	(539)	7.621
Imobilizado em andamento		3	-	(3)	-	-
		27.573	61.509	(627)	(7.871)	80.584

Não foram identificados indicadores de perda de valor recuperável do imobilizado em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

11. Intangível

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

	Taxas anuais de amortização	Controladora				
		31 de dezembro de 2018	Adições	Baixa	Amortização	31 de dezembro de 2019
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	104.107	16.088	(592)	-	119.603
Marcas e patentes	10	341	-	-	-	341
Amortização acumulada		(53.007)	-	-	(10.599)	(63.606)
		<u>51.441</u>	<u>16.088</u>	<u>(592)</u>	<u>(10.599)</u>	<u>56.338</u>
		<u>354.871</u>	<u>16.088</u>	<u>(592)</u>	<u>(10.599)</u>	<u>359.768</u>

	Taxas anuais de amortização	Controladora			
		31 de dezembro de 2017	Adições	Amortização	31 de dezembro de 2018
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>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>48.759</u>
Direito de uso de sistemas					
Licença de uso de software (c)	10	94.570	9.537	-	104.107
Marcas e patentes	10	-	341	-	341
Amortização acumulada		(44.578)	-	(8.429)	(53.007)
		<u>49.992</u>	<u>9.878</u>	<u>(8.429)</u>	<u>51.441</u>
		<u>353.422</u>	<u>9.878</u>	<u>(8.429)</u>	<u>354.871</u>

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Intangível--Continuação

	Taxas anuais de amortização	Consolidado				31 de dezembro de 2019
		31 de dezembro de 2018	Adições	Baixa	Amortização	
Ágio de empresas incorporadas (a)						
Bozano		118.610	-	-	-	118.610
Realejo		51.966	-	-	-	51.966
Multishopping		84.095	-	-	-	84.095
		<u>254.671</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>254.671</u>
Ágio em aquisição de novas participações (b)						
Brazilian Realty LLC.		33.202	-	-	-	33.202
Indústrias Luna S.A.		4	-	-	-	4
JPL Empreendimentos Ltda.		12.583	-	-	-	12.583
Solução Imobiliária Ltda.		2.970	-	-	-	2.970
		<u>48.759</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48.759</u>
Direito de uso de sistemas						
Licença de uso de software (c)	10	105.305	16.109	(592)	-	120.822
Marcas e patentes		442	-	-	-	442
Amortização acumulada		(53.538)	-	-	(10.716)	(64.254)
		<u>52.209</u>	<u>16.109</u>	<u>(592)</u>	<u>(10.716)</u>	<u>57.010</u>
		<u>355.639</u>	<u>16.109</u>	<u>(592)</u>	<u>(10.716)</u>	<u>360.440</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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Intangível--Continuação

	Taxas anuais de amortização	Consolidado			
		31 de dezembro de 2017	Adições	Amortização	31 de dezembro de 2018
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>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>48.759</u>
Direito de uso de sistemas					
Licença de uso de software (c)	10	95.459	9.846	-	105.305
Marcas e patentes		-	442	-	442
Amortização acumulada		(44.997)	-	(8.541)	(53.538)
		<u>50.462</u>	<u>10.288</u>	<u>(8.541)</u>	<u>52.209</u>
		<u>353.892</u>	<u>10.288</u>	<u>(8.541)</u>	<u>355.639</u>

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

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

O teste de *impairment* para validação do ágio foi feito 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, desde a última avaliação efetuada quando da apresentação das demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos

			Taxa média anual de juros					
			31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018				
			31 de dezembro	31 de dezembro				
	Indexador		de 2019	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	
Circulante								
Santander	BHS Exp. V	(a)	TR	8,70%	-	-	12.389	12.389
	Multiplan Greenfield IV	(b)	CDI +	0,85%	-	18.713	-	17.704
	Multiplan Greenfield II	(b)	CDI +	0,85%	-	18.204	-	17.223
Banco Itaú	São Caetano	(c)	TR	7,40%	10.644	10.644	10.746	10.746
	VillageMall	(d)	TR	7,40%	27.245	27.245	27.511	27.511
	CCB 325	(e)	% do CDI	108,00%	-	-	25.463	25.463
Banco do Brasil	CCB 175	(f)	% do CDI	110,00%	33.716	33.716	22.790	22.790
	CCB 50	(g)	% do CDI	110,00%	15.138	15.138	10.232	10.232
	CCB 150	(h)	% do CDI	110,00%	45.413	45.413	30.696	30.696
	BarraShopping VII	(i)	TR	7,60%	11.458	11.458	11.500	11.500
Banco Bradesco	CCB 300	(j)	% do CDI	1,00%	102.357	102.357	2.849	2.849
	Canoas	(k)	TR	9,25%	-	19.773	-	7.819
	MTE JPA SWAP	(m)	TR	5,15%	(47)	(47)	-	-
Outros	Cia. Real de Distribuição	(l)	-	-	53	53	53	53
	Custos de captação				(5.537)	(6.979)	(4.941)	(6.384)
	Subtotal circulante				240.440	295.688	149.288	190.591

			Taxa média anual de juros					
			31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018				
			31 de dezembro de	31 de dezembro de				
	Indexador		2019	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	
Não circulante								
	Multiplan Greenfield IV	(b)	CDI +	0,85%	-	108.695	-	127.375
	Multiplan Greenfield II	(b)	CDI +	0,85%	-	105.738	-	123.909
Banco Itaú	São Caetano	(c)	TR	7,40%	48.848	48.848	59.316	59.316
	VillageMall	(d)	TR	7,40%	131.632	131.632	158.404	158.404
Banco do Brasil	CCB 175	(f)	% do CDI	110,00%	44.545	44.545	77.955	77.955
	CCB 50	(g)	% do CDI	110,00%	20.000	20.000	35.000	35.000
	CCB 150	(h)	% do CDI	110,00%	60.000	60.000	105.000	105.000
	BarraShopping VII	(i)	TR	7,60%	40.365	40.365	51.630	51.630
Banco Bradesco	CCB 300	(j)	% do CDI	1,00%	200.000	200.000	300.000	300.000
	Canoas	(k)	TR	7,50%	-	295.083	-	313.813
	MTE JPA	(m)	TR	5,15%	335.748	335.748	-	-
Outros	Cia. Real de Distribuição	(l)	-	-	245	245	297	297
	Custos de captação				(19.347)	(28.952)	(12.712)	(23.760)
	Subtotal não circulante				862.036	1.361.947	774.890	1.328.939
	Total geral				1.102.476	1.657.635	924.178	1.519.530

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (a) Em 19 de novembro de 2009, a Companhia firmou com o Banco ABN AMRO Real S.A., posteriormente incorporado pelo Banco Santander, um instrumento particular de concessão de financiamento para reforma com ampliação de área do BH Shopping, no montante de R\$102.400. Os encargos incidentes sobre esse financiamento foram de TR mais 10% ao ano, e sua amortização foi realizada em 105 parcelas mensais e consecutivas desde 15 de dezembro de 2010. Como garantia do empréstimo, a Companhia alienou em caráter fiduciário 35,31% do imóvel objeto do financiamento, o que resultou em uma avaliação de R\$153.599 (na data da assinatura do contrato) para a cota-parte dada em garantia, e constituiu cessão fiduciária dos créditos referentes aos recebíveis oriundos dos contratos de locação e cessão de direitos do imóvel objeto do financiamento de direito da Companhia, os quais devem representar movimentação mínima de 120% do valor de uma parcela mensal até a liquidação total da dívida. Em 28 de agosto de 2013 foi assinado o 1º aditivo ao contrato de financiamento alterando: (i) o *covenant* financeiro de dívida bancária total/EBITDA menor ou igual a 4 vezes para “dívida bancária líquida”/EBITDA menor ou igual a 4 vezes, (ii) a taxa da operação de TR + 10% a.a. para TR + 8,70% a.a.

Covenants financeiros desse contrato:

Dívida total/Patrimônio Líquido menor ou igual a 1.

Dívida bancária líquida/EBITDA menor ou igual a 4 x.

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

Em 16 de setembro de 2019, este financiamento foi totalmente quitado.

- (b) 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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: (i) a taxa da operação de TR + 8,70% a.a. para CDI + 0,85% a.a.. Não existem *covenants* financeiros neste contrato.

- (c) Em 10 de agosto de 2010, a Companhia firmou com o Banco Itaú BBA S.A. uma cédula de crédito bancário para construção do ParkShopping São Caetano, no montante de R\$140.000. Os encargos incidentes sobre este financiamento foram de TR mais 9,75% ao ano e a sua amortização realizada em 99 parcelas mensais e consecutivas, vencendo a primeira em 15 de junho de 2012. Em 31 de dezembro de 2015, já havia sido liberada a totalidade desse financiamento. Como garantia do empréstimo, a Companhia constituiu cessão fiduciária dos créditos referentes aos recebíveis oriundos dos contratos de locação e de cessão de direito de uso das lojas do empreendimento objeto do financiamento, os quais devem representar movimentação mínima de 120% do valor de uma parcela mensal, desde a inauguração do empreendimento até a liquidação total da dívida. Em 30 de setembro de 2013 foi assinado o 1º 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 agosto de 2020 para 15 de agosto de 2025. Em 29 de agosto de 2019 foi assinado o 2º aditivo ao contrato de financiamento reduzindo a taxa do contrato para níveis pré-determinados que variam em função da Selic, de acordo com a tabela descrita abaixo:

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (d) 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 2º 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%

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 2019, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas no contrato de financiamento.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (e) No dia 19 de setembro de 2016, a Companhia firmou com o Banco Itaú BBA treze Cédulas de Crédito Bancário (CCB), que totalizaram R\$325.000, 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 19 de setembro de 2019. No dia 16 de junho de 2017, a Companhia liquidou antecipadamente o montante de R\$300.000 e os juros correspondentes de forma que apenas uma das CCB no valor de R\$25.000 restou em aberto. Essa liquidação foi feita na curva do contrato, sem penalidades, conforme previsto nos instrumentos da operação.

