

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	14
Demonstração do Resultado	16
Demonstração do Resultado Abrangente	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	21
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	22
Demonstração de Valor Adicionado	23

Comentário do Desempenho	24
--------------------------	----

Notas Explicativas	85
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	179
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	181
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	182
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	183
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	184
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	185

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	600.760.875
Preferenciais	0
Total	600.760.875
Em Tesouraria	
Ordinárias	18.541.392
Preferenciais	0
Total	18.541.392

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	10.488.385	10.465.259
1.01	Ativo Circulante	696.763	1.050.808
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	167.381	10.525
1.01.02	Aplicações Financeiras	176.576	607.631
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	176.576	607.631
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	176.576	607.631
1.01.03	Contas a Receber	226.783	299.261
1.01.03.01	Clientes	226.783	299.261
1.01.04	Estoques	370	1.693
1.01.06	Tributos a Recuperar	52.098	37.897
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	52.098	37.897
1.01.06.01.01	Outros impostos e contribuições sociais a compensar	1.322	1.822
1.01.06.01.02	IRPJ e CDLL a compensar	50.776	36.075
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	73.555	93.801
1.01.08.03	Outros	73.555	93.801
1.01.08.03.01	Contas a receber de partes relacionadas	20.358	50.307
1.01.08.03.02	Outros	18.760	14.050
1.01.08.03.03	Custos diferidos	32.464	27.689
1.01.08.03.04	Adiantamentos diversos	1.973	1.755
1.02	Ativo Não Circulante	9.791.622	9.414.451
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	291.880	275.668
1.02.01.04	Contas a Receber	11.327	9.189
1.02.01.04.01	Clientes	11.327	9.189
1.02.01.05	Estoques	19.375	19.347
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	261.178	247.132
1.02.01.10.03	Contas a receber de partes relacionadas	28.929	30.196
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	160.006	161.158
1.02.01.10.05	Outros	891	978
1.02.01.10.06	Custos diferidos	71.352	54.800
1.02.02	Investimentos	9.039.655	8.682.319
1.02.02.01	Participações Societárias	5.000.739	4.747.035
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	5.000.739	4.747.035
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.038.916	3.935.284
1.02.03	Imobilizado	82.736	84.795
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	82.736	84.795
1.02.04	Intangível	377.351	371.669
1.02.04.01	Intangíveis	377.351	371.669
1.02.04.01.02	Intangíveis	377.351	371.669

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	10.488.385	10.465.259
2.01	Passivo Circulante	1.082.965	1.048.091
2.01.02	Fornecedores	133.866	101.258
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	133.866	101.258
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.509	16.482
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.509	16.482
2.01.03.01.02	Outros impostos	8.509	16.482
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	469.178	429.820
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	93.611	92.184
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	93.611	92.184
2.01.04.02	Debêntures	375.567	337.636
2.01.05	Outras Obrigações	471.412	500.531
2.01.05.02	Outros	471.412	500.531
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	445.408	414.260
2.01.05.02.04	Obrigações por aquisição de bens	1.500	30.203
2.01.05.02.05	Receitas diferidas	15.285	15.740
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	149	0
2.01.05.02.07	Outros	9.070	40.328
2.02	Passivo Não Circulante	2.505.574	2.834.828
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.028.470	2.375.027
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	931.392	978.707
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	931.392	978.707
2.02.01.02	Debêntures	1.097.078	1.396.320
2.02.02	Outras Obrigações	184.001	193.289
2.02.02.02	Outros	184.001	193.289
2.02.02.02.04	Provisão para riscos	5.377	6.378
2.02.02.02.05	Receitas diferidas	38.714	40.983
2.02.02.02.07	Outros	1.235	117
2.02.02.02.08	Valores a pagar a partes relacionadas	98.434	106.395
2.02.02.02.09	Fornecedores	40.241	39.041
2.02.02.02.10	Obrigações por aquisição de bens	0	375
2.02.03	Tributos Diferidos	293.103	266.512
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	293.103	266.512
2.03	Patrimônio Líquido	6.899.846	6.582.340
2.03.01	Capital Social Realizado	2.944.514	2.944.514
2.03.01.01	Capital Social	2.988.062	2.988.062
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-43.548	-43.548
2.03.02	Reservas de Capital	570.362	630.541
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	716.332	714.139
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	186.548	186.548
2.03.02.04	Opções Outorgadas	163.190	143.282
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-409.805	-327.525
2.03.02.08	Efeitos em transação de capital	-89.996	-89.996
2.03.02.09	Outras reservas de capital	4.093	4.093
2.03.04	Reservas de Lucros	2.987.285	3.007.285

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.01	Reserva Legal	297.260	297.260
2.03.04.10	Reserva para expansão	2.690.025	2.710.025
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	397.685	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	323.645	963.537	297.905	850.450
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-29.612	-95.083	-39.283	-113.265
3.02.01	Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos	-29.612	-95.083	-39.283	-113.265
3.03	Resultado Bruto	294.033	868.454	258.622	737.185
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	47.066	92.609	-3.401	8.997
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.191	-190.102	-66.722	-197.719
3.04.02.01	Despesas administrativas - Sede	-42.515	-119.582	-41.688	-123.718
3.04.02.02	Despesas administrativas - Propriedades	-1.367	-27.266	-13.657	-41.846
3.04.02.03	Despesas com projetos para locação	-1.161	-1.981	-52	-287
3.04.02.04	Despesas com projetos para venda	-702	-2.544	-611	-2.034
3.04.02.05	Despesas de remuneração baseada em opções de ações	-13.446	-38.729	-10.714	-29.834
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.656	-17.446	-12.320	-40.093
3.04.05.01	Depreciações e amortizações	-5.491	-15.873	-5.409	-16.240
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	835	-1.573	-6.911	-23.853
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	110.913	300.157	75.641	246.809
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	341.099	961.063	255.221	746.182
3.06	Resultado Financeiro	-62.188	-200.871	-70.145	-195.602
3.06.01	Receitas Financeiras	18.149	65.644	27.619	67.195
3.06.02	Despesas Financeiras	-80.337	-266.515	-97.764	-262.797
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	278.911	760.192	185.076	550.580
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.425	-42.507	979	-20.585
3.08.01	Corrente	-3.206	-15.916	1.647	-11.242
3.08.02	Diferido	-12.219	-26.591	-668	-9.343
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	263.486	717.685	186.055	529.995
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	263.486	717.685	186.055	529.995
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.01.01	ON	0	0	0	0,9023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	0	0	0,8934

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	263.486	717.685	186.055	529.995
4.03	Resultado Abrangente do Período	263.486	717.685	186.055	529.995

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	723.712	649.155
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	777.486	663.216
6.01.01.01	Lucro antes dos impostos	760.192	550.580
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	65.751	81.350
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-300.484	-246.809
6.01.01.04	Remuneração baseada em opções de ações	33.647	29.834
6.01.01.05	Apropriação da receita e custos diferidos	1.934	462
6.01.01.06	Atualização de debêntures	165.154	154.532
6.01.01.07	Atualização de empréstimos e financiamentos	85.726	88.214
6.01.01.08	Atualização de transações com partes relacionadas	-1.068	-3.401
6.01.01.10	Provisão para devedores duvidosos	6.143	14.925
6.01.01.11	Outros	4.483	5.325
6.01.01.14	Atualizações de obrigações por aquisição de bens	1.958	8.023
6.01.01.16	Contas a receber não faturado	-3.575	17.086
6.01.01.17	Receita de aplicações financeiras	-42.375	-36.905
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23.882	-17.052
6.01.02.01	Terrenos e imóveis a comercializar	1.295	1.740
6.01.02.02	Contas a receber	69.235	69.424
6.01.02.03	Depósitos judiciais	-6.809	-9.663
6.01.02.04	Outros ativos	-4.842	1.414
6.01.02.05	Contas a pagar	33.808	-7.737
6.01.02.06	Impostos e contribuições a recolher	-52.672	-30.249
6.01.02.07	Receitas diferidas	10.284	11.581
6.01.02.08	Adiantamento de clientes	-98	0
6.01.02.09	Imposto de renda e contribuição social pagos	-31.520	-35.007
6.01.02.10	Custos diferidos	-36.269	-9.877
6.01.02.12	Obrigações por aquisição de bens	-6.294	-8.678
6.01.03	Outros	-29.892	2.991
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	370.309	-556.799
6.02.01	Recebimento (pagamento) nas transações com partes relacionadas	30.821	-13.935
6.02.02	Baixa em propriedade para investimento	33	0
6.02.03	Aumento em investimentos	-336.979	-140.891
6.02.04	Adições em imobilizado	-2.226	-2.264
6.02.05	Adições em propriedade para investimento	-157.195	-117.905
6.02.06	Adições em Intangíveis	-17.273	-16.346
6.02.07	Dividendos recebidos	379.695	236.537
6.02.09	Aquisição de participação em controlada	0	-2.438
6.02.11	Baixa em imobilizado	3	0
6.02.12	Aplicações financeiras	-1.375.680	-731.598
6.02.13	Resgate aplicações financeiras	1.849.110	232.041
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-937.165	-351.746
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-52.365	-51.524
6.03.02	Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	-98.583	-86.754

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.03	Entrada de caixa decorrente de exercício de opção de ações	-3.138	0
6.03.04	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	-92.457	-127.604
6.03.05	Dividendos e juros sobre o capital próprio pagos	-262.749	0
6.03.07	Pagamento de encargos sobre debêntures	-127.873	-85.864
6.03.09	Pagamento de debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	156.856	-259.390
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.525	287.124
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	167.381	27.734

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.944.514	630.541	3.007.285	0	0	6.582.340
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.944.514	630.541	3.007.285	0	0	6.582.340
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-60.179	-20.000	-320.000	0	-400.179
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	35.416	0	0	0	35.416
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-20.000	-320.000	0	-340.000
5.04.08	Exercício de opção de ações	0	-3.138	0	0	0	-3.138
5.04.09	Recompra de ações	0	-92.457	0	0	0	-92.457
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	717.685	0	717.685
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	717.685	0	717.685
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.944.514	570.362	2.987.285	397.685	0	6.899.846

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.944.514	757.638	2.658.231	0	0	6.360.383
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.944.514	757.638	2.658.231	0	0	6.360.383
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-101.731	0	-245.000	0	-346.731
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	25.656	0	0	0	25.656
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-245.000	0	-245.000
5.04.08	Exercício de opção de ações	0	-2.891	0	0	0	-2.891
5.04.09	Recompra de ações	0	-127.604	0	0	0	-127.604
5.04.10	Retirada de sócio	0	3.108	0	0	0	3.108
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	529.995	0	529.995
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	529.995	0	529.995
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.944.514	655.907	2.658.231	284.995	0	6.543.647

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	1.041.671	925.796
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.030.618	921.892
7.01.02	Outras Receitas	17.196	18.829
7.01.04	Provisão/Reversão de Créd. Liquidação Duvidosa	-6.143	-14.925
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-104.145	-138.481
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-64.390	-91.153
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-39.755	-47.328
7.03	Valor Adicionado Bruto	937.526	787.315
7.04	Retenções	-65.751	-81.348
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-65.751	-81.348
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	871.775	705.967
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	365.801	314.003
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	300.157	246.808
7.06.02	Receitas Financeiras	65.644	67.195
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.237.576	1.019.970
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.237.576	1.019.970
7.08.01	Pessoal	123.295	107.380
7.08.01.01	Remuneração Direta	110.325	95.313
7.08.01.02	Benefícios	9.519	8.759
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.451	3.308
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	125.401	112.966
7.08.02.01	Federais	122.016	109.972
7.08.02.02	Estaduais	32	16
7.08.02.03	Municipais	3.353	2.978
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	271.195	269.629
7.08.03.01	Juros	265.677	262.744
7.08.03.02	Aluguéis	5.518	6.885
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	717.685	529.995
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	320.000	245.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	397.685	284.995

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	10.817.862	10.877.311
1.01	Ativo Circulante	1.437.375	1.779.399
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	351.666	23.589
1.01.02	Aplicações Financeiras	376.666	1.001.402
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	376.666	1.001.402
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	376.666	1.001.402
1.01.03	Contas a Receber	398.057	464.979
1.01.03.01	Clientes	398.057	464.979
1.01.04	Estoques	130.836	106.389
1.01.06	Tributos a Recuperar	63.760	47.710
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	63.760	47.710
1.01.06.01.01	IRPJ e CSLL a compensar	56.971	40.181
1.01.06.01.02	Outros impostos e contribuições sociais a compensar	6.789	7.529
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	116.390	135.330
1.01.08.03	Outros	116.390	135.330
1.01.08.03.01	Contas a receber de partes relacionadas	35.776	65.040
1.01.08.03.02	Outros	25.658	20.162
1.01.08.03.03	Custos diferidos	50.404	43.426
1.01.08.03.04	Adiantamentos diversos	4.552	6.702
1.02	Ativo Não Circulante	9.380.487	9.097.912
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	859.718	826.989
1.02.01.04	Contas a Receber	15.928	16.193
1.02.01.04.01	Clientes	15.928	16.193
1.02.01.05	Estoques	480.781	463.556
1.02.01.07	Tributos Diferidos	22.978	30.994
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	22.978	30.994
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	340.031	316.246
1.02.01.10.03	Contas a receber de partes relacionadas	51.608	44.370
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	168.587	175.393
1.02.01.10.05	Outros	1.236	2.013
1.02.01.10.06	Custos diferidos	118.600	94.470
1.02.02	Investimentos	8.040.991	7.794.182
1.02.02.01	Participações Societárias	136.829	134.813
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	136.829	134.813
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	7.904.162	7.659.369
1.02.03	Imobilizado	99.419	101.865
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	99.419	101.865
1.02.04	Intangível	380.359	374.876
1.02.04.01	Intangíveis	380.359	374.876
1.02.04.01.02	Intangíveis	380.359	374.876

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	10.817.862	10.877.311
2.01	Passivo Circulante	1.277.777	1.295.160
2.01.02	Fornecedores	173.286	140.568
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	173.286	140.568
2.01.03	Obrigações Fiscais	23.522	34.049
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.353	31.233
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.929	11.343
2.01.03.01.02	Outros impostos	11.424	19.890
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	2.169	2.816
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	501.263	461.332
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	125.696	123.696
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	125.696	123.696
2.01.04.02	Debêntures	375.567	337.636
2.01.05	Outras Obrigações	579.706	659.211
2.01.05.02	Outros	579.706	659.211
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	445.408	414.260
2.01.05.02.04	Obrigações por aquisição de bens	53.750	133.771
2.01.05.02.05	Receitas e custos diferidos	20.225	21.016
2.01.05.02.08	Outros	60.323	90.164
2.02	Passivo Não Circulante	2.640.198	2.999.608
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.133.254	2.502.280
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.036.176	1.105.960
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.036.176	1.105.960
2.02.01.02	Debêntures	1.097.078	1.396.320
2.02.02	Outras Obrigações	213.841	228.589
2.02.02.02	Outros	213.841	228.589
2.02.02.02.03	Obrigações por aquisição de bens	14.423	12.375
2.02.02.02.05	Provisão para riscos	11.281	16.545
2.02.02.02.06	Receitas diferidas	47.805	52.243
2.02.02.02.09	Valores a pagar a partes relacionadas	98.434	108.095
2.02.02.02.10	Contas a pagar	40.663	39.214
2.02.02.02.11	Outros	1.235	117
2.02.03	Tributos Diferidos	293.103	268.739
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	293.103	268.739
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.899.887	6.582.543
2.03.01	Capital Social Realizado	2.944.514	2.944.514
2.03.01.01	Capital social	2.988.062	2.988.062
2.03.01.02	Gastos com emissão de ações	-43.548	-43.548
2.03.02	Reservas de Capital	570.362	630.541
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	716.332	714.139
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	186.548	186.548
2.03.02.04	Opções Outorgadas	163.190	143.282
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-409.805	-327.525
2.03.02.08	Efeitos em transações de capital	-89.996	-89.996
2.03.02.09	Outras reservas de capital	4.093	4.093

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04	Reservas de Lucros	2.987.285	3.007.285
2.03.04.01	Reserva Legal	297.260	297.260
2.03.04.10	Reserva para expansão	2.690.025	2.710.025
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	397.685	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	41	203

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	506.605	1.459.013	449.021	1.293.154
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-72.253	-215.428	-85.491	-261.415
3.02.01	Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos	-72.253	-215.428	-85.491	-261.415
3.03	Resultado Bruto	434.352	1.243.585	363.530	1.031.739
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-79.264	-244.375	-93.907	-285.356
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-75.530	-246.095	-82.551	-247.678
3.04.02.01	Despesas administrativas - Sede	-44.587	-132.545	-42.608	-126.371
3.04.02.02	Despesas administrativas - Propriedades	-8.866	-52.559	-22.867	-76.105
3.04.02.03	Despesas com projetos para locação	-1.718	-3.738	-593	-1.960
3.04.02.04	Despesas com projetos para venda	-4.838	-16.449	-5.769	-13.408
3.04.02.05	Despesas de remuneração baseada em opção de ações	-15.521	-40.804	-10.714	-29.834
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.164	-17.732	-15.178	-48.273
3.04.05.01	Depreciações e amortizações	-5.687	-16.461	-5.608	-16.854
3.04.05.02	Outras receitas (despesas) operacionais	-477	-1.271	-9.570	-31.419
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.430	19.452	3.822	10.595
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	355.088	999.210	269.623	746.383
3.06	Resultado Financeiro	-52.344	-178.258	-62.716	-177.806
3.06.01	Receitas Financeiras	33.726	107.130	41.195	102.198
3.06.02	Despesas Financeiras	-86.070	-285.388	-103.911	-280.004
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	302.744	820.952	206.907	568.577
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-39.327	-103.022	-20.774	-38.255
3.08.01	Corrente	-21.096	-70.642	-15.910	-59.044
3.08.02	Diferido	-18.231	-32.380	-4.864	20.789
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	263.417	717.930	186.133	530.322
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	263.417	717.930	186.133	530.322
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	263.375	717.810	186.098	530.228
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	42	120	35	94

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	1,2283	0	0,9027
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	1,2151	0	0,8938

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	263.417	717.930	186.133	530.322
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	263.417	717.930	186.133	530.322
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	263.375	717.810	186.098	530.228
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	42	120	35	94

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	879.835	897.247
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.154.810	987.896
6.01.01.01	Lucro antes dos impostos	820.952	568.577
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	114.255	155.451
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-19.452	-10.597
6.01.01.04	Remuneração baseada em opção de ações	33.647	29.834
6.01.01.05	Receita de aplicações financeiras	-78.560	-54.224
6.01.01.06	Apropriação das receitas e custos diferidos	8.674	6.728
6.01.01.08	Atualização de debêntures	165.154	154.532
6.01.01.09	Atualização de empréstimos e financiamentos	98.126	102.250
6.01.01.10	Atualização de obrigações por aquisição de bens	4.208	8.024
6.01.01.11	Atualização de transações com partes relacionadas	-1.708	-5.833
6.01.01.12	Provisão para devedores duvidosos	16.388	2.048
6.01.01.13	Outros	478	8.169
6.01.01.17	Contas a receber não faturado	-7.352	22.937
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-274.975	-90.649
6.01.02.01	Estoques	-142.817	-13.202
6.01.02.02	Contas a receber	63.448	97.506
6.01.02.03	Depósitos judiciais	-2.855	-18.139
6.01.02.04	Outros ativos	-2.569	2.132
6.01.02.05	Contas a pagar	34.167	-25.278
6.01.02.06	Amortizações de obrigações por aquisição de bens	-7.294	-8.678
6.01.02.07	Impostos e contribuições a recolher	-56.244	-42.510
6.01.02.08	Imposto de renda e contribuição social pagos	-87.078	-77.925
6.01.02.09	Receitas diferidas	12.296	14.546
6.01.02.10	Outras obrigações	-27.490	3.941
6.01.02.11	Custos diferidos	-57.307	-19.996
6.01.02.12	Adiantamento de clientes	-1.232	-3.046
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	420.966	-1.009.798
6.02.01	Recebimento nas transações com partes relacionadas	18.437	-4.703
6.02.02	Adições em imobilizado	-2.226	-2.265
6.02.03	Adições em propriedade para investimento	-296.918	-178.544
6.02.04	Adições em intangível	-17.275	-16.571
6.02.05	Aplicações financeiras	-2.566.195	-1.307.977
6.02.06	Dividendos recebidos	17.446	17.445
6.02.07	Aumento em investimentos	-1.829	-70
6.02.08	Baixas em propriedade para investimento	33	0
6.02.09	Aquisição de participação em controlada	0	-2.438
6.02.12	Baixa de imobilizado	3	0
6.02.13	Resgate aplicações financeiras	3.269.490	485.325
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-972.724	-387.780
6.03.01	Pagamento de empréstimos e financiamentos	-74.987	-75.194
6.03.02	Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	-111.238	-99.487
6.03.03	Entrada de caixa decorrente de exercício de opção de ações	-3.138	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.04	Participação de não controladores	-282	369
6.03.05	Recompra de ações para manutenção em tesouraria	-92.457	-127.604
6.03.06	Dividendos e juros sobre o capital próprio pagos	-262.749	0
6.03.08	Pagamento de encargos sobre debêntures	-127.873	-85.864
6.03.11	Pagamento de debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	328.077	-500.331
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.589	553.793
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	351.666	53.462

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.944.514	630.541	3.007.285	0	0	6.582.340	203	6.582.543
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.944.514	630.541	3.007.285	0	0	6.582.340	203	6.582.543
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-60.179	-20.000	-320.000	0	-400.179	0	-400.179
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	35.416	0	0	0	35.416	0	35.416
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-20.000	-320.000	0	-340.000	0	-340.000
5.04.08	Exercício de opção de ações	0	-3.138	0	0	0	-3.138	0	-3.138
5.04.09	Recompra de ações	0	-92.457	0	0	0	-92.457	0	-92.457
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	717.685	0	717.685	120	717.805
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	717.810	0	717.810	120	717.930
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-125	0	-125	0	-125
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Coligadas	0	0	0	-125	0	-125	0	-125
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-282	-282
5.06.04	Redução de capital por acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-282	-282
5.07	Saldos Finais	2.944.514	570.362	2.987.285	397.685	0	6.899.846	41	6.899.887

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.944.514	757.638	2.658.231	0	0	6.360.383	2.810	6.363.193
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.944.514	757.638	2.658.231	0	0	6.360.383	2.810	6.363.193
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-101.731	0	-245.000	0	-346.731	0	-346.731
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	25.656	0	0	0	25.656	0	25.656
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	-245.000	0	-245.000	0	-245.000
5.04.08	Exercício de opção de ações	0	-2.891	0	0	0	-2.891	0	-2.891
5.04.09	Recompra de ações	0	-127.604	0	0	0	-127.604	0	-127.604
5.04.10	Retirada de sócio	0	3.108	0	0	0	3.108	0	3.108
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	529.995	0	529.995	94	530.089
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	530.228	0	530.228	94	530.322
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-233	0	-233	0	-233
5.05.02.03	Equiv. Patrim. s/Result. Abrang. Coligadas	0	0	0	-233	0	-233	0	-233
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-2.739	-2.739
5.06.04	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-2.739	-2.739
5.07	Saldos Finais	2.944.514	655.907	2.658.231	284.995	0	6.543.647	165	6.543.812

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	1.582.451	1.394.022
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.567.300	1.395.314
7.01.02	Outras Receitas	31.539	22.253
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-16.388	-23.545
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-212.064	-253.987
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-140.991	-174.737
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-71.073	-79.250
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.370.387	1.140.035
7.04	Retenções	-114.255	-155.450
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-114.255	-155.450
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.256.132	984.585
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	126.582	112.793
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.452	10.595
7.06.02	Receitas Financeiras	107.130	102.198
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.382.714	1.097.378
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.382.714	1.097.378
7.08.01	Pessoal	134.935	108.648
7.08.01.01	Remuneração Direta	120.720	96.334
7.08.01.02	Benefícios	10.615	8.952
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.600	3.362
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	236.950	168.713
7.08.02.01	Federais	209.164	144.852
7.08.02.02	Estaduais	86	48
7.08.02.03	Municipais	27.700	23.813
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	292.899	289.694
7.08.03.01	Juros	284.842	279.594
7.08.03.02	Aluguéis	8.057	10.100
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	717.930	530.323
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	320.000	245.000
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	397.810	285.230
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	120	93

3T23

Relatório de Resultados



**Contato da equipe de
Relações com Investidores :**

ri.multipplan.com.br
ri@multipplan.com.br
+55 21 3031-5400

Comentário do Desempenho

Aviso Legal

Aviso Legal

Este documento pode conter considerações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas uma vez que se baseiam nas expectativas e metas da administração da Companhia, bem como nas informações disponíveis. A Companhia não está obrigada a atualizar tais afirmações. As palavras "antecipar", "desejar", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "prognosticar", "projetar", "objetivar" e termos similares são utilizados para identificar tais afirmações. A Companhia esclarece que não divulga projeções e/ou estimativas nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22 e, dessa forma, eventuais considerações futuras não representam qualquer *guidance* ou promessa de desempenho futuro. As expectativas da administração referem-se a eventos futuros que podem ou não vir a ocorrer. Nossa futura situação financeira, resultados operacionais, participação de mercado e posicionamento competitivo podem diferir substancialmente daqueles inferidos ou sugeridos em tais avaliações. Muitos dos fatores e valores que estabelecem esses resultados estão fora do controle ou da expectativa da Companhia. O leitor/investidor não deve basear-se exclusivamente nas informações contidas neste relatório para tomar decisões com relação à negociação de valores mobiliários de emissão da Multiplan. Este documento contém informações sobre projetos futuros que poderão tornar-se diversas devido a alterações nas condições de mercado, alterações de lei ou políticas governamentais, alterações das condições de operação do projeto e dos respectivos custos, alteração de cronogramas, desempenho operacional, demanda de lojistas e consumidores, negociações comerciais ou de outros fatores técnicos e econômicos. Tais projetos poderão ser modificados no todo ou parcialmente, a critério da Companhia, sem prévio aviso. As informações não contábeis não foram revisadas pelos auditores externos. Neste relatório, a Companhia optou por apresentar os saldos consolidados, de forma gerencial, de acordo com as práticas contábeis vigentes excluindo o CPC 19 (R2). Para maiores informações, favor consultar as Demonstrações Financeiras, o Formulário de Referência e outras informações relevantes disponíveis no nosso site de Relações com Investidores ri.multipan.com.br

Programas não patrocinados de *depository receipts*

Chegou ao conhecimento da Companhia que bancos estrangeiros implementaram ou pretendem implementar programas não patrocinados de certificados de depósito de valores mobiliários (*depository receipts*), nos EUA ou em outros países, com lastro em ações de emissão da Companhia (os "Programas Não Patrocinados"), tirando proveito do fato de que os relatórios da Companhia são usualmente divulgados no idioma inglês. A Companhia, no entanto, (i) não está envolvida nos Programas Não Patrocinados, (ii) desconhece os termos e condições dos Programas Não Patrocinados, (iii) não tem qualquer relacionamento com potenciais investidores no tocante aos Programas Não Patrocinados, (iv) não consentiu de forma alguma com os Programas Não Patrocinados e não assume qualquer responsabilidade em relação aos mesmos. Ademais, a Companhia ressalta que suas demonstrações financeiras são traduzidas e também divulgadas em inglês exclusivamente para o cumprimento das normas brasileiras, notadamente a exigência contida no item 6.2 do Regulamento de Listagem do Nível 2 de Governança Corporativa da B3 SA - Brasil, Bolsa, Balcão, que é o segmento de listagem do mercado em que as ações da Companhia são listadas e negociadas. Embora divulgadas em inglês, as demonstrações financeiras da Companhia são preparadas de acordo com a legislação brasileira, seguindo os Princípios Contábeis Geralmente Aceitos no Brasil (BR GAAP), que podem diferir dos princípios contábeis geralmente aceitos em outros países. Por fim, a Companhia chama a atenção de potenciais investidores para o artigo 51 do seu Estatuto Social, o qual, em síntese, prevê expressamente que qualquer litígio ou controvérsia que possa surgir entre a Companhia, seus acionistas, membros do Conselho de Administração, diretores e membros do Conselho Fiscal com relação às matérias previstas em tal dispositivo devem ser submetidas à arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, no Brasil. Portanto, ao optar por investir em qualquer Programa Não Patrocinado, o investidor o faz por seu próprio critério e risco e também estará sujeito ao disposto no artigo 51 do Estatuto Social da Companhia.

Comentário do Desempenho

Aviso Legal

Relatório Gerencial

Durante o exercício de 2012, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu os seguintes pronunciamentos que afetam as atividades da Companhia e suas controladas, dentre outros, o CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto. Esse pronunciamento passou a ter sua aplicação para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013. O pronunciamento determina, dentre outras coisas, que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras através do método de equivalência patrimonial. Nesse caso, a Companhia deixa de consolidar proporcionalmente os 50% de participação na Parque Shopping Maceió S.A., empresa detentora de 100% do shopping center do mesmo nome. Este relatório possui caráter gerencial e, por essa razão, não considera a aplicação do CPC 19 (R2). Dessa forma, as informações e/ou análises de desempenho constantes deste relatório consideram a consolidação proporcional do Parque Shopping Maceió S.A. Para informações adicionais, favor consultar a nota 8.3 das Demonstrações Financeiras de 30 de setembro de 2023. A Multiplan está apresentando seus resultados em formato gerencial para fornecer ao leitor dados operacionais mais completos. Favor acessar seu website ri.multiplan.com.br para consultar suas Demonstrações Financeiras de acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Favor consultar a página 52 para uma breve descrição das mudanças determinadas pelo Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2), e a conciliação entre os números contábeis e gerenciais.



Comentário do Desempenho

Sumário



5	Visão Geral
6	Destaques
9	ESG
14	Prêmios e reconhecimentos
15	Inovação Digital
18	MULT3 e o Mercado de Ações
20	Demonstração Result. Consolidados
21	Indicadores Operacionais
30	Receita Bruta
31	Resultados da Participação em Propriedades
37	Resultados da Gestão de Portfólio
38	Resultados de Empreendimentos Imobiliários
39	Resultados Financeiros
44	Capex
45	Análise das Prop. Para Investimento
47	Portfólio de Ativos
49	Estrutura Societária
50	Anexos
59	Glossário

Comentário do Desempenho

Visão Geral

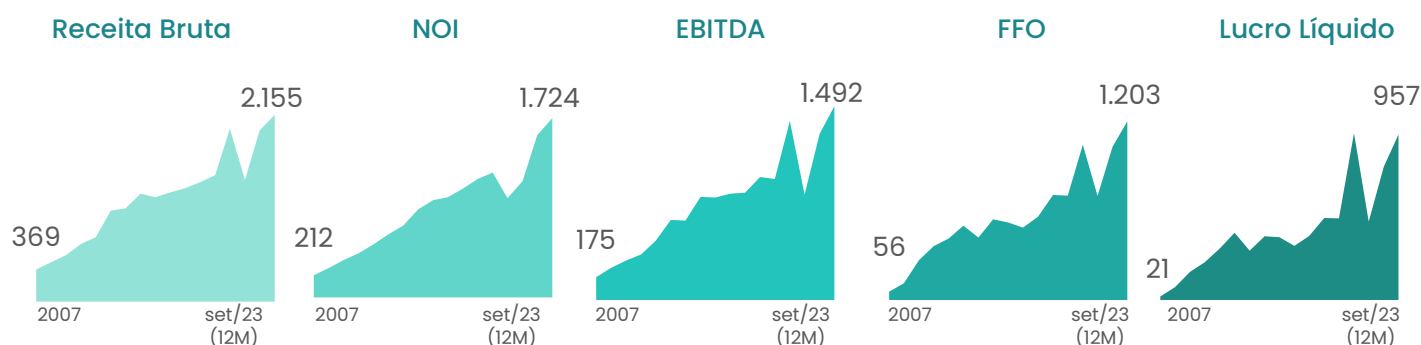
A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., é uma das maiores empresas de shopping centers do Brasil. Fundada como uma empresa *full service*, responsável pelo planejamento, desenvolvimento, propriedade e administração de um dos maiores e melhores portfólios de shopping centers do Brasil.

A Companhia também participa estrategicamente do setor de desenvolvimento de imóveis comerciais e residenciais, gerando sinergias para seus shopping centers ao criar projetos multiuso em áreas adjacentes

Ao final do 3T23, a Multiplan possuía e administrava 20 shoppings centers, totalizando 880.929 m² de ABL, com participação média de 80,7%, cerca de 6.000 lojas e tráfego anual estimado de 190 milhões de visitantes (em 2019).

Além disso, a Multiplan também possuía e administrava – com uma participação média de 92,1% – dois complexos corporativos com ABL total de 50.582 m², levando a uma ABL total do portfólio de 931.511 m².

EVOLUÇÃO FINANCEIRA DE LONGO PRAZO (R\$ Milhões)



R\$ Milhões	2007 (IPO) ¹	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	set/23 (12M)	Chg. '07-'22	CAGR '07-'22
Receita Bruta	368,8	452,9	534,4	662,6	742,2	1.048,0	1.074,6	1.245,0	1.205,2	1.257,5	1.306,2	1.378,9	1.460,2	1.995,1	1.404,5	1.975,1	2.154,9	+435,6%	+11,8%
NOI	212,1	283,1	359,4	424,8	510,8	606,9	691,3	846,1	934,8	964,6	1.045,5	1.138,1	1.201,2	953,4	1.118,9	1.561,2	1.724,0	+636,1%	+14,2%
EBITDA¹	175,1	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	610,7	793,7	789,2	818,3	825,5	946,9	932,1	1.377,1	810,8	1.280,1	1.492,4	+631,0%	+14,2%
FFO¹	56,1	112,5	266,6	363,0	414,6	501,0	421,0	543,7	522,8	487,7	561,3	707,4	703,4	1.047,0	702,0	1.032,5	1.203,0	+1.740,5%	+21,4%
Lucro Líquido¹	21,2	74,0	163,3	218,4	298,2	388,1	284,6	368,1	362,2	311,9	369,4	472,9	471,0	964,2	453,1	769,3	956,8	+3.536,1%	+27,1%

¹ Os resultados de 2007 foram calculados de acordo com a metodologia atual. Para mais detalhes, por favor acesse a Planilha de Fundamentos da Companhia.

Comentário do Desempenho

Destaques

O segundo trimestre foi excelente, o terceiro foi ainda melhor!

Após um crescimento anual de 5,8% no segundo trimestre de 2023, as vendas aceleraram para um crescimento anual de 8,1% no 3T23 (pag. 21), impulsionadas por um aumento de 7,8% no SSS (Vendas nas Mesmas Lojas) (pag. 24), demonstrando um ambiente comercial mais saudável nos shopping centers da Companhia.

Nos primeiros 25 dias de outubro de 2023, a Companhia manteve seu ritmo de crescimento com aumento de 5,7%¹ nas vendas em relação a outubro de 2022.

O forte desempenho de vendas refletiu também no indicador SSR (Aluguel nas Mesmas Lojas) (pag. 33), que cresceu 7,0% no trimestre (vs. 3T22), favorecido por uma taxa de crescimento real de 4,3%, superando o crescimento real do 2T23, sendo o maior nos últimos sete anos².

¹ Números preliminares de vendas de out/23, com base nas vendas dos primeiros 25 dias do mês.

² Não considera o período da pandemia (2020-2021).



Evento de música – BarraShoppingSul

Comentário do Desempenho

Destaques

Maior ocupação, maior aluguel e maior margem

O desempenho operacional destacou-se em vários indicadores.

A taxa de ocupação, novamente, apresentou um forte ritmo de crescimento, ultrapassando o nível de 96% e atingindo o maior crescimento trimestral em 15 anos (pag. 27).

A taxa de inadimplência líquida não apenas caiu, mas atingiu patamar negativo, uma vez que a inadimplência recuperada de períodos anteriores superou os atrasos de aluguel do trimestre, uma recuperação nunca vista antes (pag. 35).

Adicionalmente, a Multiplan adicionou 192 novas lojas satélites ao seu portfólio (pag. 25), gerando um *turnover* de 1,9% no trimestre (17.049 m²).

Cascateando o bom desempenho para o resultado

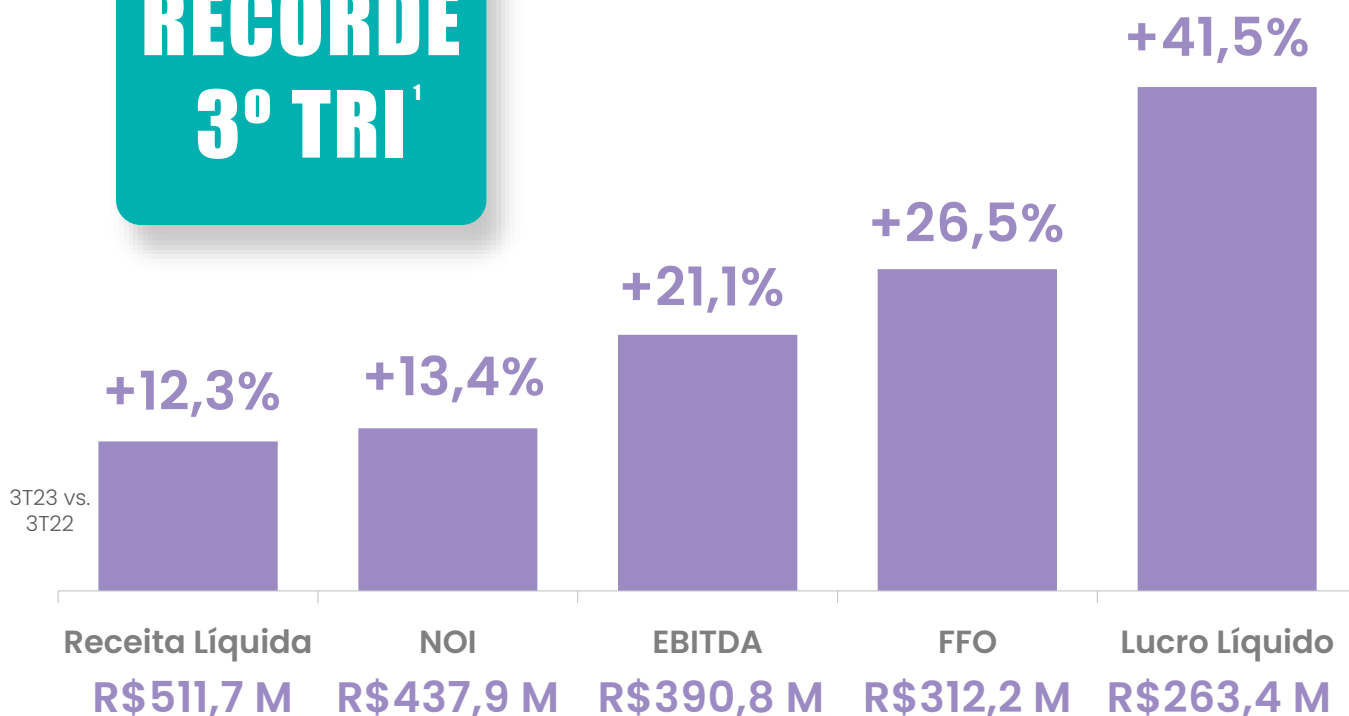
O forte desempenho operacional impulsionou o resultado da Companhia.

Todas essas melhorias geraram aumento de receitas, redução de despesas, maiores margens e novos recordes.

O FFO, o EBITDA, o NOI e o Lucro Líquido atingiram os valores mais elevados¹ reportados para um terceiro trimestre.

¹ Excluindo o efeito da venda da Diamond Tower no 3T20.

RECORDE 3º TRI¹



Comentário do Desempenho

Destaques

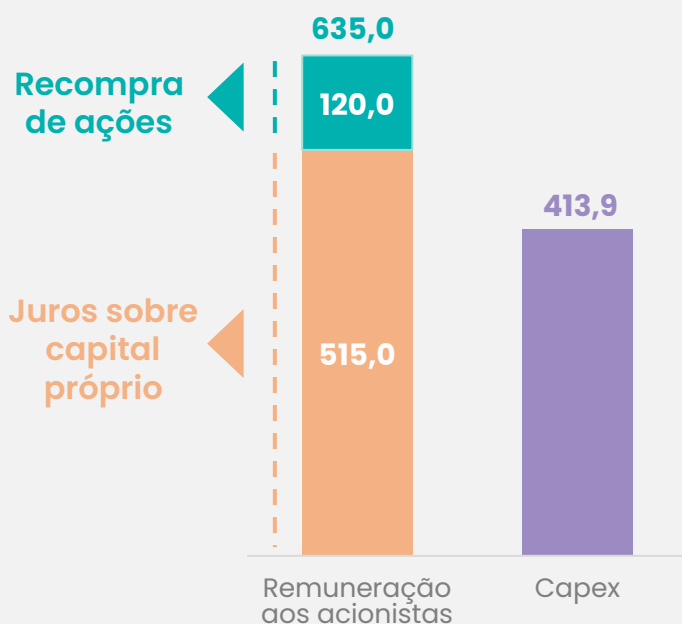
Distribuição recorde e recompra de ações

O crescimento está no DNA da Multiplan e uma alocação estratégica de capital faz parte desse alicerce.

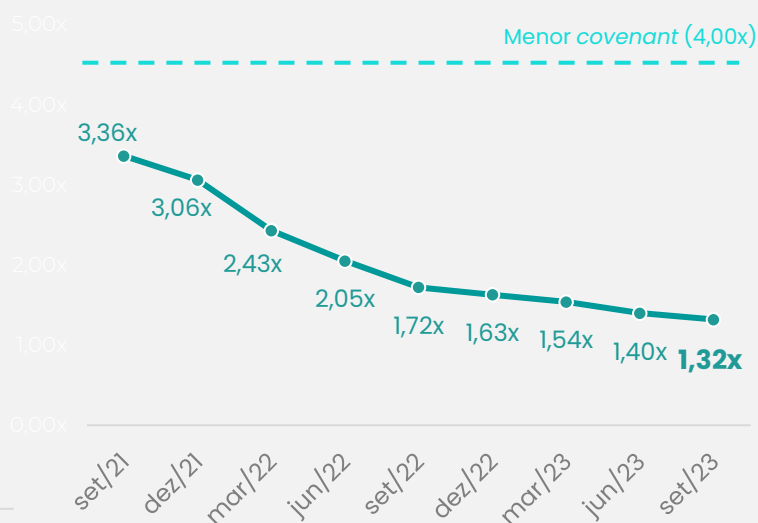
Enquanto a Companhia, nos últimos 12 meses, investiu R\$413,9 milhões em Capex seguindo seu plano de crescimento, outros R\$635,0 foram devolvidos aos acionistas, sendo R\$515,0 milhões através de JCP (juros sobre capital próprio) e R\$120,0 milhões através do seu programa de recompra de ações, enquanto reduziu a alavancagem para o nível mais baixo desde jun/12.