<u>Data inicial</u>	<u>Data final</u>	<u>Montante</u>	<u>Taxa de juros</u>
19/09/2016	19/09/2019	25.000	108,00% CDI

Covenants financeiros desse contrato:

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

EBITDA/Despesa financeira líquida \geq 2 x

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

Em 19 de setembro de 2019 esta CCB foi totalmente quitada.

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Covenants financeiros desse contrato:

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas na cédula de crédito bancário.

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

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

Covenants financeiros desse contrato:

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas no contrato de empréstimo.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

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

Covenants financeiros desse contrato:

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas no contrato de empréstimo.

- (i) Em 16 de outubro de 2014, a Companhia firmou com o Banco do Brasil S/A instrumento particular de abertura de crédito para construção da sétima expansão do BarraShopping localizado no Rio de Janeiro, concluída no ano de 2014. O montante total contratado foi de R\$100.000. Os encargos incidentes sobre esse financiamento são de 8,90% ao ano mais Taxa Referencial - TR, e sua amortização está sendo realizada em 108 parcelas mensais, a partir de 15 de agosto de 2015. Como garantia do empréstimo, a Companhia cedeu fiduciariamente um CDB de montante correspondente a 120% do valor de uma prestação mensal até a liquidação total da dívida. Em 20 de dezembro de 2019 foi assinado o 1º aditivo ao contrato de financiamento alterando: (i) a taxa da operação de TR + 8,90% a.a. para TR + 7,60% a.a..

Covenants financeiros desse contrato:

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia atendia todas as cláusulas *covenants* estabelecidas no contrato de empréstimo.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

<u>Data inicial</u>	<u>Data final</u>	<u>Montante</u>	<u>Taxa de juros</u>
11/12/2012	09/11/2020	R\$100.000	CDI + 1,0% a.a.
11/12/2012	09/11/2021	R\$200.000	CDI + 1,0% a.a.

Não existem *covenants* financeiros nesse contrato.

- (k) 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) a taxa da operação de TR + 9,25% a.a. para TR + 7,50% a.a.
- (l) 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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

(m) 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 serão 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 haverá 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.

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Empréstimos e financiamentos				
2020	-	-	241.967	297.548
2021	373.103	433.217	373.103	433.217
2022 em diante	508.280	957.681	172.532	621.934
Subtotal - Empréstimos e financiamentos	881.383	1.390.898	787.602	1.352.699
Custos de captação				
2020	-	-	(4.768)	(6.212)
2021	(5.400)	(6.843)	(4.631)	(6.074)
2022 em diante	(13.947)	(22.108)	(3.313)	(11.474)
Subtotal - Custo de captação	(19.347)	(28.951)	(12.712)	(23.760)
Total - Empréstimos e financiamentos	862.036	1.361.947	774.890	1.328.939

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 2018	924.178	1.294.202	129.551	5.335.980	7.683.911
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Captação de empréstimos	332.500	-	-	-	332.500
Pagamento de empréstimos	(148.175)	-	-	-	(148.175)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(67.046)	-	-	-	(67.046)
Custo de captação empréstimos	(12.364)	-	-	-	(12.364)
Custo de captação debêntures	-	(1.162)	-	-	(1.162)
Pagamento de debêntures	-	(200.000)	-	-	(200.000)
Pagamento de encargos de debêntures	-	(92.137)	-	-	(92.137)
Captação de debêntures	-	350.000	-	-	350.000
Pagamento juros sobre capital próprio	-	-	(225.306)	-	(225.306)
Exercício de opção de ações	-	-	-	44.267	44.267
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	104.915	56.701	(225.306)	44.267	(19.423)
Outras variações					
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	59.417	-	-	-	59.417
Apropriação de juros dos empréstimos lançados no investimento	3.440	-	-	-	3.440
Capitalização de juros	5.633	-	-	-	5.633
Custos de captação apropriados	4.940	-	-	-	4.940
Swap	(47)	-	-	-	(47)
Transação entre acionistas	-	-	-	985	985
Custo de captação debêntures	-	4.232	-	-	4.232
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	90.667	-	-	90.667
Opção das ações outorgadas	-	-	-	15.314	15.314
Reserva para expansão	-	-	-	165.114	165.114
Reserva de lucro	-	-	-	23.427	23.427
Provisão juros sobre capital próprio	-	-	244.130	-	244.130
Total de outras variações	73.383	94.899	244.130	204.840	617.252
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.102.476	1.445.802	148.375	5.585.087	8.281.740

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 2018	1.519.530	1.294.202	129.551	5.335.980	16.207	8.295.470
Variações dos fluxos de caixa de financiamento						
Captação de empréstimos	332.500	-	-	-	-	332.500
Pagamento de empréstimos	(187.022)	-	-	-	-	(187.022)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(118.893)	-	-	-	-	(118.893)
Custo de captação empréstimos	(12.364)	-	-	-	-	(12.364)
Custo de captação debêntures	-	(1.162)	-	-	-	(1.162)
Pagamento de debêntures	-	(200.000)	-	-	-	(200.000)
Pagamento de encargos de debêntures	-	(92.137)	-	-	-	(92.137)
Captação de debêntures	-	350.000	-	-	-	350.000
Exercício de opção de ações	-	-	-	44.267	-	44.267
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(225.306)	-	-	(225.306)
Participação de não controladores	-	-	-	-	1.250	1.250
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	14.221	56.701	(225.306)	44.267	1.250	(108.867)
Outras variações						
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	108.439	-	-	-	-	108.439
Apropriação de juros dos empréstimos lançados em propriedade para investimento	3.440	-	-	-	-	3.440
Capitalização de juros	5.668	-	-	-	-	5.668
Custos de captação apropriados	6.384	-	-	-	-	6.384
Swap	(47)	-	-	-	-	(47)
Transação entre acionistas	-	-	-	985	-	985
Custos de captação debêntures	-	4.232	-	-	-	4.232
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	90.667	-	-	-	90.667
Opção de ações outorgadas	-	-	-	15.314	-	15.314
Participação não controladores	-	-	-	-	(1.803)	(1.803)
Redução de participação de acionista não controlador	-	-	-	-	(12.322)	(12.322)
Reserva para expansão	-	-	-	165.114	-	165.114
Reserva de lucro	-	-	-	23.427	-	23.427
Provisão juros sobre capital próprio	-	-	244.130	-	-	244.130
Total de outras variações	123.884	94.899	244.130	204.840	(14.125)	653.628
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.657.635	1.445.802	148.375	5.585.087	3.332	8.840.231

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 2019 e 2018.

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro líquido do exercício	471.123	470.998	473.474	472.948
Participação dos acionistas minoritários	-	(1.803)	-	(2.375)
Imposto de renda e contribuição social	47.196	89.814	74.617	124.308
Resultado financeiro líquido	113.660	145.514	107.665	141.613
EBIT	631.979	704.523	655.756	736.494
Depreciações e amortizações	128.436	220.484	113.551	202.721
EBITDA	760.415	925.007	769.307	939.215

13. Contas a pagar

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Fornecedores	80.097	116.621	24.274	57.293
Arrendamento (*)	46.722	46.753	-	-
Retenções contratuais	4.560	9.127	2.941	6.310
Indenizações a pagar	9.071	9.916	10.064	13.012
Obrigações trabalhistas	49.162	49.469	42.286	43.730
	189.612	231.886	79.565	120.345
Circulante	151.111	193.202	79.565	120.345
Não circulante	38.501	38.684	-	-

(*) Conforme divulgado na Nota 2.4, os impactos da adoção inicial em 1º de janeiro de 2019 na controladora e no consolidado foram de R\$54.595 (R\$8.309 classificado como circulante e R\$46.286 como não circulante) e R\$54.839 (R\$8.340 classificado como circulante e R\$46.499 como não circulante), respectivamente.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

14. Debêntures

Demonstramos abaixo a composição das debêntures:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante		
3ª Emissão - Debêntures	202.390	205.878
4ª Emissão - Debêntures	536	773
5ª Emissão - Debêntures	585	843
6ª Emissão - Debêntures	2.010	2.625
7ª Emissão - Debêntures	3.127	-
Subtotal	208.648	210.119
Custo de captação - 3ª emissão	(573)	(688)
Custo de captação - 4ª emissão	(2.052)	(2.052)
Custo de captação - 5ª emissão	(1.133)	(1.133)
Custo de captação - 6ª emissão	(249)	(249)
Custo de captação - 7ª emissão	(166)	-
Total - Custo de captação	(4.173)	(4.122)
Total - Passivo circulante	204.475	205.997
Passivo não circulante		
3ª Emissão - Debêntures	-	200.000
4ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
5ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
6ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
7ª Emissão - Debêntures	350.000	-
Subtotal	1.250.000	1.100.000
Custo de captação - 3ª emissão	-	(573)
Custo de captação - 4ª emissão	(4.105)	(6.157)
Custo de captação - 5ª emissão	(2.831)	(3.965)
Custo de captação - 6ª emissão	(851)	(1.100)
Custo de captação - 7ª emissão	(886)	-
Total - Custo de captação	(8.673)	(11.795)
Total - Passivo não circulante	1.241.327	1.088.205

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Terceira emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 15 de outubro de 2014, a Companhia realizou a terceira emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$400.000. Foram emitidas 40.000 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 quinto e do sexto ano e contará com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado em 25 de setembro de 2014 por meio de procedimento de *bookbuilding*, 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 0,87% ao ano. O custo total estimado com a captação foi de R\$1.777. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão serão integralmente utilizados (i) para o resgate antecipado da totalidade das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da segunda emissão da Companhia; e (ii) o saldo, 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 15 de abril de 2015 foi paga parcela no montante de R\$24.491; (ii) em 15 de outubro de 2015 foi paga parcela no montante de R\$28.307; (iii) em 15 de abril de 2016 foi paga parcela no montante de R\$28.950; (iv) em 17 de outubro de 2016 foi paga parcela no montante de R\$29.421; (v) em 17 de abril de 2017 foi paga parcela no montante de R\$27.016; (vi) em 16 de outubro de 2017 foi paga parcela no montante de R\$20.677; (vii) em 16 de abril de 2018 foi paga parcela no montante de R\$15.110; (viii) em 15 de outubro de 2018 foi paga parcela no montante de R\$14.374; e (ix) em 15 de abril de 2019 foi paga parcela no montante de R\$14.160; e (x) em 15 de outubro de 2019 foi paga a parcela no montante de R\$14.074.

O valor principal no montante de R\$200.000 foi pago em 15 de outubro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019, 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 2019 e 2018
(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; e (vi) em 13 de dezembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.166.

Em 31 de dezembro de 2019, 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 2019 e 2018
(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; e (iv) em 12 de dezembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.188.

Em 31 de dezembro de 2019, 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 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Debêntures--Continuação

Sexta emissão para distribuição pública primária de debêntures

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

Sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

14. Debêntures--Continuação

Sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures--Continuação

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

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 25 de outubro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$10.322.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia atendia todas as cláusulas restritivas estabelecidas na escritura de emissão.

15. Obrigações por aquisição de bens

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Circulante				
Terreno Anexo Jacarepaguá (a)	-	-	-	4.100
Participação PKB (b)	-	-	-	4.095
Jockey (c)	-	4.997	-	5.198
Usiminas (d)	30.489	30.489	-	-
Outros	269	269	269	269
	30.758	35.755	269	13.662
Não circulante				
Jockey (c)	-	4.738	-	9.044
	-	4.738	-	9.044
	-	-	-	-
Total	30.758	40.493	269	22.706

(a) Através do Instrumento de promessa de compra e venda assinado em 13 de abril de 2018, a Companhia, através de sua subsidiária ParkShopping Jacarepaguá Ltda., adquiriu de CCISA05 Incorporadora Ltda., 91% de um terreno com 17.994,20m², localizado no município do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$16.375. Esse montante será liquidado da seguinte forma: (i) R\$1.365 a título de sinal, a ser pago em até cinco dias úteis após a assinatura do instrumento supramencionado e (ii) R\$15.010 em 11 parcelas mensais, iguais e sucessivas, de R\$1.365, vencendo-se a primeira em 30 dias após o pagamento do sinal e princípio de pagamento, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. A parcela do item (ii) acima será acrescida de juros, calculados desde a data da assinatura do instrumento até as datas de pagamento pela variação das taxas de CDI (100%). O montante foi totalmente liquidado em 20 de março de 2019.

(b) Através de Instrumento particular de promessa de compra e venda assinada em 11 de janeiro de 2017, consolidado na Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 2 de abril de 2019, a Companhia, através de sua subsidiária Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda., adquiriu a fração de 9,33% do ParkShoppingBarigui detida pela vendedora Invest Bens Administradora de Bens S/A, pelo preço certo e ajustado de R\$91.000, com pagamento em 24 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira após 30 dias da assinatura do referido instrumento. Sobre o parcelamento incidem juros calculados com base na variação das taxas de CDI (100%). O montante foi totalmente liquidado em 11 de janeiro de 2019.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

15. Obrigações por aquisição de bens--Continuação

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

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

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

As obrigações e aquisições de bens de longo prazo vencem até 2021.

	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
2020	-	4.642
2021	4.738	4.402
	4.738	9.044

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

16. Impostos e contribuições, líquidos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Impostos a recuperar				
IR, IRRF e CS a compensar	65.577	67.578	78.543	78.555
COFINS e PIS a compensar	2.267	45	3.707	1.139
Outros impostos a recuperar	2.554	2.765	2.815	3.025
Total	70.398	70.388	85.065	82.719
Impostos e contribuições a recolher				
PIS/COFINS	9.375	10.003	17.916	17.917
ISS	-	-	2.037	1.783
IR e CS a recolher	53.143	50.745	71.418	67.431
Outros	-	-	1.797	1.451
Total	62.518	60.748	93.168	88.582
Ativo circulante	15.193	19.639	17.917	23.081
Passivo circulante	7.313	9.999	26.021	28.944

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais

17.1. Provisão para riscos

Provisão para riscos	Controladora				31 de dezembro de 2019
	31 de dezembro de 2018	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	1.419	804	(559)	3	1.667
Processos trabalhistas	2.944	1.575	(1.461)	355	3.413
Processos fiscais	241	-	-	-	241
	4.604	2.379	(2.020)	358	5.321
Provisão para riscos	Consolidado				31 de dezembro de 2019
	31 de dezembro de 2018	Adições	Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	8.620	865	(1.661)	(17)	7.807
Processos trabalhistas	3.086	1.735	(1.527)	406	3.700
Processos fiscais	304	-	-	-	304
	12.010	2.600	(3.188)	389	11.811

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, como segue:

- (a) Os consultores jurídicos avaliaram como probabilidade de perdas prováveis alguns processos judiciais relacionados a distratos imobiliários, os quais totalizam R\$5.980 em 31 de dezembro de 2019 (R\$6.581 em 31 de dezembro de 2018).

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

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.

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\$102.225 em 31 de dezembro de 2019 (R\$56.407 em 31 de dezembro de 2018), conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31 de dezembro de 2019	31 de dezembro de 2018
Fiscais	67.568	33.862
Cíveis e administrativas	28.303	7.578
Trabalhistas	6.353	14.967
Total	102.225	56.407

Fiscais

Cobrança de ITBI referente às operações de incorporação total de empresas detentoras de imóveis. As discussões sobre a incidência do referido imposto se concentram nos Municípios de São Paulo (R\$6.332), Belo Horizonte (R\$13.968) e em Brasília (R\$2.205), em todos os casos, a Companhia requer o reconhecimento da não incidência do ITBI com base nas disposições do artigo 37, parágrafo 4º, do Código Tributário Nacional.

As discussões de Brasília obtiveram decisões desfavoráveis em primeira e segunda instância. Em outubro de 2017, foi realizado depósito integral do crédito tributário referente a este débito, a fim de que seja mantida a suspensão da exigibilidade do crédito tributário durante o trâmite das execuções fiscais enquanto aguarda-se o julgamento de recurso no STF.

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

Fiscais--Continuação

Em Belo Horizonte, das quatro discussões, duas seguem na via administrativa aguardando análise do pedido de não incidência do ITBI e do recurso apresentado em primeira instância. As outras duas discussões se encerraram na via administrativa e seguiram para a esfera judicial. Foram impetrados dois Mandados de Segurança pela Companhia e uma execução fiscal pelo Município de Belo Horizonte. No primeiro Mandado de Segurança houve liminar favorável (revertida pelo Tribunal) e sentença desfavorável e atualmente aguarda-se o julgamento da Apelação interposta pela Companhia. No segundo Mandado de Segurança houve liminar favorável (suspensa pelo Tribunal) e atualmente aguarda-se análise, pelo Tribunal, do mérito do Agravo interposto contra a liminar, bem como prolação de sentença pelo Juízo de primeira instância. Até o momento não houve necessidade de apresentação de garantia.

A Companhia também possui uma discussão em instância administrativa que versa sobre contribuições previdenciárias, no montante de R\$7.413. A Fiscalização lavrou auto de infração exigindo contribuições previdenciárias sobre valores referentes ao plano de *stock options* da Companhia. A decisão de primeira instância foi desfavorável e a Companhia interpôs recurso voluntário. O recurso foi negado em junho de 2019, com a publicação do Acórdão. A Companhia opôs embargos de declaração. Os referidos embargos foram rejeitados e a Companhia interpôs recurso especial. Aguarda-se a análise do recurso.

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

Por fim, em abril de 2019, a Companhia recebeu um auto de infração da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (R\$27.089) referente à cobrança de ISS sobre determinados tipos de receita/ressarcimento de despesas. A Companhia protocolou a impugnação e aguarda a decisão em primeira instância.

Cíveis, administrativas e trabalhistas

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para riscos--Continuação

Outros

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

Em 2018, a Companhia tomou conhecimento de que surgiram questionamentos quanto à atuação de um dos seis conselheiros integrantes da turma julgadora do CARF que examinou a matéria. Nesse contexto, despesas incorridas pela Companhia com a contratação de um dos escritórios de advocacia para atuar no referido julgamento foram glosadas pela Fiscalização do Imposto de Renda e a Companhia foi autuada no montante de R\$3.3 milhões. A Companhia efetuou, sob protesto, o pagamento de R\$2,5 milhões, com redução da multa aplicada pela Fazenda em 50%, e ajuizou ação de repetição de indébito para reaver esse valor, por discordar da autuação.

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.

A apuração interna concluiu não haver comprovação da participação da Companhia ou de seus administradores e executivos na prática de quaisquer atos irregulares relacionados a essa autuação.