Remuneração aos acionistas e Capex (R\$ M)

set/23 12M



Evolução da Dívida Líquida/EBITDA



Comentário do Desempenho

ESG: destaques 3T23

ESG (Ambiental, Social e Governança)



ParkJacarepaguá recebe certificação LEED

Um dos pilares da Multiplan é ser sustentável em todos os seus projetos, como por exemplo na seleção de materiais e na construção, garantindo maior eficiência operacional e contribuindo com o meio ambiente e o ecossistema. Com base nessa visão, a Companhia conquistou mais um certificado de "Liderança em Energia e Design Ambiental" (LEED), na categoria "Projeto e Construção de Edifícios", para o ParkJacarepaguá. A mesma certificação foi concedida às torres comerciais ParkShopping Corporate e Morumbi Corporate.

A certificação LEED visa avaliar o desempenho ambiental de um edifício durante o seu ciclo de vida e é reconhecida em 135 países. Ela é composta por um conjunto de categorias, cada uma com pré-requisitos definidos: localização e transporte, terreno sustentável, uso racional de água, energia e atmosfera, qualidade do ambiente interno, materiais e recursos, inovação em design, prioridades regionais e processo integrado. Para obter o selo é necessário atender a todos os pré-requisitos. O ParkJacarepaguá recebeu a certificação LEED Silver.

Com foco em ESG e Inovação, o ParkJacarepaguá se destaca por possuir claraboias que priorizam o aproveitamento da luz natural, iluminação 100% LED e sistema inteligente de acionamento e dimerização de luminárias. Conta ainda com estação própria de tratamento de efluentes, sistema de reaproveitamento de águas pluviais, reaproveitamento de águas cinzas em vasos sanitários, sensores em banheiros e escadas rolantes, além de sistema de ar condicionado inteligente, mais moderno e sustentável.



Uso de luz natural - ParkJacarepaguá



Estação de tratamento de efluentes - ParkJacarepaguá



Painéis solares - ParkJacarepaguá

Comentário do Desempenho

ESG: destaques 3T23

ESG (Ambiental, Social e Governança)



Impactando a vida das pessoas muito além dos shoppings

Ao longo de seus quase 50 anos, a Multiplan tem buscado proporcionar aos visitantes de seus shoppings um ambiente confortável e agradável. Cientes de que a Companhia pode impactar positivamente a sociedade muito além do espaço físico de seus empreendimentos, uma série de iniciativas foram realizadas ao longo do trimestre visando melhorar a vida das pessoas.



Festa junina solidária – ParkShopping Canoas

▶ Divertir-se e fazer o bem: a combinação perfeita

Pela primeira vez foi realizada uma festa junina solidária no ParkShopping Canoas, reunindo mais de 2.400 pessoas no Centro de Eventos MultiHall. Para participar do evento, os visitantes foram incentivados a doar 1 kg de alimento não perecível. No total, o evento arrecadou mais de 1,5 tonelada de alimentos, que foram distribuídos às pessoas atendidas pela ONG Transformar. Durante todo o evento, pais e filhos participaram ativamente de atrações gratuitas utilizando os cupons disponíveis no aplicativo Multi.

▶ Ajuda para o Rio Grande do Sul

Em setembro, o Rio Grande do Sul foi gravemente afetado por um ciclone que danificou parcialmente diversas cidades e deixou muitas pessoas desabrigadas. Após a tragédia, os shoppings da Multiplan em Porto Alegre e Canoas receberam doações de alimentos não perecíveis, itens de limpeza e higiene pessoal, roupas e água mineral para as vítimas. No total, foram arrecadados 9.000 itens. Além dos insumos doados pelos visitantes do shopping, a Multiplan contribuiu com mais de 35 toneladas de alimentos e cerca de 20.000 itens de higiene e limpeza para as vítimas.



Festa junina solidária – ParkShopping Canoas

Mais de 2.400 pessoas ajudaram a arrecadar mais de 1,5 toneladas de alimentos não perecíveis

Comentário do Desempenho

ESG: destaques 3T23

ESG (Ambiental, Social e Governança)



► Conscientização sobre o câncer de mama

No mês de outubro, como de costume, os shoppings da Multiplan mudam a cor da iluminação de suas fachadas em apoio à campanha "Outubro Rosa", que visa conscientizar a população sobre a prevenção do câncer de mama. Além disso, todos os colaboradores usam uma fita rosa no uniforme, símbolo da campanha, para alertar que o autoexame é muito importante e que o diagnóstico precoce ainda é a melhor forma de combater a doença.

► Shoppings Multiplan: trazendo calor à vida das pessoas

Anualmente, a Multiplan realiza a sua "Campanha do Agasalho", que visa arrecadar roupas e cobertores para serem doados a diferentes instituições sociais de onde estão localizados os shoppings da Companhia. Este ano foram arrecadadas mais de 48,6 mil roupas, 39% a mais do que em 2022. Considerando que cada pessoa recebe, em média, 10 peças, a ação beneficiará mais de 4.860 pessoas carentes.



Slogan da "Campanha do Agasalho"

Mais de 48,6 mil roupas
arrecadadas, 39% a mais
do que em 2022

► Transformando lixo em sacolas no ShoppingAnáliaFranco

Buscando alternativas mais sustentáveis, o ShoppingAnáliaFranco decidiu dar um destino diferente aos materiais das campanhas de marketing utilizados em 2022. *Backlights*, *banners* e outros materiais foram reciclados e transformados em *ecobags*. No total, os materiais foram transformados em 400 sacolas recicladas e distribuídas aos colaboradores e parceiros da Multiplan. Cada pessoa recebeu uma *ecobag* com estampa única e exclusiva.

400 sacolas feitas com
materiais reciclados no
ShoppingAnáliaFranco

► Solidariedade no JundiáShopping

Além de arrecadar itens durante a "Campanha do Agasalho", o JundiáShopping mantém uma arrecadação permanente de doações para o Fundo Social de Solidariedade do Município de Jundiá. Neste trimestre, o shopping doou 260 cobertores e uma série de outros itens à Instituição. Alguns desses itens foram: 850 peças de roupas infantis, quase 2.900 peças de roupas adultas e mais de 380 pares de calçados adultos.



Doações entregues ao Fundo Social – JundiáShopping

Comentário do Desempenho

ESG: destaques 3T23

ESG (Ambiental, Social e Governança)



▶ Oportunidade para desempregados

O JundiaíShopping, em parceria com a Prefeitura, realizou a quarta edição do “Mutirão do Emprego”, que teve como objetivo promover o acesso das empresas a um maior número de currículos e, ao mesmo tempo, oferecer aos trabalhadores um amplo leque de oportunidades de trabalho. O evento ocorreu em duas fases. Na etapa preparatória, foi realizado um workshop onde os candidatos puderam ser treinados com dicas de como criar um currículo de qualidade. Na segunda etapa, foi realizada uma campanha de envio de currículos, na qual os participantes se candidataram a vagas e se apresentaram às empresas. Nesse dia, um representante de cada empresa inscrita esteve presente para conhecer o candidato e coletar currículos.



Mutirão de Emprego – JundiaíShopping

▶ Uma manhã inesquecível para celebrar o Dia das Crianças

O JundiaíShopping e o HotZone promoveram uma manhã de muita diversão para as crianças atendidas pela Associação Almater, ONG que oferece apoio e assistência a pessoas em situação de vulnerabilidade. A ação acontece há 10 anos em comemoração ao Dia das Crianças e, a cada ano, uma entidade social diferente participa. As 53 crianças participantes puderam brincar à vontade em mais de 140 atrações, incluindo simuladores. Em seguida, almoçaram em uma famosa hamburgueria e ganharam um presente especial do JundiaíShopping. A iniciativa é realizada em outros shoppings, como ParkJacarepaguá e BH Shopping.

Ação social para crianças – ParkJacarepaguá



▶ Feiras de adoção de animais

A Companhia realiza uma série de eventos de adoção de animais de estimação ao longo do ano em seus shoppings. São realizados em parceria com instituições que resgatam animais que vivem em situação de rua ou que foram vítimas de maus-tratos. Até o momento, ao longo de 2023, 403 pets foram adotados em shoppings como BH Shopping, DiamondMall e BarraShopping.



Feira de adoção de animais – BH Shopping

Comentário do Desempenho

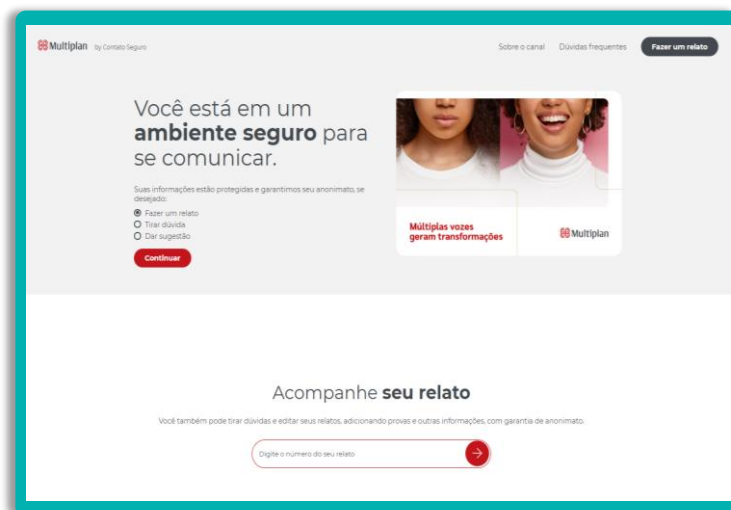
ESG: destaques 3T23

ESG (Ambiental, Social e Governança)



► **Conscientização sobre *Compliance*: prioridade máxima para a Multiplan**

Em agosto, a Multiplan realizou a 4ª edição da sua “Semana do Compliance”, com o objetivo de reafirmar seu compromisso com a ética, integridade e transparência. Os destaques do evento foram o lançamento do novo Canal de Ética da Companhia e uma palestra sobre neurociência, ética e integridade com a psicóloga Inês Cozzo, realizada no Teatro Multiplan e transmitida simultaneamente para os shoppings e escritórios. Além do evento, o treinamento de compliance continuou a todo vapor. A iniciativa tem como objetivo disseminar a cultura de *compliance* e orientar o comportamento dos colaboradores da Companhia e dos seus shoppings. Desde abril, mais de 70% dos colaboradores da Multiplan foram treinados. Só na sede, no Rio de Janeiro, mais de 250 pessoas foram treinadas em duas semanas. Todos os colaboradores dos escritórios de São Paulo e Porto Alegre também participaram do programa.



Nova página inicial do Canal de Ética



“Semana do Compliance” – Teatro Multiplan, VillageMall

► **Novo Canal de Ética**

Durante a “Semana de Compliance”, a Multiplan lançou seu novo Canal de Ética, meio pelo qual colaboradores e pessoas de fora da Companhia podem denunciar situações que não estejam condizentes com a lei ou com o Código de Conduta da Companhia. Os principais benefícios do novo canal são a garantia de segurança da informação, proteção contra retaliações e sigilo absoluto em qualquer denúncia que vier a ser feita.



ShoppingAnáliaFranco

Comentário do Desempenho

Prêmios e reconhecimento

Histórias de sucesso na Multiplan e seus shoppings

▶ Shoppings Multiplan: referência em experiência do cliente

O BarraShopping, o BarraShoppingSul, o ParkShopping e o ParkShoppingBarigüi foram certificados no Experience Awards 2023, premiação que celebra referências em experiência do cliente nas áreas de varejo, mobilidade e utilidades. Criado pela SoluCX em parceria com a Exame e Gouvêa Experience, o prêmio considera o ranking NPS (Net Promoter Score), métrica de fidelização de clientes, e tem como objetivo reconhecer as empresas com os melhores índices do Brasil. Os shoppings da Multiplan foram selecionados no segmento "Shopping", que recebeu mais de 26 mil votos dos clientes.

Experience Awards: mais de 26 mil votos de clientes



Certificação recebida no Experience Awards

▶ Maior, melhor e número 1 entre as empresas de shopping centers

A Multiplan ficou em segundo lugar entre 70 empresas na categoria "Imobiliário e Construção Civil" no prêmio "Melhores e Maiores" da Revista Exame, sendo a melhor colocada entre as empresas de shopping centers listadas em bolsa. Em sua 50ª edição, o prêmio considera a eficiência econômica e financeira, além dos níveis de crescimento da organização e da aderência à agenda ambiental, social e de governança (ESG).



▶ Ranking Valor1000

A Companhia ficou em 4º lugar entre 17 empresas na categoria "Empreendimentos Imobiliários" do ranking Valor1000 de 2023. A classificação da lista, realizada pelo jornal "Valor Econômico" em parceria com a Fundação Getúlio Vargas, considera indicadores financeiros, contábeis e ESG.

▶ Finalistas do Prêmio GRI

A Multiplan é uma das finalistas do GRI Awards 2023, prêmio que destaca anualmente os mais importantes projetos do setor imobiliário no Brasil. No total, a Companhia concorre com três iniciativas diferentes: aquisição de 25% de participação no DiamondMall (categoria "Transação do Ano"), Curso de Escolarização do BarraShopping (categoria "Ação Social") e Sala do Bem ParkShoppingCampoGrande (categoria "Ação Social").

Comentário do Desempenho

Inovação Digital

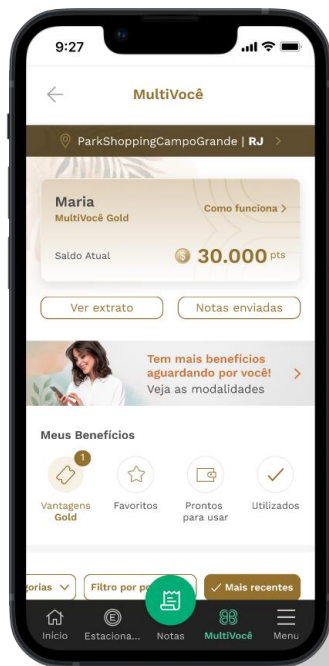
Multi, o superaplicativo

Nos últimos 12 meses, o “superapp” Multi, principal canal de relacionamento digital com clientes da Companhia, teve um crescimento de 42% no número de acessos e de 28% no número de clientes ativos, em comparação ao mesmo período do ano passado.

+42% em sessões do aplicativo

+28% de clientes únicos em comparação aos últimos 12 meses

Programa MultiVocê



O aplicativo tem se mostrado cada vez mais versátil na tarefa de integrar-se aos shoppings, atuando como um ponto de contato com os clientes também nas etapas anterior e posterior à visita ao shopping, gerando valor através de uma série de facilidades digitais.



“Lounge MultiVocê” – BH Shopping

MultiVocê

Um exemplo de como o Multi cada vez mais explora sua força para estreitar o relacionamento dos shoppings da Companhia com seus clientes, é através do programa de relacionamento MultiVocê.

A partir de jul/23, os cadastros do programa MultiVocê e os do aplicativo Multi foram unificados. Desse modo, os milhões de usuários do Multi passaram a ter acesso automático ao programa de benefícios e suas diversas vantagens. Após essa unificação, clientes de todas as categorias do programa tiveram acesso a um catálogo de benefícios, como descontos em lojas, brindes e outras vantagens, sem necessidade da troca de pontos. Já as categorias Gold e Silver têm um catálogo adicional à disposição, que promove experiências exclusivas e outras vantagens por meio da troca da pontuação.

Concomitante à unificação das bases, a Companhia criou uma categoria intermediária no MultiVocê, entre a Green e a Gold, chamada de Silver. Desse modo, uma base maior de clientes engaja e se beneficia do programa, trazendo para a Companhia, além de um aumento de visitas e ticket médio, uma dimensão importante de dados sobre os frequentadores dos shoppings e um maior entendimento sobre a jornada do cliente.

Comentário do Desempenho

Inovação Digital

Pistas expressas nas entradas dos shoppings

Outra iniciativa que teve o foco da Companhia nos últimos meses foi o lançamento das pistas expressas (*free-flow*) em 16 de seus empreendimentos, que trazem encantamento para os frequentadores e um grande diferencial para estes ativos.

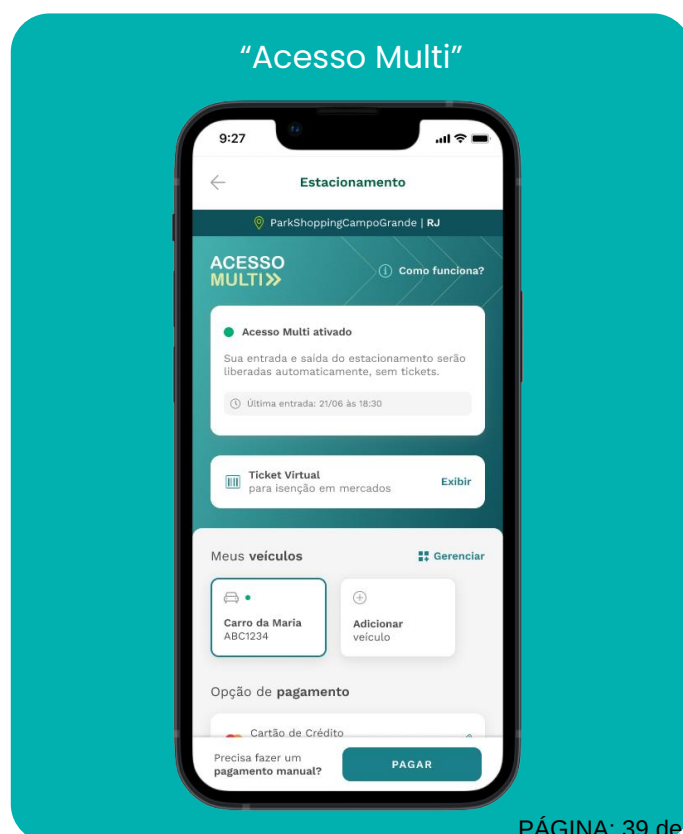
Os cadastros no **Acesso Multi** ultrapassaram 120 mil

As entradas expressas funcionam da mesma maneira que as entradas com *free flow* pelo mundo: as pistas são dotadas de câmeras que leem as placas dos carros que as atravessam, registrando a entrada no estacionamento. Na saída, as câmeras leem as placas e liberam as cancelas para as placas com pagamento efetuado.

Esta ferramenta adicional agrega ainda mais valor ao serviço Acesso Multi, permitindo o pagamento automático da tarifa de estacionamento por meio do cadastro da placa do veículo no app Multi. Com o advento das entradas expressas, o número de clientes cadastrados no Acesso Multi cresceu rapidamente, ultrapassando os 120 mil.

Clientes não cadastrados no Acesso Multi também podem se beneficiar de uma entrada sem pausa por essas pistas expressas. É possível pagar facilmente o estacionamento digitando a placa do veículo nos totens de autoatendimento ou no próprio aplicativo Multi, como um pagamento avulso.

A pista expressa também foi amplamente adotada por carros que entram e saem durante o período de carência do estacionamento.





Comentário do Desempenho



Free flow – Pátio Savassi

Inovação Digital

Shoppings 100% *free flow* em suas entradas

Com o sucesso das pistas expressas dos shoppings, a Companhia seguiu para o próximo passo de sua estratégia: ter shoppings com todas as entradas livres de cancelas.

Atualmente, cinco shoppings retiraram integralmente as cancelas de entrada dos estacionamentos: ParkShopping (Brasília), BH Shopping, DiamondMall (Minas Gerais), BarraShoppingSul e ParkShopping Canoas (Rio Grande do Sul). No próximo mês, o Pátio Savassi também converterá suas entradas, tornando-as 100% expressas, sem cancelas.

Com estes diferenciais, nos primeiros 15 dias de outubro, o pagamento de estacionamento através dos meios digitais proprietários da Companhia (Acesso Multi ou pagamentos avulsos através do aplicativo Multi) ultrapassou os 30% em alguns shoppings.

Cinco shoppings da Companhia têm **100% de entradas *free flow*** para receber seus clientes



ParkShopping

Comentário do Desempenho

MULT3 e o Mercado de ações

MULT3 e o mercado de ações

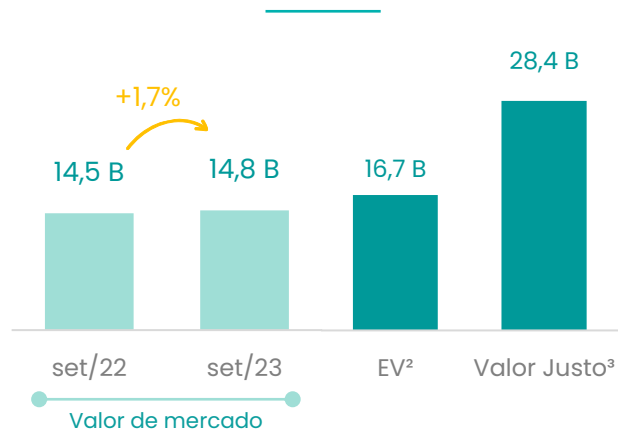
A MULT3 estava cotada a R\$24,57 ao final de set/23, 1,7% acima do final de set/22. O volume médio diário negociado foi de R\$108,5 milhões no trimestre (equivalente a US\$22,2 milhões¹), um aumento de 9,4% em relação ao volume médio diário do 3T22. A média diária de negócios atingiu 18.198 no 3T23, um aumento de 11,9% em relação ao 3T22.

Em 30 de setembro de 2023, o Sr. e a Sra. Peres detinham, direta ou indiretamente, 25,2% das ações da Companhia e o Ontario Teachers' Pension Plan detinha 27,4%.

O *free float* equivalia a 44,3% do total de ações, enquanto o somatório da Administração e Tesouraria da Multiplan representava 3,1%.

Em 29 de setembro de 2023, foi finalizada a conversão da totalidade das 35.575.041 ações preferenciais de emissão da Companhia em ações ordinárias, seguindo uma proporção de conversão de 1:1. A transação foi uma solicitação da 1700480 Ontario Inc., que exerceu seu direito de conversão, mantendo a mesma participação anteriormente detida no capital da Companhia. Com a operação, a Multiplan passa a ter 100% do seu capital em ações ordinárias.

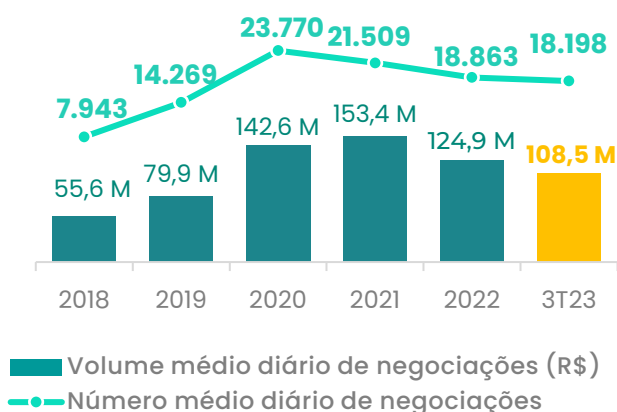
Valor da Multiplan (R\$)



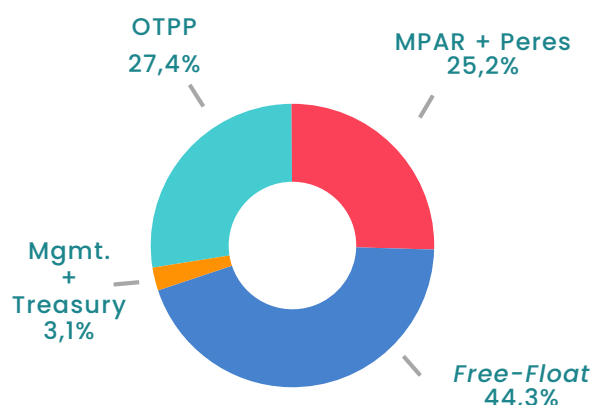
¹Com base na taxa de câmbio média do Banco Central do Brasil de R\$4.879/USD no 3T23. ²Valor da Empresa (EV): Valor de mercado + dívida líquida em 30 de setembro de 2023. ³Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 30 de setembro de 2023.

MULT3 na B3	3T23	3T22	Var.%	9M23	9M22	Var.%
Preço de fechamento médio (R\$)	26,11	24,39	+7,0%	25,34	23,05	+10,1%
Preço de fechamento (R\$) – fim do período	24,57	24,17	+1,7%	24,57	24,17	+1,7%
Valor médio diário negociado (R\$)	108,5 M	99,2 M	+9,4%	117,7M	122,4M	-3,9%
Volume médio diário negociado (nº ações)	4.152.358	4.071.897	+2,0%	4.642.641	5.404.456	-14,1%
Média diária do número de negociações	18.198	16.262	+11,9%	19.732	18.292	+7,9%
Valor de mercado (R\$) – fim do período	14.760,7 M	14.520,4 M	+1,7%	14.760,7 M	14.520,4 M	+1,7%

Evolução do volume médio de ações negociadas⁴



Estrutura societária em 30 de setembro de 2023



⁴Ajustado pelo desdobramento de ações na proporção de um para três (1:3) ações do mesmo tipo e classe em 2018.

Comentário do Desempenho

MULT3 e o Mercado de ações

Grande presença estrangeira na base de acionistas

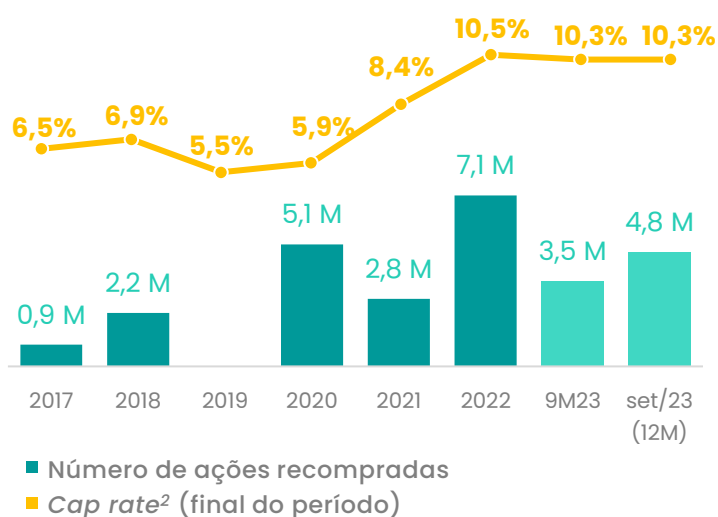
A presença de investidores estrangeiros na base acionista da MULT3 representa mais de dois terços do *free float*¹ em set/23 (74,4%), +790 p.b. quando comparado a set/22 (66,5%).

Ao final do trimestre, a MULT3 estava listada em 131 índices, incluindo o Índice Bovespa (IBOV), Índice Brasil 50 (IBRX50), Índice Carbono Eficiente (ICO2), Índice Imobiliário (IMOB) e Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada (IGCX).

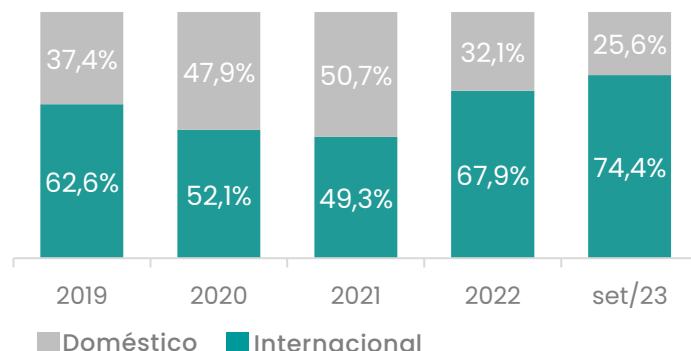
¹Fonte: B3 – Bolsa de Valores Brasileira. Classificação de acordo com os dados coletados da B3.

Geração contínua de valor por meio de recompra de ações

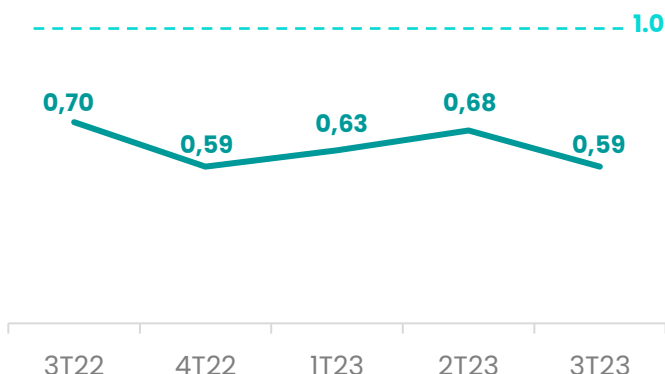
No contexto do 14º programa de recompra da Companhia, anunciado ao final de junho de 2023, foram recompradas 2,5 milhões de ações durante o 3T23, considerando os níveis do indicador Valor da Empresa (EV)/Valor Justo (FV) da Multiplan que estava em 0,59 e o *cap rate*² em 10,3%. A Companhia mantém seu compromisso em gerar valor para seus acionistas, visto que o total de ações adquiridas nos últimos 12 meses atingiu 4,8 milhões. Desde o 3º trimestre de 2020, foram recompradas 18,5 milhões de ações.

Evolução do programa de recompra e *Cap Rate*²

²Cap Rate calculado com base no NOI dos últimos 12 meses dividido pelo Valor da Empresa (Enterprise Value) da Companhia.

Nacionalidade do *free float*¹

Valor da Empresa (EV)/ Valor Justo (FV)



Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultados Consolidados

Gerencial

Demonstração de resultados

(R\$'000)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita de locação	394.024	378.781	+4,0%	1.177.522	1.106.917	+6,4%
Receita de serviços	48.672	29.968	+62,4%	116.793	89.121	+31,0%
Receita de cessão de direitos	(2.422)	(1.070)	+126,4%	(5.044)	(3.692)	+36,6%
Receita de estacionamento	73.382	63.847	+14,9%	209.304	174.154	+20,2%
Venda de imóveis	28.608	16.916	+69,1%	64.383	59.338	+8,5%
Apropriação de receita de aluguel linear	3.885	(3.787)	n.d.	5.993	(23.320)	n.d.
Outras receitas	7.078	3.659	+93,4%	26.122	12.782	+104,4%
Receita Bruta	553.227	488.314	+13,3%	1.595.074	1.415.301	+12,7%
Tributos sobre receitas	(41.502)	(32.738)	+26,8%	(109.492)	(103.119)	+6,2%
Receita Líquida	511.725	455.577	+12,3%	1.485.583	1.312.181	+13,2%
Despesas de sede	(45.135)	(42.608)	+5,9%	(133.154)	(126.371)	+5,4%
Remuneração baseada em ações	(15.520)	(10.714)	+44,9%	(40.804)	(29.834)	+36,8%
Despesas de propriedades	(33.344)	(52.600)	-36,6%	(132.379)	(160.206)	-17,4%
Despesas de projetos para locação	(1.718)	(592)	+190,0%	(3.738)	(1.960)	+90,7%
Despesas de projetos para venda	(5.025)	(5.769)	-12,9%	(16.824)	(13.408)	+25,5%
Custo de imóveis vendidos	(19.723)	(10.630)	+85,5%	(41.099)	(41.558)	-1,1%
Resultado de equivalência patrimonial	0	(503)	n.d.	(8)	(1.855)	-99,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(477)	(9.570)	-95,0%	252	(31.426)	n.d.
EBITDA	390.782	322.591	+21,1%	1.117.830	905.564	+23,4%
Receitas financeiras	34.209	41.281	-17,1%	108.665	102.423	+6,1%
Despesas financeiras	(86.101)	(103.945)	-17,2%	(285.463)	(280.077)	+1,9%
Depreciações e amortizações	(34.517)	(52.223)	-33,9%	(115.741)	(156.766)	-26,2%
Lucro Antes do Imposto de Renda	304.374	207.704	+46,5%	825.290	571.144	+44,5%
Imposto de renda e contribuição social	(22.726)	(16.928)	+34,3%	(75.356)	(62.067)	+21,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(18.231)	(4.644)	+292,6%	(32.005)	21.245	n.d.
Participação dos acionistas minoritários	(42)	(35)	+22,3%	(120)	(93)	+28,1%
Lucro Líquido	263.374	186.098	+41,5%	717.810	530.228	+35,4%

(R\$'000)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
NOI	437.947	386.242	+13,4%	1.260.441	1.097.546	+14,8%
Margem NOI	92,9%	88,0%	+491 p.b.	90,5%	87,3%	+323 p.b.
EBITDA de Propriedades¹	393.923	326.151	+20,8%	1.126.769	915.842	+23,0%
Margem EBITDA de Propriedades ¹	81,2%	74,2%	+702 p.b.	79,0%	72,8%	+619 p.b.
EBITDA	390.782	322.591	+21,1%	1.117.830	905.564	+23,4%
Margem EBITDA	76,4%	70,8%	+556 p.b.	75,2%	69,0%	+623 p.b.
EBITDA Ajustado²	406.302	333.305	+21,9%	1.158.633	935.397	+23,9%
Margem EBITDA Ajustada ²	79,4%	73,2%	+624 p.b.	78,0%	71,3%	+671 p.b.
Lucro Líquido	263.374	186.098	+41,5%	717.810	530.228	+35,4%
Margem Líquida	51,5%	40,8%	+1,062 p.b.	48,3%	40,4%	+791 p.b.
Lucro Líquido Ajustado²	278.894	196.812	+41,7%	758.613	560.062	+35,5%
Margem Líquida Ajustada ²	54,5%	43,2%	+1,130 p.b.	51,1%	42,7%	+838 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO)	312.237	246.751	+26,5%	859.563	689.069	+24,7%
Margem FFO	61,0%	54,2%	+685 p.b.	57,9%	52,5%	+535 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado²	327.757	257.465	+27,3%	900.366	718.902	+25,2%
Margem FFO Ajustada ²	64,0%	56,5%	+754 p.b.	60,6%	54,8%	+582 p.b.

¹ Não considera operações imobiliárias para venda (receitas, impostos, custos e despesas) e despesas relacionadas a desenvolvimentos futuros. Despesa de sede e remuneração baseada em ações proporcionais ao percentual da receita bruta de shopping center com a receita bruta da Companhia. ² Não considera a remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 37.

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Vendas

Vendas dos lojistas

▶ Máxima histórica para um 3º trimestre

No 3T23, as vendas dos lojistas totalizaram R\$5,2 bilhões, acelerando para um crescimento anual de 8,1%. As vendas dos lojistas atingiram o maior valor já registrado em um terceiro trimestre e o quarto maior da história da Companhia. Adicionalmente, vale destacar que as vendas dos lojistas cresceram 36,3% vs. o 3T19.

▶ Região Sul sobe 10,3% vs. 3T22

Os shoppings da região Sul do Brasil alcançaram o maior aumento de vendas do portfólio. Combinando as vendas dos lojistas no 3T23 do ParkShoppingBarigüi, ParkShopping Canoas e BarraShoppingSul, o crescimento em relação ao 3T22 foi de 10,3%, um aumento de dois dígitos.

O desempenho do BarraShoppingSul no trimestre deve ser destacado. O shopping, localizado às margens do rio Guaíba, em Porto Alegre, registrou aumento de vendas de 16,8% vs. o 3T22. O shopping foi responsável por 52,9% do *turnover* total do 2T23 (22.144 m²), colhendo assim os frutos de uma mudança de mix.

Além disso, as vendas dos lojistas do shopping atingiram crescimento de dois dígitos em relação ao 3Q22 em todos os meses do trimestre.

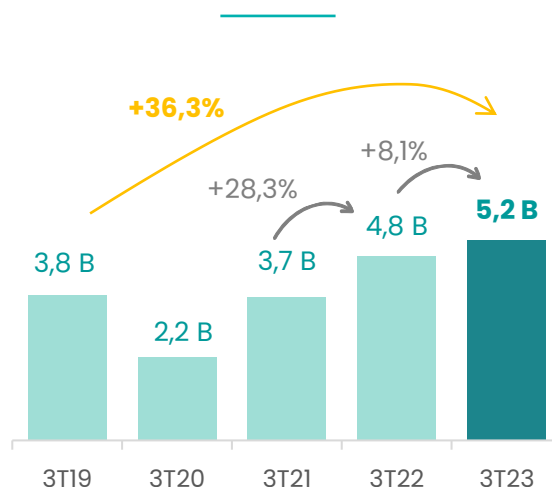
Mergulhando ainda mais nos resultados do BarraShoppingSul, o shopping realizou um churrasco com música e diversão chamado "Barra&Brasa" durante dois finais de semana em julho¹. Ao longo do evento, as vendas dos lojistas do shopping aumentaram 27,5% em relação a 2022².

Vale destacar que sete das nove operações do evento Barra&Brasa eram de restaurantes do shopping. Estes lojistas se beneficiaram não só do aumento do volume de vendas, mas também da exposição da marca derivada do aumento de 34,6% no fluxo de veículos nos dias do evento¹.

¹ O evento foi realizado nos dias 22, 23, 29 e 30 de julho.

² Em comparação com os mesmos dias da semana em julho de 2022.

Vendas trimestrais dos lojistas (R\$)



Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Vendas

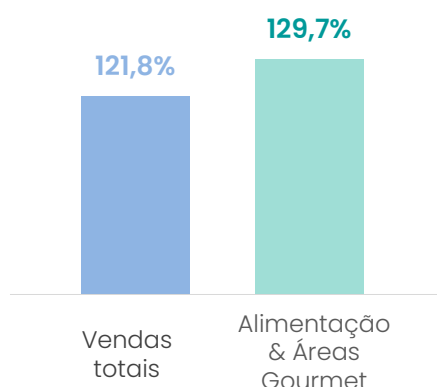
► Crescimento de dois dígitos em sete shoppings

Sete shoppings apresentaram crescimento de dois dígitos no 3T23 vs. o 3T22. Os três maiores foram: ShoppingSantaÚrsula (+25,9%), New York City Center (+21,8%) e BarraShoppingSul (+16,8%).

O ShoppingSantaÚrsula não só registrou o maior aumento de vendas no trimestre, mas também em set/23 (ambos vs. 2022), impulsionado pelo aumento de 8,2% no fluxo de veículos e pelo crescimento de 970 p.b. na sua taxa de ocupação no 3T23 (vs. 3T22).

Conforme mencionado anteriormente, o New York City Center está passando por um processo de revitalização e uma gestão proativa do mix. A ABL do shopping dedicada ao segmento Alimentação & Áreas Gourmet cresceu 1.562 p.b. (3T23 vs. 3T22) enquanto as vendas do segmento Alimentação & Áreas Gourmet foram responsáveis por mais de 60% das vendas totais do shopping, impulsionadas pela demanda dos lojistas pelo segmento aliada ao DNA do New York City Center.

Vendas do New York City Center
(3T23 como um % do 3T22)



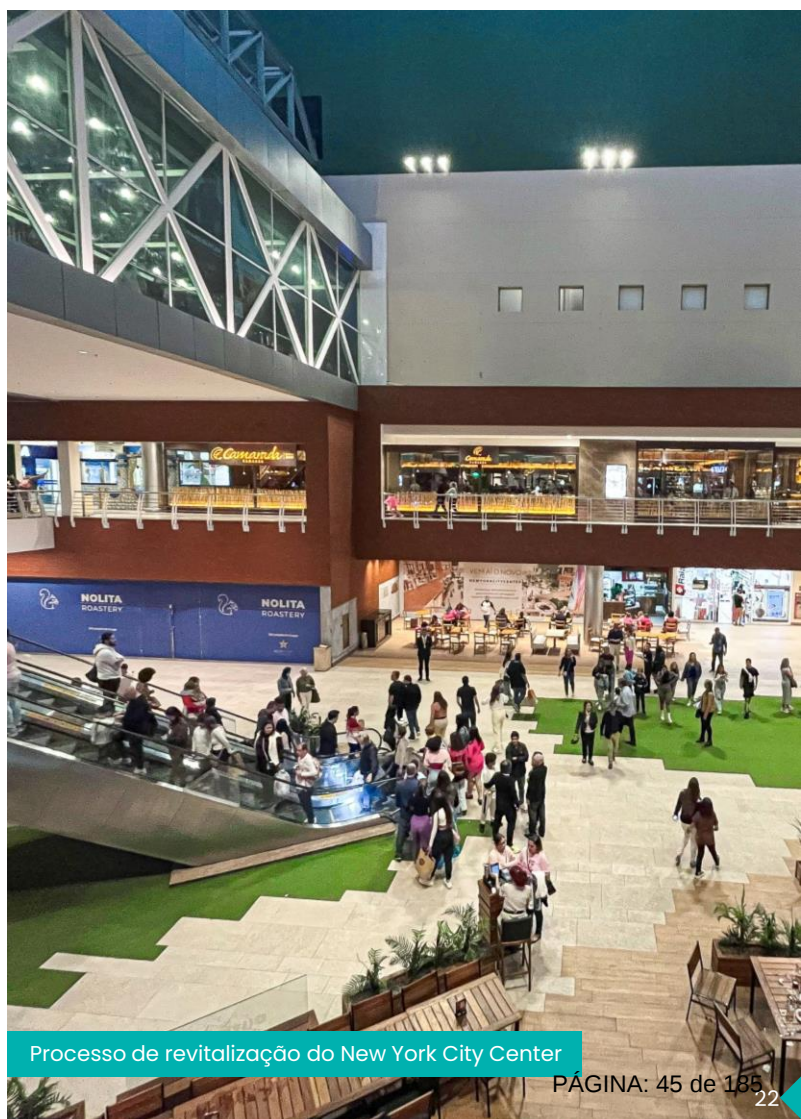
Além disso, merecem destaque os números do BH Shopping. O shopping ficou na terceira posição em volume de vendas, no 3T23, e apresentou crescimento de vendas de dois dígitos (+10,6% vs. 3T22).

► Um bom trimestre, mas um acumulado no ano ainda melhor

Nos primeiros nove meses de 2023, os shoppings da Multiplan registraram vendas de R\$15,0 bilhões, 9,5% superior ao mesmo período de 2022.

Vale destacar o desempenho de dois shoppings ao longo de 2023: ShoppingSantaÚrsula e MorumbiShopping.

- Além do resultado de vendas do 3T23, o ShoppingSantaÚrsula apresentou o maior aumento vs. 2022, considerando os primeiros nove meses de 2023 (+17,9%).
- Nos 9M23, o MorumbiShopping registrou o pico de crescimento em volume de vendas vs. 2022, +R\$147,4 milhões. O segmento de Serviços foi destaque no shopping - suas vendas cresceram 24,5% e a participação nas vendas do segmento aumentou 165 p.b. vs. os 9M22.