Encontra-se em tramitação no CARF ação de arguição de nulidade da decisão proferida em 7 de agosto de 2013, divulgada por Comunicado ao Mercado em 11 de dezembro de 2013 ("Decisão"), a qual determinou o cancelamento de 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. A Companhia apresentou sua defesa no prazo regulamentar, confiando na manutenção da Decisão.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

17. Provisão para riscos e depósitos judiciais--Continuação

17.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora			31 de dezembro de 2019
	31 de dezembro de 2018	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	1.794	1.711	(3.404)	101
ITBI (b)	4.695	-	-	4.695
Depósitos cíveis	19.212	7.322	(5.181)	21.353
Depósitos trabalhistas	4.529	720	-	5.249
Outros	447	16	-	463
	30.677	9.769	(8.585)	31.861

Depósitos judiciais	Consolidado			31 de dezembro de 2019
	31 de dezembro de 2018	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	2.514	2.388	(4.081)	821
ITBI (b)	4.695	-	-	4.695
Depósitos cíveis	20.304	7.767	(5.457)	22.614
Depósitos trabalhistas	4.916	1.105	(298)	5.723
Outros	978	17	-	995
	33.407	11.277	(9.836)	34.848

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

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

18. Receitas e custos diferidos

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita de cessão de direitos	49.726	72.890	39.836	54.766
Custo de venda a apropriar (a)	(100.200)	(160.347)	(76.922)	(147.545)
Demais receitas	1.164	1.164	1.217	1.217
	(49.310)	(86.293)	(35.869)	(91.562)
Ativo circulante	(24.998)	(41.741)	(21.736)	(38.924)
Ativo não circulante	(75.203)	(118.606)	(55.186)	(108.621)
Passivo circulante	14.310	18.436	14.438	18.758
Passivo não circulante	36.579	55.618	26.615	37.225

(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 exercício como uma dedução na rubrica de "Receita de cessão de direito".

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 9 de janeiro de 2017, o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, por meio de subscrição privada, no montante de R\$600.000, mediante a emissão de 10.256.411 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações"), ao preço de emissão de R\$58,50 por ação ("Aumento de Capital"). O aumento de capital foi concluído em 8 de março de 2017.

Em 20 de julho de 2018, os acionistas da Companhia reunidos em Assembleia Geral Extraordinária deliberaram o desdobramento da totalidade das ações ordinárias e preferenciais de emissão da Companhia, na proporção de 1:3, sem alteração no valor do capital social, de modo que os acionistas inscritos nos registros da Companhia na referida data fizeram jus ao recebimento das ações oriundas do desdobramento, todas da mesma espécie e classe das ações originárias, e com os mesmos direitos e vantagens das ações atualmente existentes.

Como consequência, o capital subscrito e integralizado da Companhia passou a ser representado por 600.760.875 ações nominativas e sem valor nominal, sendo 565.185.834 ações ordinárias e 35.575.041 ações preferenciais.

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia está representado por 600.760.875 ações ordinárias e preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Acionista	Quantidade de ações					
	31 de dezembro de 2019			31 de dezembro de 2018		
	Ordinárias	Preferenciais	Total	Ordinárias	Preferenciais	Total
Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A.	126.371.349	-	126.371.349	126.371.349	-	126.371.349
1700480 Ontário Inc.	128.841.603	35.575.041	164.416.644	128.841.603	35.575.041	164.416.644
José Isaac Peres	22.453.673	-	22.453.673	26.092.673	-	26.092.673
Maria Helena Kaminitz Peres	7.379.268	-	7.379.268	7.379.268	-	7.379.268
Ações em livre circulação	275.848.567	-	275.848.567	270.136.687	-	270.136.687
Conselho de Administração e Diretoria	471	-	471	471	-	471
Total de ações em circulação	560.894.931	35.575.041	596.469.972	558.822.051	35.575.041	594.397.092
Ações em tesouraria	4.290.903	-	4.290.903	6.363.783	-	6.363.783
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 2019 e 2018

(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 2019, 26.203.500 ações ordinárias (26.203.500 até 31 de dezembro de 2018). Até 31 de dezembro de 2019, 21.912.597 ações (19.839.717 ações até 31 de dezembro de 2018) foram utilizadas para liquidação do exercício de opções. O saldo de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2019 é de 4.290.903 ações (6.363.783 ações em 31 de dezembro de 2018). Vide Nota Explicativa nº 20 para mais detalhes.

Em 31 de dezembro de 2019, o percentual de ações em livre circulação (ações emitidas exceto ações em tesouraria, ações detidas pelos administradores, pelos acionistas controladores e pessoas a ele vinculadas é de 45,41% (44,97% em 31 de dezembro de 2018). As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$20,78 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$3,27 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$24,65 (valores em reais). O preço de fechamento das ações calculado com base na última cotação anterior ao encerramento do exercício foi de R\$28,85 (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 2019

Em 24 de junho de 2019, 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\$110.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 27 de junho de 2019, correspondente a R\$0,18458448946 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 foi pago aos acionistas da Companhia em 22 de outubro de 2019.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 2019--Continuação

Em 25 de setembro de 2019, 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\$80.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 30 de setembro de 2019, correspondente a R\$0,13417101396 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 maio de 2020.

Em 23 de dezembro de 2019, 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\$90.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 30 de dezembro de 2019, correspondente a R\$ 0,15088772985 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 maio de 2020.

	<u>2019</u>	<u>%</u>
Lucro líquido do exercício	471.123	
Apropriação à reserva legal	(23.556)	
Lucro líquido após dedução da reserva legal	<u>447.567</u>	<u>100%</u>
Juros sobre capital próprio aprovados, líquido de impostos	244.130	55%

Juros sobre o capital próprio deliberados em 2018

Em 21 de junho de 2018, 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\$110.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 26 de junho de 2018, correspondente a R\$0,55378689447 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 foi pago aos acionistas da Companhia em 25 de setembro de 2018.

O valor de R\$0,55378689447 por ação mencionado acima: (i) foi apurado com base no número de ações representativas do capital social da Companhia antes do desdobramento das ações de emissão da Companhia na proporção de 1:3 (uma para três) aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2018 e, portanto, (ii) não considera os efeitos do referido desdobramento.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 2018--Continuação

Em 21 de setembro de 2018, 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\$80.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 26 de setembro de 2018, correspondente a R\$0,13459016048 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 foi pago aos acionistas em 25 de abril de 2019.

Em 21 de dezembro de 2018, 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\$70.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 28 de dezembro de 2018, correspondente a R\$0,11776639042 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 foi pago aos acionistas da Companhia em 25 de abril de 2019.

	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	473.474
Apropriação à reserva legal	(23.674)
Lucro líquido após dedução da reserva legal	<u>449.800</u>
Juros sobre capital próprio aprovados, líquido de impostos	224.354

20. Pagamento baseado em ações

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

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

O referido Plano é administrado pelo Conselho de Administração, cabendo ao Diretor-Presidente determinar os beneficiários a quem as opções de compra de ações serão outorgadas.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

A outorga de opções, no âmbito do Plano aprovado em 2007, não poderá conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que exceda, a qualquer tempo, 7% do capital social da Companhia. A diluição corresponde ao percentual representado pela quantidade de opções de ações dividida pela quantidade total de ações de emissão da Companhia.

A emissão de nossas ações mediante o exercício das opções de compra de ações no âmbito do Plano de Opção resultaria em uma diluição aos nossos acionistas, uma vez que as opções de compra de ações a serem outorgadas nos termos do Plano de Opção poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações de até 5% das ações do nosso capital social, sem considerar as opções do Diretor-Presidente, ou 7% considerando-as.

Em 31 de dezembro de 2019, o percentual de opções outorgadas é de 3,7094% do capital social sem considerar as Opções do Diretor-Presidente e 4,7070% considerando-as.

Os beneficiários do Plano de Opção Compra de Ações poderão exercer suas opções dentro de até seis anos contados da data da outorga. Cada opção de compra só pode ser convertida em uma ação ordinária da Companhia no momento do exercício da opção, ou seja, não existe a opção de liquidação em dinheiro. O período de carência (*vesting*) será de até quatro anos, com liberações de 33,4% a partir do segundo aniversário, 33,3% a partir do terceiro aniversário e 33,3% a partir do quarto aniversário.

O preço das opções deverá ser baseado na média da cotação das ações da Companhia de mesma classe e tipo nos últimos 20 pregões na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) imediatamente anteriores à data da outorga da opção, ponderada pelo volume de negociação, corrigido monetariamente de acordo com o IPCA, ou outro índice que venha a ser determinado pelo Conselho de Administração, até a data do efetivo exercício da opção.

Foram efetuadas nove outorgas de opções, entre 2007 e 2014, que se enquadram no limite máximo de 7% previsto no Plano, sendo estas resumidas a seguir:

- (i) Programa 1 - em 6 de julho de 2007, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o primeiro Programa de Opção de Compra de Ações e a outorga de opções de 4.493.319 ações (equivalente a 1.497.773 ações antes do desdobramento ocorrido em julho de 2018), exercíveis após 180 dias contados da realização da primeira oferta pública de ações pela Companhia. Não obstante a previsão geral ao Plano, conforme descrito anteriormente, o preço de exercício dessas opções é de R\$3,27 (equivalente a R\$9,80 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, ou outro índice que venha a ser escolhido pelo Conselho de Administração.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

- (ii) Programa 2 - em 21 de novembro de 2007, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o segundo Programa de Opção de Compra de Ações e a outorga de opções de 342.000 ações (equivalente a 114.000 ações antes do desdobramento). Desse total, 48.000 ações (equivalente a 16.000 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a um funcionário que saiu da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção.

O preço de exercício dessas opções é de R\$7,61 (equivalente a R\$22,84 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.

- (iii) Programa 3 - em 4 de junho de 2008 foi aprovado e em 12 de agosto de 2008 retificado pelo Conselho de Administração da Companhia que aprovou o terceiro Programa de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia, tendo sido aprovada a outorga de opções de 3.010.200 ações (equivalente a 1.003.400 ações antes do desdobramento). Desse total, 205.800 ações (equivalente a 68.600 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção. O preço de exercício dessas opções é de R\$6,75 (equivalente a R\$20,25 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.
- (iv) Programa 4 - em 13 de abril de 2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o quarto Programa de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia, tendo sido aprovada a outorga de opções de 3.900.300 ações (equivalente a 1.300.100 ações antes do desdobramento). Desse total, 132.306 ações (equivalente a 44.102 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção. O preço de exercício dessas opções é de R\$5,04 (equivalente a R\$15,13 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.
- (v) Programa 5 - em 4 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o quinto Programa de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia, tendo sido aprovada a outorga de opções de 2.900.256 ações (equivalente a 966.752 ações antes do desdobramento). Desse total, 16.977 ações (equivalente a 5.659 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção. O preço de exercício dessas opções é de R\$10,09 (equivalente a R\$30,27 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

- (vi) Programa 6 - em 23 de março de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o sexto Programa de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia, tendo sido aprovada a outorga de opções de 3.891.330 ações (equivalente a 1.297.110 ações antes do desdobramento). Desse total, 70.146 ações (equivalente a 23.382 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção. O preço de exercício dessas opções é de R\$11,04 (equivalente a R\$33,13 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.
- (vii) Programa 7 - em 7 de março de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o sétimo Programa de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia, tendo sido aprovada a outorga de opções de 4.043.880 ações (equivalente a 1.347.960 ações antes do desdobramento). Desse total, 119.970 ações (equivalente a 39.990 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção. O preço de exercício dessas opções é de R\$13,20 (equivalente a R\$39,60 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.
- (viii) Programa 8 - em 14 de maio de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o oitavo Programa de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia, tendo sido aprovada a outorga de opções de 5.068.650 ações (equivalente a 1.689.550 ações antes do desdobramento). Desse total, 778.650 ações (equivalente a 259.550 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção. O preço de exercício dessas opções é de R\$18,75 (equivalente a R\$56,24 antes do desdobramento), atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.
- (ix) Programa 9 - em 15 de abril de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o nono Programa de Opção de Compra de Ações de emissão da Companhia, tendo sido aprovada a outorga de opções de 6.643.650 ações (equivalente a 2.214.550 ações antes do desdobramento). Desse total, 353.850 ações (equivalente a 117.950 ações antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção. O preço de exercício dessas opções é de R\$16,01 (equivalente a R\$48,03 antes do desdobramento) atualizado pela inflação de acordo com o IPCA, a partir da data de celebração da outorga até a data do exercício da opção de compra da ação.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

Não foram outorgadas opções de compra de ações em 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019.

Em 7 de janeiro de 2010, foram exercidas 4.493.319 opções de compra de ações pelo Diretor-Presidente Sr. José Isaac Peres. Adicionalmente, ao longo de 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 foram exercidas 21.912.597 opções de compra de ações relativas aos Programas 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 9 por alguns beneficiários. A liquidação de todas as opções exercidas ocorreu por meio da entrega de ações ordinárias da Empresa. Em 14 de maio de 2019, foram canceladas 5.068.650 opções de compra de ações referentes ao programa 8 outorgado em 14 de maio de 2013, as quais se tornaram expiradas após decorrido o prazo de seis anos desde a outorga. Sendo assim, em 31 de dezembro de 2019, o montante total de ações que compõem o saldo das opções outorgadas, e não exercidas, pela Companhia passou a ser de 1.871.970 ações, as quais representam 0,31% do total de ações.

Os prazos de carência para o exercício das opções estão assim definidos:

Prazos de carência a partir da outorga	% de opções liberadas para o exercício	Quantidade máxima de ações (1)	Quantidade de opções exercidas até 31 de dezembro de 2019
Programa 1 180 dias após a primeira oferta pública de ações - 26/01/2008	100%	4.493.319	4.493.319
Programa 2			
A partir do segundo aniversário - 20/12/2009	33,4%	98.196	98.196
A partir do terceiro aniversário - 20/12/2010	33,3%	97.902	97.902
A partir do quarto aniversário - 20/12/2011	33,3%	97.902	97.902
Programa 3			
A partir do segundo aniversário - 04/06/2010	33,4%	936.662	936.662
A partir do terceiro aniversário - 04/06/2011	33,3%	933.865	933.865
A partir do quarto aniversário - 04/06/2012	33,3%	933.873	933.873
Programa 4			
A partir do segundo aniversário - 13/04/2011	33,4%	1.258.500	1.258.500
A partir do terceiro aniversário - 13/04/2012	33,3%	1.254.740	1.254.740
A partir do quarto aniversário - 13/04/2013	33,3%	1.254.754	1.254.754
Programa 5			
A partir do segundo aniversário - 04/03/2012	33,4%	968.665	968.665
A partir do terceiro aniversário - 04/03/2013	33,3%	965.780	965.780
A partir do quarto aniversário - 04/03/2014	33,3%	948.834	948.834
Programa 6			
A partir do segundo aniversário - 23/03/2013	33,4%	1.299.625	1.299.625
A partir do terceiro aniversário - 23/03/2014	33,3%	1.275.760	1.275.760
A partir do quarto aniversário - 23/03/2015	33,3%	1.245.799	1.245.799
Programa 7			
A partir do segundo aniversário - 07/03/2014	33,4%	1.330.599	1.330.599
A partir do terceiro aniversário - 07/03/2015	33,3%	1.296.651	1.296.651
A partir do quarto aniversário - 07/03/2016	33,3%	1.296.660	1.296.660
Programa 8			
A partir do segundo aniversário - 14/05/2015	33,4%	1.432.860	-
A partir do terceiro aniversário - 14/05/2016	33,3%	1.428.570	-
A partir do quarto aniversário - 14/05/2017	33,3%	1.428.570	-
Programa 9 (2)			
A partir do segundo aniversário - 16/04/2016	33,4%	2.100.793	1.501.597
A partir do terceiro aniversário - 16/04/2017	33,3%	2.094.503	1.497.101
A partir do quarto aniversário - 16/04/2018	33,3%	2.094.504	1.419.132

(1) Quantidade líquida das ações canceladas por conta da saída de funcionários da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção.

(2) Em relação ao Programa 9, foi aprovada a mudança do prazo de carência de 135.000 opções.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

O valor justo médio ponderado das opções de compra nas datas das outorgas, descrito abaixo, foi estimado usando-se o modelo de precificação de opções Black-Scholes, assumindo as premissas listadas abaixo:

	<u>Preço de exercício (R\$)</u>	<u>Preço no dia da outorga (1)</u>	<u>Índice de reajuste</u>	<u>Quantidade</u>
Programa 1	R\$3,27	R\$8,33 (2)	IPCA	4.493.319
Programa 2	R\$7,61	R\$6,67	IPCA	342.000
Programa 3	R\$6,75	R\$6,17	IPCA	3.010.200
Programa 4	R\$5,04	R\$5,10	IPCA	3.900.300
Programa 5	R\$10,09	R\$9,88	IPCA	2.900.256
Programa 6	R\$11,04	R\$11,28	IPCA	3.891.330
Programa 7	R\$13,20	R\$13,15	IPCA	4.043.880
Programa 8 (3)	R\$18,75	R\$19,60	IPCA	5.068.650
Programa 9	R\$16,01	R\$16,30	IPCA	6.643.650

(1) Preço de fechamento do último dia considerado na precificação do programa de opção de ações.

(2) Preço de emissão na abertura de capital da empresa no dia 27 de junho de 2007.

(3) Programa expirado em 14 de maio de 2019 após decorrido o prazo de seis anos desde a outorga.

A volatilidade utilizada no modelo foi baseada no desvio padrão histórico da MULT3, ou em um painel de empresas do setor, de acordo com a disponibilidade e consistência da variação da ação apresentada no mercado, no período apropriado. O *Dividend Yield* foi baseado em modelos internos da Companhia e de acordo com a maturidade de cada opção. A Companhia não considerou o exercício antecipado de opções e nenhuma condição de mercado além das premissas acima.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

Informações adicionais ao plano de opção de ações:

	Quantidade (1)	Preço (2) (R\$)
Total de opções outorgadas		
Em 31 de dezembro de 2012	22.195.185	7,92
Em 31 de dezembro de 2013	27.086.910	11,66
Em 31 de dezembro de 2014	33.400.650	13,15
Em 31 de dezembro de 2015	33.400.650	14,57
Em 31 de dezembro de 2016	33.028.329	15,47
Em 31 de dezembro de 2017	33.028.116	15,85
Em 31 de dezembro de 2018	32.567.886	16,39
Em 31 de dezembro de 2019	28.277.886	15,43
Opções outorgadas no exercício de 2012	4.043.880	13,78
Opções outorgadas no exercício de 2013	5.008.650	19,25
Opções outorgadas no exercício de 2014	6.523.650	16,58
Opções outorgadas no exercício de 2015	-	-
Opções outorgadas no exercício de 2016	-	-
Opções outorgadas no exercício de 2017	-	-
Opções outorgadas no exercício de 2018	-	-
Opções outorgadas no exercício de 2019	-	-
	Quantidade (1)	Preço (2) (R\$)
Total de opções exercidas		
Em 31 de dezembro de 2012	10.544.484	6,00
Em 31 de dezembro de 2013	12.822.537	6,67
Em 31 de dezembro de 2014	15.851.145	7,81
Em 31 de dezembro de 2015	17.670.459	8,42
Em 31 de dezembro de 2016	20.416.740	9,61
Em 31 de dezembro de 2017	24.012.636	11,04
Em 31 de dezembro de 2018	24.333.036	11,14
Em 31 de dezembro de 2019	26.405.916	11,95
Opções exercidas no exercício de 2012	3.250.668	8,27
Opções exercidas no exercício de 2013	2.278.053	9,74
Opções exercidas no exercício de 2014	3.028.608	12,63
Opções exercidas no exercício de 2015	1.819.314	13,72
Opções exercidas no exercício de 2016	2.746.281	17,29
Opções exercidas no exercício de 2017	3.595.896	19,16
Opções exercidas no exercício de 2018	320.400	18,96
Opções outorgadas no exercício de 2019	2.072.880	21,36