Processo de revitalização do New York City Center



Comentário do Desempenho



Parque infantil – ParkShopping Canoas

Indicadores Operacionais

Vendas

Vendas dos lojistas (100%) (R\$)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
BH Shopping	411,8 M	372,2 M	+10,6%	1.182,2 M	1.043,8 M	+13,3%
RibeirãoShopping	303,9 M	264,6 M	+14,9%	865,3 M	762,0 M	+13,6%
BarraShopping	735,6 M	712,1 M	+3,3%	2.126,1 M	2.031,7 M	+4,6%
MorumbiShopping	642,5 M	605,6 M	+6,1%	1.888,6 M	1.741,3 M	+8,5%
ParkShopping	373,4 M	355,0 M	+5,2%	1.068,0 M	977,1 M	+9,3%
DiamondMall	166,4 M	152,1 M	+9,4%	480,8 M	435,6 M	+10,4%
New York City Center	42,9 M	35,3 M	+21,8%	116,3 M	107,0 M	+8,7%
ShoppingAnáliaFranco	368,5 M	338,7 M	+8,8%	1.088,6 M	988,8 M	+10,1%
ParkShoppingBarigüi	361,3 M	336,1 M	+7,5%	1.047,7 M	956,7 M	+9,5%
Pátio Savassi	148,6 M	132,9 M	+11,8%	415,9 M	377,7 M	+10,1%
ShoppingSantaÚrsula	37,4 M	29,7 M	+25,9%	105,0 M	89,1 M	+17,9%
BarraShoppingSul	231,8 M	198,5 M	+16,8%	622,7 M	548,2 M	+13,6%
ShoppingVilaOlímpia	96,3 M	93,7 M	+2,8%	292,8 M	259,3 M	+12,9%
ParkShoppingSãoCaetano	221,3 M	202,0 M	+9,6%	646,3 M	580,1 M	+11,4%
JundiaíShopping	159,9 M	150,2 M	+6,5%	478,3 M	444,0 M	+7,7%
ParkShoppingCampoGrande	166,1 M	168,0 M	-1,1%	490,8 M	477,3 M	+2,8%
VillageMall	243,6 M	216,5 M	+12,5%	721,9 M	651,1 M	+10,9%
Parque Shopping Maceió	165,9 M	151,5 M	+9,5%	483,5 M	425,8 M	+13,5%
ParkShopping Canoas	177,9 M	164,6 M	+8,1%	517,0 M	479,5 M	+7,8%
ParkJacarepaguá	129,4 M	118,6 M	+9,0%	387,3 M	341,1 M	+13,5%
Total	5.184,5 M	4.797,8 M	+8,1%	15.025,3 M	13.717,3 M	+9,5%

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

Serviços com desempenho superior (novamente)

No 3T23, as Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) cresceram 7,8% vs. o 3T22.

O segmento de Serviços, mais uma vez, apresentou o maior aumento, +16,4% sobre o 3T22. A subida foi impulsionada não apenas pelas atividades de farmácia e telefonia, mas também pela atividade de cinema.

O segmento de Vestuário seguiu o mesmo caminho, apresentando crescimento de 8,6% vs. o 3T23. O desempenho do RibeirãoShopping foi destaque neste segmento, com crescimento de 14,5% na comparação anual.

Destaque também para o desempenho do segmento Alimentação & Áreas Gourmet, que cresceu 8,3% no 3T23 vs. o mesmo período de 2022. O New York City Center e o RibeirãoShopping apresentaram crescimento ainda maior neste segmento: +19,7% e +17,5% respectivamente.

Nos primeiros nove meses de 2023, o crescimento do SSS foi ainda maior, atingindo 9,1% vs. os 9M22, com crescimento em todos os segmentos.

De volta aos cinemas

No 3T23, o SSS do segmento de Serviços foi impactado positivamente pela atividade cinema, alavancada pelo lançamento de dois filmes muito aguardados. Com isso, a atividade de cinema apresentou crescimento de SSS de 37,7% no 3T23.

O Pátio Savassi e o New York City Center foram os destaques neste segmento, apresentando, respectivamente, crescimento de vendas de 33,4% e 31,1% no trimestre, beneficiados principalmente pela atividade de cinema.

Jovem e forte

Vale destacar o SSS do ParkJacarepaguá no 3T23. O shopping mais jovem do portfólio da Multiplan apresentou crescimento de SSS de 11,7% vs. o 3T22, +390 p.b. acima da média do portfólio da Multiplan. O segmento de Serviços do shopping apresentou um "brilho extra" no trimestre, crescendo 28,7% vs. o mesmo período de 2022.

O desempenho de vendas do ParkJacarepaguá pode ser percebido não apenas pelos números do SSS, mas também pelo aumento de 23,4% no fluxo de veículos. Esses sólidos resultados refletem a qualidade e a robustez do mais novo shopping desenvolvido pela Multiplan.

Vendas nas Mesmas Lojas		3T23 x 3T22	
	Âncora	Satélite	Total
Alimentação & Áreas Gourmet	-	+8,3%	+8,3%
Vestuário	+8,3%	+8,6%	+8,6%
Artigos do Lar & Escritório	-11,2%	-0,6%	-2,7%
Artigos Diversos	+5,0%	+6,3%	+5,9%
Serviços	+26,5%	+13,9%	+16,4%
Total	+7,5%	+7,8%	+7,8%

Vendas nas Mesmas Lojas		9M23 x 9M22	
	Âncora	Satélite	Total
Alimentação & Áreas Gourmet	-	+10,8%	+10,8%
Vestuário	+7,6%	+8,1%	+8,0%
Artigos do Lar & Escritório	+3,8%	+5,1%	+4,9%
Artigos Diversos	+4,2%	+7,4%	+6,4%
Serviços	+20,8%	+19,2%	+19,5%
Total	+7,3%	+9,6%	+9,1%



Paque da Magia - ParkJacarepaguá

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Turnover

Turnover (troca de lojas)

► 192 novas lojas satélites no 3T23, um novo recorde

O esforço contínuo da equipe comercial da Multiplan ao longo do ano resultou em um novo recorde: a adição de 192 novas lojas ao portfólio da Companhia no 3T23, refletindo um *turnover* de 1,9% da ABL total (17.049 m²). Vale ressaltar que 100% da área locada no trimestre foram lojas satélites.

Considerando o período de 12 meses encerrado em set-23, foram trocados 9,2% da ABL do portfólio, representando 78.890 m², valor superior a ABL do BarraShopping. O *turnover* acumulado em 12 meses é um claro sinal da forte atividade comercial em ativos de boa qualidade, como os da Multiplan, totalizando 586 novas lojas no portfólio da Companhia.

► Alta demanda pelo segmento Alimentação & Áreas Gourmet

Três shoppings se destacaram neste trimestre, com o segmento Alimentação & Áreas Gourmet responsável por mais de 49% do *turnover* desses shoppings no 3T23.

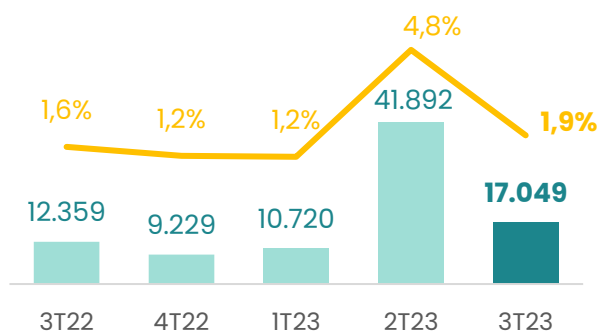
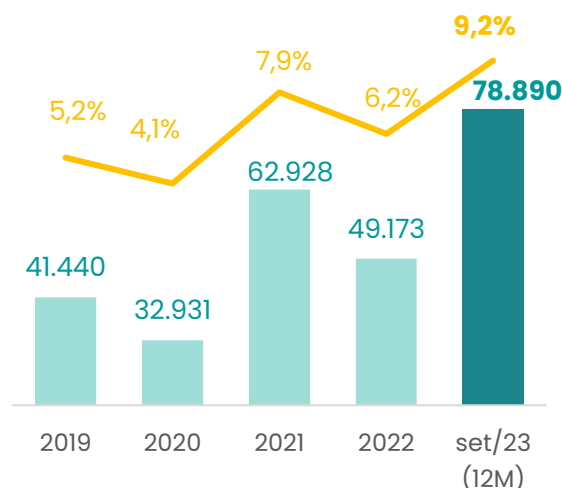
No 3T23, o segmento Alimentação & Áreas Gourmet reportou aumento de 12,1% nas vendas de lojistas (vs. 3T22), atrás apenas do segmento de Serviços, refletindo a crescente demanda de lojistas relacionados à experiência.

(i) O BarraShopping teve a maior participação no *turnover* total: 14,5% (2.478 m²) e o segmento Alimentação & Áreas Gourmet foi responsável por 56,6% da nova ABL do shopping.

Conforme mencionado no 2T23, o BarraShopping está sob uma gestão proativa de mix, que, entre diversas iniciativas, está aprimorando as opções do shopping com diferentes estilos e sabores para seus clientes.

(ii) O ParkShoppingCampoGrande representou 10,7% do *turnover* total (1.825 m²), também com o segmento Alimentação & Áreas Gourmet detendo a maior participação na ABL do *turnover* (50,4%). O maior impacto veio de um restaurante temático de quase 800 m². Vale destacar que o segmento apresentou o maior aumento nas vendas dos lojistas (3T23 vs. 3T22) no shopping.

(iii) O ParkShopping representou 10,6% do *turnover* total (1.814 m²). O segmento Alimentação & Áreas Gourmet foi responsável por 667 m² desta ABL, com dois novos restaurantes locados no trimestre.

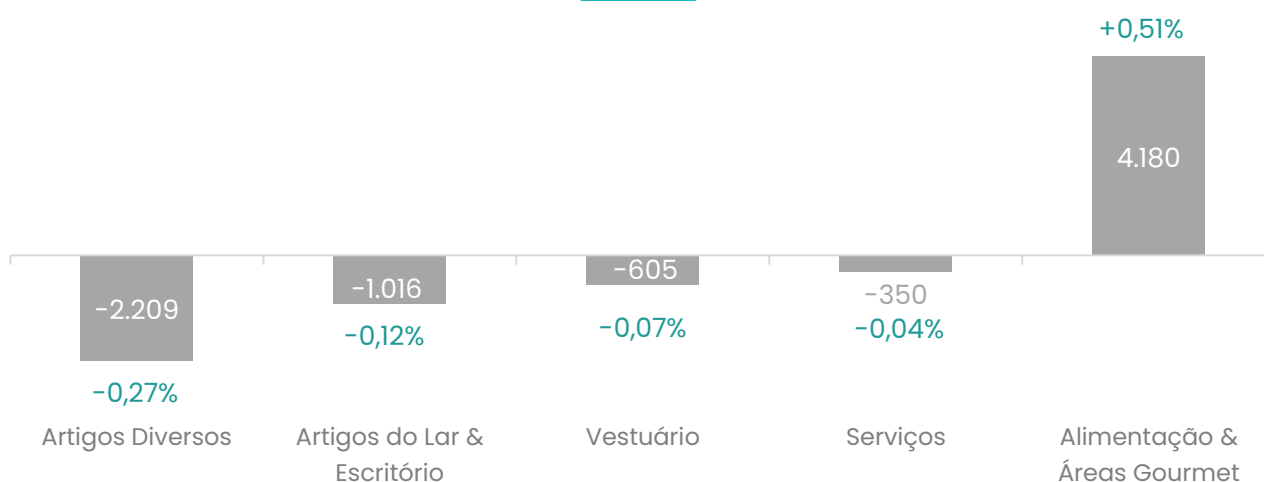
Troca de lojas em ABL (m²) e em % da ABL total¹ (%)Troca de lojas em ABL (m²) e em % da ABL total¹ (%)

¹ 100% da ABL dos shoppings. Desde janeiro de 2023, a Multiplan passou a administrar o Parque Shopping Maceió, portanto 100% do portfólio de shoppings da Multiplan é administrado pela Companhia.

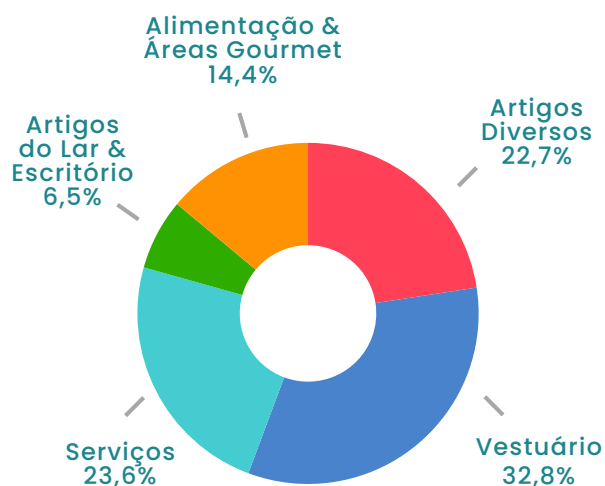
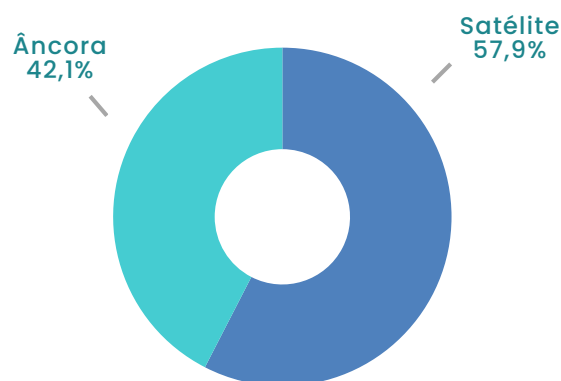
Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Turnover (troca de lojas)

Efeito do *turnover* líquido dos segmentos em m² e % da ABL total¹ – 3T23

Distribuição da ABL ocupada por segmento – set/23

Distribuição da ABL ocupada por tipo de loja² – set/23

¹ 100% da ABL dos shoppings. Desde janeiro de 2023, a Multiplan administra o Parque Shopping Maceió, dessa forma, 100% do portfólio de shopping centers da Multiplan é gerenciado pela empresa.

² As lojas âncoras são lojas qualificadas como tendo, pelo menos, 1.000 m² (10.763 pés quadrados). As lojas satélites são lojas com menos de 1.000 m² (10.763 pés quadrados).

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação

Taxa de ocupação

► Aumento trimestral recorde, novamente

O portfólio de shopping centers da Multiplan apresentou taxa de ocupação média de 96,1% no trimestre, um aumento de 74 p.b. vs. o 3T22. Na comparação com o 2T23, a taxa de ocupação aumentou 71 p.b., o maior crescimento trimestral em 15 anos.

O aumento é ainda maior se considerarmos a taxa de ocupação final de 96,4% em set/23 (+108 p.b. vs. 2T23): uma taxa sólida para entrar no quarto trimestre, já que historicamente no último trimestre do ano a atividade de locação desacelera.

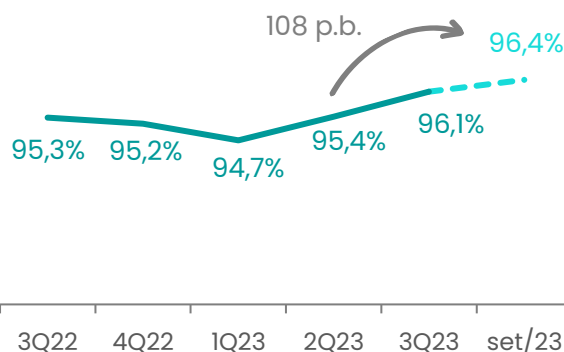
► Subindo, subindo e subindo

A evolução da taxa de ocupação em dois shoppings devem ser destacadas:

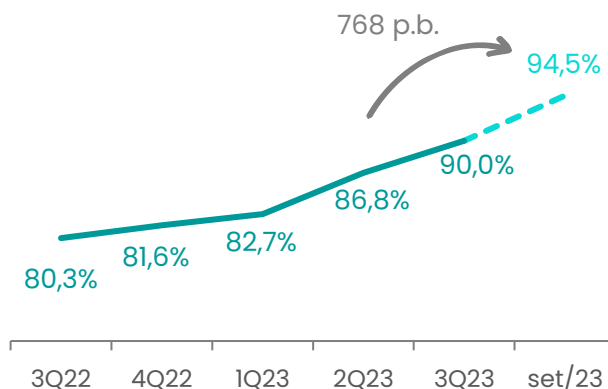
(i) O ShoppingSantaÚrsula está colhendo frutos da gestão estratégica do mix da Multiplan associada ao esforço contínuo da equipe comercial com foco na redução de vacância com qualidade. No 3T23, o shopping registrou o notável crescimento na sua taxa de ocupação de 970 p.b. vs. o 3T22, atingindo 90,0%. A taxa aumentou 318 p.b. comparado ao 2T23.

No final do trimestre, o ShoppingSantaÚrsula apresentou uma taxa de ocupação de 94,5% em set/23, um aumento de 768 p.b. em relação ao 2T23, impulsionado principalmente pela adição de uma operação de lazer de mais de 1.500 m² trazendo ainda mais diversão ao shopping.

Taxa média de ocupação dos shopping centers



Taxa de ocupação média ShoppingSantaÚrsula



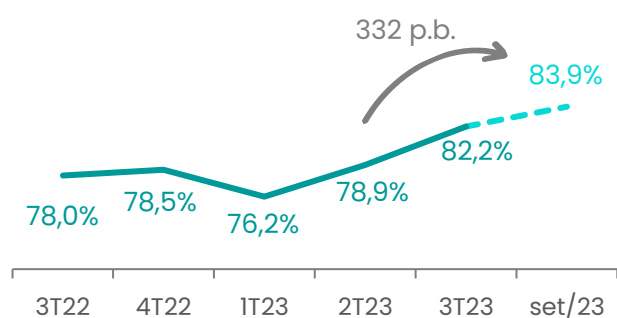
Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação

(ii) O ShoppingVilaOlímpia atingiu uma taxa de ocupação de 82,2% no 3T23, crescimento de 421 p.b. vs. o 3T22 e de 332 p.b. em comparação ao 2T23. No final do trimestre, a vacância no shopping reduziu ainda mais, com uma taxa de ocupação de 83,9% sendo registrada em set/23, impulsionada principalmente pela adição de um novo restaurante que ocupou mais de 900 m² da ABL do shopping.

Taxa média de ocupação do ShoppingVilaOlímpia



MorumbiShopping



Ficando sem espaço

MorumbiShopping, ParkShoppingSãoCaetano e JundiaíShopping registraram as maiores taxas de ocupação do período, atingindo 99,3%, 98,6% e 98,6%, respectivamente.

Todos os três shoppings têm projetos de expansão consideráveis – que aumentarão a ABL de cada shopping em pelo menos 10% – o que poderia potencialmente endereçar a demanda por espaço.



MorumbiShopping

Comentário do Desempenho

Indicadores Operacionais

Custo de ocupação

Custo de ocupação

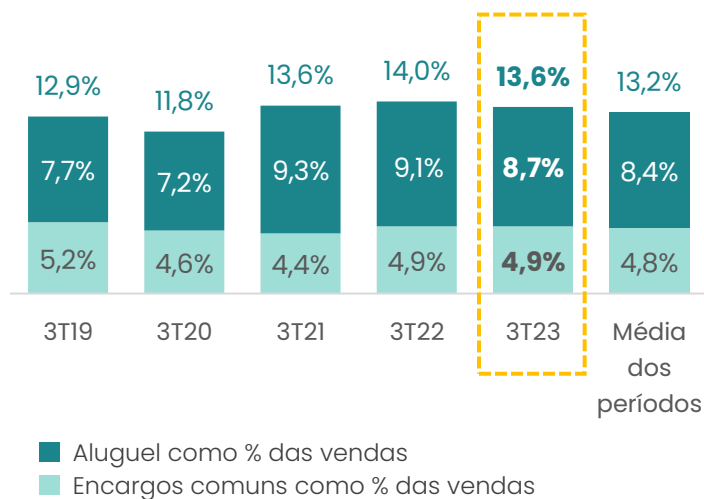
► Crescimento de vendas diluindo o custo de ocupação

No 3T23, o custo de ocupação dos lojistas foi de 13,6%, diminuindo 37 p.b. em relação aos números do 3T22.

A queda pode ser parcialmente explicada pelo desempenho recorde de vendas no trimestre. No período, as vendas totais dos lojistas cresceram 8,1%, superando o crescimento dos aluguéis vs. o 3T22 e contrabalançando as maiores contribuições para o fundo de promoção.

Com o objetivo de aumentar as vendas dos lojistas, os shoppings da Multiplan utilizam o fundo de promoção para promover uma série de eventos durante o trimestre. No período, foram realizados 297 eventos nos shoppings da Companhia, um aumento de 38,1% vs. o 3T22, refletindo o aumento de 13,5% nas contribuições do fundo de promoção no período.

Abertura trimestral do custo de ocupação



► 297 eventos realizados no 3T23, 801 eventos nos 9M23



Comentário do Desempenho

Receita Bruta

Receita Bruta

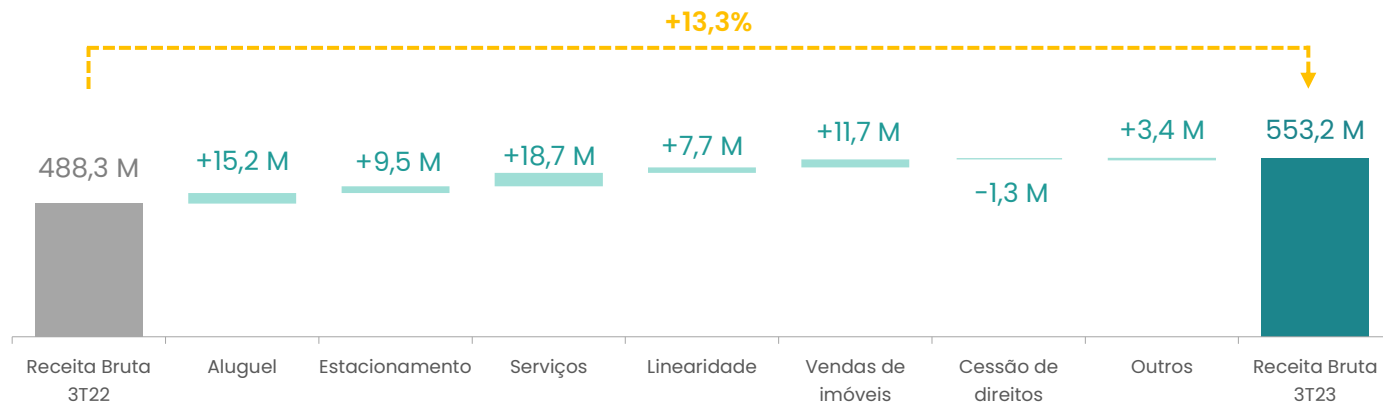
► Aqui, ali, novas receitas em todos os lugares

A receita bruta totalizou R\$553,2 milhões no 3T23, recorde para um terceiro trimestre, aumento de 13,3% vs. o 3T22. Esse resultado foi impulsionado pela receita de venda de imóveis, que cresceu 69,1% sobre o 3T22, totalizando R\$28,6 milhões, impactada positivamente pela contabilização das vendas do empreendimento residencial Golden Lake (R\$22,6 milhões).

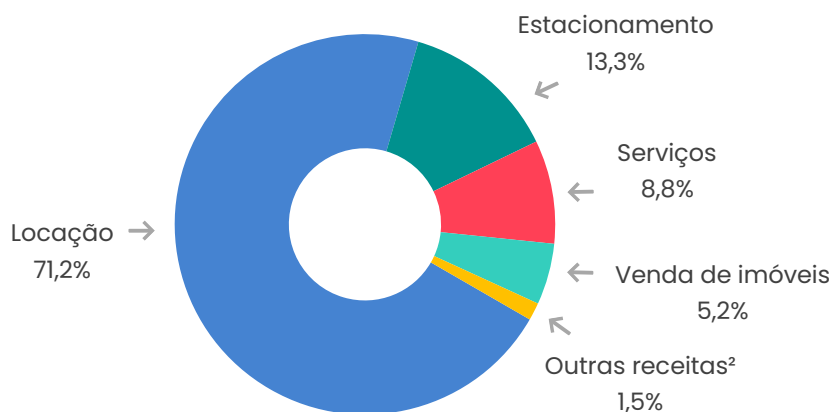
A receita de serviços foi 62,4% superior à do 3T22 e representou 8,8% da receita bruta total, devido, principalmente, a receitas não recorrentes no trimestre.

Além disso, a receita de estacionamento totalizou R\$ 73,4 milhões no 3T23, um aumento de 14,9% em relação ao mesmo período do ano anterior, principalmente devido aos reajustes de tarifa no início do ano e ao crescimento de 5,7% no fluxo de veículos em relação ao 3T22.

Evolução da receita bruta (R\$) – 3T23 vs. 3T22



Abertura de receita bruta % – 3T23



¹ Excluindo o efeito da venda da Diamond Tower no 3T20.

² Outras receitas incluem a cessão de direitos (-R\$2,4 milhões), linearidade (R\$3,9 milhões) e outros (R\$7,0 milhões).

Comentário do Desempenho

Resultados da Participação em Propriedades

Receita de locação

Receita de locação

- Últimos doze meses: IGP-DI: -5,3%,
Receita de locação: +4,0%

A receita total de locação da Multiplan (soma de shoppings e torres comerciais) cresceu 4,0% vs. o 3T23, atingindo R\$394,0 milhões no 3T23.

O crescimento foi impulsionado principalmente pelo efeito do reajuste do IGP-DI de 2,6% nos últimos 12 meses e pelo aumento no ritmo de locação, que está aumentando a taxa de ocupação dos shoppings e pode impactar positivamente a receita de locação nos próximos trimestres.

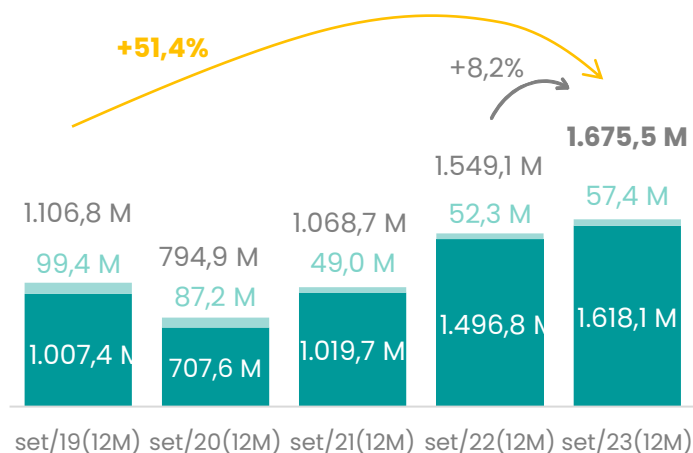
Os principais shoppings em aumento de receita nominal de locação foram BarraShopping (+R\$3,0 milhões), BH Shopping (+R\$2,2 milhões), RibeirãoShopping (+R\$1,9 milhão) e VillageMall (+R\$1,8 milhão), que representaram quase 60% do aumento total da receita de locação, enquanto o ShoppingSantaÚrsula apresentou o maior aumento percentual em relação ao trimestre anterior, de 15,2%.

Nos últimos 12 meses, a receita de locação atingiu R\$1,6 bilhão, um aumento de 8,2% sobre set/22 (12M) e um aumento de 51,4% sobre set/19 (12M).



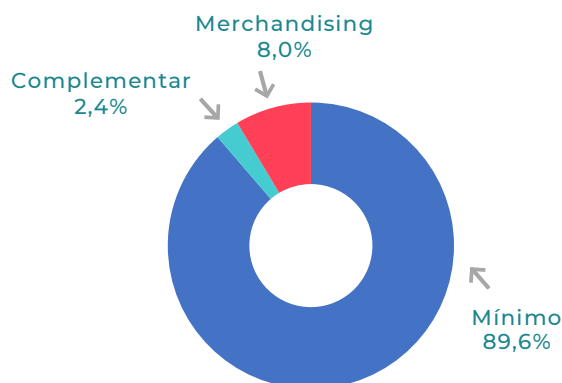
Festa Junina – JundiáShopping

Evolução da receita de locação (R\$)



■ Receita de locação de shopping centers
■ Receita de locação de torres corporativas

Abertura da receita de locação % – 3T23





Comentário do Desempenho



Resultados da Participação em Propriedades

Receita de locação

Receita de locação (R\$)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
BH Shopping	41,5 M	39,3 M	+5,5%	122,9 M	113,9 M	+7,8%
RibeirãoShopping	21,9 M	20,0 M	+9,5%	63,3 M	58,9 M	+7,4%
BarraShopping	58,3 M	55,3 M	+5,4%	175,7 M	161,7 M	+8,6%
MorumbiShopping	53,6 M	52,9 M	+1,2%	164,2 M	154,7 M	+6,2%
ParkShopping	27,7 M	26,7 M	+3,5%	81,0 M	77,6 M	+4,3%
DiamondMall	16,5 M	15,4 M	+6,8%	48,0 M	45,3 M	+5,8%
New York City Center	2,4 M	2,8 M	-14,6%	7,4 M	8,6 M	-14,6%
ShoppingAnáliaFranco	11,3 M	11,1 M	+1,7%	34,1 M	32,5 M	+4,9%
ParkShoppingBarigüi	26,5 M	25,3 M	+4,7%	79,1 M	74,3 M	+6,4%
Pátio Savassi	13,9 M	13,6 M	+1,8%	42,2 M	39,8 M	+6,0%
ShoppingSantaÚrsula	1,9 M	1,6 M	+15,2%	6,0 M	5,9 M	+0,5%
BarraShoppingSul	19,9 M	18,5 M	+7,7%	57,6 M	53,5 M	+7,6%
ShoppingVilaOlímpia	5,6 M	5,4 M	+3,5%	15,6 M	14,4 M	+8,1%
ParkShoppingSãoCaetano	16,9 M	16,8 M	+0,4%	51,4 M	49,2 M	+4,5%
JundiaíShopping	13,2 M	12,7 M	+3,9%	39,4 M	38,0 M	+3,8%
ParkShoppingCampoGrande	11,0 M	11,8 M	-7,2%	33,5 M	35,1 M	-4,7%
VillageMall	14,3 M	12,5 M	+14,3%	42,4 M	37,5 M	+13,1%
Parque Shopping Maceió	6,1 M	5,9 M	+2,8%	18,6 M	16,9 M	+9,5%
ParkShopping Canoas	7,9 M	7,2 M	+8,8%	23,0 M	20,5 M	+11,9%
ParkJacarepaguá	9,1 M	9,3 M	-2,3%	28,6 M	27,1 M	+5,4%
Subtotal de shoppings	379,9 M	365,0 M	+4,1%	1.134,3 M	1.066,3 M	+6,4%
Morumbi Corporate	12,1 M	11,5 M	+5,3%	36,8 M	34,2 M	+7,5%
ParkShopping Corporate	2,0 M	2,3 M	-8,4%	6,4 M	6,3 M	+1,0%
Subtotal de torres corporativas	14,2 M	13,8 M	+3,0%	43,2 M	40,5 M	+6,5%
Total portfólio	394,0 M	378,8 M	+4,0%	1.177,5 M	1.106,9 M	+6,4%

Comentário do Desempenho

Resultados da Participação em Propriedades

Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

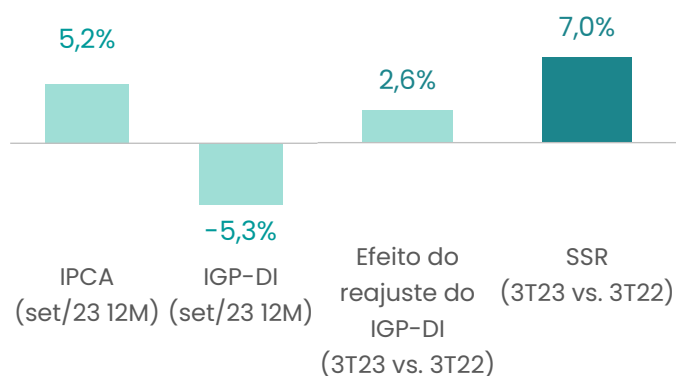
Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

► SSR de 7,0%, com crescimento real de 4,3%

No 3T23, o portfólio da Multiplan registrou um Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) de 7,0% em relação ao 3T22, e um efeito de reajuste do IGP-DI de 2,6%, o que representou um crescimento real do SSR de 4,3% - apesar da inflação negativa de 5,3% do IGP-DI (set/23 12M).

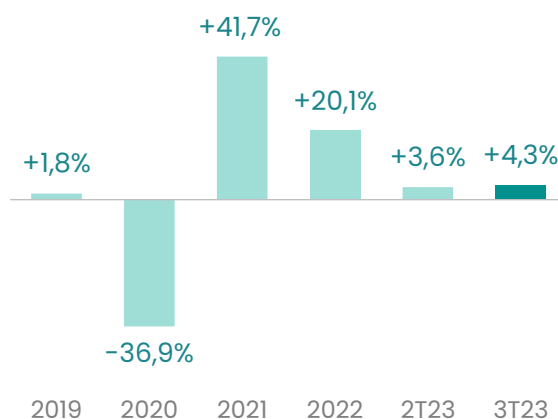
Além disso, no 3T23, o crescimento real do SSR foi 69 p.b. superior ao reportado no 2T23 (+3,6%), impulsionado principalmente pelo aumento nas vendas dos lojistas (3T23 vs. 3T22) que impactou positivamente a participação do aluguel complementar na receita de aluguel. Vale ressaltar que o aluguel complementar, no 3T23, apresentou aumento de 9,1% vs. o 3T22.

Índices e SSR – 3T23



SSR real cresce 4,3% sobre o 3T22

Evolução SSR real (ano contra ano)



Evento de música - VillageMall

Comentário do Desempenho

Resultados da Participação em Propriedades

Receita de estacionamento & Receita de Serviços

Receita de estacionamento

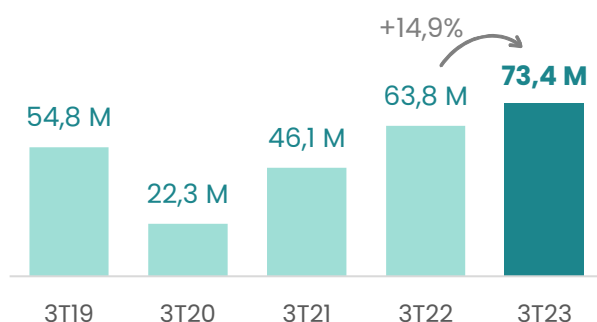
▶ Receita de estacionamento com crescimento de dois dígitos

A receita de estacionamento totalizou R\$73,4 milhões no 3T23, um aumento de 14,9% vs. o 3T22. O crescimento foi impulsionado principalmente pelos reajustes das tarifas de estacionamento em fevereiro de 2023 e pelo crescimento de 5,7% no fluxo de veículos vs. o 3T22.

O RibeirãoShopping reportou, no 3T23, o maior aumento na receita de estacionamento (+54,8% vs. 3T22), com aumento de 7,6% no fluxo de veículos no mesmo período aliado a um maior tempo de permanência no shopping.

Além disso, o ParkJacarepaguá atingiu crescimento de 24,9% na receita de estacionamento, beneficiado diretamente pelo aumento de 23,4% no fluxo de veículos (3T23 vs. 3T22). Vale ressaltar que o fluxo de veículos do shopping registrou aumento de dois dígitos em relação ao 3T22 em todos os meses do 3T23.

Evolução da receita de estacionamento (R\$)

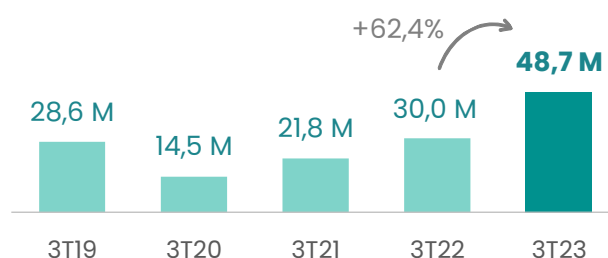


Receita de serviços

▶ Maior crescimento de todos os tempos

A receita de serviços totalizou R\$48,7 milhões no 3T23, crescimento recorde de 62,4% sobre o 3T22, principalmente devido ao crescimento orgânico das taxas de administração cobradas pela Companhia na operação de seus shoppings, além de receitas não recorrentes.

Receita de serviços (R\$)



Comentário do Desempenho

Resultados da Participação em Propriedades

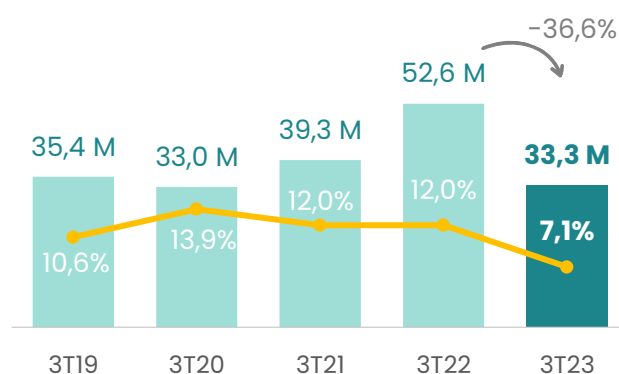
Despesas de propriedades

Despesas de propriedades

▶ Alta ocupação e inadimplência líquida negativa

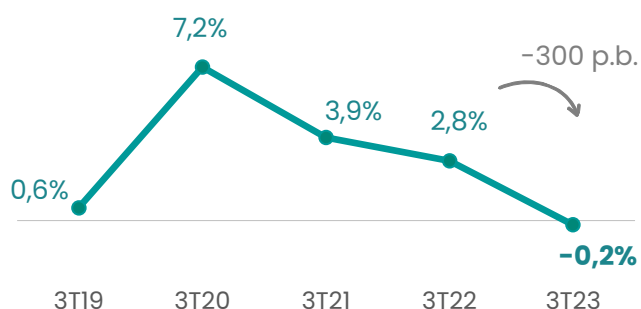
As despesas de propriedades (soma das despesas de shopping center e torre comercial para locação) no 3T23 apresentaram redução de 36,6% vs. o 3T22, totalizando R\$33,3 milhões, principalmente em função da (i) inadimplência líquida negativa que levou à reversão de provisão, e (ii) maior taxa de ocupação reduzindo despesas com lojas vagas.

No 3T23, a Companhia registrou a menor taxa de inadimplência líquida (-0,2%) reportada de todos os tempos – uma taxa negativa pela primeira vez, já que a inadimplência passada recuperada superou os atrasos de aluguel do trimestre. Esta redução significativa nas despesas impactou positivamente a margem NOI, que atingiu 92,9% (a maior margem para um 3T desde o IPO).

Despesas de propriedades (R\$) e como % das receitas de propriedades¹

¹ Inclui receita de locação, receita de estacionamento e a linearidade.

Taxa de inadimplência líquida



Queda de 36,6% nas despesas de propriedades



Comentário do Desempenho

Resultados da Participação em Propriedades

Resultado Operacional Líquido (NOI)

Resultado Operacional Líquido (NOI)

► Margem NOI recorde para um terceiro trimestre

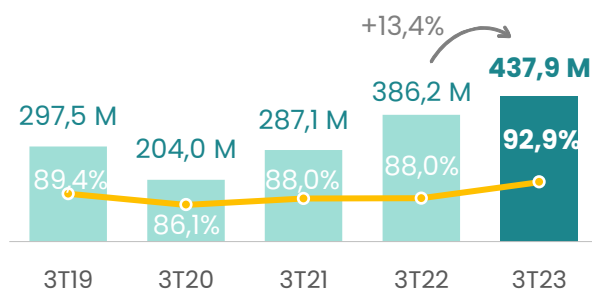
No 3T23, o Resultado Operacional Líquido (NOI) totalizou R\$437,9 milhões, o que representou um aumento de 13,4% vs. o 3T22.

A queda de 36,6% nas despesas de propriedades (-R\$19,3 milhões), aliada ao aumento da receita de aluguel (+4,0%) e da receita de estacionamento (+14,9%), foram os principais impulsionadores do NOI levando ao crescimento de dois dígitos, e também das margens, para um terceiro trimestre.

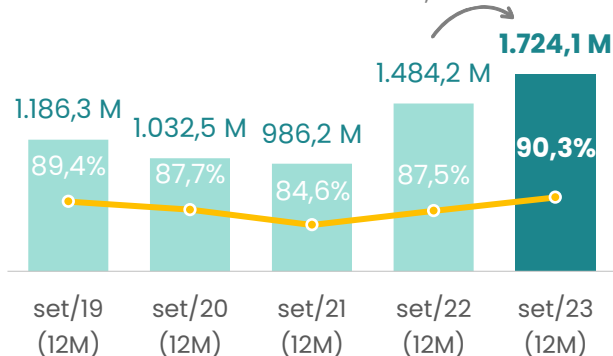
A margem NOI foi de 92,9%, 491 p.b. acima ao 3T22.

Ao final de set/23, o NOI dos últimos 12 meses registrou um aumento de 16,2% em relação aos últimos 12 meses de set/22, totalizando R\$1.724,1 milhões. A margem NOI dos últimos 12 meses também ficou acima de 90%, crescendo 277 p.b. em relação a set/22 (12M).

NOI (R\$) e margem NOI (%)



+16,2%



NOI (R\$)	3T23	3T22	Var.%	set/23 (12M)	set/22(12M)	Var.%
Receita de locação	394,0 M	378,8 M	+4,0%	1.675,5 M	1.549,1 M	+8,2%
Apropriação da receita de aluguel linear	3,9 M	(3,8 M)	n.d.	(50,0 M)	(89,8 M)	-44,4%
Receita de estacionamento	73,4 M	63,8 M	+14,9%	284,7 M	237,4 M	+19,9%
Receita operacional	471,3 M	438,8 M	+7,4%	1.910,3 M	1.696,7 M	+12,6%
Despesas de propriedades	(33,3 M)	(52,6 M)	-36,6%	(186,2 M)	(212,5 M)	-12,4%
NOI	437,9 M	386,2 M	+13,4%	1.724,1 M	1.484,2 M	+16,2%
Margem NOI	92,9%	88,0%	+491 p.b.	90,3%	87,5%	+277 p.b.



Comentário do Desempenho

Resultados da Gestão de Portfólio

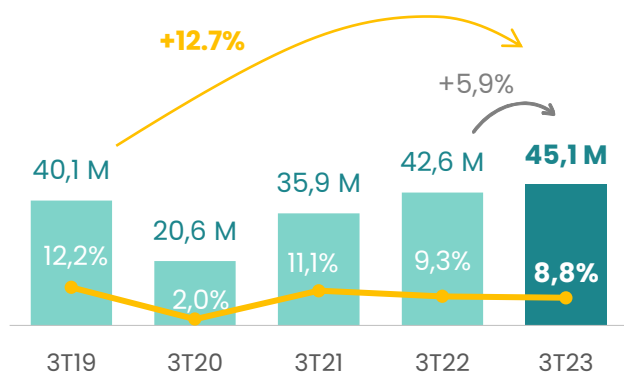
Despesas G&A & Remuneração Baseada em Ações

Despesas Gerais & Administrativas

► O crescimento da receita continua superando o crescimento G&A

As despesas gerais e administrativas (G&A) da Multiplan, no 3T23, aumentaram 5,9% vs. o 3T22, totalizando R\$45,1 milhões, equivalentes a 8,8% da receita líquida, número inferior à média dos últimos quatro anos, quando excluído o efeito da venda da Diamond Tower no 3T20. Vale destacar o aumento de 12,7% nas despesas gerais e administrativas vs. 3T19, enquanto a receita líquida cresceu 55,7% no mesmo período.

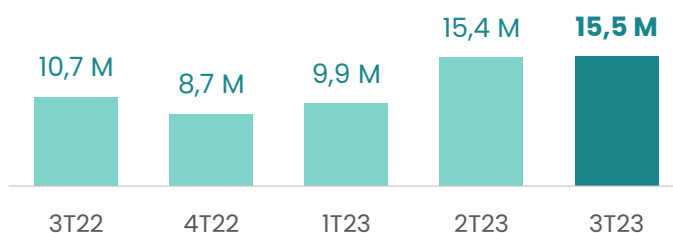
Evolução das despesas de G&A (R\$) e como % da receita líquida



Despesas com remuneração baseada em ações

As despesas com remuneração baseada em ações encerraram o trimestre em R\$15,5 milhões, refletindo um aumento de 44,9% vs. 3T22, devido ao novo plano de ações restritas concedido em mar/23, com prazo mais curto.

Remuneração baseada em ações (R\$)



Comentário do Desempenho

Resultados de Empreendimentos Imobiliários

Empreendimentos Imobiliários & Banco de Terrenos

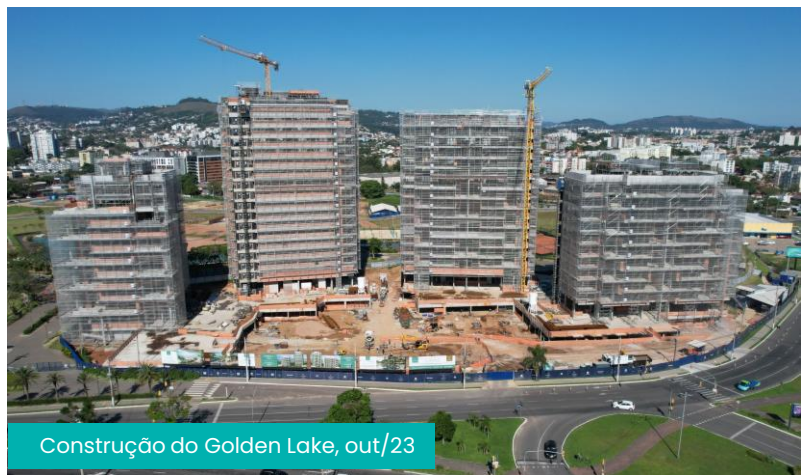
Empreendimentos Imobiliários

▶ Imóveis à venda representam 5,2% da receita bruta

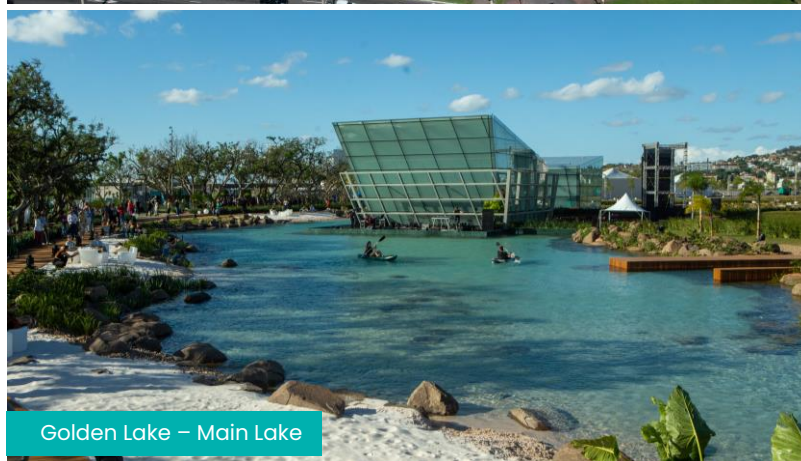
A receita de venda de imóveis foi de R\$28,6 milhões no 3T23, 69,1% acima do 3T22, aumentando sua participação na receita bruta de 3,5% para 5,2%.

A construção do Lake Victoria – a primeira fase do projeto residencial Golden Lake – continua no ritmo planejado. Das 94 unidades disponíveis, 54,3% foram vendidas, representando 18.592 m² de área privativa do Lake Victoria, equivalente a R\$297,0 milhões do valor geral de vendas (R\$560,0 milhões). O projeto gerou receita de R\$22,6 milhões no 3T23 e R\$14,5 milhões de custo, resultando em margem bruta de 36,0%. A construção está prevista para ser concluída em dezembro de 2024.

As receitas e custos (incluindo despesas de corretagem) relacionados ao projeto Golden Lake são contabilizados com base na metodologia Percentage of Completion (PoC). Um estudo de caso sobre esta metodologia está disponível no site de RI ([link](#)).



Construção do Golden Lake, out/23



Golden Lake – Main Lake

Banco de Terrenos

▶ Multiplan detém potencial para desenvolver 795.138 m² de projetos multiuso

Atualmente a Multiplan possui 682.711 m² de terrenos para futuros projetos multiuso. Com base em estudos internos, a Companhia estima uma área privativa para venda de aproximadamente 795.138 m² a serem desenvolvidos. Todas as áreas listadas são integradas aos shoppings da Companhia e deverão ser utilizadas para o desenvolvimento de projetos multiuso.

Adicionalmente, a Companhia identifica um potencial de crescimento da ABL de quase 200 mil m² através de expansões futuras em seus shopping centers, que não estão incluídos na tabela.

Localização do terreno (shopping próximo)	% Mult. ¹	Área terreno (m ²)	Área potencial para venda (m ²)
BarraShoppingSul ²	100%	155.438	259.875
JundiaíShopping	100%	4.500	8.030
ParkShoppingBarigüi	93%	28.214	26.185
ParkShoppingCampo Grande	52%	317.755	114.728
ParkShopping Canoas	82%	18.721	21.331
ParkShopping SãoCaetano	100%	35.535	81.582
Parque Shopping Maceió	50%	13.713	27.000
RibeirãoShopping	100%	43.035	132.298
ShoppingAnáliaFranco	36%	29.800	92.768
VillageMall	100%	36.000	31.340
Total	73%	682.711	795.138

¹ A participação da Multiplan é calculada pela média ponderada da área total do terreno.

² A primeira fase do projeto Golden Lake (22.162 m² de área de terreno e 34.000 m² de área privativa para venda) foi removida da lista, pois já se encontra em desenvolvimento.

Comentário do Desempenho

Resultados Financeiros

EBITDA

EBITDA

► Crescimento do EBITDA levando ao menor nível de alavancagem desde jun/12

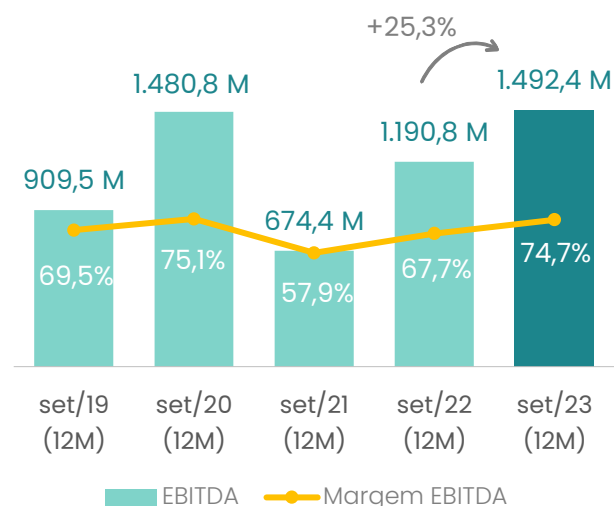
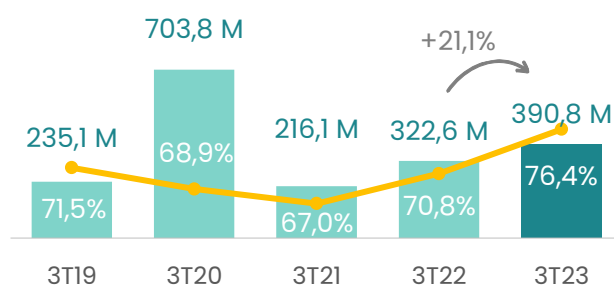
No 3T23, o EBITDA totalizou R\$390,8 milhões, apresentando crescimento de dois dígitos em relação ao 3T22 (+21,1%). Este resultado foi impulsionado principalmente pelo crescimento da receita líquida (+12,3%), aliado à redução nas despesas de propriedades no trimestre (-36,6% vs. 3T22).

A margem EBITDA de 76,4% no 3T23 também apresentou um aumento significativo, +556 p.b. em relação ao 3T22, apesar do crescimento do resultado imobiliário, cujas margens são menores comparadas às margens dos shoppings.

O EBITDA (12M) de set/23 apresentou crescimento de 25,3% sobre set/22 (12M), atingindo R\$1.492,4 milhões. O forte resultado foi impulsionado especialmente pelas receitas de locação e de estacionamento dos shoppings, que aumentaram 8,2% e 19,9%, respectivamente.

O crescimento do EBITDA contribuiu para uma redução da relação Dívida Líquida/EBITDA de 1,40x no final do 2T23 para 1,32x no final do 3T23, o nível mais baixo registrado desde jun/12.

EBITDA (R\$) e margem EBITDA (%)



Comentário do Desempenho

Resultados Financeiros

Endividamento e Disponibilidades

Endividamento e Disponibilidades

A dívida bruta continua a diminuir

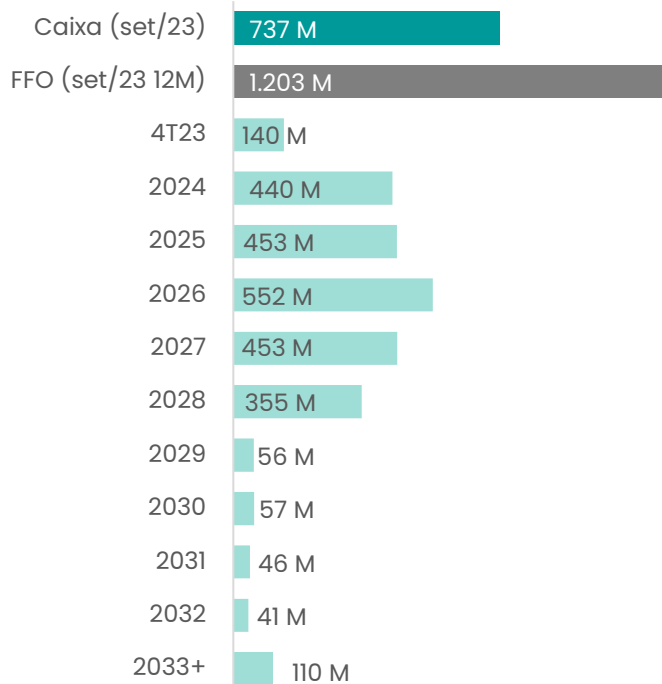
Ao final de set/23, a dívida bruta totalizou R\$2.702,7 milhões, uma redução de 0,7% em relação a jun/23 (R\$2.721,6 milhões). Ao final do trimestre, a exposição da Multiplan ao CDI era de 85,1%, 12,4% à TR e 2,5% ao IPCA.

O custo médio da dívida da empresa, no final de set/23, era de 13,25%, ligeiramente acima da taxa Selic (+50 p.b.). O aumento do *spread* do custo da dívida para a taxa Selic (3T23 vs. 2T23) é devido, principalmente, pela amortização de dívida no trimestre cujo custo era abaixo da taxa básica de juros (Selic).

Eventos recentes:

Em out/23, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), em até três séries, no montante base de R\$600 milhões, podendo ser acrescida, a critério da Companhia, em mais R\$150 milhões, com amortizações iguais em jan/29, jan/30 e jan/31.

Cronograma de amortização da dívida bruta em 30/set/23 (R\$)



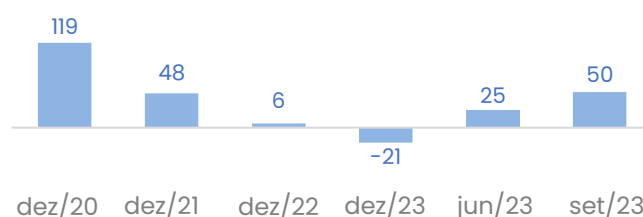
Indexadores do endividamento (a.a.) – set/23

	Desempenho do Indexador	Taxa de juros média ¹	Custo da dívida	Dívida bruta ² (R\$)
TR	2,00%	8,28%	10,29%	335,3 M
CDI	12,75%	1,16%	13,91%	2.300,7 M
IPCA	5,19%	0,00%	5,19%	66,7 M
Total	11,23%	2,02%	13,25%	2.702,7 M

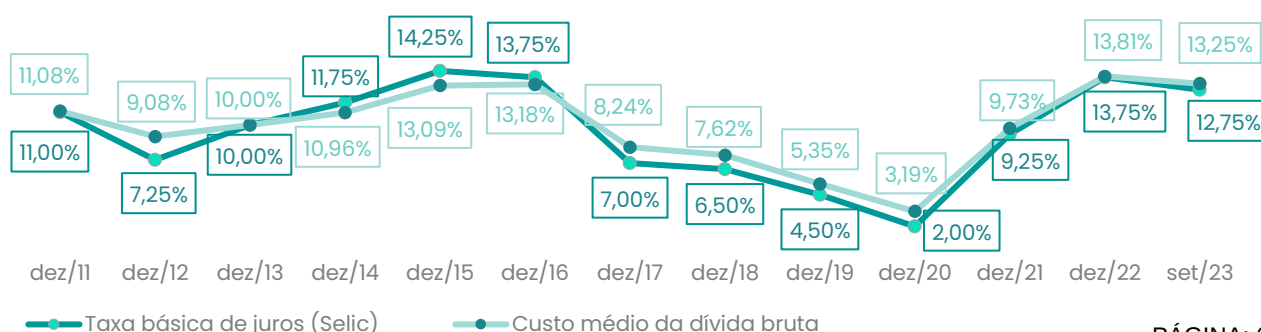
¹ Média ponderada da taxa anual

² A dívida da Companhia é denominada em moeda local.

Spread do custo da dívida sobre a Selic (p.b.)



Custo médio da dívida bruta (% a.a.)



Comentário do Desempenho

Resultados Financeiros

Endividamento e Disponibilidades

► Dívida Líquida/EBITDA em 1,32x: menor em 11 anos

A Multiplan encerrou o trimestre com posição de caixa de R\$737,5 milhões, dívida bruta de R\$2.702,7 milhões e dívida líquida de R\$1.965,2 milhões, valor um pouco abaixo de jun/23 (-1,8%).

Os principais desembolsos de caixa ao longo do trimestre foram:

- R\$93,7 milhões em investimentos (CAPEX), relacionados principalmente às expansões do ParkShoppingBarigüi e DiamondMall;
- desembolso de R\$86,7 milhões a título de Juros sobre Capital Próprio ¹;
- R\$65,6 milhões em recompra de ações; e
- amortizações programadas de dívidas no valor de R\$50,9 milhões e R\$23,9 milhões a título de juros ².

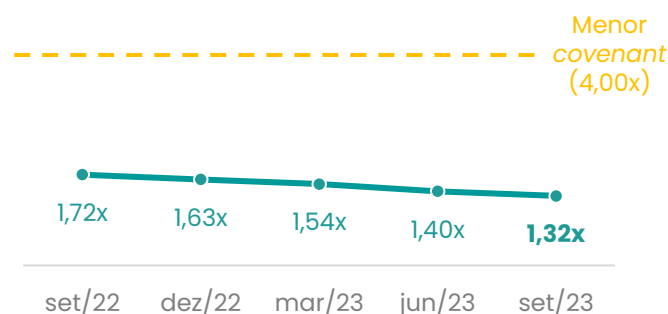
Essas saídas de caixa foram compensadas pelo FFO de R\$312,2 milhões no trimestre.

A redução da dívida líquida da Companhia associada ao aumento do EBITDA dos últimos doze meses permitiu, novamente, uma queda na relação Dívida Líquida/EBITDA, atingindo 1,32x no final de set/23, mais uma vez o nível mais baixo em 11 anos.

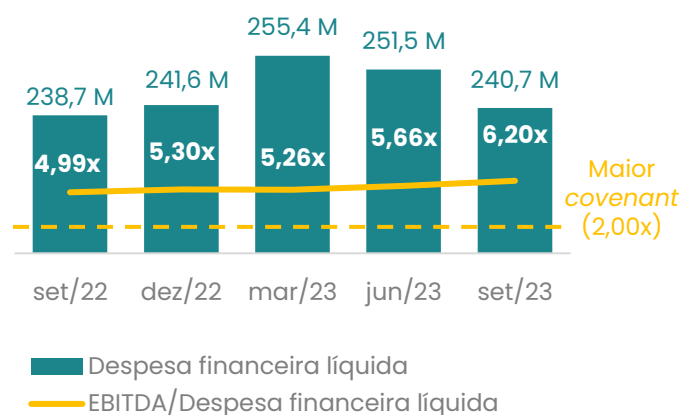
¹ Líquido de impostos retidos na fonte.

² Líquido de receitas financeiras.

Evolução da Dívida Líquida/EBITDA



Despesa financeira líquida (R\$) e índice de cobertura (12M)



Indicadores Financeiros(R\$)	30/09/2023	30/06/2023	Var. %
Dívida Bruta	2.702,7 M	2.721,6 M	-0,7%
Posição de Caixa	737,5 M	720,8 M	+2,3%
Dívida Líquida	1.965,2 M	2.000,8 M	-1,8%
EBITDA 12M	1.494,4 M	1.424,2 M	+4,8%
Valor justo das propriedades para investimentos	28.363 M	27.271 M	+4,0%
Dívida Líquida/EBITDA	1,32x	1,40x	-6,3%
Dívida Bruta/EBITDA	1,81x	1,91x	-5,2%
EBITDA/Despesa Financeira Líquida	6,20x	5,66x	+9,5%
Dívida Líquida/Valor Justo	6,9%	7,3%	-41 p.b.
Dívida Total/Patrimônio Líquido	0,39x	0,40x	-2,0%
Dívida Líquida/Valor de Mercado	13,3%	12,0%	+128 p.b.
Prazo Médio de Amortização (meses)	38	41	-6,42%

Comentário do Desempenho

Resultados Financeiros

Lucro Líquido

Lucro Líquido

► Crescimento permeado pela eficiência operacional

O lucro líquido apresentou crescimento de 41,5% no 3T23 vs. o 3T22, totalizando R\$263,4 milhões, impulsionado principalmente pelo aumento de 12,3% na receita líquida, bem como pela redução nas despesas com propriedades (-36,6%) e na linha de depreciações e amortizações (-33,9%). A margem líquida foi de 51,5%, um aumento de 1.062 p.b. em relação ao 3T22.

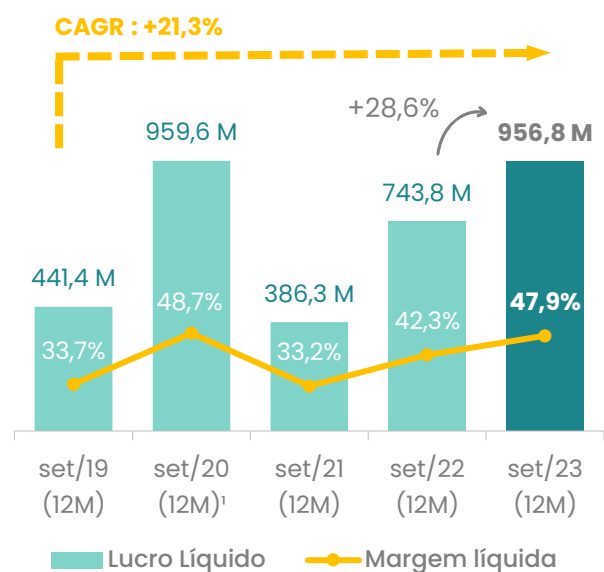
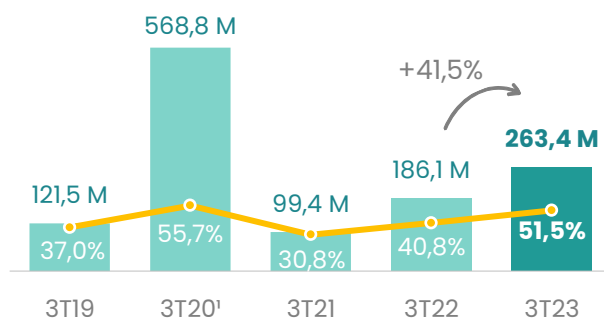
Nos últimos 12 meses, o lucro líquido atingiu R\$956,8 milhões, um aumento de 28,6% sobre set/22 (12M), contribuindo para um crescimento do CAGR de 21,3% em cinco anos desde set/19 (12M).

Juros sobre Capital Próprio: R\$515,0 milhões nos últimos doze meses

No 3T23, a Multiplan anunciou a distribuição de juros sobre capital próprio (JCP) no valor bruto de R\$120,0 milhões a serem pagos até setembro de 2024.

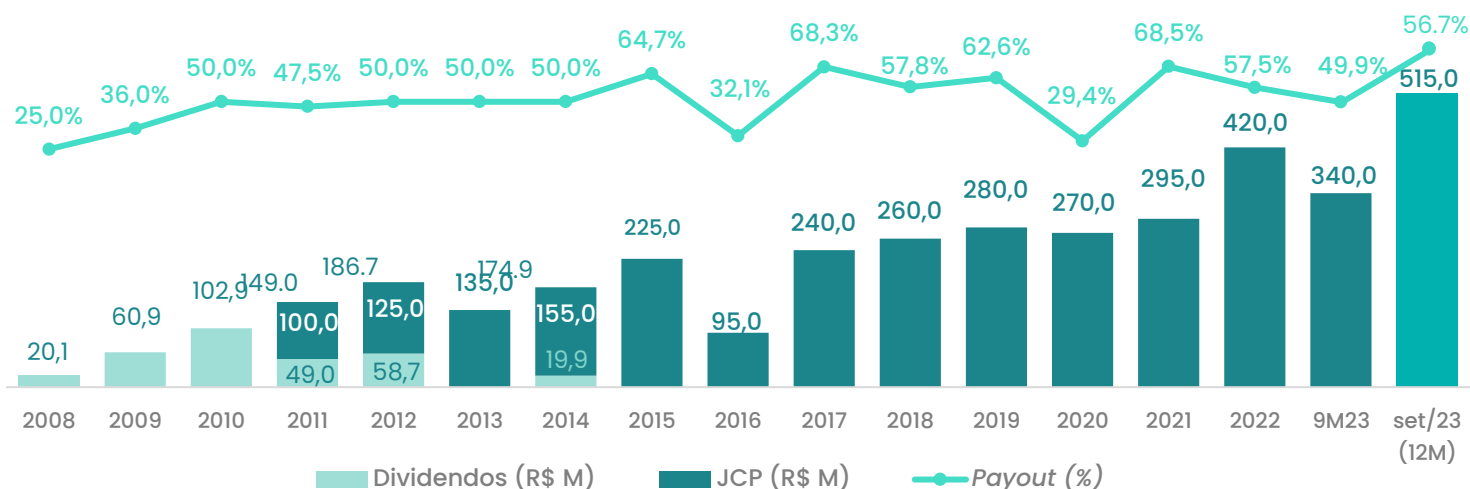
Ao longo dos anos, a Companhia tem remunerado seus acionistas de forma consistente, indo além do mínimo obrigatório, por meio de pagamentos de dividendos e juros sobre o capital próprio. Nos últimos doze meses (set/23), o valor total aprovado de JCP foi de R\$515,0 milhões, representando um payout de 56,7% no período.

Lucro Líquido (R\$) e margem (%)



¹ Beneficiado pela venda da Diamond Tower (no 3T20).

Distribuição da remuneração aos acionistas



Comentário do Desempenho

Resultados Financeiros

Fluxo de caixa operacional (FFO)

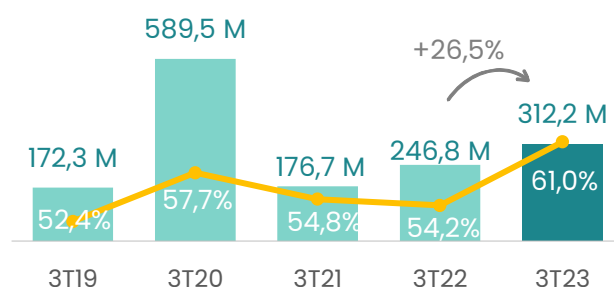
Fluxo de caixa operacional (FFO)

► Crescimento do FFO acima da média de 5 anos

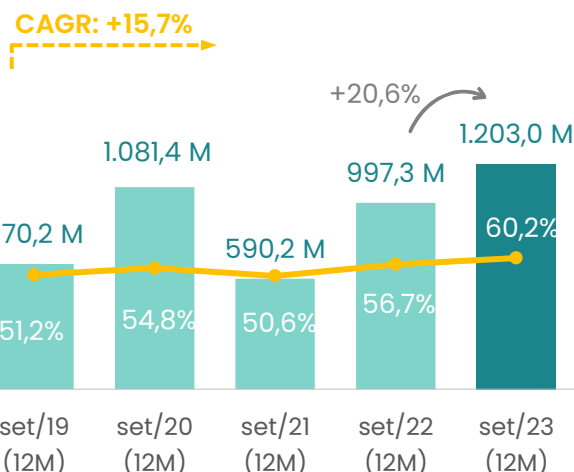
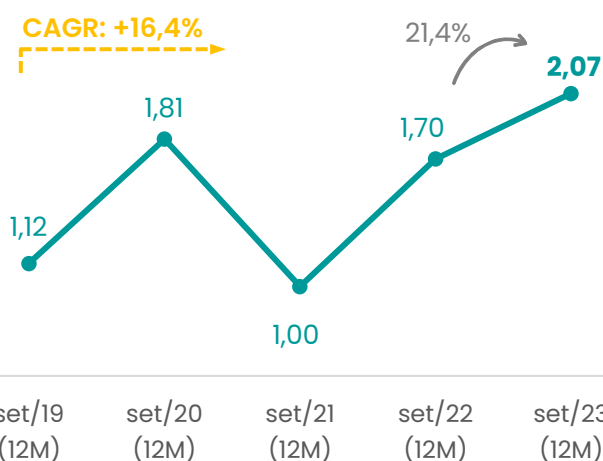
No 3T23, o FFO atingiu R\$312,2 milhões, aumento de 26,5% em relação ao 3T22. Adicionalmente, a margem FFO foi de 61,0%, o maior nível para um terceiro trimestre desde o 3T09.

Nos últimos 12 meses, o FFO registrou R\$1.203,0 milhões, um aumento de 20,6% sobre set/22 (12M), refletindo um FFO por ação de R\$2,07, um crescimento de 21,4%, acima do CAGR de 16,4% de cinco anos.

FFO (R\$) e margem FFO (%)



FFO por ação¹ (R\$)



¹Considera as ações em circulação no final de cada período excluindo as ações em tesouraria e ajustado pelo split em três ações (1:3) do mesmo tipo e classe ocorrido em 2018.

FFO (R\$)	3T23	3T22	Var.%	set/23 (12M)	set/22 (12M)	Var.%
Lucro Líquido	263,4 M	186,1 M	+41,5%	956,8 M	743,8 M	+28,6%
(-) Depreciações e amortizações	-34,5 M	-52,2 M	-33,9%	-167,5 M	-214,9 M	-22,1%
(-) Imposto de renda e contrib. social diferidos	-18,2 M	-4,6 M	292,6%	-28,7 M	51,2 M	-156,1%
(-) Aprop. receita de aluguel linear	-3,9 M	3,8 M	-202,6%	50,0 M	89,8 M	-44,4%
FFO	312,2 M	246,8 M	+26,5%	1.203,0 M	997,3 M	+20,6%
Margem FFO	61,0%	54,2%	+685 p.b.	60,2%	56,7%	+348 p.b.

Comentário do Desempenho

Capex

Capex

► Capex de R\$93,7 milhões no 3T23

No 3T23, a Multiplan investiu R\$93,7 milhões, sendo que revitalizações e expansões de shoppings representaram mais de 93% do total.

As expansões dos shoppings totalizaram R\$45,3 milhões no 3T23, o que representou quase metade do investimento total do período. Os investimentos foram relacionados, principalmente, ao ParkShoppingBarigüi e ao DiamondMall, representando 90,0% do capex de expansão.

A Companhia investiu R\$48,2 milhões em Revitalizações, TI, Inovação Digital e Outros. Quanto às revitalizações, que totalizaram R\$41,7 milhões no 3T23, os investimentos foram relacionados, principalmente, ao PátioSavassi, New York City Center, ParkShopping, DiamondMall e BarraShoppingSul.

Detalhamento do CAPEX

CAPEX (R\$)	3T23	9M23
Desenvolvimento de Greenfields	0,2 M	4,8 M
Expansões	45,3 M	80,6 M
Revitalizações, TI, Inovação Digital e Outros	48,2 M	102,6 M
Aquisição de Participação Minoritária	-	175,2 M
Total	93,7 M	363,2 M



Comentário do Desempenho

Análise das Propriedades para investimento

Valor Justo

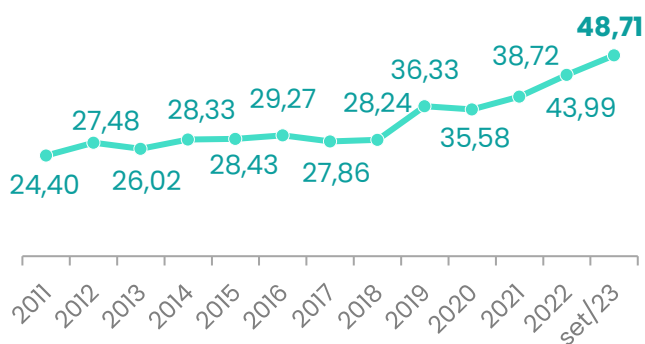
Valor Justo das propriedades para investimento

De acordo com CPC 28

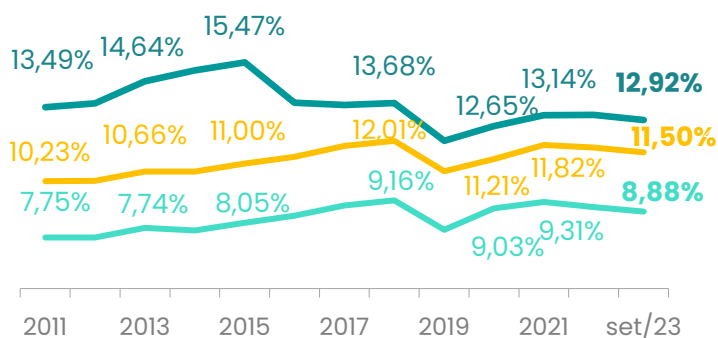
A Multiplan avaliou internamente suas Propriedades para Investimento e determinou seu Valor Justo seguindo a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). A Companhia calculou o valor presente dos fluxos de caixa utilizando uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM - *Capital Asset Pricing Model*. Foram consideradas premissas de risco e retorno com base em estudos realizados e publicados por Aswath Damodaran (professor da NYU), o desempenho das ações da Companhia (Beta), projeções macroeconômicas publicadas pelo Banco Central e dados sobre o prêmio de risco país.

Para mais detalhes, consulte as Demonstrações Financeiras da Companhia de 30 de setembro de 2023, disponíveis no site de RI da Multiplan.

Valor justo por ação (R\$)



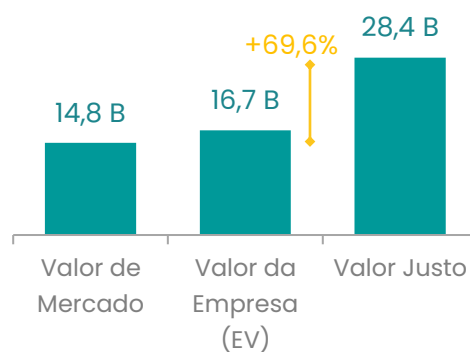
Evolução das taxas de desconto



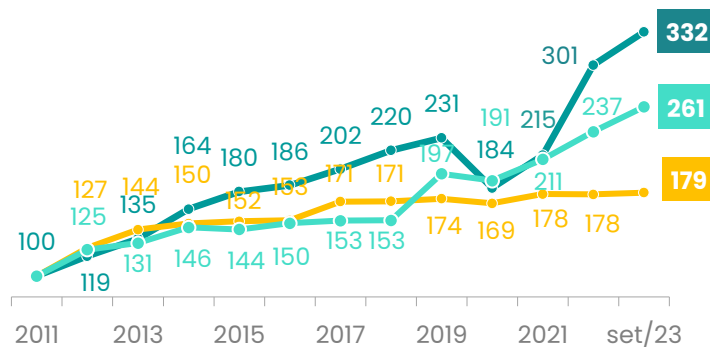
— Custo de capital próprio - BRL nominal
 — Custo de capital próprio - US\$ nominal
 — Custo de capital próprio - Termos reais



Comparação entre métricas de valor (set/23)



Crescimento do Valor Justo, NOI e ABL própria (Base 100: 2011)



— NOI das propriedades em operação
 — ABL Própria das propriedades em operação
 — Valor Justo das propriedades em operação



Comentário do Desempenho



Exibição de dinossauros – Pátio Savassi

Análise das Propriedades para Investimento

Valor Justo

Custo de Capital Próprio	set/23	2022	2021	2020	2019
Taxa livre de risco (<i>Risk-free rate</i>)	3,29%	3,29%	3,28%	3,32%	3,35%
Prêmio de risco de mercado	6,34%	6,34%	6,69%	6,47%	6,35%
Beta	0.97	0.98	0.96	0.87	0.80
Risco país	203 p.b.	202 p.b.	194 p.b.	224 p.b.	245 p.b.
Prêmio de risco adicional	11 p.b.	19 p.b.	27 p.b.	27 p.b.	27 p.b.
Custo de capital próprio – US\$ nominal	11,50%	11,71%	11,82%	11,21%	10,67%
Premissas de inflação					
Inflação (Brasil) ¹	3,71%	3,72%	3,50%	3,32%	3,64%
Inflação (EUA)	2,40%	2,40%	2,30%	2,00%	2,40%
Custo de capital próprio – R\$ nominal	12,92%	13,15%	13,14%	12,65%	12,01%

¹ A inflação estimada (BR) para setembro de 2023 considera a média de 4 anos entre outubro de 2023 e setembro de 2027. Os modelos de inflação estimada (BR) para 2019, 2020, 2021 e 2022 consideraram a inflação prevista para os 4 anos seguintes.

Valor Justo de Propriedades para Investimento (R\$)	set/23	2022	2021	2020	2019
Shopping centers e torres comerciais em operação	27.992 M	25.455 M	22.653 M	20.459 M	21.155 M
Projetos em desenvolvimento	171 M	97 M	54 M	481 M	343 M
Projetos futuros	200 M	193 M	189 M	174 M	174 M
Total	28.363 M	25.745 M	22.896 M	21.114 M	21.672 M

Comentário do Desempenho

Portfólio de Ativos

Portfólio (3T23)	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Vendas (mês) ¹	Aluguel (mês) ²	Taxa de ocupação média
<i>Shoppings</i>							
BH Shopping	1979	MG	100,0%	46.994 m²	2.962 R\$/m²	278 R\$/m²	97,5%
RibeirãoShopping	1981	SP	82,5%	75.078 m²	1.608 R\$/m²	134 R\$/m²	97,9%
BarraShopping	1981	RJ	65,8%	77.697 m²	3.207 R\$/m²	377 R\$/m²	97,9%
MorumbiShopping	1982	SP	73,7%	55.955 m²	3.849 R\$/m²	405 R\$/m²	99,3%
ParkShopping	1983	DF	73,5%	53.121 m²	2.591 R\$/m²	250 R\$/m²	91,4%
DiamondMall	1996	MG	90,0% ³	21.351 m²	2.803 R\$/m²	289 R\$/m²	96,1%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	21.695 m²	755 R\$/m²	80 R\$/m²	89,8%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.590 m²	2.537 R\$/m²	239 R\$/m²	97,0%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	93,3%	52.306 m²	2.321 R\$/m²	171 R\$/m²	98,5%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	21.100 m²	2.475 R\$/m²	228 R\$/m²	98,3%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	100,0%	23.336 m²	613 R\$/m²	27 R\$/m²	90,0%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	75.586 m²	1.103 R\$/m²	115 R\$/m²	96,1%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60,0%	28.373 m²	1.433 R\$/m²	124 R\$/m²	82,2%
ParkShoppingSão Caetano	2011	SP	100,0%	39.252 m²	1.989 R\$/m²	142 R\$/m²	98,6%
JundiaíShopping	2012	SP	100,0%	36.475 m²	1.495 R\$/m²	111 R\$/m²	98,6%
ParkShoppingCampo Grande	2012	RJ	90,0%	43.776 m²	1.373 R\$/m²	91 R\$/m²	95,5%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	28.407 m²	3.295 R\$/m²	169 R\$/m²	96,0%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	39.846 m²	1.421 R\$/m²	95 R\$/m²	97,7%
ParkShopping Canoas	2017	RS	82,3%	49.116 m²	1.320 R\$/m²	63 R\$/m²	94,9%
ParkJacarepaguá	2021	RJ	91,0%	39.877 m²	1.191 R\$/m²	88 R\$/m²	95,8%
Subtotal malls			80,7%	880.929 m²	2.108 R\$/m²	189 R\$/m²	96,1%
<i>Torres corporativas</i>							
ParkShopping Corporate	2012	DF	70,0%	13.302 m²			83,8%
Morumbi Corporate – Golden Tower	2013	SP	100,0%	37.280 m² ⁴			94,4%
Subtotal torres corporativas			92,1%	50.582 m²			
Total portfólio			81,4%	931.511 m²			

¹ Vendas por m²: o cálculo de vendas/m² considera apenas a ABL de lojas âncoras e satélites que reportam vendas, e exclui as vendas de quiosques, pois estas operações não estão incluídas na ABL total.

² Aluguel por m²: soma de aluguel mínimo e complementar cobrado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL.

É válido notar que esta ABL também inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar.

³ Arrendamento até 2030 e 75,05% de participação em diante.

⁴ Inclui 828 m² da área gourmet localizada no Morumbi Corporate.

Comentário do Desempenho

Portfólio de Ativos

 Shopping center

 Torre para locação

 Em construção (empreendimentos imobiliários)



Alagoas - AL

Maceió

 Parque Shopping Maceió

Distrito Federal - DF

Brasília

 ParkShopping

 ParkShopping Corporate

Minas Gerais - MG

Belo Horizonte

 Pátio Savassi

 DiamondMall

 BH Shopping

São Paulo - SP

São Paulo

 ShoppingAnália Franco

 MorumbiShopping

 ShoppingVilaOlímpia

 Morumbi Corporate – Golden Tower

Jundiaí

 JundiaíShopping

Ribeirão Preto

 ShoppingSantaÚrsula

 RibeirãoShopping

São Caetano

 ParkShopping SãoCaetano

Paraná - PR

Curitiba

 ParkShopping Barigüi

Rio Grande do Sul - RS

Porto Alegre

 BarraShoppingSul

 Golden Lake

Canoas, RS

 ParkShopping Canoas

Rio de Janeiro - RJ

 BarraShopping

 New York City Center

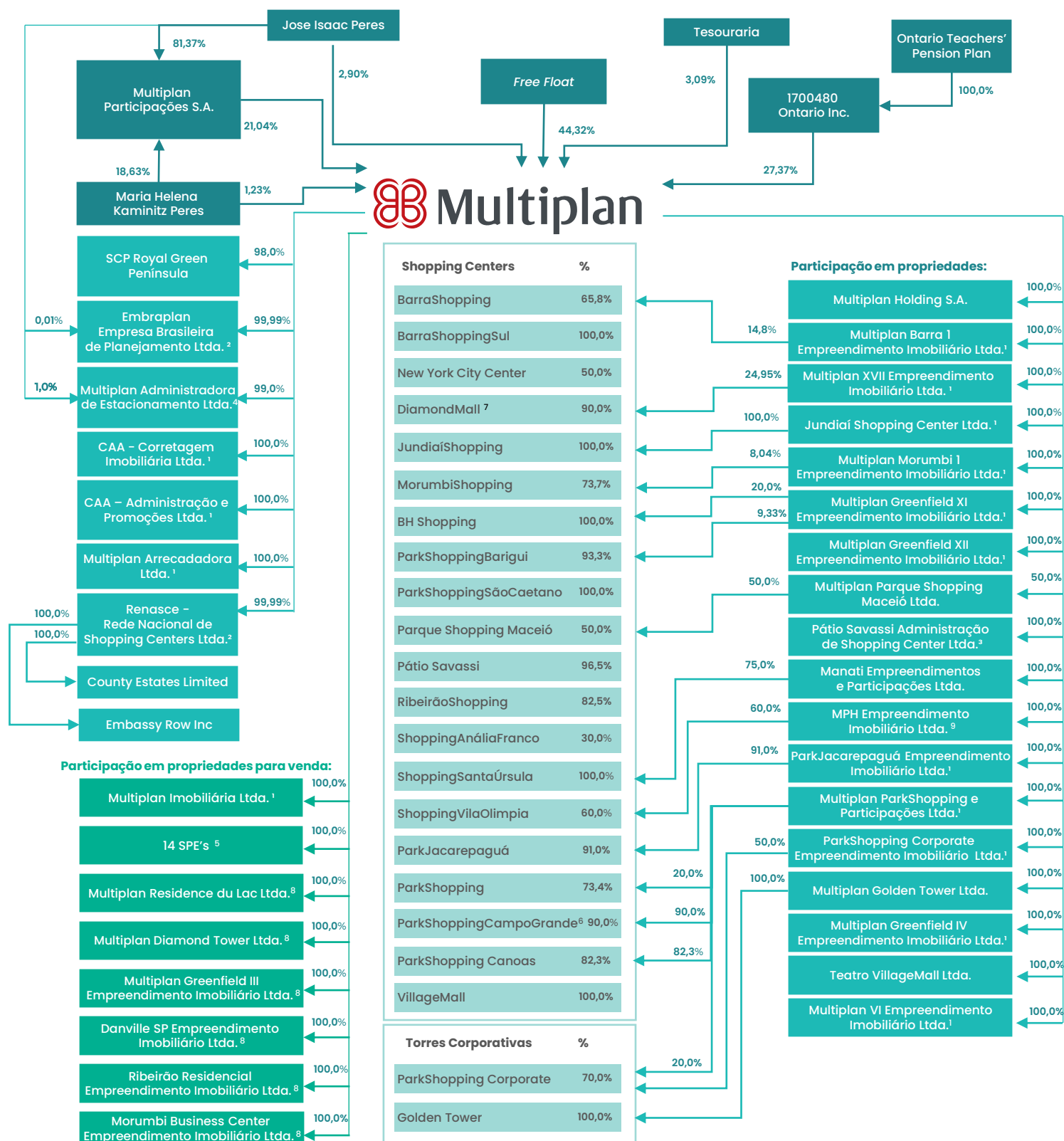
 VillageMall

 ParkShopping CampoGrande

 ParkJacarepaguá

Comentário do Desempenho

Estrutura Societária



¹ A Multiplan Holding S.A. possui uma participação igual ou menor que 1,00% nessas sociedades.