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

	Quantidade (1)	Preço (2) (R\$)
Total de opções maturadas		
Em 31 de dezembro de 2012	11.112.939	6,12
Em 31 de dezembro de 2013	14.604.762	7,15
Em 31 de dezembro de 2014	18.149.121	8,56
Em 31 de dezembro de 2015	22.594.338	10,65
Em 31 de dezembro de 2016	27.309.054	12,56
Em 31 de dezembro de 2017	30.940.206	13,77
Em 31 de dezembro de 2018	32.567.886	14,27
Em 31 de dezembro de 2019	28.277.886	12,58
Opções maturadas no exercício de 2012	3.117.420	8,63
Opções maturadas no exercício de 2013	3.491.823	10,51
Opções maturadas no exercício de 2014	3.544.359	14,29
Opções maturadas no exercício de 2015	4.445.217	18,82
Opções maturadas no exercício de 2016	4.849.854	20,78
Opções maturadas no exercício de 2017	3.631.365	22,11
Opções maturadas no exercício de 2018	2.049.549	20,91
Opções outorgadas no exercício de 2019	-	-
Total de não exercidas		
Em 31 de dezembro de 2012	11.650.701	11,83
Em 31 de dezembro de 2013	14.264.373	15,28
Em 31 de dezembro de 2014	17.549.505	16,95
Em 31 de dezembro de 2015	15.730.191	19,25
Em 31 de dezembro de 2016	12.611.589	21,10
Em 31 de dezembro de 2017	9.015.480	22,50
Em 31 de dezembro de 2018	8.234.850	23,51
Em 31 de dezembro de 2019	1.871.970	21,58

(1) Quantidade líquida das ações canceladas por conta da saída de funcionários da Companhia antes do prazo mínimo para exercer a opção.

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

Para as opções de ações exercidas durante o exercício de 2013, o preço médio ponderado de mercado das ações era de R\$19,40. Em 2014, o preço médio ponderado de mercado das ações era de R\$17,74. Em 2015, o preço médio ponderado de mercado das ações era de R\$18,60. Em 2016, o preço médio ponderado de mercado das ações era de R\$19,60. Em 2017, o preço médio ponderado de mercado das ações era de R\$23,68. Em 2018, o preço médio ponderado de mercado das ações era de R\$23,52. Em 2019, o preço médio ponderado de mercado das ações era de R\$26,03.

O efeito referente ao reconhecimento do pagamento baseado em ações no patrimônio líquido e no resultado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$614, dos quais R\$322 refere-se à parcela dos administradores.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

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

Phantom 1: em 29 de julho de 2015, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2015, a outorga de 7.502.949 unidades de investimento (equivalente a 2.500.983 unidades de investimento antes do desdobramento) aos participantes eleitos. Desse total, 383.914 unidades de investimento (equivalente a 127.971 unidades de investimento antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer o resgate das unidades de investimento.

Phantom 2: em 21 de setembro de 2016, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2016, a outorga de 7.502.250 unidades de investimento (equivalente a 2.500.750 unidades de investimento antes do desdobramento) aos participantes eleitos. Desse total, 522.647 unidades de investimento (equivalente a 174.216 unidades de investimento antes do desdobramento) foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para exercer o resgate das unidades de investimento.

Em 2018 e 2019 não houve outorga de unidades de investimento.

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

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

	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2018	36.677
Atualização	43.937
Encargos	10.192
Pagamentos	<u>(49.206)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>41.600</u>

i) *Mensuração do valor justo*

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

O valor justo na data da outorga foi calculado assumindo as premissas listadas abaixo:

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

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

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

i) *Mensuração do valor justo*--Continuação

O valor justo na data da demonstração financeira foi calculado assumindo as premissas listadas abaixo:

	Valor justo em 31 de dezembro de 2019							Valor justo médio
	Valor referencial (R\$)	Preço da ação (R\$)	Índice de reajuste	Quantidade	Volatilidade MULT3	Taxa livre de risco	Maturidade média	
Phantom 1	15,57	27,03	IPCA	7.170.733	Marcação a mercado	Marcação a mercado	0 anos	R\$6,65
Phantom 2	20,46	30,93	IPCA	6.979.603	5,6%	4,5%	0,2 anos	R\$6,17

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

	Quantidade	Preço (1) (R\$)
Outorga		
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de dezembro de 2017	14.957.199	19,46
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de dezembro de 2018	14.253.734	20,25
Saldo total de unidades de investimento outorgadas em 31 de dezembro de 2019	14.098.639	20,90
Unidades de investimento outorgadas em 2017	-	-
Unidades de investimento outorgadas em 2018	-	-
Unidades de investimento outorgadas em 2019	-	-
Exercício		
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de dezembro de 2017	2.580.828	17,44
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de dezembro de 2018	2.789.919	17,51
Saldo total de unidades de investimento exercidas em 31 de dezembro de 2019	9.617.559	19,26
Unidades de investimento exercidas em 2017	2.444.379	17,46
Unidades de investimento exercidas em 2018	209.091	18,33
Unidades de investimento exercidas em 2019	6.827.640	19,98
Maturadas		
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de dezembro de 2017	2.671.704	17,45
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de dezembro de 2018	7.286.940	19,27
Saldo total de unidades de investimento maturadas em 31 de dezembro de 2019	11.791.698	19,91
Unidades de investimento maturadas em 2017	2.444.379	17,46
Unidades de investimento maturadas em 2018	4.615.237	20,31
Unidades de investimento maturadas em 2019	4.504.758	20,96
Não resgatadas		
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de dezembro de 2017	12.376.371	19,83
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de dezembro de 2018	11.463.815	20,69
Saldo total de unidades de investimento não resgatadas em 31 de dezembro de 2019	4.481.080	22,78

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

ii) *Receita (despesa) reconhecida no resultado*

Em 31 de dezembro de 2019, o montante reconhecido no resultado foi de R\$50.792 (R\$1.357 em 31 de dezembro de 2018), dos quais R\$22.152 (R\$378 em 31 de dezembro de 2018) refere-se à parcela dos administradores.

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

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

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

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

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

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. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

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. 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.

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

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

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

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

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

ii) *Condições de aquisição*

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				
	<u>Data da outorga</u>	<u>Quantidade outorgada</u>	<u>Taxa de cancelamentos (1)</u>	<u>Quantidade outorgada considerada após cancelamentos</u>
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

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

iii) *Contabilização no patrimônio líquido e resultado*

Em 31 de dezembro de 2019, o efeito referente ao reconhecimento das ações restritas no patrimônio líquido foi de R\$15.314 (R\$5.851 em 31 de dezembro de 2018), sendo no resultado de R\$14.752 (R\$ 5.618 em 31 de dezembro de 2018) e R\$563 (R\$ 233 em 31 de dezembro de 2018) de despesas capitalizadas em propriedade para investimento. Cabe ressaltar, que do efeito total de R\$15.314 (R\$ 5.851 em 31 de dezembro de 2018) das ações restritas, R\$4.524 (R\$1.815 em 31 de dezembro de 2018) refere-se à parcela dos administradores.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

21. Receita operacional líquida

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados:				
Locação de lojas	826.422	1.100.886	769.000	1.037.702
Estacionamentos	122.770	219.282	114.190	205.548
Serviços	119.204	115.127	119.748	111.421
Cessão de direitos	(559)	(11.736)	789	(10.029)
Venda de imóveis	2.468	1.808	3.352	2.345
Outras	4.934	9.670	5.556	8.394
	1.075.239	1.435.037	1.012.635	1.355.381
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(94.712)	(129.450)	(94.371)	(126.239)
Receita operacional líquida	980.527	1.305.587	918.264	1.229.142

22. Abertura dos custos e despesas por natureza

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia incorreu em custos e despesas, como segue:

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

	Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos			
	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Serviços	(5.108)	(5.445)	(3.008)	(2.876)
Estacionamento	-	(4.533)	-	(4.275)
Arrendamentos	-	-	(8.415)	(8.458)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel, condomínio)	(29.424)	(40.960)	(32.432)	(45.273)
Custo de ocupação	(6)	(6)	(42)	(55)
Outros custos	(7.798)	(17.254)	(18.373)	(32.207)
Custo dos imóveis vendidos	(2.428)	(1.515)	(1.660)	145
Depreciações e amortizações	(111.189)	(202.462)	(97.504)	(185.950)
Total	(155.953)	(272.175)	(161.434)	(278.949)
Custos com:				
Serviços prestados	(153.525)	(270.660)	(159.774)	(279.094)
Dos imóveis vendidos	(2.428)	(1.515)	(1.660)	145
Total	(155.953)	(272.175)	(161.434)	(278.949)

(*) Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as despesas com arrendamento da controladora e consolidado encontram-se classificadas na rubrica de "Depreciações e amortizações" no montante de R\$7.916 e R\$7.948, respectivamente.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Custos--Continuação