² José Isaac Peres possui participação de 0,01% nessas Sociedades.

³ Renasce - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda. possui 0,01% de participação nessa Sociedade.

⁴ José Isaac Peres possui 1,00% de participação nessa Sociedade.

⁵ 14 SPE's relacionadas a projetos imobiliários para venda em andamento.

⁶ Dos 90% de participação, 40% são direitos aquisitivos.

⁷ A Multiplan detém 75,05% do DiamondMall, A Companhia assinou contrato de arrendamento e possui 90% das receitas do shopping até novembro de 2026 e 100% de dezembro de 2026 a novembro 2030.

⁸ Multiplan Imobiliária Ltda possui uma participação igual ou menor que 1,00% nessas sociedade.

⁹ Morumbi Business Center Ltda. possui 50% da MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.

Comentário do Desempenho

Dados Operacionais e Financeiros

Destaques operacionais e financeiros

Desempenho Financeiro (% Multiplan)	3T23	3T22	Var.%	9M23	9M22	Var.%
Receita bruta R\$'000	553.227	488.314	+13,3%	1.595.074	1.415.301	+12,7%
Receita líquida R\$'000	511.725	455.577	+12,3%	1.485.583	1.312.181	+13,2%
Receita líquida R\$/m²	695,2	620,1	+12,1%	2.021,9	1.786,3	+13,2%
Receita líquida US\$/pé²	12,9	10,7	+21,1%	37,5	30,7	+22,2%
Receita de locação (com efeito da linearidade) R\$'000	397.909	374.994	+6,1%	1.183.516	1.083.597	+9,2%
Receita de locação R\$/m²	540,6	510,4	+5,9%	1.610,8	1.475,1	+9,2%
Receita de locação US\$/pé²	10,0	8,8	+14,4%	29,9	25,3	+17,9%
Receita de locação mensal R\$/m²	178,4	171,8	+3,8%	534,2	502,3	+6,4%
Receita de locação mensal US\$/pé²	3,3	3,0	+12,1%	9,9	8,6	+14,8%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R\$'000	437.947	386.242	+13,4%	1.260.441	1.097.546	+14,8%
Resultado Operacional Líquido R\$/m²	595,0	525,7	+13,2%	1.716	1.494	+14,8%
Resultado Operacional Líquido US\$/pé²	11,0	9,0	+22,2%	31,8	25,7	+24,0%
Margem NOI	92,9%	88,0%	+491 p.b.	90,5%	87,3%	+323 p.b.
NOI por ação R\$	0,75	0,66	14,1%	2,16	1,87	15,6%
Despesas de sede R\$'000	(45.135)	(42.608)	+5,9%	(133.154)	(126.371)	+5,4%
Despesas de sede/Receita líquida	-8,8%	-9,4%	+53 p.b.	-9,0%	-9,6%	+67 p.b.
EBITDA R\$'000	390.782	322.591	+21,1%	1.117.830	905.564	+23,4%
EBITDA R\$/m²	530,9	439,1	+20,9%	1.521,4	1.232,8	+23,4%
EBITDA US\$/pé²	9,9	7,5	+30,6%	28,2	21,2	+33,3%
Margem EBITDA	76,4%	70,8%	+556 p.b.	75,2%	69,0%	+623 p.b.
EBITDA por ação R\$	0,67	0,55	21,9%	1,92	1,55	24,2%
FFO R\$'000	312.237	246.751	+26,5%	859.563	689.069	+24,7%
FFO R\$/m²	424,2	335,8	+26,3%	1.170	938	+24,7%
FFO US\$'000	62.360	45.639	+36,6%	171.672	127.450	+34,7%
FFO US\$/pé²	7,9	5,8	+36,4%	21,7	16,1	+34,7%
Margem FFO	61,0%	54,2%	+685 p.b.	57,9%	52,5%	+535 p.b.
FFO por ação (R\$)	0,54	0,42	+27,3%	1,48	1,18	+25,5%
Dólar (US\$) câmbio final do período	5,01	5,41	-7,4%	5,01	5,41	-7,4%

Desempenho de Mercado	3T23	3T22	Var.%	9M23	9M22	Var.%
Número de ações	600.760.875	600.760.875	+0,0%	600.760.875	600.760.875	+0,0%
Ações ordinárias	600.760.875	565.185.834	+6,3%	600.760.875	565.185.834	+6,3%
Ações preferenciais	-	35.575.041	-100,0%	-	35.575.041	-100,0%
Preço médio da ação (R\$)	26,11	24,39	+7,0%	25,34	23,02	+10,1%
Preço de fechamento da ação (R\$)	24,57	24,17	+1,7%	24,57	24,17	+1,7%
Volume médio diário negociado R\$ '000	108.529	99.200	+9,4%	117.710.198	122.433.070	-3,9%
Valor de mercado R\$ '000	14.760.695	14.520.390	+1,7%	14.760.695	14.520.390	+1,7%
Dívida bruta R\$ '000	2.702.690	3.210.010	-15,8%	2.702.690	3.210.010	-15,8%
Caixa R\$ '000	737.499	1.157.812	-36,3%	737.499	1.157.812	-36,3%
Dívida líquida R\$ '000	1.965.191	2.052.198	-4,2%	1.965.191	2.052.198	-4,2%
P/FFO (Últimos 12 meses)	12,3 x	14,6 x	-15,7%	12,3 x	14,6 x	-15,7%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	11,2 x	13,9 x	-19,5%	11,2 x	13,9 x	-19,5%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	1,32 x	1,72 x	-23,6%	1,32 x	1,72 x	-23,6%

Comentário do Desempenho

Dados Operacionais e Financeiros

Destaques operacionais e financeiros

Operacional (% Multiplan) ¹	3T23	3T22	Var.%	9M23	9M22	Var.%
ABL Shopping Center total final (m²)	880.929	876.066	+0,6%	880.929	876.066	+0,6%
ABL Shopping Center própria final (m²)	711.138	706.181	+0,7%	711.138	706.181	+0,7%
ABL Shopping Center própria %	80,7%	80,6%	+12 p.b.	80,7%	80,6%	+12 b.p.
ABL Torre Comercial total final (m²)	50.582	50.582	-	50.582	50.582	-
ABL Torre Comercial própria final (m²)	46.591	46.591	-	46.591	46.591	-
ABL Total final (m²)	931.511	926.648	+0,5%	931.511	926.648	+0,5%
ABL Própria final (m²)	757.730	752.772	+0,7%	757.730	752.772	+0,7%
ABL Shopping Center total ajustada (med.) (m²) ²	859.242	858.021	+0,14%	857.896	857.866	+0,003%
ABL Shopping Center própria ajustada (med.) (m²) ²	689.454	688.128	+0,2%	688.140	687.988	+0,02%
ABL Torre Comercial total (med.) (m²) ²	50.582	50.582	-	50.582	50.582	-
ABL Torre Comercial própria (med.) (m²) ²	46.591	46.591	-	46.591	46.591	-
ABL Total ajustada (med.) (m²) ²	909.824	908.603	+0,13%	908.478	908.448	+0,003%
ABL Própria ajustada (med.) (m²) ²	736.046	734.719	+0,2%	734.731	734.580	+0,02%
Vendas totais R\$'000	5.184.520	4.797.770	+8,1%	15.025.346	13.717.265	+9,5%
Vendas totais R\$/m² ³	6.325	6.116	+3,4%	18.467	17.665	+4,5%
Vendas totais USD/pé² ³	117	105	+11,7%	343	304	+12,9%
Vendas das lojas satélites R\$/m² ³	8.460	8.078	+4,7%	24.568	22.668	+8,4%
Vendas das lojas satélites USD/pé² ³	157	139	+13,1%	456	390	+17,0%
Aluguel total R\$/m²	567	553	+2,5%	1.670	1.626	+2,7%
Aluguel total USD/pé²	10,5	9,5	+10,7%	31,0	27,9	+10,9%
Vendas nas Mesmas Lojas ³	7,8%	23,9%	-1.611 p.b.	9,1%	46,6%	-3.755 p.b.
Aluguel nas Mesmas Lojas ³	7,0%	27,3%	-2.030 p.b.	9,8%	52,2%	-4.246 p.b.
Efeito do reajuste do IGP-DI	+2,6%	+16,6%	-1.403 p.b.	+6,0%	+20,6%	-1.464 p.b.
Custos de ocupação ⁴	13,6%	14,0%	-37 p.b.	14,1%	14,2%	-15 p.b.
Aluguel como % das vendas	8,7%	9,1%	-44 p.b.	9,0%	9,2%	-26 p.b.
Outros como % das vendas	4,9%	4,9%	+7 p.b.	5,1%	5,0%	+10 p.b.
Turnover ⁴	1,9%	1,6%	+38 p.b.	9,2%	5,0%	+419 p.b.
Taxa de ocupação ⁴	96,1%	95,3%	+74 p.b.	95,4%	95,2%	+21 p.b.
Inadimplência bruta	4,4%	4,5%	-7 p.b.	1,9%	5,6%	-75 p.b.
Inadimplência líquida	-0,2%	2,8%	-302 p.b.	1,9%	4,0%	-205 p.b.
Perda de aluguel	0,1%	1,7%	-159 p.b.	0,5%	1,3%	-78 p.b.

¹ Exceto para os indicadores de vendas totais, vendas de lojas satélites e custo de ocupação (100%).² ABL ajustada corresponde à ABL média do período excluindo a área do supermercado BIG no BarraShoppingSul, que, no 2T23, foi substituído pelos supermercados Carrefour e Sam's Club.³ Considera apenas lojas que reportam venda e desconsidera vendas reportadas por quiosques.⁴ Considera apenas informação de shopping centers. Turnover calculado pela ABL administrada pela Multiplan.

Comentário do Desempenho

Conciliação entre IFRS com CPC 19 (R2) e Gerencial

Variações na Demonstração de Resultados – CPC 19 (R2) e Gerencial

Demonstração de Resultados (R\$'000)	CPC 19 R2 3T23	Gerencial 3T23	Diferença	CPC 19 R2 9M23	Gerencial 9M23	Diferença
Receita de locação	387.877	394.024	6.147	1.158.965	1.177.522	18.557
Receita de serviços	50.267	48.672	(1.595)	118.388	116.793	(1.595)
Receita de cessão de direitos	(2.442)	(2.422)	20	(5.151)	(5.044)	107
Receita de estacionamento	71.950	73.382	1.433	204.936	209.304	4.368
Venda de imóveis	28.608	28.608	-	56.883	64.383	7.500
Apropriação de receita de aluguel linear	4.321	3.885	(436)	7.352	5.993	(1.358)
Outras receitas	7.043	7.078	35	25.927	26.122	196
Receita Bruta	547.624	553.227	5.603	1.567.299	1.595.074	27.775
Tributos sobre receitas	(41.020)	(41.502)	(482)	(108.287)	(109.492)	(1.205)
Receita Líquida	506.605	511.725	5.120	1.459.013	1.485.583	26.570
Despesas de sede	(44.587)	(45.135)	(548)	(132.545)	(133.154)	(609)
Remuneração baseada em ações	(15.520)	(15.520)	-	(40.804)	(40.804)	-
Despesas de propriedades	(33.062)	(33.344)	(281)	(130.214)	(132.379)	(2.165)
Despesas de projetos para locação	(1.718)	(1.718)	-	(3.738)	(3.738)	-
Despesas de projetos para venda	(4.838)	(5.025)	(187)	(16.449)	(16.824)	(375)
Custo de imóveis vendidos	(19.723)	(19.723)	-	(39.980)	(41.099)	(1.119)
Resultado de equivalência patrimonial	2.430	0	(2.430)	19.452	(8)	(19.460)
Outras receitas (despesas) operacionais	(477)	(477)	0	(1.271)	252	1.523
EBITDA	389.108	390.782	1.674	1.113.465	1.117.830	4.365
Receitas financeiras	33.726	34.209	483	107.130	108.665	1.534
Despesas financeiras	(86.070)	(86.101)	(31)	(285.388)	(285.463)	(75)
Depreciações e amortizações	(34.021)	(34.517)	(495)	(114.255)	(115.741)	(1.486)
Lucro Antes do Imposto de Renda	302.743	304.374	1.630	820.952	825.290	4.339
Imposto de renda e contribuição social	(21.096)	(22.726)	(1.630)	(70.642)	(75.356)	(4.714)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(18.231)	(18.231)	-	(32.380)	(32.005)	375
Participação dos acionistas minoritários	(42)	(42)	-	(120)	(120)	-
Lucro Líquido	263.375	263.374	-	717.810	717.810	-

As diferenças entre o Pronunciamento CPC 19 (R2) e os números gerenciais referem-se à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió S.A. As principais variações no 3T23 são: (i) aumento de R\$6,1 milhões em receita de locação (ii) queda de R\$1,6 milhões no imposto de renda e contribuição social, (iii) queda de

R\$1,6 milhão em receita de serviços e (iv) aumento de R\$1,4 milhão na receita de estacionamento.

Em decorrência das variações mencionadas acima, houve, no 3T23, uma queda de R\$2.430 milhões no Resultado de equivalência patrimonial.

Comentário do Desempenho

Conciliação entre IFRS com CPC 19 (R2) e Gerencial

Variações no Balanço Patrimonial

ATIVO (R\$'000)	IFRS com CPC 19 R2 30/09/2023	Gerencial 30/09/2023	Efeito CPC 19 R2 Diferença
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes a caixa	728.332	737.499	9.167
Contas a receber	398.057	407.393	9.336
Terrenos e imóveis a comercializar	130.836	130.836	-
Partes relacionadas	35.776	36.072	296
Impostos e contribuições sociais a compensar	63.760	63.761	1
Custos diferidos	50.404	50.709	305
Outros	30.210	30.267	57
Total do Ativo Circulante	1.437.375	1.456.536	19.161
Ativo não Circulante			
Contas a receber	15.928	15.991	63
Terrenos e imóveis a comercializar	480.781	480.781	-
Partes relacionadas	51.608	51.771	163
Depósitos judiciais	168.587	168.720	132
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.978	22.978	-
Custos diferidos	118.600	119.643	1.044
Outros	1.236	1.236	-
Investimentos	136.829	2.193	(134.637)
Propriedades para investimento	7.904.162	8.020.473	116.311
Imobilizado	99.419	99.419	-
Intangível	380.359	380.365	6
Total do Ativo não Circulante	9.380.487	9.363.569	(16.918)
Total do Ativo	10.817.862	10.820.105	2.243

As principais diferenças referentes à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió são: (i) aumento de R\$116,3 milhões em propriedades para investimentos; e (ii) queda de R\$134,6 milhões em investimentos.

Em decorrência das variações, houve um aumento de R\$2,2 milhões no Total do Ativo.

Comentário do Desempenho

Conciliação entre IFRS com CPC 19 (R2) e Gerencial

Variações no Balanço Patrimonial

PASSIVO (R\$'000)	IFRS com CPC 19 R2 30/09/2023	Gerencial 30/09/2023	Efeito CPC 19 R2 Diferença
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	125.696	125.696	-
Debêntures	375.567	375.567	-
Contas a pagar	173.286	173.486	200
Obrigações por aquisição de bens	53.750	53.750	-
Impostos e contribuições a recolher	23.522	25.261	1.739
Juros sobre capital próprio a pagar	445.408	445.408	-
Receitas diferidas	20.225	20.344	119
Outros	60.325	60.333	9
Total Passivo Circulante	1.277.777	1.279.845	2.068
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.036.176	1.036.176	-
Contas a pagar	40.663	40.663	-
Debêntures	1.097.078	1.097.078	-
Imposto de renda e contribuições sociais diferidos	293.103	293.103	-
Obrigações por aquisição de bens	14.423	14.423	-
Débito com partes relacionadas	98.434	98.434	-
Outros	1.235	1.235	-
Provisão para contingências	11.281	11.281	-
Receitas diferidas	47.805	47.981	176
Total do Passivo não Circulante	2.640.198	2.640.375	177
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	1.070.163	1.070.162	-
Reserva de lucros	2.987.285	2.987.284	-
Gasto com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	-
Ações em tesouraria	(409.806)	(409.806)	-
Efeitos em Transação de Capital	(89.995)	(89.995)	-
Dividendos adicionais propostos	(320.000)	(320.000)	-
Lucros acumulados	717.685	717.685	-
Participação dos acionistas minoritários	41	41	-
Total do Patrimônio Líquido	6.899.887	6.899.885	-
Total do Passivo	10.817.862	10.820.105	2.243

A principal diferença referente ao CPC 19 R2 é o aumento de R\$1,7 milhão na linha de impostos e contribuições a recolher, que resultou em um aumento de R\$2,2 milhões no Total do Passivo.

Comentário do Desempenho

Anexos

Demonstração de Resultados Consolidados – De acordo com o pronunciamento contábil CPC 19 (R2)

IFRS com CPC 19 (R2)						
(R\$'000)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita de locação	387.877	372.801	+4,0%	1.158.965	717.175	+61,6%
Receita de serviços	50.267	29.968	+67,7%	118.388	59.154	+100,1%
Receita de cessão de direitos	(2.442)	(1.106)	+120,8%	(5.151)	(2.704)	+90,5%
Receita de estacionamento	71.950	62.692	+14,8%	204.936	108.178	+89,4%
Venda de imóveis	28.608	16.916	+69,1%	56.883	42.422	+34,1%
Apropriação de receita de aluguel linear	4.321	(3.473)	n.d.	7.352	(19.464)	n.d.
Outras receitas	7.043	3.641	+93,4%	25.927	9.115	+184,4%
Receita Bruta	547.624	481.439	+13,7%	1.567.299	913.876	+71,5%
Tributos sobre receitas	(41.020)	(32.418)	+26,5%	(108.287)	(69.743)	+55,3%
Receita Líquida	506.605	449.021	+12,8%	1.459.013	844.133	+72,8%
Despesas de sede	(44.587)	(42.608)	+4,6%	(132.545)	(83.763)	+58,2%
Remuneração baseada em ações	(15.520)	(10.714)	+44,9%	(40.804)	(19.120)	+113,4%
Despesas de propriedades	(33.062)	(51.559)	-35,9%	(130.214)	(105.807)	+23,1%
Despesas de projetos para locação	(1.718)	(592)	+190,0%	(3.738)	(1.367)	+173,4%
Despesas de projetos para venda	(4.838)	(5.769)	-16,1%	(16.449)	(7.639)	+115,3%
Custo de imóveis vendidos	(19.723)	(10.630)	+85,5%	(39.980)	(30.928)	+29,3%
Resultado de equivalência patrimonial	2.430	3.822	-36,4%	19.452	6.773	+187,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	(478)	(9.570)	-95,0%	(1.271)	(21.849)	-94,2%
EBITDA	389.108	321.400	+21,1%	1.113.465	580.434	+91,8%
Receitas financeiras	33.726	41.195	-18,1%	107.130	61.003	+75,6%
Despesas financeiras	(86.070)	(103.911)	-17,2%	(285.388)	(176.093)	+62,1%
Depreciações e amortizações	(34.021)	(51.777)	-34,3%	(114.255)	(103.674)	+10,2%
Lucro Antes do Imposto de Renda	302.743	206.907	+46,3%	820.952	361.670	+127,0%
Imposto de renda e contribuição social	(21.096)	(15.911)	+32,6%	(70.642)	(43.134)	+63,8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(18.231)	(4.864)	+274,8%	(32.380)	25.653	n.d.
Participação dos acionistas minoritários	(42)	(35)	+22,3%	(120)	(59)	+103,1%
Lucro Líquido	263.375	186.098	+41,5%	717.810	344.130	+108,6%

(R\$'000)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
NOI	431.086	380.461	13,3%	1.241.039	700.083	77,3%
Margem NOI	92,9%	88,1%	+481 b.p.	90,5%	86,9%	+363 b.p.
EBITDA	389.108	321.400	21,1%	1.113.464	580.434	91,8%
Margem EBITDA	76,8%	71,6%	+523 b.p.	76,32%	68,76%	+756 b.p.
EBITDA de Propriedades	389.632	320.667	21,5%	747.330	611.893	22,1%
Margem EBITDA de Propriedades	81,1%	74,0%	+713 b.p.	53,2%	76,0%	-2.287 b.p.
Lucro Líquido	263.375	186.098	41,5%	717.810	344.130	108,6%
Margem Líquida	52,0%	41,4%	+1.054 b.p.	49,20%	40,77%	+843 b.p.
FFO	311.305	246.212	26,4%	857.094	441.614	94,1%
Margem FFO	61,4%	54,8%	+662 b.p.	58,74%	52,32%	+642 b.p.

Comentário do Desempenho

Anexos

Demonstração de Resultados Consolidados – Relatório Gerencial

(R\$'000)	3T23	3T22	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita de locação	394.024	378.781	+4,0%	1.177.522	1.106.917	+6,4%
Receita de serviços	48.672	29.968	+62,4%	116.793	89.121	+31,0%
Receita de cessão de direitos	(2.422)	(1.070)	+126,4%	(5.044)	(3.692)	+36,6%
Receita de estacionamento	73.382	63.847	+14,9%	209.304	174.154	+20,2%
Venda de imóveis	28.608	16.916	+69,1%	64.383	59.338	+8,5%
Apropriação de receita de aluguel linear	3.885	(3.787)	n.d.	5.993	(23.320)	n.d.
Outras receitas	7.078	3.659	+93,4%	26.122	12.782	+104,4%
Receita Bruta	553.227	488.314	+13,3%	1.595.074	1.415.301	+12,7%
Tributos sobre receitas	(41.502)	(32.738)	+26,8%	(109.492)	(103.119)	+6,2%
Receita Líquida	511.725	455.577	+12,3%	1.485.583	1.312.181	+13,2%
Despesas de sede	(45.135)	(42.608)	+5,9%	(133.154)	(126.371)	+5,4%
Remuneração baseada em ações	(15.520)	(10.714)	+44,9%	(40.804)	(29.834)	+36,8%
Despesas de propriedades	(33.344)	(52.600)	-36,6%	(132.379)	(160.206)	-17,4%
Despesas de projetos para locação	(1.718)	(592)	+190,0%	(3.738)	(1.960)	+90,7%
Despesas de projetos para venda	(5.025)	(5.769)	-12,9%	(16.824)	(13.408)	+25,5%
Custo de imóveis vendidos	(19.723)	(10.630)	+85,5%	(41.099)	(41.558)	-1,1%
Resultado de equivalência patrimonial	0	(503)	n.d.	(8)	(1.855)	-99,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(477)	(9.570)	-95,0%	252	(31.426)	n.d.
EBITDA	390.782	322.591	+21,1%	1.117.830	905.564	+23,4%
Receitas financeiras	34.209	41.281	-17,1%	108.665	102.423	+6,1%
Despesas financeiras	(86.101)	(103.945)	-17,2%	(285.463)	(280.077)	+1,9%
Depreciações e amortizações	(34.517)	(52.223)	-33,9%	(115.741)	(156.766)	-26,2%
Lucro Antes do Imposto de Renda	304.374	207.704	+46,5%	825.290	571.144	+44,5%
Imposto de renda e contribuição social	(22.726)	(16.928)	+34,3%	(75.356)	(62.067)	+21,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(18.231)	(4.644)	+292,6%	(32.005)	21.245	n.d.
Participação dos acionistas minoritários	(42)	(35)	+22,3%	(120)	(93)	+28,1%
Lucro Líquido	263.374	186.098	+41,5%	717.810	530.228	+35,4%

(R\$'000)	1T23	1T22	Var. %	1S23	1S22	Var. %
NOI	437.947	386.242	+13,4%	1.260.441	1.097.546	+14,8%
Margem NOI	92,9%	88,0%	+491 p.b.	90,5%	87,3%	+323 p.b.
EBITDA de Propriedades¹	393.923	326.151	+20,8%	1.126.769	915.842	+23,0%
Margem EBITDA de Propriedades ¹	81,2%	74,2%	+702 p.b.	79,0%	72,8%	+619 p.b.
EBITDA	390.782	322.591	+21,1%	1.117.830	905.564	+23,4%
Margem EBITDA	76,4%	70,8%	+556 p.b.	75,2%	69,0%	+623 p.b.
EBITDA Ajustado²	406.302	333.305	+21,9%	1.158.633	935.397	+23,9%
Margem EBITDA Ajustado ²	79,4%	73,2%	+624 p.b.	78,0%	71,3%	+671 p.b.
Lucro Líquido	263.374	186.098	+41,5%	717.810	530.228	+35,4%
Margem Líquida	51,5%	40,8%	+1.062 p.b.	48,3%	40,4%	+791 p.b.
Lucro Líquido Ajustado²	278.894	196.812	+41,7%	758.613	560.062	+35,5%
Margem Líquida Ajustada ²	54,5%	43,2%	+1.130 p.b.	51,1%	42,7%	+838 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO)	312.237	246.751	+26,5%	859.563	689.069	+24,7%
Margem FFO	61,0%	54,2%	+685 p.b.	57,9%	52,5%	+535 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado²	327.757	257.465	+27,3%	900.366	718.902	+25,2%
Margem FFO Ajustado ²	64,0%	56,5%	+754 p.b.	60,6%	54,8%	+582 p.b.

¹ Não considera operações imobiliárias para venda (receitas, impostos, custos e despesas) e despesas relacionadas a desenvolvimentos futuros.

Despesa de sede e remuneração baseada em ações proporcionais ao percentual da receita bruta de shopping center com a receita bruta da Companhia. ² Não considera a remuneração baseada em ações. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 37.

Comentário do Desempenho

Anexos

Balanço Patrimonial: Gerencial

Ativo (R\$'000)	30/09/2023	30/06/2023	Var.%
Disponibilidades e valores equivalentes	737.499	720.822	+2,3%
Contas a receber	407.393	386.314	+5,5%
Terrenos e imóveis a comercializar	130.836	125.508	+4,2%
Partes relacionadas	36.072	33.971	+6,2%
Impostos e contribuições sociais a compensar	63.761	59.225	+7,7%
Custos diferidos	50.709	44.265	+14,6%
Outros	30.267	29.575	+2,3%
Total do Ativo Circulante	1.456.536	1.399.680	+4,1%
Contas a receber	15.991	11.945	+33,9%
Terrenos e imóveis a comercializar	480.781	473.806	+1,5%
Partes relacionadas	51.771	51.259	+1,0%
Depósitos judiciais	168.720	166.859	+1,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.978	28.990	-20,7%
Custos diferidos	119.643	110.432	+8,3%
Outros	1.236	1.640	-24,6%
Investimentos	2.193	4.011	-45,3%
Propriedades para investimento	8.020.473	7.962.013	+0,7%
Imobilizado	99.419	100.178	-0,8%
Intangível	380.365	378.931	+0,4%
Total do Ativo não Circulante	9.363.569	9.290.063	+0,8%
Total Ativo	10.820.105	10.689.743	+1,2%
Passivo (R\$'000)	30/09/2023	30/06/2023	Var.%
Empréstimos e financiamentos	125.696	123.358	+1,9%
Debêntures	375.567	346.756	+8,3%
Contas a pagar	173.486	133.373	+30,1%
Obrigações por aquisição de bens	53.750	80.789	-33,5%
Impostos e contribuições a recolher	25.261	25.452	-0,7%
Juros sobre capital próprio a pagar	445.408	428.339	+4,0%
Receitas diferidas	20.344	20.250	+0,5%
Outros	60.333	65.867	-8,4%
Total Passivo Circulante	1.279.845	1.224.185	+4,5%
Empréstimos e financiamentos	1.036.176	1.059.495	-2,2%
Contas a pagar	40.663	41.050	-0,9%
Debêntures	1.097.078	1.096.860	+0,02%
Imposto de renda e contribuições social diferidos	293.103	280.884	+4,4%
Obrigações por aquisição de bens	14.423	14.384	+0,3%
Débito com partes relacionadas	98.434	100.133	-1,7%
Outros	1.235	1.017	+21,4%
Provisão para contingências	11.281	13.227	-14,7%
Receitas diferidas	47.981	46.218	+3,8%
Total do Passivo não Circulante	2.653.268	2.653.268	-0,5%
Patrimônio Líquido			
Capital	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	1.070.162	1.070.394	-0,02%
Reserva de lucros	2.987.284	2.987.285	-0,0001%
Gasto com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	-
Ações em tesouraria	(409.806)	(354.383)	+15,6%
Efeitos em transação de capital	(89.995)	(89.996)	-0,001%
Dividendos adicionais propostos	(320.000)	(200.000)	+60,0%
Lucros acumulados	717.685	454.199	+58,0%
Participação dos acionistas minoritários	41	278	-85,1%
Total do Patrimônio Líquido	6.899.885	6.812.290	+1,3%
Total do Passivo	10.820.105	10.689.743	-1,2%



Comentário do Desempenho

Anexos

Relacionamento com os auditores independentes Instrução CVM 381/2003

Em atendimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que não foram contratados quaisquer outros serviços não relacionados com auditoria externa junto aos nossos auditores independentes e/ou suas partes relacionadas durante o terceiro trimestre de 2023.

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.

Comentário do Desempenho

Glossário

12M: dado acumulado dos últimos 12 meses.

ABL: Área Bruta Locável, correspondente ao somatório de todas as áreas disponíveis para locação em shopping centers e torres comerciais, exceto Merchandising.

ABL Própria: refere-se à ABL total ponderada pela participação da Multiplan em cada shopping center e torre comercial.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel complementar: É a diferença (quando positiva) entre o aluguel mínimo e o aluguel com base em percentual das vendas, conforme definida em contrato.

Aluguel mínimo (ou Aluguel-base): É o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista. Caso um lojista não tenha contratado um aluguel-base, o aluguel mínimo será uma porcentagem de suas vendas.

Aluguel nas Mesmas Lojas (na sigla em inglês SSR (Same Store Rent)): Variação do aluguel faturado das lojas em operação nos dois períodos comparados. O SSR pode ser afetado pela concessão ou remoção de concessões de aluguel.

Aluguel por m²: soma do aluguel mínimo e complementar faturado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL ocupadas. É válido notar que esta ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (ex: lojas que estão sendo preparadas para a inauguração).

Aluguel sazonal: Aluguel adicional cobrado da maioria dos locatários geralmente em dezembro, devido às maiores vendas promovidas pelo Natal.

B3 (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão): é a bolsa de valores brasileira, antiga Bolsa de Valores de São Paulo.

Banco de terrenos: Terrenos disponíveis à Companhia no entorno de seus ativos para o desenvolvimento de projetos futuros.

Brownfield: desenvolvimento de expansões ou projetos multiuso em shopping centers existentes.

CAGR (Compounded Annual Growth Rate): Taxa de Crescimento Anual Composta. Corresponde à média geométrica da taxa de crescimento em bases anuais.

CAPEX: (Capital Expenditure): Montante de recursos destinados ao desenvolvimento de novos shopping centers, expansões, melhorias dos ativos, projetos e equipamentos de informática e outros investimentos. O CAPEX representa a variação do imobilizado, intangível, propriedades para investimento e depreciação. Os investimentos em ativos imobiliários para venda são demonstrados na conta de terrenos e imóveis a comercializar.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário. Certificados emitidos pelos bancos para geração de liquidez. Sua taxa média de 1 (um) dia, anualizada, é utilizada como referência para as taxas de juros da economia brasileira.

Cessão de direitos (CD): Cessão de Direitos é o valor pago pelo lojista para ingressar no shopping center. O contrato de cessão de direitos, quando assinado, é contabilizado na conta de receita diferida e no contas a receber. A receita é reconhecida na conta de receita de cessão de direitos em parcelas lineares durante o prazo do contrato de locação. A receita apropriada é líquida de “luvas invertidas” ou outros incentivos oferecidos pela Companhia aos lojistas, e desde o 4T20, inclui taxas de transferência.

Crescimento orgânico: Crescimento da receita que não seja oriundo de aquisições, expansões e novos empreendimentos apurados no período em questão.

Custo de ocupação: É o custo de locação de uma loja como porcentagem das vendas. O custo de locação inclui o aluguel e outras despesas (despesas de condomínio e fundo de promoção). Inclui somente as lojas que reportam vendas.

Debênture: Instrumento de dívida emitido pelas companhias para captação de recursos. As debêntures da Multiplan são do tipo não conversíveis, significando que não podem ser convertidas em ações. Além disso, o titular da debênture não tem direito a voto.

Despesas de projetos para locação: Despesas pré-operacionais, atreladas a projetos greenfield, expansões de shopping centers e projetos de torres comerciais, contabilizadas como despesa na demonstração de resultados, conforme estabelecido no pronunciamento CPC 04 de 2009.

Despesas de projetos para venda: Despesas pré-operacionais, geradas nas operações de desenvolvimento imobiliário para venda, contabilizadas como despesa na demonstração de resultados, conforme pronunciamento CPC 04 de 2009.

Dívida Líquida/EBITDA: resultado da divisão da dívida líquida pelo EBITDA acumulado dos últimos doze meses. A dívida líquida é a soma de empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures, deduzidos de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization): Lucro (prejuízo) líquido adicionado das despesas com IRPJ e CSLL, resultado financeiro, depreciação e acionistas minoritários. O EBITDA não possui uma definição única, podendo não ser comparável ao EBITDA utilizado por outras companhias.

Comentário do Desempenho

Glossário

Efeito da linearidade (Apropriação de receita de aluguel linear): Método contábil que tem como objetivo retirar a volatilidade e sazonalidade das receitas de locação. O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação. O efeito da linearidade é a contabilização da receita de locação que precisa ser adicionada ou subtraída da mesma para resultar em uma contabilização linear.

Efeito do reajuste do IGP-DI: É a média do aumento mensal do IGP-DI. Este aumento mensal é composto pela ponderação da variação anual de IGP-DI com um mês de atraso e o percentual do aluguel reajustado em cada mês.

Encargos comuns: Soma das despesas de condomínio e contribuição do fundo de promoção.

Lucro por Ação (na sigla em inglês EPS (Earnings per Share)): Constitui-se da divisão entre o Lucro Líquido e o saldo entre o número total de ações da Companhia deduzido do número de ações mantidas em tesouraria.

Equivalência patrimonial: A contabilização do resultado da participação societária em empresas controladas é divulgado como equivalência patrimonial na demonstração do resultado da controladora, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

FFO (Fluxo de Caixa Operacional): O FFO busca estimar o fluxo de caixa da empresa ao excluir efeitos não caixa do Lucro Líquido da empresa. O FFO é a soma do Lucro Líquido excluindo a linearidade, depreciação, imposto de renda e contribuição social diferidos.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers, torres comerciais e projetos multiuso.

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna): Índice de inflação apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com período de coleta do primeiro ao último dia do mês de referência e divulgação próxima ao dia 20 do mês posterior. Possui a mesma composição do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), diferenciando-se apenas o período de coleta.

Inadimplência líquida: Percentual não recebido do aluguel vencido no trimestre analisado, considerando o recebimento de períodos anteriores.

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo): Calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, é o indicador nacional de inflação com período de coleta do primeiro ao último dia do mês de referência.

IPO (Initial Public Offering): Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de ações.

Lojas âncora: Grandes lojas conhecidas pelo público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores. As lojas devem ter mais de 1.000 m² para serem consideradas âncoras.

Lojas satélite: Lojas até 1.000 m², localizadas no entorno das lojas âncora e destinadas ao comércio em geral.

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Margem NOI: NOI dividido pela receita de locação, linearidade e receita de estacionamento.

Merchandising: É todo tipo de locação em um shopping center não vinculada à ABL. Merchandising inclui receitas de quiosques, stands, cartazes, painéis eletrônicos, locação de espaços em pilares, áreas de estacionamento, portas e escadas rolantes, entre outros pontos de exposição em um shopping.

Mix de lojas: Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings.

Multiuso: Estratégia baseada no desenvolvimento de empreendimentos residenciais, comerciais, corporativos entre outros em áreas próximas aos shopping centers.

Perda de aluguel: baixas geradas pela inadimplência de lojistas.

Receita de estacionamento: receita de estacionamento líquida dos valores repassados aos sócios da Multiplan nos shopping centers e aos condomínios.

Resultado Operacional Líquido (na sigla em inglês NOI (Net Operating Income)): Refere-se à soma do resultado das operações de locação (receita de locação, linearidade e despesas de propriedades) e o resultado das operações de estacionamento (receitas e despesas). Impostos não são considerados.

Satelização: Estratégia de locação na qual uma loja é segregada em mais de uma operação, buscando aprimorar o mix e aumentar eficiência.

Taxa de administração: Tarifa cobrada aos locatários e aos demais sócios do shopping para custear a administração do shopping.

Taxa de ocupação: ABL locada dividida pela ABL total.

TJLP: Taxa de Juros de Longo Prazo – custo usual de financiamento apurado pelo BNDES.



Comentário do Desempenho

Glossário

TR: Taxa Referencial (TR) é uma taxa de juros de referência utilizada principalmente na composição do cálculo de rendimentos da caderneta de poupança e de custos financeiros de operações como empréstimos do Sistema Financeiro da Habitação. É calculada pelo Banco Central do Brasil.

Turnover (troca de lojas): ABL dos shopping centers em operação locada no período, dividido pela ABL total de shopping centers em operação.

Vacância: ABL disponível para locação.

Valor geral de vendas (VGV): Somatório do valor de venda de todas as unidades de um determinado projeto imobiliário para venda.

Venda nas mesmas lojas (na sigla em inglês, SSS (Same Store Sales)): Variação nas vendas informadas das lojas que estavam em operação em ambos os períodos de comparação.

Venda por m²: O cálculo de vendas/m² considera apenas a ABL de lojas âncoras e satélites que reportam vendas, e exclui as vendas de quiosques, pois estas operações não estão incluídas na ABL total.

Vendas: Volume de vendas reportadas pelos lojistas em cada um dos shopping centers. Inclui as vendas realizadas em quiosques.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a Companhia

As informações contábeis intermediárias da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia", "Multiplan" ou "Grupo Multiplan" quando referida em conjunto com suas controladas) de 30 de setembro de 2023 foram autorizadas para emissão pela Administração em 26 de outubro de 2023. A Companhia foi constituída como uma "sociedade limitada" e, posteriormente, transformada em "sociedade anônima", sendo sua sede social localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, Bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102.

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

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

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

O capital circulante líquido da controladora está negativo em R\$ 386.202, principalmente devido aos impactos da provisão de juros sobre capital próprio, e pagamento das debêntures. Em contrapartida o capital circulante líquido do consolidado está positivo em R\$ 159.598. A administração da Companhia não prevê qualquer questão impactante de liquidez, devido principalmente às projeções de caixa operacionais e de financiamento que a Companhia possui.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações sobre a Companhia--Continuação

Principais informações e eventos

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

Tendo em vista a decisão acerca do encerramento, e de acordo com o plano de ação mencionado, a Companhia efetuou mútuos nos montantes de R\$4.319, R\$5.929, R\$20.927, R\$1.321 e R\$450 liberados em outubro e novembro de 2021, janeiro, junho e dezembro de 2022, respectivamente, e em 08 de dezembro de 2022 foi realizado um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$409 para viabilizar os gastos necessários com a descontinuidade já incorridos e a incorrer pela DC. Os mútuos foram registrados na rubrica de "contas a receber de partes relacionadas" no montante de R\$32.946 no Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022. Vide nota 5.1.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da DC realizada em 30 de dezembro de 2022 foram deliberados, entre outras matérias, dois aumentos de capital social da DC, sendo um deles por meio da capitalização de créditos decorrentes de contratos de mútuo celebrados entre a DC e acionistas da DC. Os referidos aumentos de capital foram homologados em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de fevereiro de 2023. Vide nota 5.1.

Em 10 de abril de 2023 e 29 de junho de 2023, a Companhia realizou novos adiantamentos para futuro aumento de capital no valor de R\$ 514 e R\$ 455, respectivamente. Os referidos aumentos de capital serão homologados em assembleia geral extraordinária a ser oportunamente convocada pela DC. Vide nota 8.2.

Adicionalmente, em 03 de outubro de 2023 a Companhia realizou novo adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 639. O referido aumento de capital será homologado em assembleia geral extraordinária a ser oportunamente convocada pela DC.

Em 03 de março de 2023 a Companhia, através de sua subsidiária Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda., efetivou com o Clube Atlético Mineiro a compra de 24,95% do DiamondMall pelo valor de R\$170.000, elevando, portanto, a participação da Companhia no empreendimento de 50,1% para 75,05%.

A Companhia detém participação direta e indireta, em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, nos seguintes empreendimentos:

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

1. Informações sobre a Companhia--Continuação**Principais informações e eventos--Continuação**

Empreendimento	Localização	Início das operações	% de participação em	
			30/09/2023	31/12/2022
Shopping Centers				
BH Shopping	Belo Horizonte	1979	100,0	100,0
RibeirãoShopping	Ribeirão Preto	1981	82,5	82,5
BarraShopping	Rio de Janeiro	1981	65,8	65,8
MorumbiShopping	São Paulo	1982	73,7	73,7
ParkShopping	Brasília	1983	73,5	73,5
DiamondMall	Belo Horizonte	1996	90,0	90,0
New York City Center	Rio de Janeiro	1999	50,0	50,0
ShoppingAnáliaFranco	São Paulo	1999	30,0	30,0
ParkShoppingBarigui	Curitiba	2003	93,3	93,3
Pátio Savassi	Belo Horizonte	2004	96,5	96,5
ShoppingSantaÚrsula	Ribeirão Preto	1999	100,0	100,0
BarraShoppingSul	Porto Alegre	2008	100,0	100,0
ShoppingVilaOlímpia	São Paulo	2009	60,0	60,0
ParkShoppingSãoCaetano	São Caetano	2011	100,0	100,0
JundiaíShopping	Jundiaí	2012	100,0	100,0
ParkShoppingCampoGrande	Rio de Janeiro	2012	90,0	90,0
VillageMall	Rio de Janeiro	2012	100,0	100,0
Parque Shopping Maceió	Maceió	2013	50,0	50,0
ParkShopping Canoas	Canoas	2017	82,3	82,3
ParkJacarepaguá	Rio de Janeiro	2021	91,0	91,0

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia detém a representação legal e a administração de todos os shopping centers nos quais possui participação.

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e políticas contábeis**2.1. Declaração de conformidade com relação às normas IFRS e às normas do CPC**

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR).

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e políticas contábeis--Continuação**2.2. Base de mensuração**

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

2.3. Base de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2023 e foram preparadas com base nas políticas contábeis e métodos de cálculo de estimativas adotadas na elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 divulgadas em 09 de fevereiro de 2023, exceto pelos tributos sobre a renda, os quais foram apurados em consonância com o CPC 21 / IAS 34, por meio da aplicação da alíquota efetiva anual estimada sobre o Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social do período intermediário.

As políticas contábeis relevantes adotadas pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 09 de fevereiro de 2023.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e políticas contábeis--Continuação**2.3. Base de consolidação --Continuação**

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo incluem:

Razão social	% de participação			
	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022	30 de setembro de 2023	31 de dezembro de 2022
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Controladas				
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	99,99	-	99,99	-
County Estates Limited	-	99,00	-	99,00
Embassy Row Inc.	-	99,00	-	99,00
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	99,99	-	99,99	-
Manati Empreend. e Participações Ltda.	100,00	-	100,00	-
CAA - Administração e Promoções Ltda.	99,00	-	99,00	-
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda.	99,00	-	99,00	-
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	99,61	-	99,61	-
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	50,00	50,00
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
Multiplan Holding S.A.	100,00	-	100,00	-
Multiplan Greenfield I Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,99	-	99,99	-
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	99,90	0,10	99,90	0,10
Jundiaí Shopping Center Ltda.	99,90	-	99,90	-
ParkShopping Campo Grande Ltda.	99,90	-	99,90	-
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Arrecadadora Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	0,10	99,90	0,10
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	94,67	-	94,67	-
Multishopping Shopping Center Ltda.	99,90	-	99,90	-
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Imobiliária Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	99,90	-	99,90	-
Teatro VillageMall Ltda.	99,90	-	99,90	-
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	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	-
Coligada				
Delivery Center Holding S.A.	-	-	26,89	-
Joint Venture				
Parque Shopping Maceió S.A.	-	-	50,0	-

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

2.4 Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

As seguintes normas novas e alteradas não tiveram impacto significativo nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Multiplan:

- Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
- Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
- Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)
- IFRS 17 – Contratos de seguro, e alterações à IFRS 17 Contratos de Seguro
- Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis (equivalente a revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

2.5 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

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

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeirasCaixa e equivalentes de caixa

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Caixa e bancos	40.162	54.040	10.525	23.589
Aplicações financeiras - Certificados de Depósito Bancário (CDBs)	127.219	297.626	-	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	167.381	351.666	10.525	23.589

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 102,00% em 30 de setembro de 2023. Em 31 de dezembro de 2022 não existiam aplicações financeiras remuneradas em CDB.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Fundo de investimento DI - renda fixa	176.576	376.666	607.631	1.001.402
Total das aplicações financeiras	176.576	376.666	607.631	1.001.402

Os Fundos de Investimento em Renda Fixa - DI são fundos não exclusivos e são classificados pela ANBIMA como fundos de curto prazo e baixo risco, que são remunerados a uma taxa efetiva média de 107,56% do CDI em 30 de setembro de 2023 (103,25% em 31 de dezembro de 2022). A carteiras dos fundos são geridas pela Itaú Asset, Santander Asset Management e Bradesco Asset Management. A Companhia não tem qualquer ingerência ou influência na gestão das carteiras ou na aquisição e venda dos papéis componentes da referida carteira, portanto, não se enquadra como equivalente de caixa.

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

4. Contas a receber

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Locação	215.595	288.330	273.484	361.203
Linearidade (a)	89.480	122.689	85.905	115.337
Cessão de direitos	15.879	21.460	16.385	23.342
Estacionamentos (d)	12.451	26.503	17.295	33.634
Taxas de administração (b)	1.367	9.588	2.555	10.850
Vendas de imóveis (c)	4.026	63.899	4.980	52.014
Outros	6.926	24.908	7.341	15.453
	345.724	557.377	407.945	611.833
Perdas de créditos esperadas ("PCE")	(107.614)	(143.392)	(99.495)	(130.661)
	238.110	413.985	308.450	481.172
Não circulante	11.327	15.928	9.189	16.193
Circulante	226.783	398.057	299.261	464.979

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

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber--Continuação

(c) Do saldo consolidado de R\$63.898 contabilizado em 30 de setembro de 2023, R\$30.340 encontra-se registrado no ativo circulante e refere-se ao Lake Victoria, a primeira fase do Empreendimento Golden Lake, no qual todas as unidades ainda estão em construção. O saldo principal possui um fluxo de recebimento com cada cliente, o qual é atualizado monetariamente com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), até a entrega das chaves. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia não identificou necessidade de constituição de perdas de crédito esperadas, não havendo histórico ou expectativa de perda dos recebíveis em 30 de setembro de 2023.

(d) Vide nota 5.1 – item (d)

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

Controladora	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	108.231	5.042	5.928	3.667	3.731	8.794	80.202	215.595
Linearidade	89.480	-	-	-	-	-	-	89.480
Cessão de direito (*)	14.112	323	121	112	94	148	969	15.879
Estacionamentos	12.451	-	-	-	-	-	-	12.451
Taxas de administração	1.311	-	-	-	-	-	56	1.367
Vendas de imóveis	1.985	274	-	-	-	-	1.767	4.026
Outros	3.622	96	34	23	-	6	3.145	6.926
Total em 30/09/2023	231.192	5.735	6.083	3.802	3.825	8.948	86.139	345.724
(-)-Perda de crédito esperadas	(4.905)	(3.510)	(4.348)	(2.878)	(3.142)	(7.631)	(81.200)	(107.614)
Saldo líquido em 30/09/2023	226.287	2.225	1.735	924	683	1.317	4.939	238.110

Controladora	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	175.731	5.792	4.431	4.020	3.907	7.786	71.817	273.484
Linearidade	85.905	-	-	-	-	-	-	85.905
Cessão de direito (*)	15.051	206	34	16	88	155	835	16.385
Estacionamentos	17.295	-	-	-	-	-	-	17.295
Taxas de administração	2.020	444	-	-	-	-	91	2.555
Vendas de imóveis	2.867	144	21	4	16	8	1.920	4.980
Outros	3.337	147	153	15	9	37	3.643	7.341
Total em 31/12/2022	302.206	6.733	4.639	4.055	4.020	7.986	78.306	407.945
(-)-Perda de crédito esperadas	(7.145)	(3.670)	(3.134)	(3.035)	(3.282)	(6.836)	(72.393)	(99.495)
Saldo líquido em 31/12/2022	295.061	3.063	1.505	1.020	738	1.150	5.913	308.450

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber--Continuação

Consolidado	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	145.964	7.423	8.060	5.313	5.793	11.814	103.963	288.330
Linearidade	122.689	-	-	-	-	-	-	122.689
Cessão de direito (*)	17.481	368	161	163	134	228	2.925	21.460
Estacionamentos	25.023	48	134	29	32	156	1.081	26.503
Taxas de administração	9.402	107	-	11	-	-	68	9.588
Vendas de imóveis	54.663	426	110	81	87	162	8.370	63.899
Outros	5.806	9.921	142	874	657	1.275	6.233	24.908
Total em 30/09/2023	381.028	18.293	8.607	6.471	6.703	13.635	122.640	557.377
(-)Perda de crédito esperadas	(6.369)	(4.956)	(5.888)	(4.141)	(4.969)	(10.278)	(106.791)	(143.392)
Saldo líquido em 30/09/2023	374.659	13.337	2.719	2.330	1.734	3.357	15.849	413.985

Consolidado	Saldo a vencer	< 30 dias	Saldo vencido					Total
			30 - 60 dias	61 - 90 dias	91 - 120 dias	121-180 dias	>180 dias	
Locação (*)	232.945	8.113	6.262	5.356	5.404	11.176	91.947	361.203
Linearidade	115.337	-	-	-	-	-	-	115.337
Cessão de direito (*)	19.275	741	74	80	145	241	2.786	23.342
Estacionamentos	32.420	60	-	45	39	66	1.004	33.634
Taxas de administração	9.895	582	173	63	33	-	104	10.850
Vendas de imóveis	38.430	460	173	416	263	297	11.975	52.014
Outros	5.442	1.868	267	222	66	253	7.335	15.453
Total em 31/12/2022	453.744	11.824	6.949	6.182	5.950	12.033	115.151	611.833
(-)Perda de crédito esperadas	(9.295)	(5.349)	(4.396)	(4.086)	(4.538)	(9.849)	(93.148)	(130.661)
Saldo líquido em 31/12/2022	444.449	6.475	2.553	2.096	1.412	2.184	22.003	481.172

(*) O contas a receber de locação e cessão de direito está líquido dos valores baixados pelos critérios fiscais no montante de R\$71.420 em 30 de setembro de 2023 (R\$72.886 em 31 de dezembro de 2022), registrados na demonstração de resultados na rubrica de "Despesa administrativa - propriedades" na medida que as perdas são reconhecidas.

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.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoLocação 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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, utilizando-se de uma matriz de provisão:

Risco	30/09/2023	31/12/2022
A vencer	4,0%	3,8%
Vencidos até 30 dias	64,8%	61,4%
Vencidos até 60 dias	72,3%	70,2%
Vencidos até 90 dias	76,5%	75,2%
Vencidos até 120 dias	82,5%	82,2%
Vencidos até 180 dias	85,6%	86,0%
Vencidos há mais de 180 dias	97,2%	96,8%

Venda de imóveis

As perdas de crédito esperadas são constituídas para levar as contas a receber de clientes a seu valor de recuperação, com base na análise individual dos recebíveis. Quando um cliente se torna inadimplente, uma vez que as unidades imobiliárias vendidas são dadas em garantia das próprias contas a receber de clientes, o saldo devedor total da unidade é comparado com a melhor estimativa do valor de mercado da unidade e expectativas sobre condições econômicas futuras, deduzidos os custos para recuperação e revenda. Uma perda de créditos esperada é então constituída nos casos em que o saldo devedor total é maior que o valor líquido dado em garantia. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou a necessidade de perda de créditos esperadas sobre os saldos a receber por conta de venda de imóveis.

Estacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade e outros

A Companhia, considerando todas as informações razoáveis e sustentáveis, incluindo informações prospectivas, desde o reconhecimento inicial e avaliando de forma individual e coletiva os seus recebíveis, entende que o risco de perda de crédito esperadas para as contas a receber de estacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade é muito baixo, não possuindo histórico de inadimplência ou perdas. Dessa forma, a Companhia não identificou a necessidade de perda de créditos esperadas sobre os respectivos saldos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

4. Contas a receber--ContinuaçãoEstacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade e outros--Continuação

O saldo do contas a receber de estacionamento, taxa de administração, comercialização e publicidade em 31 de dezembro de 2022 foi impactado pelo Covid-19. Este impacto foi considerado no contas a receber ao reduzir a receita de estacionamento, serviços e outros de dezembro de 2022. Esta redução é decorrente de uma redução do fluxo de carros, de custos condominiais e da comercialização nas propriedades da Companhia.

Para a rubrica "Outros", a Companhia identificou a necessidade de constituir uma provisão de créditos para perda esperada no montante de R\$2.097 em 30 de setembro de 2023.

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

	PCE	
	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(84.987)	(110.635)
Adições	(29.482)	(46.191)
Baixas	19.450	32.044
Saldos em 30 de setembro de 2022	<u>(95.019)</u>	<u>(124.782)</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(99.495)	(130.661)
Adições	(35.637)	(53.535)
Baixas	27.518	40.804
Saldos em 30 de setembro de 2023	<u>(107.614)</u>	<u>(143.392)</u>

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

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022, a Companhia faturou R\$969.855 e R\$920.930, respectivamente, de aluguel mínimo apenas com relação aos contratos vigentes no fim de cada exercício; estes apresentavam o seguinte cronograma de renovação:

	Consolidado	
	30 de setembro de 2023	30 de setembro de 2022
Em 2022	-	4,1%
Em 2023	1,5%	12,5%
Em 2024	11,8%	11,7%
Em 2025	10,4%	10,6%
Em 2026	11,0%	11,2%
Após 2026	46,5%	33,8%
Indeterminado*	18,7%	16,1%
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
30 de setembro de 2023
(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**

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo circulante:				
Contas a receber de partes relacionadas				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	54.348	100.579	49.254	89.540
Associações Shopping Centers (b)	3.633	5.056	4.116	6.622
Park Jacarepaguá (i)	12	-	28	-
Jundiaí Shopping Center (i)	1	-	1	-
Empréstimos outros (k)	20	20	154	154
Condomínios Shopping Centers (c)	727	3.123	728	3.482
Delivery Center	-	-	32.947	32.947
Outros	1	-	-	-
Subtotal	58.742	108.778	87.228	132.745
Provisão para perdas (a)	(38.384)	(73.002)	(36.921)	(67.705)
Total contas a receber de partes relacionadas - circulante	20.358	35.776	50.307	65.040
Contas a receber				
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (d)	12.440	-	17.247	-
Total contas a receber - circulante	12.440	-	17.247	-
Total do ativo circulante	32.798	35.776	67.554	65.040
Ativo não circulante:				
Contas a receber de partes relacionadas				
Adiantamentos de encargos dos shopping centers (a)	56	60	56	60
Empréstimos outros	150	150	150	150
Condomínios Shopping Centers (c)	2.684	4.991	3.231	4.932
Associações Shopping Centers (b)	26.039	46.407	26.759	39.228
Total contas a receber de partes relacionadas - não circulante	28.929	51.608	30.196	44.370
Passivo não circulante:				
Valores a pagar a partes relacionadas (Nota 17.2.c)	98.434	98.434	106.395	108.095

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

(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	
	30/09/2023	30/09/2022
Demonstração de resultado:		
Receita de serviços		
Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. (d)	117.170	96.457
Receita de locação Hot Zone (e)	1.759	664
Despesas com Shopping		
Multiplan Arrecadadora Ltda. (h)	855	855
Contrato de prestação de serviços		
Peres - Advogados, Associados S/C (f)	180	180
Resultado financeiro líquido		
Juros sobre contas a receber de partes relacionadas (g)	2.176	3.401
	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Demonstração de resultado:		
Receita de locação Hot Zone (e)	2.676	1.350
Contrato de prestação de serviços		
Peres - Advogados, Associados S/C (f)	180	180
Resultado financeiro líquido		
Juros sobre contas a receber de partes relacionadas (g)	3.668	5.833

- (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 30 de setembro de 2023, com base num estudo de perdas de crédito esperadas para o saldo, que identificou um percentual histórico de recuperação de 27,5% (26,4% em 31 de dezembro de 2022) de todos os encargos antecipados, a provisão foi ajustada para 72,5% (73,6% em 31 de dezembro de 2022) do saldo antecipado, sendo o efeito líquido, uma provisão de R\$5.297 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 (provisão de R\$1.873 em 30 de setembro de 2022), registrado contra o resultado na rubrica de "Despesa de Shopping".
- (b) Refere-se a mútuos concedidos à Associação dos Lojistas dos seguintes Shopping Centers: ParkShopping Barigui, ParkShopping, Barra Shopping, Ribeirão Shopping, ParkShopping São Caetano, BH Shopping, DiamondMall, Morumbi Shopping, Jundiaí Shopping, New York City Center, VillageMall, Pátio Savassi e Shopping Vila Olímpia. Esses mútuos são remunerados tendo como base variações do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de spread de 5,00% ao ano. O ParkShopping Campo Grande, BarraShoppingSul, ParkJacarepagua, Parkshopping Canoa, shopping Santa Ursula e o Parque Shopping Maceio que é remunerado tendo como base variações do CDI acrescido de spread de 2,00% ao ano. Têm vencimento previsto até 2038..

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

- (c) Refere-se a mútuos efetuados com os condomínios dos shoppings Jundiá shopping e Parque Shopping Maceió, os quais são remunerações tendo como base variações do CDI, e Shopping Santa Ursula, ParkShopping Canoas, ParkShopping São Caetano, Ribeirão Shopping, ParkShopping Campo Grande e ParkJacarepaguá os quais são remunerados com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, acrescido de spread de 5,00% ao ano, e têm vencimento previsto até 2031.
- (d) Refere-se à parcela do contas a receber e resultado que a Companhia possui com a controlada Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda., que faz a administração do estacionamento dos shoppings e repassa um percentual da receita líquida, entre 93% e 97,5% para a Companhia. Ressalta-se que, caso a soma total das despesas ultrapassar a receita gerada, ficará a Companhia obrigada a reembolsar a Multiplan Administradora de Shopping Centers Ltda. esta diferença acrescida de 3% do faturamento bruto mensal. Esses montantes são faturados e recebidos mensalmente.
- (e) Refere-se a valores faturados a título de aluguel das lojas comerciais Hot Zone firmados com a Divertplan Comércio e Indústria Ltda. (locatária), sociedade cujo capital social é 99% detido pela Multiplan Planejamento Participações e Administração S/A, acionista da Companhia.
- (f) Refere-se ao contrato de prestação de serviços especializados firmado entre a Companhia e Peres - Advogados Associados S/C, membro próximo da família ligado ao acionista controlador da Companhia, datado de 12 de novembro de 2021. O contrato possui prazo de 24 meses e uma remuneração mensal de R\$20.
- (g) Refere-se ao resultado financeiro líquido dos juros sobre os diversos mútuos concedidos a partes relacionadas.
- (h) Refere-se à prestação de serviços de arrecadação de aluguel, encargos comuns e específicos, receitas de fundos de promoção e outras receitas decorrentes da exploração e comercialização de espaços comerciais da Companhia e/ou de suas subsidiárias.
- (i) Refere-se a valores a recuperar da controlada ParkShopping Jacarepaguá Ltda. em relação a rateio da folha de pagamento a funcionários.

5.2. Remuneração do pessoal-chave da AdministraçãoRemuneração 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 por categoria, é como segue:

	30/09/2023	30/09/2022
Benefícios de curto prazo	31.528	24.487
Remuneração baseada em ações (restritas) (Nota 20.b)	15.545	9.886
	47.073	34.373

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

(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

Em 30 de setembro de 2023, o pessoal-chave da Administração consistia de: sete membros do Conselho de Administração, seis diretores e três membros efetivos do Conselho Fiscal.

Em 31 de dezembro de 2022, o pessoal-chave da Administração consistia em: sete membros do Conselho de Administração e seis diretores.

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

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Terrenos	19.375	480.780	19.347	463.556
Imóveis em construção	-	118.498	-	94.522
Imóveis concluídos	370	12.339	1.693	11.867
	19.745	611.617	21.040	569.945
Circulante	370	130.836	1.693	106.389
Não circulante	19.375	480.781	19.347	463.556
	19.745	611.617	21.040	569.945

A Companhia reclassifica parte de seus estoques da parcela não circulante para rubrica "Imóveis em construção" de acordo com a programação de lançamento dos projetos e para a rubrica "Imóveis concluídos" com base na programação de conclusão de suas obras. Cabe ressaltar que em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui imóveis em construção referente a quatro torres do lançamento inicial do projeto Golden Lake. Não foram identificados indicadores de um valor realizável líquido abaixo do custo dos terrenos e imóveis a comercializar em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

6. Terrenos e imóveis a comercializar--Continuação

No dia 5 de outubro de 2021, a Companhia realizou o lançamento do empreendimento residencial, o Lake Victoria. A primeira fase de lançamento consistirá, através da sua subsidiária "Multiplan Imobiliária Ltda.", em 94 apartamentos divididos em quatro torres, com entrega prevista em dezembro de 2024. Dessa forma, a Multiplan passou a reconhecer a receita de vendas e o custo de imóveis relacionados ao projeto a partir do primeiro trimestre de 2022, , quando todas as condições requeridas para o início do reconhecimento foram devidamente atendidas conforme CPC 47 - receita de contrato com cliente. Adicionalmente, a Companhia vem trabalhando na segunda fase do projeto do Golden Lake, Lake Eyre. A Multiplan reconhecerá a receita de vendas e o custo de imóveis relacionados ao projeto Lake Eyre quando todas as condições requeridas para o início do reconhecimento forem atendidas conforme CPC 47 - receita de contrato com cliente, e respeitando o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. .

7. Imposto de renda e contribuição social

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

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativo:				
Provisão para processos judiciais e administrativos	5.377	5.552	6.378	6.760
Provisão de créditos para perda esperada	104.733	119.685	97.138	110.537
Provisão para perdas sobre adiantamentos de encargos	38.384	65.128	36.921	59.336
Provisão de bônus anual (a)	35.486	35.486	42.332	42.332
Plano de opção de ações	94.202	95.858	68.813	68.813
Outros (b)	20.595	25.079	19.033	38.104
Prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social	135.052	378.221	151.126	379.114
Base do crédito fiscal diferido ativo	433.829	725.009	421.741	704.996
Imposto de renda diferido ativo (c)	93.379	164.658	90.900	157.084
Contribuição social diferida ativa (c)	39.045	64.877	37.957	61.859
Subtotal	132.424	229.535	128.857	218.943
Passivo:				
Diferença contábil x fiscal de ágios (d)	(316.845)	(316.845)	(316.845)	(316.845)
Linearidade da receita (e)	(78.196)	(89.731)	(74.772)	(81.920)
Resultado de projetos imobiliários (f)	-	10.601	-	7.450
Depreciação (g)	(669.391)	(838.320)	(600.669)	(738.845)
Ganho por compra vantajosa (i)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)
Juros capitalizados (h)	(98.410)	(136.945)	(81.759)	(117.460)
Outros	(15.811)	(15.811)	(15.910)	(15.910)
Base do passivo fiscal diferido	(1.251.550)	(1.459.948)	(1.162.852)	(1.336.427)
Imposto de renda diferido passivo (c)	(312.887)	(367.425)	(290.713)	(335.820)
Contribuição social diferida passiva (c)	(112.639)	(132.235)	(104.656)	(120.868)
Subtotal	(425.526)	(499.660)	(395.369)	(456.688)
Imposto de renda e contribuição social diferidos líquidos	(293.103)	(270.125)	(266.512)	(237.745)
Ativo não circulante	-	22.978	-	30.994
Passivo não circulante	(293.103)	(293.103)	(266.512)	(268.739)

(a) Para o cálculo do imposto de renda diferido foi considerada apenas a parcela de participação nos lucros dos empregados.

(b) A Companhia constitui imposto de renda e contribuição social diferidos sobre a baixa do ágio gerado na aquisição do investimento da Delivery Center. No consolidado, as bases de ativo diferido são compostas pelo diferimento da tributação caixa e competência do empreendimento imobiliário com o patrimônio afetado, o qual aderimos ao Regime Especial de Tributação - RET.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

7. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

- (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. 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 constitui imposto de renda e contribuição social sobre o diferimento da tributação da linearização da receita durante o prazo do contrato, independentemente do prazo de recebimento.
- (f) De acordo com o critério fiscal, o resultado na venda de unidades imobiliárias é apurado com base na realização financeira da receita (base de caixa), enquanto que para fins contábeis o referido resultado é apurado com base no atendimento aos critérios para reconhecimento da receita de acordo com as normas contábeis vigentes.
- (g) A Companhia constituiu imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre as diferenças entre os valores calculados com base nos métodos e critérios contábeis daqueles previstos na legislação tributária, conforme estabelecido na Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014.
- (h) A Companhia constituiu imposto de renda e contribuição social diferidos passivos sobre a dedução fiscal imediata dos juros sobre os empréstimos contraídos para construção de bens e registrados como custo de seu ativo de origem. A reversão do passivo diferido se dará à medida que o ativo de origem for realizado via depreciação.
- (i) Constituição de diferido passivo sobre o ganho por compra vantajosa, o qual foi excluído das apurações do IRPJ e da CSLL. A tributação somente irá ocorrer em caso de realização do investimento.

A Companhia vem adotando medidas que propiciarão o consumo dos saldos de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL, com consequente realização do ativo fiscal diferido sobre prejuízo fiscal e base negativa de CSLL como: (i) reorganizações societárias; (ii) melhorias operacionais; (iii) renegociações de dívidas, com redução de taxas de juros, entre outros.

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

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
2023	49.460	65.494	47.655	63.630
2024	42.044	58.079	38.854	54.828
2025 a 2026	35.058	62.188	36.904	58.942
2027 a 2028	5.861	43.773	5.444	41.543
	132.423	229.534	128.857	218.943

A Companhia não identificou indicativos de perda por realização de créditos tributários em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação

30 de setembro de 2023

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

7. Imposto de renda e contribuição social--ContinuaçãoConciliação 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			
	30 de setembro de 2023		30 de setembro de 2022	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	760.192	760.192	550.581	550.581
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Alíquota nominal	(190.047)	(68.417)	(137.645)	(49.552)
Adições e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	75.039	27.014	61.702	22.213
Juros sobre capital próprio deliberado	85.000	30.600	61.250	22.050
Outros	(2.229)	534	277	(879)
Total adições e exclusões	157.810	58.148	123.229	43.384
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(12.541)	(3.375)	(8.016)	(3.226)
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(19.696)	(6.896)	(6.401)	(2.943)
Total	(32.237)	(10.271)	(14.417)	(6.169)

Descrição	Consolidado			
	30 de setembro de 2023		30 de setembro de 2022	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	820.952	820.952	568.577	568.577
Alíquota	25%	9%	25%	9%
Alíquota nominal	(205.238)	(73.886)	(142.144)	(51.172)
Adições e exclusões permanentes				
Resultado de equivalência patrimonial	4.863	1.751	2.612	940
Juros sobre capital próprio deliberado	85.000	30.600	61.250	22.050
Prejuízos correntes sem crédito fiscal	(2.693)	(969)	812	292
Imposto de renda e contribuição social em empresas sobre regime de lucro presumido	37.729	13.583	23.339	8.402
Imposto de renda e contribuição social constituído sobre prejuízo fiscal e base negativa de anos anteriores	(136)	(49)	27.275	9.819
Outros	4.722	1.701	(1.273)	(457)
Total das adições e exclusões	129.485	46.617	114.015	41.046
Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(51.943)	(18.699)	(43.415)	(15.629)
Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	(23.809)	(8.571)	15.286	5.503
Total	(75.752)	(27.270)	(28.129)	(10.126)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora

Investidas	31/12/2022	Adições	Baixa	Transferências	Dividendos	Amortização	Resultado de equivalência patrimonial	Movimentação Reflexa	30/09/2023
<u>Investimentos</u>									
CAA - Administração e Promoções Ltda.	5.569	-	-	-	(8.415)	-	17.787	-	14.941
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	1	-	-	10	-	-	(6)	-	5
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	14.423	-	-	-	(37.984)	-	36.008	-	12.447
Royal Green Peninsula	2.038	10	-	-	-	-	(8)	-	2.040
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	19.970	-	-	-	(27.510)	-	11.480	-	3.940
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	83.607	-	-	-	(8.455)	-	3.793	-	78.945
Manati Empreendimentos e Participações Ltda	160.721	-	-	-	-	(1.646)	1.062	-	160.137
Parque Shopping Maceió S.A.	132.623	-	-	-	(17.446)	-	19.460	-	134.637
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	143	-	-	25	-	-	(21)	-	147
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	50.007	-	-	500	-	-	(710)	-	49.797
Multiplan Holding S.A.	4.639	-	-	-	-	-	453	-	5.092
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	292	-	-	-	-	-	15	-	307
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	20.072	-	-	400	-	-	(284)	-	20.188
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	147.040	-	-	-	(9.291)	-	4.975	-	142.724
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.644	-	-	-	(5.800)	-	506	-	7.350
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	29.897	-	-	-	(8.800)	-	(2.457)	-	18.640
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	176.077	-	-	-	(11.673)	-	20.132	-	184.536
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	246.004	-	-	24.975	-	-	7.175	-	278.154
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	37.609	-	-	-	(40.885)	-	22.313	-	19.037
Jundiaí Shopping Center Ltda.	277.761	-	-	2.228	(39.248)	-	38.702	-	279.443
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	46.980	-	-	-	(15.485)	-	5.739	-	37.234

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2022	Adições	Baixa	Transferências	Dividendos	Amortização	Resultado de equivalência patrimonial	Movimentação Reflexa	30/09/2023
Multiplan Arrecadora Ltda.	1.121	-	-	-	-	-	590	-	1.711
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	23.421	-	-	-	-	-	1.264	-	24.685
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	1.097.909	-	-	-	-	-	29.834	(599)	1.127.144
Multishopping Shopping Center Ltda.	25	-	-	-	-	-	(1)	-	24
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	808.099	-	-	-	-	-	12.414	-	820.513
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	464.254	-	-	-	(61.227)	-	25.714	-	428.741
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	620	-	-	-	-	-	123	-	743
Teatro VillageMall Ltda.	3.005	-	-	2.498	-	-	(3.540)	-	1.963
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	412.931	-	-	-	(56.321)	-	28.024	-	384.634
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	170.466	-	-	5	(30.828)	-	15.174	-	154.817
Multiplan Imobiliária Ltda.	42.911	-	-	20.818	-	-	9.470	-	73.199
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.416	-	-	679	-	-	(56)	-	3.039
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	15.234	-	-	7.915	-	-	(142)	-	23.007
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.683	-	-	8.532	-	-	(156)	-	25.059
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.692	-	-	8.522	-	-	(156)	-	25.058
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.991	-	-	7.530	-	-	(134)	-	22.387
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.054	-	-	2.530	-	-	(19)	-	7.565
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	9.934	-	-	4.924	-	-	(82)	-	14.776
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	10.237	-	-	5.110	-	-	(86)	-	15.261
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	6.889	-	-	3.495	-	-	(54)	-	10.330
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	35.185	-	-	24.652	-	-	(3.764)	-	56.073
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.849	-	-	7.666	-	-	(135)	-	22.380

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2022	Adições	Baixa	Transferências	Dividendos	Amortização	Resultado de equivalência patrimonial	Movimentação Reflexa	30/09/2023
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.432	-	-	9.001	-	-	(162)	-	26.271
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	19.828	-	-	10.115	-	-	(183)	-	29.760
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	19.475	-	-	10.060	-	-	(184)	-	29.351
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	172.947	-	-	633	-	173.582
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	18	-	-	(13)	-	5
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	6	-	-	(3)	-	3
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Outros	94	-	-	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	4.697.878	10	-	335.161	(379.368)	(1.646)	300.484	(599)	4.951.920
<u>Adiantamentos para futuro aumento de capital</u>									
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	-	10	-	(10)	-	-	-	-	-
Delivery Center Holding S.A.	-	1.410	(1.410)	-	-	-	-	-	-
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	-	25	-	(25)	-	-	-	-	-
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	500	-	(500)	-	-	-	-	-
Ribeirão Residencial Empreendimento Imob.Ltda	-	400	-	(400)	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imob.Ltda	-	24.975	-	(24.975)	-	-	-	-	-
Jundiaí Shopping Center	-	2.228	-	(2.228)	-	-	-	-	-
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobi. Ltda.	-	2.498	-	(2.498)	-	-	-	-	-
Multiplan Morumbi I Empreendimento Imob.Ltda	5	-	-	(5)	-	-	-	-	-
Multiplan Imobiliário Ltda	-	20.818	-	(20.818)	-	-	-	-	-
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda	-	679	-	(679)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	7.915	-	(7.915)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	8.532	-	(8.532)	-	-	-	-	-

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2022	Adições	Baixa	Transferências	Dividendos	Amortização	Resultado de equivalência patrimonial	Movimentação Reflexa	30/09/2023
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	8.522	-	(8.522)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	7.530	-	(7.530)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.530	-	(2.530)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.924	-	(4.924)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	5.110	-	(5.110)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.495	-	(3.495)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	24.652	-	(24.652)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	7.666	-	(7.666)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	9.001	-	(9.001)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	10.115	-	(10.115)	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	10.060	-	(10.060)	-	-	-	-	-
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	172.947	-	(172.947)	-	-	-	-	-
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	15	-	(18)	-	-	-	-	-
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	3	-	(6)	-	-	-	-	-
Subtotal Adiantamentos para futuro aumento de capital	11	336.560	(1.410)	(335.161)	-	-	-	-	-
Subtotal - Investimento	4.697.889	336.570	(1.410)	-	(379.368)	(1.646)	300.484	(599)	4.951.920
Capitalização de juros em investidas									
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	32.202	-	-	-	-	-	(327)	-	31.875
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.443	-	-	-	-	-	-	-	14.443
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.501	-	-	-	-	-	-	-	2.501
Total Capitalização de juros em investidas	49.146	-	-	-	-	-	(327)-	-	48.819
Total do Investimento Líquido	4.747.035	336.570	(1.410)	-	(379.368)	(1.646)	300.157	(599)	5.000.739

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (ii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	30/09/2022
<u>Investimentos</u>										
CAA Corretagem e Consultoria Publicitária Ltda.	1.413	-	-	(891)	-	-	-	2.454	-	2.976
CAA Corretagem Imobiliária Ltda.	5	-	-	-	-	-	-	(4)	-	1
RENASCE - Rede Nacional de Shopping Centers Ltda.	29.438	-	-	(49.663)	-	-	-	38.601	-	18.376
Delivery Center Holding S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	-	(1.774)	1.774	-
Royal Green Península	2.050	70	-	-	-	-	-	(83)	-	2.037
Multiplan Admin. Shopping Center Ltda.	16.257	-	-	(8.908)	-	-	-	8.848	-	16.197
MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.	81.534	-	-	(2.350)	-	-	-	3.108	-	82.292
Manati Empreendimentos e Participações Ltda.	131.599	-	-	-	(1.647)	-	-	797	-	130.749
Parque Shopping Maceió S.A.	137.215	-	-	(17.445)	-	-	-	12.451	-	132.221
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	142	-	-	-	-	-	-	(19)	-	123
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	49.385	-	-	-	-	-	-	20	-	49.405
Multiplan Holding S.A.	4.238	-	-	-	-	-	-	284	-	4.522
Embraplan Empresa Brasileira de Planejamento Ltda.	269	-	-	-	-	-	-	16	-	285
Ribeirão Residencial Emp Im Ltda.	20.224	-	-	-	-	-	-	(267)	-	19.957
Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	141.793	-	-	-	-	-	-	3.665	-	145.458
Barrasul Empreendimento Imobiliário Ltda.	17.193	-	-	-	-	-	-	(615)	-	16.578
Multiplan Greenfield I Emp. Imobiliário Ltda.	36.100	-	-	(1.952)	-	-	-	(1.627)	-	32.521
Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.	161.447	-	-	(6.194)	-	-	-	15.048	-	170.301
Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.	247.890	-	-	-	-	-	-	(1.412)	-	246.478
Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.	36.697	-	-	(21.952)	-	-	-	17.378	-	32.123
Jundiaí Shopping Center Ltda.	310.021	-	-	(58.541)	-	-	-	28.158	-	279.638
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.	43.245	-	-	-	-	-	-	2.621	-	45.866

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (ii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	30/09/2022
Multiplan Arrecadora Ltda.	332	-	-	-	-	-	-	575	-	907
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.689	-	-	-	-	-	3.108	2.067	-	22.864
Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.	1.026.327	-	-	-	-	-	-	59.015	-	1.085.342
Multiplan Shopping Center Ltda.	24	-	-	-	-	-	-	-	-	24
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	737.718	-	-	-	-	-	-	3.053	-	740.771
Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	460.805	-	-	(24.695)	-	-	-	18.783	-	454.893
Multiplan Greenfield XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	632	-	-	-	-	-	-	(19)	-	613
Teatro VillageMall Ltda.	3.207	-	-	-	-	-	-	(5.481)	-	(2.274)
Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	420.258	-	-	(28.037)	-	-	-	21.060	-	413.281
Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.	166.954	-	-	(15.912)	-	-	-	13.418	-	164.460
Multiplan Imobiliária Ltda.	29.627	-	-	-	-	-	-	8.434	-	38.061
Multiplan Golden II Empreendimento Imobiliário Ltda.	588	-	-	-	-	-	-	(293)	-	295
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.358	-	-	-	-	-	-	(41)	--	12.317
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	13.457	-	-	-	-	-	-	(45)	-	13.412
Multiplan Golden VII Empreendimento Imobiliário Ltda.	13.465	-	-	-	-	-	-	(44)	-	13.421
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.031	-	-	-	-	-	-	(39)	-	11.992
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	3.927	-	-	-	-	-	-	(15)	-	3.912
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	7.943	-	-	-	-	-	-	(26)	-	7.917
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	8.198	-	-	-	-	-	-	(28)	-	8.170
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	5.548	-	-	-	-	-	-	(19)	-	5.529
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.118	-	-	-	-	14.516	-	(679)	-	27.955
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.363	-	2.153	-	-	(14.516)	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	12.023	-	-	-	-	-	-	(40)	-	11.983

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (ii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	30/09/2022
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.114	-	-	-	-	-	-	(46)	-	14.068
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	16.071	-	-	-	-	-	-	(48)	-	16.023
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	15.779	-	-	-	-	-	-	(53)	-	15.726
Multiplan XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	2	-	-	-	-	-	-	(1)	-	1
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-
Multiplan XX Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Outros	94	-	-	-	-	-	-	-	-	94
Subtotal - Investimentos	4.493.816	70	2.153	(236.540)	(1.647)	-	3.108	247.135	1.774	4.509.869
<u>Adiantamentos para futuro aumento de capital</u>										
Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.	-	19	-	-	-	-	-	-	-	19
Manati Empreendimentos e Participações S.A.	-	30.000	-	-	-	-	-	-	-	30.000
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	600	-	-	-	-	-	-	-	600
Ribeirão Residencial Empreendimento Imob.Ltda	-	200	-	-	-	-	-	-	-	200
Multiplan VI Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	250	-	-	-	-	-	-	-	250
ParkJacarepagua Empreend ImobiliarioLtda.	-	65.683	-	-	-	-	-	-	-	65.683
Multiplan Greenfield XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.995	-	-	-	-	-	-	-	4.995
Multiplan Imobiliária Ltda	-	3.546	-	-	-	-	-	-	-	3.546
Multiplan Barrasul II Empreendimento Imobiliário Ltda	-	1.878	-	-	-	-	-	-	-	1.878
Multiplan Golden V Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.432	-	-	-	-	-	-	-	2.432
Multiplan Golden VI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.649	-	-	-	-	-	-	-	2.649

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Investimentos--Continuação

8.1. Movimentação dos investimentos da controladora--Continuação

Investidas	31/12/2021	Adições	Transferências	Dividendos	Amortização	Incorporação (ii)	Alteração de participação (i)	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	30/09/2022
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.649	-	-	-	-	-	-	-	2.649
Multiplan Golden VIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.366	-	-	-	-	-	-	-	2.366
Multiplan Golden IX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	760	-	-	-	-	-	-	-	760
Multiplan Golden X Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.561	-	-	-	-	-	-	-	1.561
Multiplan Golden XI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.613	-	-	-	-	-	-	-	1.613
Multiplan Golden XII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.091	-	-	-	-	-	-	-	1.091
Multiplan Golden XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	4.990	-	-	-	-	-	-	-	4.990
Multiplan Golden XIV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.153	(2.153)	-	-	-	-	-	-	-
Multiplan Golden XV Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.366	-	-	-	-	-	-	-	2.366
Multiplan Golden XVI Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	2.777	-	-	-	-	-	-	-	2.777
Multiplan Golden XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.140	-	-	-	-	-	-	-	3.140
Multiplan Golden XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3.097	-	-	-	-	-	-	-	3.097
Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Multiplan XIX Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Subtotal Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	140.821	(2.153)	-	-	-	-	-	-	138.668
Subtotal - Investimento	4.493.816	140.891	-	(236.540)	(1.647)	-	3.108	247.135	1.774	4.648.537
Capitalização de juros em investidas										
ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda.	32.638	-	-	-	-	-	-	(326)	-	32.312
Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.	14.443	-	-	-	-	-	-	-	-	14.443
Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.	2.501	-	-	-	-	-	-	-	-	2.501
Total Capitalização de juros em investidas	49.582	-	-	-	-	-	-	(326)	-	49.256
Total do Investimento Líquido	4.543.398	140.891	-	(236.540)	(1.647)	-	3.108	246.809	1.774	4.697.793

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

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

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Movimentação dos investimentos do consolidado

Investidas	31/12/2022	Adição	Baixa	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	30/09/2023
SCP - Royal Green Península (*)	2.038	10	-	-	(8)	2.040
Parque Shopping Maceió S.A.	132.623	-	-	(17.446)	19.460	134.637
Delivery Center Holding S.A.	-	409	(409)	-	-	-
Outros	152	-	-	-	-	152
Subtotal - Investimentos	134.813	419	(409)	(17.446)	19.452	136.829
Adiantamentos para futuro aumento de capital						
Delivery Center Holding S.A.	-	1.410	(1.410)	-	-	-
Subtotal Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	1.410	(1.410)	-	-	-
Total investimento líquido	134.813	1.829	(1.819)	(17.446)	19.452	136.829

Investidas	31/12/2021	Adição	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Reclassificação	30/09/2022
SCP - Royal Green Península (*)	2.050	70	-	(83)	-	2.037
Parque Shopping Maceió S.A.	137.215	-	(17.445)	12.451	-	132.221
Delivery Center Holding S.A.	-	-	-	(1.774)	1.774	-
Outros	152	-	-	-	-	152
Total investimento líquido	139.417	70	(17.445)	10.595	1.774	134.410

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

8. Investimentos--Continuação**8.3. Informações sobre a controlada em conjunto**

Em 30 de setembro de 2023, a subsidiária Parque Shopping Maceió S.A. foi totalmente cindida e parte do acervo cindido, proporcional à participação detida pela Companhia na sociedade cindida (50%), foi absorvido pela subsidiária Multiplan Parque Shopping Maceió Ltda. (nova denominação de Multiplan XVIII Empreendimento Imobiliário Ltda.). Como resultado da cisão total, a Parque Shopping Maceió S.A. foi extinta e o capital social da Multiplan Parque Shopping Maceió Ltda. foi aumentado em R\$ 133,7 milhões.