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

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

	Despesas administrativas e de projetos			
	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Pessoal	(89.872)	(90.690)	(82.726)	(83.239)
Serviços	(25.477)	(31.593)	(24.415)	(30.243)
Marketing	(17.735)	(28.270)	(16.191)	(23.985)
Viagens	(4.456)	(5.147)	(4.550)	(4.961)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel e condomínio)	(2.990)	(15.781)	(2.276)	(14.161)
Custo de ocupação	(4.513)	(5.859)	(7.310)	(9.134)
Contribuição previdenciária	(16.304)	(16.367)	(15.442)	(15.524)
Outras	(44.018)	(58.366)	(11.541)	(13.074)
Total	(205.365)	(252.073)	(164.451)	(194.321)
Despesas com:				
Despesas administrativas - Sede	(158.702)	(160.085)	(143.854)	(145.459)
Despesas administrativas - Propriedades	(42.608)	(70.221)	(15.885)	(29.706)
Despesas com projetos para locação	(2.264)	(14.982)	(1.405)	(10.958)
Despesas com projetos para venda	(1.791)	(6.785)	(3.307)	(8.198)
Total	(205.365)	(252.073)	(164.451)	(194.321)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

23. Resultado financeiro líquido

	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Rendimentos sobre aplicações financeiras	37.150	49.602	36.779	49.761
Juros e variação monetária sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(157.508)	(207.054)	(157.321)	(212.641)
Ganho com derivativo	170	170	-	-
Juros sobre empreendimentos imobiliários	1.408	5.734	1.619	6.411
Tarifas bancárias e outros encargos	(4.516)	(6.829)	(5.286)	(7.650)
Variação monetária ativa	1.220	1.735	1.855	4.773
Perda com derivativo	(124)	(124)	-	-
Multa e juros sobre aluguel e cessões de direito - shopping	9.081	11.355	10.196	12.578
Multa e juros sobre infrações fiscais	(573)	(615)	(134)	(152)
Juros sobre transação com partes relacionadas	983	1.118	975	1.042
Juros e variação monetária sobre obrigações para aquisições de bens	(489)	(1.531)	-	(1.911)
Outros	(462)	925	3.652	6.176
Total	(113.660)	(145.514)	(107.665)	(141.613)

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 92,00% do total da receita bruta da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Nessa operação, o fator determinante no montante de suas receitas e despesas é a participação que a Companhia detém em cada empreendimento. Suas receitas e despesas são descritas a seguir:

Receitas de locação

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações por segmento--Continuação

a) Propriedade para locação--Continuação

Receitas de estacionamentos

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

Despesas

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

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

Outros

Incluem as despesas de depreciação.

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

b) Imobiliário para venda

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações por segmento--Continuação

b) Imobiliário para venda--Continuação

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

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

c) Projetos

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

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

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

d) Gestão e outros

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

24. Informações por segmento--Continuação

d) Gestão e outros--Continuação

	2019 (Consolidado)				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	1.320.168	1.808	(11.736)	124.797	1.435.037
Custos	(270.660)	(1.515)	-	-	(272.175)
Despesas	(70.221)	(6.785)	(14.983)	(225.629)	(317.618)
Outros	(135.179)	10.266	1.168	(162.490)	(286.235)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	844.108	3.774	(25.551)	(263.322)	559.009
Ativos operacionais	7.379.010	638.178	545.641	1.013.920	9.576.749

	2018 (Consolidado)				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	1.243.250	2.345	(10.029)	119.816	1.355.381
Custos	(279.093)	145	-	-	(278.948)
Despesas	(29.706)	(8.198)	(10.958)	(153.050)	(201.912)
Outros	(144.179)	13.418	979	(149.859)	(279.640)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	790.272	7.710	(20.008)	(183.093)	594.881
Ativos operacionais	7.001.319	688.955	374.820	810.164	8.875.258

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação

25.1. Gestão do risco de capital--Continuação

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

O índice de endividamento é o seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Dívida (a)	2.579.037	2.218.649	3.143.930	2.836.439
Caixa e equivalentes de caixa e aplicação	(646.474)	(541.456)	(907.969)	(855.769)
Dívida líquida	1.932.563	1.677.193	2.235.961	1.980.670
Patrimônio líquido (b)	5.585.087	5.335.980	5.588.419	5.352.187
Índice de endividamento líquido	34,60%	31,43%	40,01%	37,01%

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

Do total da dívida conforme definido no item (a) acima R\$475.673 referem-se ao montante classificado na controladora com vencimento no curto prazo em 31 de dezembro de 2019 (R\$355.554 em 31 de dezembro de 2018) e R\$2.103.363 classificado no longo prazo em 31 de dezembro de 2019 (R\$1.863.095 em 31 de dezembro de 2018). No consolidado R\$535.918 refere-se ao curto prazo em 31 de dezembro de 2019 (R\$410.250 em 31 de dezembro de 2018) e R\$2.608.012 refere-se ao longo prazo em 31 de dezembro de 2019 (R\$2.426.188 em 31 de dezembro de 2018).

(b) O patrimônio líquido inclui o capital integralizado e as reservas.

25.2. Gestão dos riscos de mercado

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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

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.

De acordo com a Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, que dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros derivativos em nota explicativa, a Companhia informa que não opera com instrumentos financeiros derivativos, não havendo risco decorrente de uma eventual exposição associada a instrumentos dessa natureza.

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.

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.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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

25.2.3. 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 2019, foram definidos cinco cenários diferentes e foi preparada uma análise de sensibilidade às oscilações dos indicadores desses instrumentos. Com base no Relatório FOCUS de 27 de dezembro de 2019, foi extraída a projeção dos indexadores IGP-DI, IGP-M e IPCA, o indexador TJLP foi extraído do site oficial do BNDES, o indexador CDI extraído do site oficial da CETIP e a taxa TR conforme site oficial BM&F BOVESPA, para o ano de 2019 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:

<u>Indexador</u>	<u>Queda de 50%</u>	<u>Queda de 25%</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Aumento de 25%</u>	<u>Aumento de 50%</u>
CDI	2,96%	4,44%	5,92%	7,40%	8,88%
IGP-DI	3,85%	5,78%	7,70%	9,63%	11,55%
IGP - M	3,66%	5,49%	7,32%	9,15%	10,98%
IPCA	2,02%	3,03%	4,04%	5,05%	6,06%
TJLP	2,79%	4,18%	5,57%	6,96%	8,36%

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 2019 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 2019 e 2018
(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 - 2019

		Controladora					
		Saldo em 31/12/2019	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	22.562	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Aplicações financeiras	100% CDI	623.912	18.468	27.702	36.936	46.169	55.403
		646.474	18.468	27.702	36.936	46.169	55.403
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	128.101	4.932	7.398	9.864	12.330	14.796
Contas a receber de clientes - linearidade	IGP-DI	19.445	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	23.321	898	1.347	1.796	2.245	2.694
	IGP-M +						
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	12%	15.886	2.488	2.778	3.069	3.359	3.650
Outros contas a receber de clientes	N/A	28.642	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		215.395	8.318	11.523	14.729	17.934	21.140
Transações com partes relacionadas							
Associação Shopping Centers	N/A	8.031	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers	N/A	3.755	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	6.817	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Outros empréstimos e adiantamentos diversos	N/A	1.265	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.868	-	-	-	-	-
Total		881.737	26.786	39.225	51.665	64.103	76.543
		Consolidado					
		Saldo em 31/12/2019	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	36.463	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Aplicações financeiras	100% CDI	871.506	25.797	38.695	51.593	64.491	77.390
		907.969	25.797	38.695	51.593	64.491	77.390
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	164.066	6.317	9.475	12.633	15.791	18.950
Linearidade	IGP-DI	33.213	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	35.440	1.364	2.047	2.729	3.411	4.093
	IGP-M +						
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	12%	15.886	2.488	2.778	3.069	3.359	3.650
	IGP-M +						
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	11%	51.369	7.530	8.470	9.410	10.350	11.289
Outros contas a receber de clientes	N/A	40.548	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		340.522	17.699	22.770	27.841	32.911	37.982
Transações com partes relacionadas							
Associações Shopping Centers	110% CDI	8.031	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers	110% CDI	5.217	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	10.786	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Empréstimos Outros	N/A	276	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		24.310	-	-	-	-	-
Total		1.272.801	43.496	61.465	79.434	97.402	115.372

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 - 2019

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 2019. A data-base utilizada foi 31 de dezembro de 2019 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade destes em cada cenário.

	Taxa de remuneração	Saldo em 31/12/2019	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú PSC	TR + 7,4%	59.493	4.402	4.402	4.402	4.402	4.402
Banco Itaú VLG	TR + 7,4%	158.877	11.757	11.757	11.757	11.757	11.757
Bradesco MTE	CDI + 1,00%	302.357	11.973	16.448	20.923	25.398	29.873
CCB - BB 175M	110% do CDI	78.261	2.548	3.822	5.096	6.370	7.645
CCB - BB 50M	110% do CDI	35.138	1.144	1.716	2.288	2.860	3.432
CCB - BB 150M	110% do CDI	105.413	3.432	5.148	6.864	8.581	10.297
BB - BRS Exp. VII	TR + 8,90%	51.823	4.612	4.612	4.612	4.612	4.612
Bradesco MTE JPA	TR 5,15%	335.748	17.291	17.291	17.291	17.291	17.291
Bradesco MTE JPA SWAP	TR + 5,15%	(47)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Custos de captação	N/A	(24.885)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cia. Real de Distribuição	N/A	298	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.102.476	57.157	65.194	73.231	81.269	89.307
Obrigação por aquisição de bens							
Usiminas	IPCA	30.489	616	924	1.232	1.540	1.848
Outros	N/A	269	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		30.758	616	924	1.232	1.540	1.848
Debêntures							
3ª Emissão de Debêntures	CDI + 0,87% a.a	202.390	7.752	10.747	13.742	16.738	19.733
3ª Emissão de Debêntures	107,25% do CDI	302.010	9.588	14.381	19.175	23.969	28.763
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	353.127	7.650	11.475	15.301	19.126	22.951
Custo de captação		(2.725)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4ª e 5ª Emissões de Debêntures (CRI)	95% do CDI	601.121	16.904	25.355	33.807	42.259	50.711
Custo de captação		(10.121)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.445.802	41.894	61.958	82.025	102.092	122.158
Total		2.579.036	99.667	128.076	156.488	184.901	213.313