Em virtude desse evento, a Companhia não possui controlada em conjunto ("joint venture"), conforme disposto no CPC 19 (R2) em 30 de setembro de 2023.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

9. Propriedades para investimento

Segue abaixo a movimentação das propriedades para investimento.

Custo	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora						30/09/2023
		31/12/2022	Adições (a)	Baixa	Juros capitalizados	Depreciação	Transferência	
Terrenos	-	809.369	89	-	1.971	-	-	811.429
Edificações e benfeitorias	1,62	3.542.067	21.770	-	-	-	18.407	3.582.244
(-) Depreciação acumulada		(837.054)	-	-	-	(34.076)	-	(871.130)
Valor líquido		2.705.013	21.770	-	-	(34.076)	18.407	2.711.114
Instalações	15,88	475.837	5.202	-	-	-	2.122	483.161
(-) Depreciação acumulada		(404.622)	-	-	-	(6.242)	-	(410.864)
Valor líquido		71.215	5.202	-	-	(6.242)	2.122	72.297
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	63.052	41	(117)	-	-	-	62.976
(-) Depreciação acumulada		(45.811)	-	84	-	(2.904)	-	(48.631)
Valor líquido		17.241	41	(33)	-	(2.904)	-	14.345
Arrendamento	12,6	51.900	-	-	-	-	-	51.900
(-) Depreciação acumulada		(12.383)	-	-	-	(3.705)	-	(16.088)
Valor líquido		39.517	-	-	-	(3.705)	-	35.812
Outros	10	10.553	184	-	-	-	-	10.737
(-) Depreciação acumulada		(9.247)	-	-	-	(447)	-	(9.694)
Valor líquido		1.306	184	-	-	(447)	-	1.043
Obras em andamento	-	239.674	106.935	-	15.705	-	(20.529)	341.785
Recompras de ponto		51.949	-	-	-	(858)	-	51.091
		3.935.284	134.221	(33)	17.676	(48.232)	-	4.038.916

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

Custo	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Controladora						30/09/2022
		31/12/2021	Adições	Juros capitalizados	Reclassificação	Depreciação	Transferência	
Terrenos	-	802.132	4.830	1.747	-	-	-	808.709
Edificações e benfeitorias	1,62	3.495.807	14.851	-	8.290	-	17.955	3.520.323
(-) Depreciação acumulada		(791.675)	-	-	155	(34.072)	-	(825.902)
Valor líquido		2.704.132	14.851	-	8.445	(34.072)	17.955	2.694.421
Instalações	15,88	468.802	1.364	-	(208)	-	5.817	476.191
(-) Depreciação acumulada		(377.110)	-	-	84	(20.705)	-	(397.899)
Valor líquido		91.692	1.364	-	(124)	(20.705)	5.817	78.292
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	62.973	12	-	40	-	2	62.947
(-) Depreciação acumulada		(41.075)	-	-	6	(3.574)	-	(44.655)
Valor líquido		21.898	12	-	46	(3.574)	2	18.292
Arrendamento	12,6	49.135	-	-	10	-	-	49.125
(-) Depreciação acumulada		(7.789)	-	-	2	(3.447)	-	(11.238)
Valor líquido		41.346	-	-	12	(3.447)	-	37.887
Outros	10	10.559	-	-	(6)	-	-	10.565
(-) Depreciação acumulada		(8.174)	-	-	(47)	(749)	-	(8.876)
Valor líquido		2.385	-	-	(53)	(749)	-	1.689
Obras em andamento	-	206.200	30.991	9.913	(8.326)	-	(23.774)	231.656
Recompras de ponto		53.120	49	-	-	(915)	-	52.254
		3.922.905	52.097	11.660	-	(63.462)	-	3.923.200

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Custo	Taxa média ponderada de depreciação (%)	31/12/2022	Consolidado						30/09/2023
			Adições (a)	Baixa	Juros capitalizados	Reclassificação	Depreciação	Transferência	
Terrenos		1.612.908	33.690	-	1.971	-	-	-	1.648.569
Edificações e benfeitorias	1,62	6.444.731	171.727	-	-	-	-	19.300	6.635.758
(-) Depreciação acumulada		(1.135.304)	-	-	-	-	(65.667)	-	(1.200.971)
Valor líquido		5.309.427	171.727	-	-	-	(65.667)	19.300	5.434.787
Instalações	15,04	1.046.343	7.553	-	-	-	-	2.130	1.056.026
(-) Depreciação acumulada		(738.661)	-	-	-	-	(20.031)	-	(758.692)
Valor líquido		307.682	7.553	-	-	-	(20.031)	2.130	297.334
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	110.578	538	(117)	-	-	-	-	110.999
(-) Depreciação acumulada		(71.325)	-	84	-	-	(5.301)	-	(76.542)
Valor líquido		39.253	538	(33)	-	-	(5.301)	-	34.457
Arrendamento	12,6	52.147	-	-	-	-	-	-	52.147
(-) Depreciação acumulada		(12.447)	-	-	-	-	(3.723)	-	(16.170)
Valor líquido		39.700	-	-	-	-	(3.723)	-	35.977
Outros	10	36.551	1.255	(55)	-	-	-	-	37.751
(-) Depreciação acumulada		(21.196)	-	55	-	-	(2.089)	-	(23.230)
Valor líquido		15.355	1.255	-	-	-	(2.089)	-	14.521
Obras em andamento		275.448	110.181	-	15.705	-	-	(21.430)	379.904
Recompras de ponto		59.596	-	-	-	-	(983)	-	58.613
		7.659.369	324.944	(33)	17.676	-	(97.794)	-	7.904.162

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Custo	Taxa média ponderada de depreciação (%)	Consolidado						
		31/12/2021	Adições	Baixa	Juros capitalizados	Reclassificação	Depreciação	Transferência
Terrenos		1.605.499	4.830	-	1.747	172	-	-
Edificações e benfeitorias	1,62	6.377.804	58.163	-	-	(25.891)	-	17.955
(-) Depreciação acumulada		(1.061.749)	-	-	-	14.391	(65.543)	-
Valor líquido		5.316.055	58.163	-	-	(11.500)	(65.543)	17.955
Instalações	15,04	1.013.520	17.537	(94)	-	9.320	-	5.817
(-) Depreciação acumulada		(663.815)	-	-	-	3.273	(59.691)	-
Valor líquido		349.705	17.537	(94)	-	12.593	(59.691)	5.817
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	110.526	16	-	-	(2)	-	2
(-) Depreciação acumulada		(62.862)	-	-	-	351	(6.698)	-
Valor líquido		47.664	16	-	-	349	(6.698)	2
Arrendamento	12,6	50.581	-	-	-	(1.189)	-	-
(-) Depreciação acumulada		(9.016)	-	-	-	1.189	(3.465)	-
Valor líquido		41.565	-	-	-	-	(3.465)	-
Outros	10	35.809	171	(176)	-	21	-	-
(-) Depreciação acumulada		(16.303)	-	23	-	(1.587)	(2.153)	-
Valor líquido		19.506	171	(153)	-	(1.566)	(2.153)	-
Obras em andamento		232.214	31.963	-	9.913	(48)	-	(23.774)
Recompras de ponto		60.937	55	-	-	-	(1.047)	-
		7.673.145	112.735	(247)	11.660	-	(138.597)	-

(a) As adições no período referem-se a: Aquisição de participação de terreno no DiamondMall no montante de R\$ 33.610; Edificações referente a aquisição de participação no DiamondMall no montante de R\$ 141.610; Edificações no montante de R\$ 4.832 de Obras em ParkJacarepaguá e Edificações referente a revitalização do New York City Center no montante de R\$ 12.836, Edificações referente a Expansão ParkShoppingBarigui no montante de R\$ 49.310, Edificações referente a Expansão BarraShoppingSul no montante de R\$ 7.248 e R\$10.789 referente a revitalização do Shopping Pátio Savassi.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

9. Propriedades para investimento--Continuação

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

Baseada nessas premissas, a Companhia utilizou uma taxa de desconto média ponderada, nominal e desalavancada, de 12,92% em 30 de setembro de 2023, resultado de uma taxa de desconto básica de 12,81% calculada de acordo com o modelo CAPM, e com base em avaliações internas, a adição a essa taxa de um *spread* adicional entre -50 e +100 pontos-base, resultando em um *spread* adicional médio ponderado de 11 pontos-base na avaliação de cada shopping center, torre comercial e projeto.

Custo de capital próprio	Setembro de 2023	Dezembro de 2022
Taxa Livre de Risco (<i>Risk Free Rate</i>)	3,29%	3,29%
Prêmio de risco de mercado	6,34%	6,34%
Beta	0,97	0,98
Risco país	203 p.b.	202 p.b.
<i>Spread</i> adicional	11 p.b.	19 p.b.
Custo de capital próprio - US\$	11,50%	11,71%
Premissas de inflação	Setembro de 2023	Dezembro de 2022
Inflação (BR) - (i)	3,71%	3,72%
Inflação (USA)	2,40%	2,40%
Custo de capital próprio - R\$	12,92%	13,15%

(i) A inflação (BR) de setembro de 2023 se refere à média ponderada das expectativas do período entre outubro de 2023 e setembro de 2027. A inflação (BR) de dezembro de 2022 se refere à média ponderada das expectativas do período entre janeiro de 2023 e dezembro de 2026.

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.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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 justo dos ativos na participação da Companhia:

	Controladora	
	Setembro de 2023	Dezembro de 2022
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	21.102.361	19.112.138
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i)	160.230	92.285
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	190.381	185.792
	21.452.972	19.390.215

	Consolidado	
	Setembro de 2023	Dezembro de 2022
Avaliação de propriedades para Investimento		
Shopping centers e torres comerciais em operação	27.991.992	25.454.682
Projetos em desenvolvimento (anunciados) (i)	170.660	96.884
Projetos em desenvolvimento (não anunciados) (i)	199.862	193.472
Total	28.362.514	25.745.038

(i) Projetos em desenvolvimento foram avaliados a valor de custo, que se assemelham ao seu valor justo .

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a participação de 50,0% no projeto Parque Shopping Maceió através de controlada em conjunto não foi considerada na avaliação consolidada..

Não foi identificada necessidade de provisão para perda de valor recuperável das propriedades para investimentos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

10. Imobilizado

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora			
		31/12/2022	Adições	Baixa	Depreciação
Terrenos	-	2.015	-	-	-
Edificações e benfeitorias	4	5.718	-	-	-
(-) Depreciação acumulada		(2.802)	-	-	(171)
Valor líquido		2.916	-	-	(171)
Instalações	10	6.033	68	-	-
(-) Depreciação acumulada		(3.446)	-	-	(169)
Valor líquido		2.587	68	-	(169)
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	16.278	1.581	(9)	-
(-) Depreciação acumulada		(11.798)	-	6	(966)
Valor líquido		4.480	1.581	(3)	(966)
Veículos	10	60.348	-	(219)	-
(-) Depreciação acumulada		(10.139)	-	219	(1.551)
Valor líquido		50.209	-	-	(1.551)
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.609	-	-	-
(-) Depreciação acumulada		(3.748)	-	-	(943)
Valor líquido		2.861	-	-	(943)
Outros	10	24.471	577	(4)	-
(-) Depreciação acumulada		(4.744)	-	4	(482)
Valor líquido		19.727	577	-	(482)
		84.795	2.226	(3)	(4.282)
					82.736

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

10. Imobilizado--Continuação

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Controladora		
		31/12/2021	Adições	Depreciação
				30/09/2022
Terrenos	-	2.015	-	-
Edificações e benfeitorias	4	5.145	573	-
(-) Depreciação acumulada		(2.583)	-	(162)
Valor líquido		2.562	573	(162)
Instalações	10	5.974	49	-
(-) Depreciação acumulada		(3.188)	-	(195)
Valor líquido		2.786	49	(195)
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	14.851	1.243	-
(-) Depreciação acumulada		(10.591)	-	(892)
Valor líquido		4.260	1.243	(892)
Veículos	10	59.950	-	-
(-) Depreciação acumulada		(8.129)	-	(1.501)
Valor líquido		51.821	-	(1.501)
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.609	-	-
(-) Depreciação acumulada		(2.432)	-	(987)
Valor líquido		4.177	-	(987)
Outros	10	24.063	399	-
(-) Depreciação acumulada		(4.110)	-	(475)
Valor líquido		19.953	399	(475)
		87.574	2.264	(4.212)
				85.626

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado			
		31/12/2022	Adições	Baixa	Depreciação
Terrenos	-	6.235	-	-	-
Edificações e benfeitorias	4	24.223	-	-	-
(-) Depreciação acumulada		(8.387)	-	-	(558)
Valor líquido		15.836	-	-	(558)
Instalações	10	7.264	68	-	-
(-) Depreciação acumulada		(4.647)	-	-	(169)
Valor líquido		2.617	68	-	(169)
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	17.968	1.581	(9)	-
(-) Depreciação acumulada		(13.516)	-	6	(966)
Valor líquido		4.452	1.581	(3)	(966)
Veículos	10	60.348	-	(219)	-
(-) Depreciação acumulada		(10.141)	-	219	(1.551)
Valor líquido		50.207	-	-	(1.551)
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.609	-	-	-
(-) Depreciação acumulada		(3.748)	-	-	(943)
Valor líquido		2.861	-	-	(943)
Outros	10	24.967	577	(4)	-
(-) Depreciação acumulada		(5.310)	-	4	(482)
Valor líquido		19.657	577	-	(482)
		101.865	2.226	(3)	(4.669)

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado--Continuação

Custo	Taxas anuais de depreciação (%)	Consolidado		
		31/12/2021	Adições	Depreciação
				30/09/2022
Terrenos	-	6.235	-	-
				6.235
Edificações e benfeitorias	4	23.649	574	-
(-) Depreciação acumulada		(7.652)	-	(549)
Valor líquido		15.997	574	(549)
				16.022
Instalações	10	7.205	49	-
(-) Depreciação acumulada		(4.389)	-	(195)
Valor líquido		2.816	49	(195)
				2.670
Máquinas, equipamentos, móveis e utensílios	10	16.541	1.243	-
(-) Depreciação acumulada		(12.309)	-	(892)
Valor líquido		4.232	1.243	(892)
				4.583
Veículos	10	59.950	-	-
(-) Depreciação acumulada		(8.131)	-	(1.501)
Valor líquido		51.819	-	(1.501)
				50.318
Arrendamento	1,6 a 7,4	6.609	-	-
(-) Depreciação acumulada		(2.432)	-	(987)
Valor líquido		4.177	-	(987)
				3.190
Outros	10	24.559	399	-
(-) Depreciação acumulada		(4.676)	-	(475)
Valor líquido		19.883	399	(475)
				19.807
		105.159	2.265	(4.599)
				102.825

Não foi identificada necessidade de provisão para perda de valor recuperável do imobilizado em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

11. Intangível

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

	Taxas anuais de amortização	Controladora			
		31/12/2022	Adições	Baixa	Amortização 30/09/2023
Ágio de empresas incorporadas (a)					
Bozano		118.610	-	-	-
Realejo		51.966	-	-	-
Multishopping		84.095	-	-	-
Brazilian Realty LLC.		33.202	-	-	-
Indústrias Luna S.A.		4	-	-	-
JPL Empreendimentos Ltda.		12.583	-	-	-
Solução Imobiliária Ltda.		2.970	-	-	-
		303.430	-	-	-
Direito de uso de sistemas					
Licença de uso de software (b)	10	175.626	17.273	-	-
Marcas e patentes		341	-	-	-
Amortização acumulada		(107.728)	-	-	(11.591)
		68.239	17.273	-	(11.591)
		371.669	17.273	-	(11.591)
					377.351

	Taxas anuais de amortização	Controladora			
		31/12/2021	Adições	Baixa	Amortização 30/09/2022
Ágio de empresas incorporadas (a)					
Bozano		118.610	-	-	-
Realejo		51.966	-	-	-
Multishopping		84.095	-	-	-
Brazilian Realty LLC.		33.202	-	-	-
Indústrias Luna S.A.		4	-	-	-
JPL Empreendimentos Ltda.		12.583	-	-	-
Solução Imobiliária Ltda.		2.970	-	-	-
		303.430	-	-	-
Direito de uso de sistemas					
Licença de uso de software (b)	10	153.541	16.346	-	-
Marcas e patentes		341	-	-	-
Amortização acumulada		(91.655)	-	-	(12.029)
		62.227	16.346	-	(12.029)
		365.657	16.346	-	(12.029)
					369.974

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

11. Intangível--Continuação

	Taxas anuais de amortização	Consolidado			
		31/12/2022	Adições	Baixa	Amortização 30/09/2023
Ágio de empresas incorporadas (a)					
Bozano		118.610	-	-	118.610
Realejo		51.966	-	-	51.966
Multishopping		84.095	-	-	84.095
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
		303.430	-	-	303.430
Direito de uso de sistemas					
Licença de uso de software (b)	10	180.816	17.275	-	198.091
Marcas e patentes		442	-	-	442
Amortização acumulada		(109.812)	-	-	(11.792)
		71.446	17.275	-	(11.792)
		374.876	17.275	-	(11.792)
					380.359

	Taxas anuais de amortização	Consolidado			
		31/12/2021	Adições	Baixa	Amortização 30/09/2022
Ágio de empresas incorporadas (a)					
Bozano		118.610	-	-	118.610
Realejo		51.966	-	-	51.966
Multishopping		84.095	-	-	84.095
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
		303.430	-	-	303.430
Direito de uso de sistemas					
Licença de uso de software (b)	10	158.505	16.571	-	175.076
Marcas e patentes		442	-	-	442
Amortização acumulada		(93.445)	-	-	(12.255)
		65.502	16.571	-	(12.255)
		368.932	16.571	-	(12.255)
					373.248

(a) Os ágios registrados têm sua origem nas aquisições realizadas no exercícios de 2006 e 2007. Os referidos ágios tiveram como fundamento a expectativa de rentabilidade futura desses investimentos, e foram amortizados até 31 de dezembro de 2008.

(b) 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.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

11. Intangível--Continuação

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. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia não identificou a existência de indicadores de redução do valor recuperável dos seus outros ativos intangíveis.

O teste de *impairment* para validação do ágio foi feito em 30 de setembro de 2023, considerando o fluxo de caixa projetado dos shoppings que apresentam ágio quando de sua formação (unidade geradora de caixa). As principais premissas utilizadas para a elaboração deste fluxo de caixa estão descritas na Nota 9. No caso de mudanças nas principais premissas utilizadas na determinação do valor recuperável das unidades geradoras de caixa, os ágios com vida útil indefinida alocados às unidades geradoras de caixa somados aos valores contábeis das propriedades para investimentos (unidades geradoras de caixa) seriam substancialmente menores que o valor justo das propriedades para investimentos, ou seja, não há indícios de perdas por *impairment* nas unidades geradoras de caixa, em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

12. Empréstimos e financiamentos

			Taxa média anual de juros		30/09/2023		31/12/2022	
			Indexador		30/09/2023	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	
Circulante								
	Multiplan Greenfield II e							
Santander	IV	(a)	CDI +	0,85%	-	22.695	-	22.837
Banco Itaú	VillageMall	(b)	TR +	8,60%	27.854	27.854	27.568	27.568
	CCB 250	(c)	CDI +	1,80%	17.224	17.224	7.857	7.857
	CCB 225	(d)	TR +	8,60%	16.032	16.032	16.007	16.007
Banco do Brasil	CCB 200	(e)	CDI +	1,75%	5.684	5.684	13.424	13.424
Banco Bradesco	Canoas	(f)	TR +	7,50%	-	10.698	-	9.983
	MTE JPA	(g)	% do CDI	105,85%	29.031	29.031	29.489	29.489
Outros	Cia. Real de Distribuição	(h)	-	-	-	-	53	53
	Custos de captação		-	-	(2.214)	(3.522)	(2.214)	(3.522)
	Subtotal circulante				93.611	125.696	92.184	123.696

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

				Taxa média anual de juros	30/09/2023		31/12/2022	
				Indexador	30/09/2023	Controladora Consolidado	Controladora Consolidado	
Não circulante								
Banco Itaú	Multiplan Greenfield II e IV	(a)	CDI +	0,85%	-	18.719	-	35.566
	VillageMall	(b)	TR +	8,60%	32.238	32.238	52.150	52.150
	CCB 250	(c)	CDI +	1,80%	250.000	250.000	250.000	250.000
	CCB 225	(d)	TR +	8,60%	164.840	164.840	173.770	173.770
Banco do Brasil	CCB 200	(e)	CDI +	1,75%	200.000	200.000	200.000	200.000
Banco Bradesco	Canoas	(f)	TR +	7,50%	-	92.010	-	98.613
Outros	MTE JPA	(g)	% do CDI	105,85%	296.077	296.077	316.112	316.112
	Cia. Real de Distribuição	(h)	-	-	-	-	96	96
	Custos de captação		-	-	(11.763)	(17.708)	(13.421)	(20.347)
	Subtotal não circulante				931.392	1.036.176	978.707	1.105.960
Total geral					1.025.003	1.161.872	1.070.891	1.229.656

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

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

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

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

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

Todas as demais cláusulas do contrato original permaneceram inalteradas.

Covenants financeiros desse contrato:

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

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

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

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia atendia todos *covenants* financeiros estabelecidos no contrato de financiamento.

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia atendia todos os *covenants* financeiros estabelecidos na cédula de crédito bancário.

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

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Não existem covenants financeiros nesse contrato.

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

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

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

Covenants financeiros desse contrato:

Dívida líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5 x.

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

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

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia atendia todos os covenants financeiros estabelecidos na cédula de crédito bancário.

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

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (g) Em 19 de setembro de 2019, a Companhia firmou com o Banco Bradesco S.A. instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção do empreendimento ParkJacarepaguá localizado na cidade do Rio de Janeiro. O montante total contratado foi de R\$350.000 e os encargos incidentes sobre esse financiamento foram de TR+5,15% ao ano durante os primeiros 15 meses e, após esse prazo, de 105,85% do CDI até o prazo final da operação. Para os primeiros 15 meses foi contratado um instrumento financeiro (swap) trocando a atualização em TR+5,15% ao ano prevista no contrato para 105,85% do CDI. Durante os primeiros 15 meses houve carência de principal e juros. Após esse período, nos doze meses seguintes haverá carência ainda de principal com pagamento normal de juros. O período de pagamento da dívida começará em 10 de janeiro de 2022, através de 166 parcelas mensais de amortização mais juros. Como garantia do empréstimo, a sociedade controlada ParkJacarepaguá Empreendimento Imobiliário Ltda. deu em hipoteca a fração de 91% do imóvel objeto do financiamento, e constituiu cessão fiduciária de 91% dos créditos referentes aos recebíveis oriundos dos contratos de locação do imóvel objeto do financiamento, os quais deverão representar uma movimentação mínima de 100% do valor de uma prestação mensal até a liquidação total da dívida. A liberação da primeira parcela do crédito ocorreu em 21 de outubro de 2019 no valor de R\$332.500. A liberação da segunda parcela do crédito ocorreu em 07 de dezembro de 2021 no valor de R\$17.500.
- (h) O saldo a pagar à Companhia Real de Distribuição decorre do empréstimo de mútuo com a controlada incorporada Multishopping para viabilizar o início das obras do BarraShopping Sul, a ser quitado em 516 parcelas mensais no valor de R\$4 a partir da data de inauguração do hipermercado, ocorrido em novembro de 1998, sem incidência de juros ou atualização monetária.

A tabela, a seguir, mostra em detalhes a segregação por vencimento dos empréstimos e financiamentos:

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Empréstimos e financiamentos				
2024	17.480	25.894	69.308	102.501
2025	242.619	267.432	242.030	266.669
2026	217.289	229.877	217.046	229.446
2027 a 2029	226.867	270.579	226.139	269.199
2030 em diante	238.899	260.102	237.605	258.492
Subtotal - Empréstimos e financiamentos	943.154	1.053.884	992.128	1.126.307
Custos de captação				
2024	(553)	(880)	(2.213)	(3.521)
2025	(2.164)	(3.284)	(2.164)	(3.284)
2026	(1.330)	(2.186)	(1.330)	(2.186)
2027 a 2029	(2.756)	(5.326)	(2.756)	(5.326)
2030 em diante	(4.959)	(6.032)	(4.958)	(6.030)
Subtotal - Custo de captação	(11.762)	(17.708)	(13.421)	(20.347)
Total - Empréstimos e financiamentos	931.392	1.036.176	978.707	1.105.960

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(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 2022	1.070.891	1.733.956	414.260	6.582.340	9.801.447
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Pagamento de empréstimos	(52.365)	-	-	-	(52.365)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(98.583)	-	-	-	(98.583)
Pagamento de debêntures	-	(300.000)	-	-	(300.000)
Pagamento de encargos sobre debêntures	-	(127.873)	-	-	(127.873)
Opções de ações outorgadas	-	-	-	(3.138)	(3.138)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(262.749)	-	(262.749)
Recompra de ações p/manutenção em tesouraria	-	-	-	(92.457)	(92.457)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(150.948)	(427.873)	(262.749)	(95.595)	(937.165)
Outras variações					
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	85.726	-	-	-	85.726
Capitalização de juros	17.675	-	-	-	17.675
Custos de captação apropriados	1.659	-	-	-	1.659
Custo de captação debentures	-	1.408	-	-	1.408
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	165.154	-	-	165.154
Exercício de opção de ações	-	-	-	35.416	35.416
Provisão de juros sobre capital próprio	-	-	293.897	(340.000)	(46.103)
Resultado do período	-	-	-	717.685	717.685
Total de outras variações	105.060	166.562	293.897	413.101	978.620
Saldos em 30 de setembro de 2023	1.025.003	1.472.645	445.408	6.899.846	9.842.902

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

Controladora--Continuação

	Empréstimos e financiamentos	Debêntures	Juros sobre capital próprio	Capital	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.124.278	1.712.169	258.526	6.360.383	9.455.356
Variações dos fluxos de caixa de financiamento					
Pagamento de empréstimos	(51.524)	-	-	-	(51.524)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(86.754)	-	-	-	(86.754)
Pagamento de encargos sobre debêntures	-	(85.864)	-	-	(85.864)
Recompra de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(127.604)	(127.604)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(138.278)	(85.864)	-	(127.604)	(351.746)
Outras variações					
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	88.214	-	-	-	88.214
Capitalização de juros	11.660	-	-	-	11.660
Custos de captação apropriados	1.660	-	-	-	1.660
Custo de captação debentures	-	3.006	-	-	3.006
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	154.532	-	-	154.532
Transações entre acionistas	-	-	-	3.108	3.108
Resultado do período	-	-	212.597	284.995	497.592
Opção das ações outorgadas	-	-	-	25.656	25.656
Exercício de opção de ações	-	-	-	(2.891)	(2.891)
Total de outras variações	101.534	157.538	212.597	310.868	782.537
Saldos em 30 de setembro de 2022	1.087.534	1.783.844	471.123	6.543.647	9.886.147

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(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 2022	1.229.656	1.733.956	414.260	6.582.340	203	9.960.415
Variações dos fluxos de caixa de financiamento						
Pagamento de empréstimos	(74.987)	-	-	-	-	(74.987)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(111.238)	-	-	-	-	(111.238)
Pagamento de debêntures	-	(300.000)	-	-	-	(300.000)
Pagamento de encargos sobre debêntures	-	(127.873)	-	-	-	(127.873)
Opção de ações outorgadas	-	-	-	(3.138)	-	(3.138)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(262.749)	-	-	(262.749)
Redução de participação de acionista não controladores	-	-	-	-	(282)	(282)
Recompra de ações p/manutenção em tesouraria	-	-	-	(92.457)	-	(92.457)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(186.225)	427.873	(262.749)	(95.595)	(282)	(972.724)
Outras variações						
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	98.126	-	-	-	-	98.126
Capitalização de juros	17.675	-	-	-	-	17.675
Custos de captação apropriados	2.641	-	-	-	-	2.641
Custos de captação debêntures	-	1.408	-	-	-	1.408
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	165.154	-	-	-	165.154
Exercício de opção de ações	-	-	-	35.416	-	35.416
Provisão de juros sobre capital próprio	-	-	293.897	(340.000)	-	(46.103)
Resultado do período	-	-	-	717.685	120	717.805
	118.442	166.562	293.897	413.101	120	992.122
Saldos em 30 de setembro de 2023	1.161.873	1.472.645	445.408	6.899.846	41	9.979.813

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

Consolidado--Continuação

	Empréstimos e financiamentos	Debêntures	Juros sobre capital próprio	Capital	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.311.542	1.712.169	258.526	6.360.383	2.810	9.645.430
Variações dos fluxos de caixa de financiamento						
Pagamento de empréstimos	(75.194)	-	-	-	-	(75.194)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(99.487)	-	-	-	-	(99.487)
Pagamento de encargos sobre debêntures	-	(85.864)	-	-	-	(85.864)
Recompra de ações p/ manutenção em tesouraria	-	-	-	(127.604)	-	(127.604)
Participação de não controladores	-	-	-	-	(2.739)	(2.739)
Total das variações nos fluxos de caixa de financiamento	(174.681)	(85.864)	-	(127.604)	(2.739)	(390.888)
Outras variações						
Apropriação de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	102.250	-	-	-	-	102.250
Capitalização de juros	11.660	-	-	-	-	11.660
Custos de captação apropriados	2.641	-	-	-	-	2.641
Custos de captação debêntures	-	3.006	-	-	-	3.006
Apropriação de encargos sobre debêntures	-	154.532	-	-	-	154.532
Transações entre acionistas	-	-	-	3.108	-	3.108
Opção de ações outorgadas	-	-	-	25.656	-	25.656
Exercício de opção de ações	-	-	-	(2.891)	-	(2.891)
Resultado do exercício	-	-	212.597	284.995	94	497.686
	116.551	157.538	212.597	310.868	94	797.648
Saldos em 30 de setembro de 2022	1.253.412	1.783.844	471.123	6.543.647	165	10.052.190

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

13. Contas a pagar

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Fornecedores	33.785	60.542	11.394	39.971
Arrendamento	37.728	37.908	42.376	42.575
Retenções contratuais	3.095	7.371	2.732	10.411
Indenizações a pagar	16.031	23.394	3.980	6.646
Obrigações trabalhistas	83.468	84.734	79.817	80.179
	174.107	213.949	140.299	179.782
Circulante	133.866	173.286	101.258	140.568
Não circulante	40.241	40.663	39.041	39.214

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

14. Debêntures

Demonstramos abaixo a composição das debêntures:

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Passivo circulante		
5ª Emissão - Debêntures	-	302.033
6ª Emissão - Debêntures	316.516	5.773
7ª Emissão - Debêntures	21.030	8.773
10ª Emissão - Debêntures	29.492	13.273
11ª Emissão - Debêntures	9.567	9.471
Subtotal	376.605	339.323
Custo de captação - 5ª emissão		(566)
Custo de captação - 6ª emissão	(166)	(249)
Custo de captação - 7ª emissão	(166)	(166)
Custo de captação - 10ª emissão	(407)	(407)
Custo de captação - 11ª emissão	(299)	(299)
Total - Custo de captação	(1.038)	(1.687)
Total - Passivo circulante	375.567	337.636
Passivo não circulante		
6ª Emissão - Debêntures	-	300.000
7ª Emissão - Debêntures	350.000	350.000
10ª Emissão - Debêntures	450.000	450.000
11ª Emissão - Debêntures	300.000	300.000
Subtotal	1.100.000	1.400.000
Custo de captação - 6ª emissão	-	(103)
Custo de captação - 7ª emissão	(263)	(387)
Custo de captação - 10ª emissão	(1.665)	(1.971)
Custo de captação - 11ª emissão	(994)	(1.219)
Total - Custo de captação	(2.922)	(3.680)
Total - Passivo não circulante	1.097.078	1.396.320

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

14. Debêntures--Continuação

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

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

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

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

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 12 de dezembro de 2017 foi paga parcela no montante de R\$12.105; (ii) em 12 de junho de 2018 foi paga parcela no montante de R\$9.036; (iii) em 12 de dezembro de 2018 foi paga parcela no montante de R\$9.035; (iv) em 12 de junho de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.827; (v) em 12 de dezembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$8.188; (vi) em 10 de junho de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$5.257; (vii) em 10 de dezembro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$2.869; (viii) em 10 de junho de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$3.307; (ix) em 10 de dezembro de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$7.885; (x) em 10 de junho de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$15.047; (xi) em 12 de dezembro de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$18.576; e (xii) 12 de junho de 2023 foi paga a parcela no montante de R\$18.492. O valor principal foi integralmente pago no vencimento em 12 de junho de 2023 no montante de R\$300.000.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

14. Debêntures--Continuação

Sexta emissão para distribuição pública primária de debêntures

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

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

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 12 de novembro de 2018 foi paga parcela no montante de R\$8.830; (ii) em 10 de maio de 2019 foi paga parcela no montante de R\$9.820; (iii) em 11 de novembro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$9.753; (iv) em 11 de maio de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$6.494; (v) em 10 de novembro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$3.519; (vi) em 10 de maio de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$3.320; (vii) em 10 de novembro de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$7.832; (viii) em 10 de maio de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$15.456; (ix) em 10 de novembro de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$21.125; e (x) em 10 de maio de 2023 foi paga a parcela no montante de R\$20.782.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia atendia todos os *covenants* financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

14. Debêntures--Continuação

Sétima emissão para distribuição pública primária de debêntures

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

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

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 25 de outubro de 2019 foi paga parcela no montante de R\$10.322; (ii) em 27 de abril de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$7.843; (iii) em 26 de outubro de 2020 foi paga a parcela no montante de R\$4.236; (iv) em 26 de abril de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$3.698; (v) em 25 de outubro de 2021 foi paga a parcela no montante de R\$8.286; e (vi) em 25 de abril de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$17.090; (vii) em 25 de outubro de 2022 foi paga a parcela no montante de R\$24.084; e (viii) em 25 de abril de 2023 foi paga a parcela no montante de R\$24.155.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia atendia todos os *covenants* financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

14. Debêntures--Continuação

Décima emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 22 de setembro de 2021, a Companhia realizou a décima emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$450.000. Na data de 15 de outubro de 2021, considerada a Data de Emissão das debêntures, foram emitidas 450 mil debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. A operação terá três amortizações iguais ao fim do quinto, sexto e sétimo ano, contando com pagamento de juros semestrais. O preço final de emissão foi fixado por meio de procedimento de *bookbuilding* na data de 15 de outubro de 2021, e foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um *spread* ou sobretaxa equivalente a 1,30% ao ano. Nessa mesma data foi assinado o primeiro aditamento a escritura de emissão com a finalidade de fixar o preço de emissão de cada debenture. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia através da liquidação financeira ocorrida em 20 de outubro de 2021 serão integralmente utilizados para: (i) pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo; e (ii) investimentos e/ou gestão de fluxo de caixa da Emissora e/ou de suas Controladas.

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

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 18 de abril de 2022 foi paga parcela no montante de R\$23.186; e (ii) em 15 de outubro de 2022 foi paga parcela no montante de R\$31.636; e (iii) em 17 de abril de 2023 foi paga parcela no montante de R\$32.569.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia atendia todos os *covenants* financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

14. Debêntures--ContinuaçãoDécima primeira emissão para distribuição pública primária de debêntures

Em 03 de outubro de 2022, a Companhia assinou a escritura da décima primeira emissão para distribuição pública primária de debêntures, no valor de R\$300.000. Na data de 10 de outubro de 2022, considerada a Data de Emissão das debentures, foram emitidas 300 mil debêntures simples não conversíveis em ações, do tipo escritural e da forma nominativa, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme, com valor nominal unitário de R\$1. A operação terá duas amortizações iguais, sendo a primeira no dia 10 de janeiro de 2027 e a última no dia 10 de janeiro de 2028 (data de vencimento), contando com pagamento de juros semestrais a partir de 10 de janeiro de 2023 (inclusive). O preço de emissão foi fixado na escritura onde foram definidos juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI acrescida exponencialmente de um *spread* ou sobretaxa equivalente a 1,20% ao ano. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia através da liquidação financeira ocorrida em 10 de outubro de 2022 serão integralmente utilizados para: (i) pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo; e (ii) investimentos e/ou gestão de fluxo de caixa da Emissora e/ou de suas Controladas.

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

Relacionamos os eventos incorridos de pagamento de juros: (i) Em 10 de janeiro de 2023 foi paga parcela no montante de R\$10.677; e (ii) em 10 de julho de 2023 foi paga parcela no montante de R\$21.198

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia atendia todos os *covenants* financeiros estabelecidos na escritura de emissão.

15. Obrigações por aquisição de bens

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Circulante				
Jockey (a)	-	-	-	103.568
Atlético Mineiro (b)	1.500	1.500	30.203	30.203
Atlético Mineiro II (c)	-	52.250	-	-
	1.500	53.750	30.203	133.771
Não circulante				
Jockey (a)	-	14.423	-	12.000
Atlético Mineiro (b)	-	-	375	375
	-	14.423	375	12.375
Total	1.500	68.173	30.578	146.146

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

15. Obrigações por aquisição de bens--Continuação

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

15. Obrigações por aquisição de bens--Continuação

- (c) Com base no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, assinado em 04 de janeiro de 2023, a Companhia, através da sua SPE Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda., assumiu o compromisso de compra da fração ideal de 24,95% do shopping Diamond Mall detida pelo vendedor Clube Atlético Mineiro, pelo preço total de R\$170.000. Ficou ajustado o pagamento do preço no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, sendo uma parcela à vista de R\$68.000 e o restante do preço a prazo, através de 12 (doze) notas promissórias pro soluto no valor de R\$8.500, com vencimentos mensais e consecutivas.

Em 03 de março de 2023, a Companhia e o Clube Atlético Mineiro celebraram respectivamente a Escritura Pública de Compra e Venda e a Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças. Nelas foi ratificado o pagamento do preço à vista no valor de R\$68.000, o qual foi quitado integralmente no ato da assinatura destas Escrituras, e o parcelamento do preço a prazo em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$8.500, a serem corrigidas monetariamente pela variação do IPCA-IBGE, vencendo-se a primeira em 03 de abril de 2023.

A tabela, a seguir, mostra em detalhes a segregação por vencimento das obrigações e aquisições de bens.

	30/09/2023	31/12/2022	
	Consolidado	Controladora	Consolidado
2024	-	375	375
2025	14.423	-	12.000
	14.423	375	12.375

16. Impostos e contribuições, líquidos

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Impostos a recuperar				
IRPJ e CSLL a compensar	84.224	107.697	77.259	101.392
Impostos e contribuições a recolher				
IRPJ e CSLL a recolher	32.967	60.016	40.459	71.688
Ativo circulante	50.776	56.971	36.075	40.181
Passivo circulante	-	9.929	-	11.343

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais**17.1. Provisão para contingências**

Provisão para riscos	31/12/2022	Adições	Controladora		30/09/2023
			Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	1.748	945	(848)	(71)	1.774
Processos trabalhistas	4.630	584	(1.348)	(263)	3.603
	6.378	1.529	(2.196)	(334)	5.377

Provisão para riscos	31/12/2021	Adições	Controladora		30/09/2022
			Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	1.736	63	(281)	799	2.317
Processos trabalhistas	3.007	1.357	(277)	769	4.856
	4.743	1.420	(558)	1.568	7.173

Provisão para riscos	31/12/2022	Adições	Consolidado		30/09/2023
			Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	10.885	2.271	(5.979)	333	7.510
Processos trabalhistas	5.152	604	(1.716)	(269)	3.771
Processos fiscais	508	-	(508)	-	-
	16.545	2.875	(8.203)	64	11.281

Provisão para riscos	31/12/2021	Adições	Consolidado		30/09/2022
			Baixas	Atualização	
Processos cíveis (a)	10.586	1.857	(307)	800	12.936
Processos trabalhistas	3.169	1.429	(290)	790	5.098
	13.755	3.286	(597)	1.590	18.034

(a) Os consultores jurídicos avaliaram como probabilidade de perdas prováveis alguns processos judiciais de natureza imobiliária relacionados a indenizações e distratos, os quais totalizam R\$5.604 em 30 de setembro de 2023 (R\$8.962 em 31 de dezembro de 2022). O saldo remanescente das provisões cíveis refere-se a diversas causas de pequeno valor, movidas contra os shopping centers nos quais a Companhia possui participação.

As provisões foram constituídas para fazer face ao desembolso de caixa considerados como 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.

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\$271.728 em 30 de setembro de 2023 (R\$161.290 em 31 de dezembro de 2022), conforme demonstrado a seguir (valores históricos):

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação**17.1. Provisão para contingências--Continuação**Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Fiscais	222.449	112.926
Cíveis e administrativas	30.281	40.536
Trabalhistas	18.998	7.828
Total	271.728	161.290

Fiscais

Cobrança de ITBI referente às operações de incorporação total de empresas detentoras de imóveis. A discussão vigente sobre a incidência do referido imposto se refere ao Município de Belo Horizonte (R\$9.436). A Companhia contestou a cobrança administrativa, pleiteando o reconhecimento da não incidência do ITBI com base nas disposições do artigo 37, parágrafo 4º, do Código Tributário Nacional. Foi apresentado recurso voluntário, onde foi decidido pelo desprovimento do recurso e aguarda-se a formalização do Acórdão.

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

Foi lavrado Auto de Infração em janeiro de 2018 para cobrança de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS incidentes sobre a operação de compra e venda de terreno para a construção de empreendimento da Companhia no montante de R\$3.876, tendo sido protocolada impugnação e obtida decisão favorável em primeira instância. Foi interposto recurso de ofício fazendário, o qual foi rejeitado. O Acórdão formalizando a decisão favorável foi publicado, assim como a ciência da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional ("PGFN") sem a interposição de qualquer recurso. Discussão encerrada na esfera administrativa e aguarda-se o arquivamento dos autos.

Em abril de 2019, a Companhia recebeu um auto de infração da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (R\$58.631) referente à cobrança de ISS sobre determinados tipos de receita/ressarcimento de despesas e outros assuntos. Foi apresentada a impugnação e a mesma foi julgada improcedente em 1ª instância. Foi protocolado o Recurso Voluntário. Aguarda-se julgamento do Recurso Voluntário.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17.1. Provisão para contingências--Continuação

Causas com probabilidade de perda possível--Continuação

Fiscais--Continuação

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

Cíveis, administrativas e trabalhistas

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

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

Após a apresentação de contestação e réplica, no dia 01 de dezembro de 2022, o Tribunal Pleno, por maioria dos votos, julgou procedente a ação rescisória. No dia 02 de junho de 2023, a Companhia interpôs Recurso Especial, o qual aguarda julgamento. Nossos advogados estimam a expectativa de perda como "possível", e o montante total atualizado até 2022 das cobranças de foros e de laudêmio canceladas pelo acórdão proferido na Ação Declaratória perfaz aproximadamente R\$18.434, sendo que desse total R\$6.400 já foram pagos.

A Companhia ajuizou em 31 de março de 2023 ação ordinária em face da União com o objetivo de impugnar, em sua totalidade, as cobranças encaminhadas em 01 de fevereiro de 2023 pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional a título de taxa de ocupação, laudêmio e multa, no montante de R\$ 17.668, referente ao imóvel onde atualmente funciona o shopping center BarraShopping. Para isso, a Companhia garantiu, por meio de Seguro-Garantia, a totalidade dos valores contestados. No dia 12 de maio de 2023, foi proferida decisão, em sede de tutela de urgência, deferindo a suspensão da exigibilidade dos referidos débitos. Após a União apresentar contestação, a Companhia apresentou réplica e aguarda a prolação da sentença.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação

17.1. Provisão para contingências--Continuação

Cíveis, administrativas e trabalhistas--Continuação

Atualmente, embora exista ação ordinária declaratória com decisão liminar que suspende a exigibilidade da cobrança de taxa de ocupação, laudêmio e eventuais multas relacionadas ao imóvel do BarraShopping, bem como seguro garantia do débito, acrescido de 30%, na forma do art. 835, §2º, do CPC, em 12 de abril de 2023, a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ajuizou execução fiscal para cobrança de R\$ 19.678 em face da Multiplan e Bozano, em trâmite perante a 5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro. A Companhia apresentou petição requerendo o sobrestamento do feito em razão da suspensão da exigibilidade dos débitos executados, tendo obtido decisão determinando a suspensão da execução fiscal. A Companhia figura como parte em outras causas cíveis, administrativas e trabalhistas, sendo que nenhuma considerada individualmente relevante.

Outros

Em 2013, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) cancelou autos de infração lavrados pela Secretaria da Receita Federal em desfavor da Companhia, relativos a aproveitamento de ágio no contexto de reorganização societária realizada em 2007 ("Decisão"). 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, a qual foi julgada extinta em 3 de agosto de 2022.

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

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais—Continuação**17.1. Provisão para contingências--Continuação***Outros--Continuação*

Em 12 de fevereiro de 2020, o CARF rejeitou a nulidade da Decisão, mantendo o cancelamento dos autos de infração. Contra este julgamento, a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional interpôs Recurso Administrativo em 03 de abril de 2020. A Companhia apresentou contrarrazões ao recurso no devido prazo. Em sessão realizada no dia 09 de maio de 2022, a 1ª Turma da Câmara Superior do CARF negou provimento ao recurso da PGFN, mantendo a decisão que rejeitou a representação de nulidade em questão. Em 01 de agosto de 2022, os autos foram remetidos ao arquivo, dando-se por encerrada a discussão.

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

17.2. Depósitos judiciais

Depósitos judiciais	Controladora			
	31/12/2022	Adições	Baixas	30/09/2023
PIS e COFINS (a)	17.555	8.292	(166)	25.681
Depósitos cíveis	3.032	648	(167)	3.513
Depósitos trabalhistas	5.377	66	(24)	5.419
IPTU (c)	132.774	11.488	(22.089)	122.173
Outros	2.420	1.340	(540)	3.220
	161.158	21.834	(22.986)	160.006

Depósitos judiciais	Controladora			
	31/12/2021	Adições	Baixas	30/09/2022
PIS e COFINS (a)	6.656	7.456	(1)	14.111
Depósitos cíveis	3.205	113	(247)	3.071
Depósitos trabalhistas	5.365	-	-	5.365
IPTU (c)	130.614	-	-	130.614
Outros	2.150	7.478	(5.136)	4.492
	147.990	15.047	(5.384)	157.653

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

17. Provisão para contingências e depósitos judiciais--Continuação**17.2. Depósitos judiciais--Continuação**

Depósitos judiciais	Consolidado			30/09/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	18.275	8.292	(166)	26.401
Depósitos cíveis	4.360	953	(198)	5.115
Depósitos trabalhistas	5.865	96	(24)	5.937
IPTU (c)	138.905	11.488	(28.246)	122.147
Outros	7.988	1.540	(541)	8.987
	175.393	22.369	(29.175)	168.587

Depósitos judiciais	Consolidado			30/09/2022
	31/12/2021	Adições	Baixas	
PIS e COFINS (a)	7.376	7.456	(1)	14.831
Depósitos cíveis	3.135	3.381	(247)	6.269
Depósitos trabalhistas	5.830	22	-	5.852
IPTU (c)	132.319	-	(31)	132.288
Outros	8.428	14.718	(7.159)	15.987
	157.088	25.577	(7.438)	175.227

- (a) Refere-se 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. Adicionalmente, no segundo trimestre de 2021 foi impetrado Mandado de Segurança com vistas à exclusão do PIS e da COFINS de suas próprias bases de cálculos e realizado o depósito judicial referente aos valores envolvidos na ação.
- (b) Em outubro de 2017, foi realizado depósito integral do crédito tributário referente ao ITBI em discussão em Brasília. Em dezembro de 2020 a Companhia aderiu ao REFIS local, desistindo do processo e em agosto de 2021 foram liberados os depósitos judiciais efetuados anteriormente, conforme mencionado no item causas fiscais da Nota 17.1.
- (c) Trata-se de depósitos judiciais decorrentes de ações ordinárias movidas pela Companhia questionando a cobrança integral do IPTU dos shoppings de sua propriedade considerando as restrições de operação e capacidade impostas nos dias e horas no exercício de 2020 e 2021, em decorrência da pandemia. Desse montante, R\$98.434 na controladora e R\$100.133 no consolidado em 31 de março de 2023 encontra-se provisionado no passivo com parte relacionada (Nota 5.1) (R\$106.395 na controladora e R\$ 108.095 no consolidado em 31/ de março de 2022), já que os depósitos foram efetuados através dos Condomínios Edifícios e R\$23.324 refere-se a multa e juros que foram pagos integralmente pela Companhia. No primeiro trimestre de 2022, a Companhia decidiu desistir de todas as ações ajuizadas, apresentando petição requerendo a desistência e a conversão dos depósitos em renda para os respectivos municípios.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

18. Receitas e custos diferidos

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Receita de cessão de direitos	53.998	68.030	55.718	72.253
Custo de venda a apropriar (a)	(103.815)	(169.003)	(82.490)	(137.896)
Demais receitas	-	-	1.006	1.006
	(49.817)	(100.973)	(25.766)	(64.637)
Ativo circulante	(32.464)	(50.404)	(27.689)	(43.426)
Ativo não circulante	(71.352)	(118.600)	(54.800)	(94.470)
Passivo circulante	15.285	20.225	15.740	21.016
Passivo não circulante	38.714	47.805	40.983	52.243

- (a) Refere-se a custos com corretagem sobre cessão de direito e luva invertida, os quais são apropriados no resultado de forma proporcional ao período de vigência de cada contrato de locação que originou o referido custo de corretagem. A luva invertida é um incentivo que a Companhia oferece a alguns lojistas para que estes se estabeleçam em alguma propriedade do Grupo Multiplan. A apropriação destes montantes é reconhecida na demonstração do resultado do período como uma dedução na rubrica de "Receita de cessão de direito".

19. Patrimônio líquido**a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia estava representado por 600.760.875 ações ordinárias e preferenciais, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 22 de setembro de 2023, a 1700480 Ontario Inc., acionista integrante do bloco de controle da Companhia, exerceu o seu direito estatutário de solicitar a conversão da totalidade de suas 35.575.041 ações preferenciais em ordinárias, de modo que em 30 de setembro de 2023 o capital social da Companhia estava representado por 600.760.875 ações ordinárias, 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.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

19. Patrimônio Líquido--Continuaçãoa) Capital social--Continuação

Acionista	Quantidade de ações					
	30/09/2023			31/12/2022		
	Ordinárias	Preferenciais	Total	Ordinárias	Preferenciais	Total
Multiplan Participações S.A.	126.371.349	-	126.371.349	126.371.349	-	126.371.349
1700480 Ontário Inc.	164.416.644	-	164.416.644	128.841.603	35.575.041	164.416.644
José Isaac Peres	17.433.555	-	17.433.555	19.879.180	-	19.879.180
Maria Helena Kaminitz Peres	7.379.268	-	7.379.268	7.379.268	-	7.379.268
Ações em livre circulação	266.278.325	-	266.278.325	266.933.994	-	266.933.994
Conselho de Administração e Diretoria	340.342	-	340.342	301.545	-	301.545
Total de ações em circulação	582.219.483	-	582.219.483	549.706.939	35.575.041	585.281.980
Ações em tesouraria	18.541.392	-	18.541.392	15.478.895	-	15.478.895
Total de ações emitidas	600.760.875	-	600.760.875	565.185.834	35.575.041	600.760.875

b) Ações em tesouraria

O saldo de ações em tesouraria em 30 de setembro de 2023 é de 18.541.392 ações (15.478.895 de ações em 31 de dezembro de 2022). Durante o período findo em 30 de setembro de 2023, houve recompra de 2.527.000 de ações da Companhia. Vide Nota 20 para mais detalhes.

Em 30 de setembro de 2023, o percentual de ações em livre circulação (ações emitidas exceto ações em tesouraria, ações detidas pelos administradores, pelos acionistas controladores e pessoas a ele vinculadas) é de 44,32% (44,43 % em 31 de dezembro de 2022). As ações em tesouraria foram adquiridas a um custo médio ponderado de R\$22,11 (valor em reais), a um custo mínimo de R\$3,27 (valor em reais), e a um custo máximo de R\$27,53 (valor em reais).

c) 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.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

19. Patrimônio Líquido—Continuação

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

Juros sobre o capital próprio deliberados em 2023

Em 22 de setembro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$120.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 27 de setembro de 2023, correspondente a aproximadamente R\$0,21 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 30 de setembro de 2024.

Em 26 de junho de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$145.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 29 de junho de 2023, correspondente a aproximadamente R\$0,25 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 28 de junho de 2024.

Em 27 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$75.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 30 de março de 2023, correspondente a aproximadamente R\$0,13 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 31 de março de 2024.

Juros sobre o capital próprio deliberados em 2022

Em 21 de dezembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$175.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 26 de dezembro de 2022, correspondente a aproximadamente R\$0,30 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante será pago aos acionistas da Companhia até 29 de dezembro de 2023.

Em 22 de setembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$100.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 27 de setembro de 2022, correspondente a aproximadamente R\$0,17 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante foi pago aos acionistas da Companhia em 20 de setembro de 2023.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

19. Patrimônio líquido—Continuação

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

Juros sobre o capital próprio deliberados em 2022--Continuação

Em 21 de junho de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas da Companhia no montante bruto de R\$145.000, atribuído aos acionistas inscritos como tais em 24 de junho de 2022, correspondente a aproximadamente R\$0,25 (valor em reais) por ação, antes da aplicação de retenção de 15% de imposto de renda na fonte, exceto para os acionistas que não estavam sujeitos à incidência do tributo, na forma da legislação aplicável. Esse montante foi pago aos acionistas da Companhia em 20 de junho de 2023.

20. Pagamento baseado em ações

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

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

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

Até 31 de dezembro de 2022 foram resgatadas 10.723.739 unidades de investimento. A liquidação de todas as unidades de investimento resgatadas ocorreu por meio do pagamento de um prêmio em dinheiro. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não existia saldo de unidades de investimento não resgatadas.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Pagamento baseado em ações--Continuação

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

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. Desse total, 121.875 foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para aquisição do direito em relação às Ações Restritas. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário. Em agosto de 2020, foram liberadas 618.750 Ações Restritas, das quais 84.375 Ações Restritas tiveram seu período de carência reduzido para liberações no segundo aniversário. Em agosto de 2021, foram liberadas 500.625 Ações Restritas, em agosto de 2022, foram liberadas 485.625 Ações Restritas, e em agosto de 2023, foram liberadas 470.625 Ações Restritas.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Pagamento baseado em ações—Continuação

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

Plano 2: em 20 de novembro de 2019, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2019, a outorga de 1.538.250 Ações Restritas aos participantes eleitos. Desse total, 112,875 foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para aquisição do direito em relação às Ações Restritas. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário. Em agosto de 2020, foram liberadas 73.500 Ações Restritas, das quais 73.500 Ações Restritas tiveram seu período de carência reduzido para liberações em agosto de 2020. Em novembro de 2021, foram liberadas 349.563 Ações Restritas e em novembro de 2022, foram liberadas 340.288 Ações Restritas. Em agosto de 2023, foram liberadas 23.100 Ações Restritas que tiveram seu período de carência reduzido para liberações em agosto de 2023.

Plano 3: em 15 de outubro de 2020, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2020, a outorga de 2.329.000 Ações Restritas aos participantes eleitos. Desse total, 162.250 foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para aquisição do direito em relação às Ações Restritas. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário. Em outubro de 2022, foram liberadas 552.750 Ações Restritas. Em agosto de 2023, foram liberadas 55.500 Ações Restritas que tiveram seu período de carência reduzido para liberações em agosto de 2023.

Plano 4: em 02 de dezembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2021, a outorga de 2.188.000 Ações Restritas aos participantes eleitos. Desse total, 140.795 foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para aquisição do direito em relação às Ações Restritas. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até cinco anos, com liberações de 25,0% no segundo aniversário, 25,0% no terceiro aniversário, 25,0% no quarto aniversário e 25,0% no quinto aniversário. Em agosto de 2023, foram liberadas 33.205 Ações Restritas que tiveram seu período de carência reduzido para liberações em agosto de 2023.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Pagamento baseado em ações—Continuação**b) Plano de Outorga de Ações Restritas (Ações Restritas)--Continuação**

Plano 5: em 27 de fevereiro de 2023, o Conselho de Administração aprovou, para o exercício de 2022, a outorga de 2.172.500 Ações Restritas aos participantes eleitos. Desse total, 67.000 foram outorgadas a funcionários que saíram da Companhia antes do prazo mínimo para aquisição do direito em relação às Ações Restritas. O direito do participante em relação às Ações Restritas somente será plenamente adquirido se o participante permanecer continuamente vinculado à Companhia ou sociedade sob o seu controle, no período compreendido entre a data de outorga e o período de carência que será de até três anos, com liberações de 33,34% no primeiro aniversário, 33,33% no segundo aniversário e 33,33% no terceiro 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	Expectativa de dividendos futuros (2)	Valor justo
Plano 1	15/ago/2018	R\$18,92	2.197.500	(R\$1,76)	R\$17,16
Plano 2	20/nov/2019	R\$28,71	1.538.250	(R\$1,80)	R\$26,91
Plano 3	15/out/2020	R\$21,20	2.329.000	(R\$1,99)	R\$19,21
Plano 4	02/dez/2021	R\$20,04	2.188.000	(R\$2,52)	R\$17,52
Plano 5	27/fev/2023	R\$25,10	2.172.500	(R\$1,63)	R\$23,47

- (1) O valor referencial das Ações Restritas na data da outorga corresponde à cotação de fechamento das ações da Companhia na BM&FBOVESPA no pregão na data da outorga.
- (2) A expectativa de dividendos futuros é a média ponderada do valor presente da expectativa anual de dividendos de acordo com modelos internos da Companhia, trazidos a valor presente de acordo com taxas de descontos baseadas em expectativas de mercado para a taxa Selic para os prazos de carência de cada parcela.
- (3) O valor justo médio é o resultado da média ponderada do valor justo de cada uma das quatro parcelas do programa.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

20. Pagamento baseado em ações—Continuação**b) Plano de Outorga de Ações Restritas (Ações Restritas)--Continuação****ii) Condições de aquisição**

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

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

Condições de aquisição na data da outorga				
		Quantidade outorgada	Taxa de cancelamentos (1)	Quantidade outorgada considerada após cancelamentos
	Data da outorga			
Plano 1	15/ago/2018	2.197.500	-5,79%	2.070.245
Plano 2	20/nov/2019	1.538.250	-5,79%	1.449.172
Plano 3	15/out/2020	2.329.000	-5,79%	2.194.130
Plano 4	02/dez/2021	2.188.000	-5,79%	2.061.295
Plano 5	27/fev/2023	2.172.500	-5,79%	2.046.693

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

iii) Contabilização no patrimônio líquido e resultado

Em 30 de setembro de 2023, o efeito referente ao reconhecimento das ações restritas no patrimônio líquido foi de R\$35.416, sendo no resultado de R\$33.647 e R\$1.769 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento (R\$25.656 em 30 de setembro de 2022, sendo no resultado de R\$24.265 e R\$1.391 de despesas capitalizadas em propriedade para investimento). Cabe ressaltar, que do efeito total de R\$35.416 das ações restritas, R\$15.545 (R\$9.886 em 30 de setembro de 2022) refere-se à parcela dos administradores.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

21. Receita operacional líquida

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados:				
Locação de lojas	294.805	869.453	274.921	793.427
Estacionamentos	41.171	117.170	35.173	96.457
Serviços	10.750	28.784	8.992	22.230
Cessão de direitos	(18)	1.055	770	1.937
Venda de imóveis	986	1.806	1.100	1.607
Outras	2.822	12.350	1.588	6.234
	350.516	1.030.618	322.544	921.892
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(26.871)	(67.081)	(24.639)	(71.442)
Receita operacional líquida	323.645	963.537	297.905	850.450

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados:				
Locação de lojas	392.199	1.166.317	369.328	1.067.039
Estacionamentos	71.950	204.936	62.692	170.870
Serviços	50.267	118.388	29.967	89.121
Cessão de direitos	(2.441)	(5.151)	(1.106)	(3.810)
Venda de imóveis	28.608	56.883	16.916	59.338
Outras	7.042	25.927	3.641	12.756
	547.625	1.567.300	481.438	1.395.314
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(41.020)	(108.287)	(32.417)	(102.160)
Receita operacional líquida	506.605	1.459.013	449.021	1.293.154

- (a) Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Os custos incorridos são acumulados na rubrica "Estoques" e apropriados integralmente ao resultado quando as unidades são vendidas. Após a venda, os custos a incorrer para a conclusão da unidade em construção são apropriados ao resultado na medida em que ocorrem. Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, conforme aplicável. Do saldo de R\$56.883 registrado na receita de venda de imóveis e R\$39.980 (Nota 22) registrado no custo dos imóveis vendidos em 30 de setembro de 2023, R\$49.975 refere-se à receita de venda do empreendimento Lake Victória e R\$34.089 refere-se ao custo deste mesmo empreendimento.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

21. Receita operacional líquida--Continuação

O quadro abaixo demonstra a evolução do empreendimento Lake Victória em 30 de setembro de 2023 e 2022:

	30/09/2023	30/09/2022
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
(a) Receita de vendas contratadas	297.567	276.260
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	111.409	49.754
Receita de vendas a apropriar (a-b)	186.158	226.506
(ii) Custo orçado a apropriar		
(a) Custo de construção incorrido apropriado	77.960	35.058
(b) Custo de construção incorrido a apropriar	64.947	32.411
(c) Custo de construção a incorrer	236.466	307.152
Custo orçado total da obra (a+b+c) = (d)	379.373	374.621
Driver Custo incorrido/Custo orçado (a+b) / (d)	37,67%	18,01%

22. Abertura dos custos e despesas por natureza

Durante os trimestres findos em 30 de setembro de 2023 e 2022, 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.

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Serviços	(2.457)	(6.633)	(2.155)	(6.652)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel, condomínio)	(8.491)	(28.270)	(11.626)	(32.510)
Outros custos	(3.101)	(8.979)	(2.911)	(7.734)
Custo dos imóveis vendidos	(684)	(1.323)	(853)	(1.261)
Depreciações e amortizações	(14.879)	(49.878)	(21.738)	(65.108)
Total	(29.612)	(95.083)	(39.283)	(113.265)

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custos com:				
Serviços prestados	(28.928)	(93.760)	(38.430)	(112.004)
Dos imóveis vendidos	(684)	(1.323)	(853)	(1.261)
Total	(29.612)	(95.083)	(39.283)	(113.265)

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Serviços	(3.409)	(9.385)	(3.259)	(9.536)
Estacionamento	(560)	(1.986)	(732)	(2.153)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel, condomínio)	(15.109)	(51.841)	(19.863)	(56.776)
Outros custos	(5.119)	(14.442)	(4.838)	(12.795)
Custo dos imóveis vendidos	(19.723)	(39.980)	(10.630)	(41.558)
Depreciações e amortizações	(28.333)	(97.794)	(46.169)	(138.597)
Total	(72.253)	(215.428)	(85.491)	(261.415)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Custos com:				
Serviços prestados	(52.530)	(175.448)	(74.861)	(219.857)
Dos imóveis vendidos	(19.723)	(39.980)	(10.630)	(41.558)
Total	(72.253)	(215.428)	(85.491)	(261.415)

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 PCE.
- 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.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Pessoal	(28.521)	(75.576)	(27.026)	(70.817)
Serviços	(6.659)	(20.192)	(6.356)	(20.556)
Marketing	(5.301)	(9.991)	(749)	(4.999)
Viagens	(1.502)	(4.303)	(1.263)	(2.946)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel e condomínio)	(3.422)	(18.875)	(12.166)	(38.302)
Custo de ocupação	(1.132)	(2.504)	(900)	(2.703)
Contribuição previdenciária	(3.381)	(9.625)	(3.477)	(13.989)
Outras	4.173	(10.307)	(4.071)	(13.573)
Total	(45.745)	(151.373)	(56.008)	(167.885)
Despesas com:				
Despesas administrativas - Sede	(42.515)	(119.582)	(41.688)	(123.718)
Despesas administrativas - Propriedades	(1.367)	(27.266)	(13.657)	(41.846)
Despesas com projetos para locação	(1.161)	(1.981)	(52)	(287)
Despesas com projetos para venda	(702)	(2.544)	(611)	(2.034)
Total	(45.745)	(151.373)	(56.008)	(167.885)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Pessoal	(30.069)	(85.258)	(27.291)	(71.688)
Serviços	(10.683)	(30.676)	(9.148)	(29.016)
Marketing	(7.345)	(15.157)	(4.668)	(21.641)
Viagens	(1.526)	(4.381)	(1.298)	(3.021)
Propriedades (encargos, IPTU, aluguel e condomínio)	(2.055)	(41.809)	(19.764)	(58.201)
Custo de ocupação	(1.395)	(3.402)	(1.074)	(3.284)
Contribuição previdenciária	(3.762)	(11.006)	(3.540)	(14.102)
Outras	(3.174)	(13.602)	(5.054)	(16.891)
Total	(60.009)	(205.291)	(71.837)	(217.844)
Despesas com:				
Despesas administrativas - Sede	(44.587)	(132.545)	(42.608)	(126.371)
Despesas administrativas - Propriedades	(8.866)	(52.559)	(22.867)	(76.105)
Despesas com projetos para locação	(1.718)	(3.738)	(593)	(1.960)
Despesas com projetos para venda	(4.838)	(16.449)	(5.769)	(13.408)
Total	(60.009)	(205.291)	(71.837)	(217.844)

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

23. Resultado financeiro líquido

	Controladora			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	9.473	42.375	20.430	46.978
Juros sobre empréstimos e financiamentos e debêntures	(77.747)	(252.862)	(92.738)	(246.337)
Juros sobre empreendimentos imobiliários	49	146	101	458
Tarifas bancárias e outros encargos	(1.417)	(4.795)	(2.022)	(5.427)
Variação monetária ativa	747	3.394	217	537
Multa e juros sobre aluguel e cessões de direito - shopping	5.333	11.566	2.586	10.097
Multa e juros sobre infrações fiscais	(36)	(49)	(40)	(211)
Juros e variação monetária sobre transação com partes relacionadas	(35)	2.176	(533)	3.401
Juros sobre obrigações para aquisições de bens	(446)	(1.958)	(2.221)	(8.022)
Outros	1.891	(864)	4.075	2.924
Total	(62.188)	(200.871)	(70.145)	(195.602)
Receitas financeiras	18.149	65.644	27.618	67.194
Despesas financeiras	(80.337)	(266.515)	(97.763)	(262.796)

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Rendimentos sobre aplicações financeiras	22.125	78.567	32.017	73.957
Juros sobre empréstimos e financiamentos e debêntures	(81.847)	(265.765)	(97.863)	(260.877)
Juros sobre empreendimentos imobiliários	190	(444)	288	1.497
Tarifas bancárias e outros encargos	(2.725)	(8.127)	(2.990)	(7.929)
Variação monetária ativa	601	1.192	(174)	39
Multa e juros sobre aluguel e cessões de direito - shopping	6.766	15.126	3.739	13.384
Multa e juros sobre infrações fiscais	(39)	(115)	(75)	(317)
Juros e variação monetária sobre transação com partes relacionadas	(535)	3.168	(599)	5.833
Juros sobre obrigações para aquisições de bens	(643)	(4.208)	(2.221)	(8.022)
Outros	3.763	2.348	5.162	4.629
Total	(52.344)	(178.258)	(62.716)	(177.806)
Receitas financeiras	33.726	107.130	41.195	102.198
Despesas financeiras	(86.070)	(285.388)	(103.911)	(280.004)

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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 87,49% do total da receita bruta da Companhia no período findo em 30 de setembro de 2023. 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).

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, revisoral, entre outras). Vale ressaltar que despesas de manutenção e operação (condomínio edilício) do empreendimento são de responsabilidade dos locatários.

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

24. Informações por segmento--Continuação

a) Propriedade para locação--Continuação

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.

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.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

24. Informações por segmento--Continuaçãod) 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 Companhia 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.

	1º de julho de 2023 a 30 de setembro de 2023				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	464.148	28.609	(2.441)	57.310	547.626
Custos	(51.655)	(19.724)	-	-	(71.379)
Despesas	(8.867)	(4.838)	(1.718)	(60.107)	(75.530)
Outros	(19.446)	(1.121)	2.233	(79.639)	(97.973)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	384.180	2.926	(1.926)	(82.436)	302.744

	1º de janeiro de 2023 a 30 de setembro de 2023				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	1.371.252	56.884	(5.151)	144.315	1.567.300
Custos	(173.477)	(39.980)	-	-	(213.457)
Despesas	(52.559)	(16.449)	(3.738)	(173.348)	(246.094)
Outros	(44.087)	(6.461)	4.866	(241.115)	(286.797)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.101.129	(6.006)	(4.023)	(270.148)	820.952
Ativos operacionais	8.642.664	812.946	475.930	886.322	10.817.862

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

24. Informações por segmento--Continuaçãod) Gestão e outros--Continuação

	1º de julho de 2022 a 30 de setembro de 2022				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	432.020	16.916	(1.106)	33.609	481.439
Custos	(72.151)	(10.630)	-	-	(82.781)
Despesas	(22.867)	(5.634)	(593)	(53.322)	(82.416)
Outros	(27.216)	(1.629)	2.380	(82.870)	(109.335)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	309.786	(977)	681	(102.583)	206.907

	1º de janeiro de 2022 a 30 de setembro de 2022				
	Propriedade para locação	Imobiliário	Projetos	Gestão e outros	Total
Receita bruta	1.237.910	59.338	(3.810)	101.878	1.395.316
Custos	(217.885)	(41.558)	-	-	(259.443)
Despesas	(76.105)	(13.273)	(1.960)	(156.205)	(247.543)
Outros	(87.129)	288	4.380	(237.292)	(319.753)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	856.791	4.795	(1.390)	(291.619)	568.577
Ativos operacionais	8.528.853	767.302	345.073	1.339.428	10.980.656

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.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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 pela dívida líquida (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:

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Dívida bruta (a)	2.499.148	2.702.690	2.835.424	3.109.757
Caixa e equivalentes de caixa e aplicação	(343.957)	(728.332)	(618.156)	(1.024.991)
Dívida líquida	2.155.191	1.974.358	2.217.268	2.084.766
Patrimônio líquido	6.899.846	6.899.887	6.582.340	6.582.543
Índice de endividamento líquido	31,24%	28,61%	33,69%	31,67%

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

Do total da dívida bruta conforme definido no item (a) acima R\$470.678 referem-se ao montante classificado na controladora com vencimento no curto prazo em 30 de setembro de 2023 (R\$460.023 em 31 de dezembro de 2022) e R\$2.028.470 classificado no longo prazo em 30 de setembro de 2023 (R\$2.375.402 em 31 de dezembro de 2022). No consolidado R\$555.013 refere-se ao curto prazo em 30 de setembro de 2023 (R\$595.103 em 31 de dezembro de 2022) e R\$2.147.677 refere-se ao longo prazo em 30 de setembro de 2023 (R\$2.514.655 em 31 de dezembro de 2022).

25.2. Gestão dos riscos de mercado

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

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

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

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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

25.2.1. 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.

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 30 de setembro de 2023, foram definidos cinco cenários diferentes e foi preparada uma análise de sensibilidade às oscilações dos indicadores desses instrumentos. Com base no Relatório FOCUS de 30 de setembro de 2023, foi extraída a projeção dos indexadores IGP-M e IPCA, o indexador IGP-DI foi extraído do site oficial da FGV, o indexador CDI extraído do site oficial da CETIP e a taxa TR conforme site oficial BM&F BOVESPA, para o ano de 2023 e estes foram definidos como o cenário provável, e a partir desse foram calculadas variações decrescentes e crescentes de 25% e 50%, respectivamente.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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***Indexadores dos ativos e passivos financeiros*

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,18%	9,26%	12,35%	15,44%	18,53%
IGP-DI	(2,66%)	(3,99%)	(5,32%)	(6,65%)	(7,98%)
IGP - M	(2,99%)	(4,48%)	(5,97%)	(7,46%)	(8,96%)
IPCA	2,43%	3,65%	4,86%	6,08%	7,29%
TR	1,01%	1,52%	2,02%	2,53%	3,03%

Ativos financeiros

Para cada cenário foi calculada a receita bruta não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos, sendo 30 de setembro de 2023 a data-base utilizada, projetando-se para um ano e verificando a sensibilidade dos índices acima para cada cenário.

Sensibilidades das receitas financeiras - 2023

		Controladora					
		Saldo em 30/09/2023	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	167.381	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Aplicação financeira	100% CDI	176.576	10.904	16.355	21.807	27.259	32.711
		343.957	10.904	16.355	21.807	27.259	32.711
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	112.603	(2.995)	(4.493)	(5.990)	(7.488)	(8.986)
Contas a receber de clientes - linearidade	IGP-DI	89.480	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	13.800	(367)	(551)	(734)	(918)	(1.101)
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+12%	4.026	363	303	243	183	123
Outros contas a receber de clientes	N/A	18.201	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		238.110	(2.999)	(4.741)	(6.481)	(8.223)	(9.964)
Transações com partes relacionadas							
Associação Shopping Centers	N/A	29.671	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers	N/A	3.412	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	16.021	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Outros empréstimos e adiantamentos diversos	N/A	183	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		49.287	-	-	-	-	-
Total		631.354	7.905	11.614	15.326	19.036	22.747

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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 – 2023--Continuação*

		Consolidado					
		Saldo em 30/09/2023	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	351.666	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Aplicações financeiras	100% CDI	376.666	23.259	34.889	46.518	58.148	69.777
		728.332	23.259	34.889	46.518	58.148	69.777
Contas a receber							
Contas a receber de clientes - locação de lojas	IGP-DI	153.082	(4.072)	(6.108)	(8.144)	(10.180)	(12.216)
Linearidade	IGP-DI	122.689	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Contas a receber de clientes - cessão de direitos	IGP-DI	17.195	(457)	(686)	(915)	(1.143)	(1.372)
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+11%	59.871	4.799	3.905	3.012	2.118	1.224
Contas a receber de clientes - venda de imóveis concluídos	IGP-M+12%	4.026	363	303	243	183	123
Outros contas a receber de clientes	N/A	57.122	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		413.985	633	(2.586)	(5.804)	(9.022)	(12.241)
Transações com partes relacionadas							
Associações Shopping Centers	N/A	51.463	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Condomínios Shopping Centers	N/A	8.114	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Encargos	N/A	27.637	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Outros empréstimos e adiantamentos diversos	N/A	170	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		87.384	-	-	-	-	-
Total		1.229.701	23.892	32.303	40.714	49.126	57.536

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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 - 2023*

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 2023. A data-base utilizada foi 30 de setembro de 2023 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade destes em cada cenário.

	Taxa de remuneração	Saldo em 30/09/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú VLG	TR + 7,5%	60.091	5.114	5.417	5.721	6.024	6.326
CCB - BB 200M	CDI + 1,75%	205.684	16.300	22.651	29.001	35.352	41.702
CCB ITAU 250	CDI + 1,95%	267.224	21.712	29.962	38.213	46.464	54.714
CCB ITAU 225	TR + 7,5%	180.871	15.392	16.306	17.219	18.132	19.046
	105,85% do						
Bradesco MTE JPA	CDI	325.108	21.250	31.875	42.500	53.125	63.749
Custos de captação	N/A	(13.975)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.025.003	79.768	106.211	132.654	159.097	185.537
Obrigação por aquisição de bens							
Atlético Mineiro	IPCA + 3%	1.500	81	100	118	136	154
		1.500	81	100	118	136	154
Debêntures							
	107,25% do						
6ª Emissão de Debêntures	CDI	316.516	20.962	31.443	41.924	52.405	62.886
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	371.030	24.286	36.429	48.572	60.714	72.857
10ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	479.492	29.609	44.413	59.217	74.022	88.826
11ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	309.566	19.116	28.674	38.231	47.789	57.347
Custo de captação debêntures	N/A	(3.959)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.472.645	93.973	140.959	187.944	234.930	281.916
Total		2.499.148	173.822	247.270	320.716	394.163	467.607

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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 - 2023--Continuação***Consolidado**

	Taxa de remuneração	Saldo em 30/09/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Empréstimos e financiamentos							
Banco Itaú VLG	TR + 7,5%	60.091	5.114	5.417	5.721	6.024	6.326
CCB - BB 200M	CDI + 1,75%	205.684	16.300	22.651	29.001	35.352	41.702
CCB ITAU 250	CDI + 1,95%	267.224	21.712	29.962	38.213	46.464	54.714
CCB ITAU 225	TR + 7,5%	180.871	15.392	16.306	17.219	18.132	19.046
	105,85% do						
Bradesco MTE JPA	CDI	325.108	21.250	31.875	42.500	53.125	63.749
Morumbi Corporate - GTIY	CDI + 0,85%	41.414	2.909	4.188	5.467	6.745	8.024
Bradesco - Canoas	TR + 7,5%	102.708	8.740	9.259	9.778	10.296	10.815
Custos de captação	N/A	(21.228)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.161.872	91.417	119.658	147.899	176.138	204.376
Obrigação por aquisição de bens							
Atlético Mineiro	IPCA + 3%	1.500	81	100	118	136	154
Jockey	IGPM	14.423	350	526	701	876	1.051
Atlético Mineiro – M17Y	IGPM e IPCA	52.250	1.270	1.905	2.539	3.174	3.809
		68.173	1.701	2.531	3.358	4.186	5.014
Debêntures							
	107,25% do						
6ª Emissão de Debêntures	CDI	316.516	20.962	31.443	41.924	52.405	62.886
7ª Emissão de Debêntures	106% do CDI	371.030	24.286	36.429	48.572	60.714	72.857
10ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	479.492	29.609	44.413	59.217	74.022	88.826
11ª Emissão de Debêntures	100% do CDI	309.566	19.116	28.674	38.231	47.789	57.347
Custo de captação Debêntures	N/A	(3.959)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.472.645	93.973	140.959	187.944	234.930	281.916
Total		2.702.690	187.091	263.148	339.201	415.254	491.306

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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 - 2023--Continuação

Consolidado--Continuação

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

No período findo em 30 de setembro de 2023, os ativos e passivos financeiros da Companhia geraram um resultado financeiro líquido negativo de R\$178.258 (R\$177.806 em 30 de setembro de 2022).

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:

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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**

30/09/2023	Controladora			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	142.242	594.901	752.491	1.489.634
Obrigações por aquisição de bens	1.500	-	-	1.500
Debêntures	462.944	570.385	889.224	1.922.553
Total	606.686	1.165.286	1.641.715	3.413.687

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

30/09/2023	Consolidado			
	Até um ano	De um a três anos	Mais de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos	175.323	656.255	837.012	1.668.590
Obrigações por aquisição de bens	54.321	15.349	-	69.670
Debêntures	462.944	570.385	889.224	1.922.553
Total	692.588	1.241.989	1.726.236	3.660.813

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

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

25. Instrumentos financeiros e gestão de riscos--Continuação**25.3. Categoria dos principais instrumentos financeiros**

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

	30/09/2023		31/12/2022	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Caixa e equivalentes de caixa	167.381	351.666	10.525	23.589
Aplicações financeiras	176.576	376.666	607.631	1.001.402
Ativos financeiros ao custo amortizado				
Contas a receber	238.110	413.985	222.545	365.835
Contas a receber de partes relacionadas	49.287	87.384	80.503	109.410
Passivos financeiros ao custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	1.025.003	1.161.872	1.070.890	1.229.654
Obrigações por aquisição de bens	1.500	68.173	30.578	146.146
Debêntures	1.472.645	1.472.645	1.733.956	1.733.956

A Companhia estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração de valor justo. Isso inclui uma avaliação e revisão de todas as mensurações significativas de valor justo, incluindo sua classificação de nível, entre 1, 2 e 3.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivados de preços)
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis)

A Companhia concluiu que a classificação dos seus ativos e passivos são classificados como nível 1.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

(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 ativos financeiros mensurados a custo amortizado, juntamente com os valores contábeis apresentados no balanço patrimonial são os seguintes:

Instrumentos	Controladora			
	30/09/2023		31/12/2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Contas a receber	238.110	238.110	222.545	222.545
Contas a receber de partes relacionadas	49.287	49.287	80.503	80.503

Instrumentos	Consolidado			
	30/09/2023		31/12/2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Contas a receber	413.985	413.985	365.835	365.835
Contas a receber de partes relacionadas	87.384	87.384	109.410	109.410

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

Instrumentos	Controladora			
	30/09/2023		31/12/2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.025.003	1.027.573	1.070.890	1.043.627
Debêntures	1.472.645	1.492.961	1.733.956	1.729.159
Total	2.497.648		2.804.846	

Instrumentos	Consolidado			
	30/09/2023		31/12/2022	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Empréstimos e financiamentos	1.161.872	1.160.495	1.229.654	1.189.993
Debêntures	1.472.645	1.492.961	1.733.956	1.729.159
Total	2.634.518		2.963.610	

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 2022.

Notas Explicativas**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

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

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

26. Lucro por ação

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

		30 de setembro de 2023		30 de setembro de 2022	
		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	16.345.064	16.345.064	13.377.831	13.377.831
C=(A-B)	Ações médias	584.415.811	584.415.811	587.383.044	587.383.044
D	Dilutivas	6.316.925	6.316.925	5.851.988	5.851.988
E	Lucro líquido do período atribuído aos acionistas da Companhia	R\$717.685	R\$717.810	R\$529.995	R\$530.228
E/C	Lucro/ação	R\$1,2280	R\$1,2283	R\$0,9023	R\$0,9027
E/(C+D)	Lucro/ação diluído	R\$1,2149	R\$1,2151	R\$0,8934	R\$0,8938

Notas Explicativas

Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de setembro de 2023

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

27. Evento subsequente

Aquisição de Participação no Ribeirão Shopping

Em 09 de outubro de 2023, a Companhia adquiriu a participação de 4,1% na ABL do Ribeirão Shopping – aumentando, portanto, sua participação no shopping para 86,5% - pelo preço de R\$75.977, a ser pago em 4 parcelas indexadas à inflação (IPCA), da seguinte forma: (i) R\$22.793 milhões em 09 de outubro de 2023, (ii) R\$18.994 milhões em janeiro de 2024, (iii) R\$15.196 milhões em julho de 2024 e (iv) R\$18.994 milhões em janeiro de 2025.

Décima Segunda emissão de Debêntures para securitização de CRI

Em 18 de outubro de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a emissão da 12ª escritura de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada ("Debêntures"). As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Virgo Companhia de Securitização ("Securitizadora") e formarão lastro para a oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 123ª emissão da Securitizadora.

A emissão terá montante base de R\$ 600.000, em regime de garantia firme de colocação, podendo ser acrescida, a critério da Companhia, em mais R\$ 150.000, conforme a demanda no procedimento de bookbuilding.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três, e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a ISA 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ("ITR"), foram elaboradas de acordo com CPC 21(R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros Assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2022 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado em 09 de fevereiro de 2023 sem modificação e às demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente do período de três, e nove meses, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses do trimestre findo em 30 de setembro de 2022 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório de revisão datado em 01 de novembro de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório de revisão reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira
Contador CRC RJ-087095/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Conforme reunião realizada em 26 de outubro de 2023, os membros do Conselho Fiscal analisaram e discutiram, sem qualquer objeção, as informações trimestrais (ITR) da Companhia, individuais e consolidadas, relativas ao terceiro trimestre encerrado em 30 de setembro de 2023.

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

Não aplicável.

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

Não aplicável.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os diretores declaram que, em conformidade com o inciso II, parágrafo 1º, do artigo 31 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, revisaram, discutiram e concordaram com as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2023.

Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2023.

Eduardo Kaminitz Peres
Diretor Presidente

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

Marcelo Martins
Diretor Vice-Presidente Operacional

Marcello Kaminitz Barnes
Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento

Vander Giordano
Diretor Vice-Presidente de Compliance e Institucional

Hans Melchers
Diretor sem designação específica

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os diretores declaram que, em conformidade com o inciso II, parágrafo 1º, do artigo 31 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, revisaram, discutiram e concordaram com o relatório dos auditores independentes sobre as Informações Trimestrais da Companhia referentes ao 3º trimestre de 2023.

Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2023.

Eduardo Kaminitz Peres
Diretor Presidente

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

Marcelo Martins
Diretor Vice-Presidente Operacional

Marcello Kaminitz Barnes
Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento

Vander Giordano
Diretor Vice-Presidente de Compliance e Institucional

Hans Melchers
Diretor sem designação específica