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 - 2019--Continuação

Consolidado

	Taxa de remuneração	Saldo em 31/12/2019	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú PSC	TR + 7,4%	59.493	4.402	4.402	4.402	4.402	4.402
Banco Itaú VLG	TR + 7,4%	158.877	11.757	11.757	11.757	11.757	11.757
Bradesco MTE	CDI + 1,00%	302.357	11.973	16.448	20.923	25.398	29.873
Banco do Brasil 175M	110% do CDI	78.261	2.548	3.822	5.096	6.370	7.645
Banco do Brasil 50M	110% do CDI	35.138	1.144	1.716	2.288	2.860	3.432
Banco do Brasil 150M	110% do CDI	105.413	3.432	5.148	6.864	8.581	10.297
Banco do Brasil BRS Exp VII	TR + 8,90%	51.823	4.612	4.612	4.612	4.612	4.612
Bradesco MTE JPA	TR 5,15%	335.748	17.291	17.291	17.291	17.291	17.291
Bradesco MTE JPA SWAP	TR + 5,15%	(47)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Morumbi Corporate - DTIY	TR+8,70%	127.409	11.085	11.085	11.085	11.085	11.085
Morumbi Corporate - GTIY	TR+8,70%	123.942	10.783	10.783	10.783	10.783	10.783
Bradesco - Canoas	TR+9,25%	314.856	23.614	23.614	23.614	23.614	23.614
Custos de captação	N/A	(35.933)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cia. Real de Distribuição	N/A	298	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.657.635	102.639	110.676	118.713	126.751	134.789
Obrigações por aquisição de bens							
Usiminas	IPCA	30.489	616	924	1.232	1.540	1.848
Jockey	IGPM	9.735	356	534	712	890	1.069
Outros	N/A	269	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		40.493	972	1.458	1.944	2.430	2.917
Debêntures							
3ª Emissão de Debêntures	CDI + 0,87% 107,25% do	202.390	7.752	10.747	13.742	16.738	19.733
3ª Emissão de Debêntures	CDI	302.010	9.588	14.381	19.175	23.969	28.763
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	353.127	7.650	11.475	15.301	19.126	22.951
Custo de captação		(2.725)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4ª e 5ª Emissões de Debêntures (CRI)	95% do CDI	601.121	16.904	25.355	33.807	42.259	50.711
Custo de captação		(10.121)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.445.802	41.894	61.958	82.025	102.092	122.158
Total		3.143.930	145.505	174.092	202.682	231.273	259.864

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 - 2019--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 trimestre findo em 31 de dezembro de 2019, os ativos e passivos financeiros da Companhia geraram um resultado financeiro líquido negativo de R\$145.515.

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 2019 e 2018
(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 de dezembro de 2019	Controladora			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	240.440	438.820	423.216	1.102.476
Obrigações por aquisição de bens	30.758	-	-	30.758
Debêntures	204.475	292.800	948.527	1.445.802
Total	475.673	731.620	1.371.743	2.579.036

31 de dezembro de 2019	Consolidado			Total
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	
Empréstimos e financiamentos	295.688	561.096	800.851	1.657.635
Obrigações por aquisição de bens	35.755	4.738	-	40.493
Debêntures	204.475	292.800	948.527	1.445.802
Total	535.918	858.634	1.749.378	3.143.930

Derivativos

Operação de swap	Objetivo do Derivativo	Ativo/passivo	Vencimento	Valor de referência (nacional)	Posição na curva ativa	Posição na curva passiva	Valor justo diferencial a receber (pagar)	Curva diferencial a receber (pagar)
Swaps taxa de juros								
Financiamento Bradesco	Troca de Taxa de Juros do Financiamento para Construção ParkJacarepaguá	TR + 5,15% x 105,85% do CDI	21/12/2020	332.500	335.809	335.762	1.476	47

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

25.3. Categoria dos principais instrumentos financeiros

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações financeiras	623.912	516.739	871.506	816.905
Ativos financeiros ao custo amortizado				
Contas a receber	215.395	217.487	340.522	353.054
Contas a receber de partes relacionadas	19.869	20.855	24.310	25.342
Passivos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis mensurados ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	1.102.476	924.178	1.657.635	1.519.530
Obrigações por aquisição de bens	269	269	40.493	22.706
Debêntures	1.445.802	1.294.202	1.445.802	1.294.202

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

(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

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

Instrumentos	Controladora			
	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.127.360	1.474.184	941.831	921.446
Debêntures	1.458.648	1.786.659	1.310.119	1.238.807
Total de captações	2.586.008	3.260.843	2.251.950	2.160.253
Total custo de captações	(37.730)		(33.570)	
Total de captações líquido	2.548.278		2.218.380	

Instrumentos	Consolidado			
	31 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.693.567	2.226.650	1.549.674	1.512.109
Debêntures	1.458.648	1.786.659	1.310.119	1.238.807
Total de captações	3.152.215	4.013.309	2.859.793	2.750.916
Total custo de captações	(48.777)		(46.061)	
Total de captações líquido	3.103.438		2.813.732	

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 2019.

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).

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(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--
Continuação

- 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 de dezembro de 2019		31 de dezembro de 2018	
		Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
A	Média ponderada de ações emitidas	600.760.875	600.760.875	600.760.875	600.760.875
B	Média ponderada de ações em Tesouraria	5.221.855	5.221.855	5.037.358	5.037.358
C= A - B	Ações médias	595.539.020	595.539.020	595.723.517	595.723.517
D	Dilutivas	4.078.999	4.078.999	2.247.600	2.247.600
E	Lucro líquido do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	471.123	470.998	473.474	472.948
E/C	Lucro/ação	0,7911	0,7909	0,7948	0,7939
E/(C+D)	Lucro/ação ajustado	0,7857	0,7855	0,7918	0,7909

Em 31 de dezembro de 2018, o número de ações foi ajustado pelo desdobramento de ações (1:3) aprovado em AGE no dia 20 de julho de 2018.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018

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

27. Seguros

A Companhia mantém vigente um programa de seguros para os shopping centers e torres comerciais, com vigência de 30 de novembro de 2018 a 30 de novembro de 2020 ("Programa de Seguros"). O referido Programa de Seguros prevê coberturas diversas para cada empreendimento, destacando-se: (a) coberturas para riscos patrimoniais; (b) coberturas para riscos de responsabilidade civil, e; (c) coberturas para riscos ambientais. As coberturas estão sujeitas às condições e exclusões previstas nas respectivas apólices, entre as quais se destacam a exclusão para danos decorrentes de atos terroristas.

A Companhia também mantém vigentes coberturas para risco de engenharia para as obras de expansão, revitalização, readequação ou construção de novos empreendimentos.

28. Eventos subsequentes

Em 19 de novembro de 2019, a Companhia respondeu a notificação do IRB Investimentos e Participações Imobiliárias S.A. ("IRB"), confirmando o exercício do direito de preferência da Companhia na aquisição da totalidade da fração ideal detida pelo IRB no shopping center Parkshopping, correspondente a 20% da propriedade de algumas unidades do empreendimento. Dessa forma, está previsto para final de fevereiro de 2020, a celebração, por parte da Companhia e do IRB, da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, objetivando a aquisição da referida participação proprietária no Parkshopping, pelo valor de R\$225.000. A Companhia em 19 e 25 de novembro de 2019 efetuou um adiantamento no montante de R\$11.250 e R\$6.750, respectivamente, o mesmo está refletido dentro da linha de outros no ativo circulante.

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Eventos subsequentes--Continuação

Em 20 de janeiro de 2020, a Companhia subscreveu 53.225 novas ações ordinárias emitidas no âmbito do aumento de capital da Delivery Center Holding S.A. ("DC"), pelo valor total de R\$6,2 milhões, o qual foi integralizado em moeda corrente nacional no dia 24 de janeiro de 2020. Com isso, a Companhia passou a deter participação de 18,76% do capital social da DC.

Na mesma data, foi celebrado acordo de investimento por meio do qual a Companhia se comprometeu a aumentar sua participação no capital social da DC para 22,95%, mediante a subscrição de 159.675 novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$117,42 cada, totalizando um aporte de R\$18,7 milhões. A conclusão do investimento está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes.

Ainda em 20 de janeiro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição celebrada em 3 de julho de 2017 com o Clube Atlético Mineiro, através do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças Subordinado a Condições Suspensivas, objetivando a aquisição de 50,1% da participação do Clube Atlético Mineiro no shopping center DiamondMall pelo valor de R\$268.000, sendo R\$ 296.773 o valor atualizado na data do fechamento da operação. Desse montante, R\$ 5.935 já foram pagos. O saldo restante de R\$ 290.838 será liquidado em 36 parcelas mensais e consecutivas da seguinte forma: (i) uma parcela no valor de R\$ 23.742 em 45 dias contados do fechamento da operação; (ii) três parcelas mensais no valor de R\$ 11.871; (iii) duas parcelas mensais de \$ 8.903; e (iv) trinta parcelas mensais no valor de R\$ 7.123. Todas as parcelas serão atualizadas monetariamente pela variação do CDI.

Adicionalmente, o Clube Atlético Mineiro receberá durante 48 meses sucessivos o percentual de 7,515% do faturamento bruto mensal do Diamond Mall, utilizando-se os mesmos critérios de cálculo do contrato de arrendamento em vigor. Estima-se que essas parcelas totalizem R\$ 18.000. Sobre esse montante não incide qualquer atualização.