



BB
BB
3T13

Teleconferência (Em português)

Data: 30 de outubro de 2013 (quarta-feira)

Horário: 11h00min (horário de Brasília)

9h00min (EST Nova York)

Telefone de conexão:

+55 (11) 4688-6361

Código de acesso: Multiplan

Replay: www.multiplan.com.br/ri

Relatório de resultados do terceiro trimestre de 2013

 **Multiplan**



Aviso Legal

Este documento pode conter considerações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas, uma vez que se baseiam nas expectativas 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.

As projeções 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 expressos ou sugeridos em tais projeções. Muitos dos fatores e valores que estabelecem esses resultados estão fora do controle ou expectativa da companhia. O leitor/investidor não deve se basear 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 se tornar 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.

Para maiores informações, favor consultar as Demonstrações Financeiras, o Formulário de Referência e outras informações relevantes disponíveis no nosso site de Relações com Investidores www.multiplan.com.br/ri.

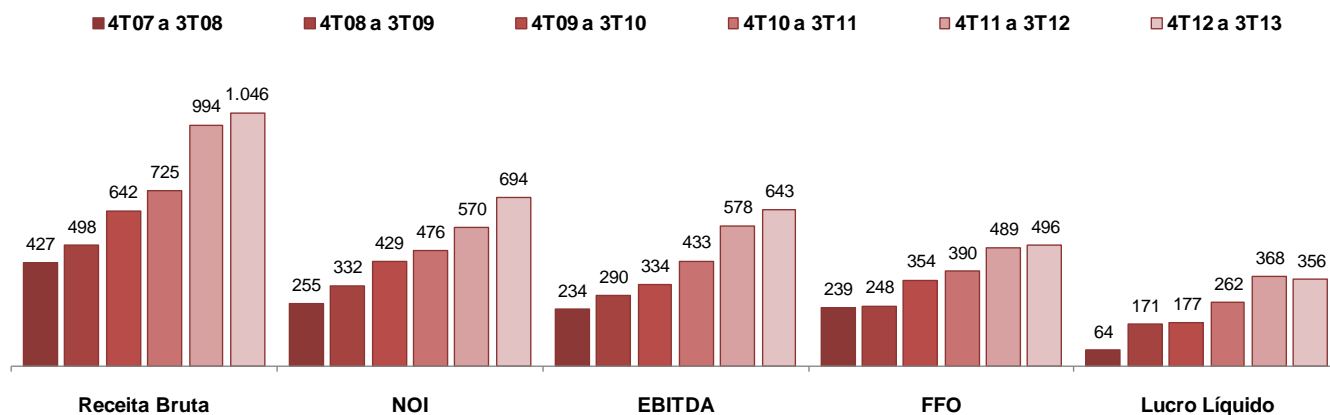
Índice

01 Demonstração de Resultados Consolidados - CPC 19 (R2)	5
02 Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)	6
03. Demonstração de Resultados Consolidados - Gerencial.....	10
04. Desenvolvimento de Projetos	11
05. Indicadores Operacionais	21
06. Receita Bruta	24
07. Resultado da Participação em Shopping Centers	25
08. Resultado da Administração de Shopping Centers	29
09. Resultados do Desenvolvimento de Shopping Centers.....	30
10. Resultados de Empreendimentos Imobiliários.....	31
11. Resultados Financeiros	32
12. Portfólio.....	39
13. Estrutura Societária	41
14. MULT3 e Mercado de Ações	43
15. Apêndices.....	44

Evolução dos Indicadores Financeiros da Multiplan

Milhões de R\$	2007 (IPO) ¹	2008	2009	2010	2011	2012	Varição % (2012/2007)	CAGR % (2012/2007)
Receita Bruta	368,8	452,9	534,4	662,6	742,2	1.048,0	▲ 184,2%	▲ 23,2%
NOI	212,1	283,1	359,4	424,8	510,8	606,9	▲ 186,1%	▲ 23,4%
EBITDA	212,2	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	▲ 251,6%	▲ 28,6%
FFO	200,2	237,2	272,6	368,2	415,4	515,6	▲ 157,6%	▲ 20,8%
Lucro Líquido	21,2	74,0	163,3	218,4	298,2	388,1	▲ 1.734,2%	▲ 78,9%

¹ EBITDA de 2007 ajustado pelas despesas referentes ao processo de abertura de capital.



Desempenho histórico dos resultados da Multiplan para os últimos doze meses terminados em 30 de setembro (R\$ milhões)

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 operações relacionadas a shopping centers ao criar projetos multiuso em áreas adjacentes. No final do 3T13, a Multiplan detinha – com uma participação média de 75,1% - e administrava 17 shopping centers com ABL total de 710.610 m², mais de 4.600 lojas e tráfego anual de consumidores estimado em 164 milhões. Adicionalmente, a Multiplan detém 100,0% de participação na torre comercial Morumbi Corporate, com ABL total de 74.198 m², e 50,0% de participação na torre comercial ParkShopping Corporate, com ABL total de 13.360 m².



NOI + Cessão de Direitos sobe 22% para R\$185 milhões e Shopping Center EBITDA sobe 28% para R\$158 milhões

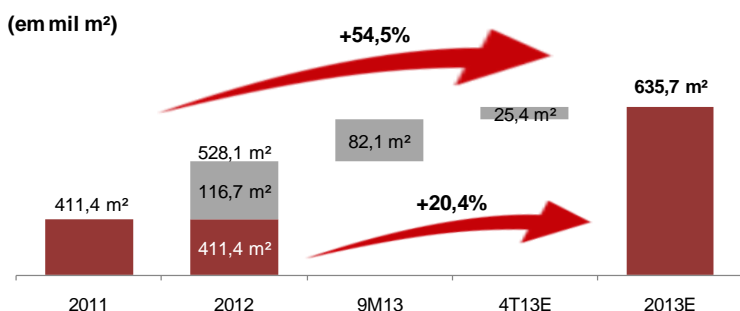
Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2013 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (BM&F Bovespa: MULT3), anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2013. As demonstrações financeiras da Companhia aqui apresentadas incluem (a) as informações trimestrais consolidadas, preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standard Board - IASB e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR; e (b) As informações trimestrais individuais da controladora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, CPC 21 (R1) – Demonstração intermediária e a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

Destques (R\$)

Sucesso na Entrega de 82.118 m² de ABL Própria nos 9M13

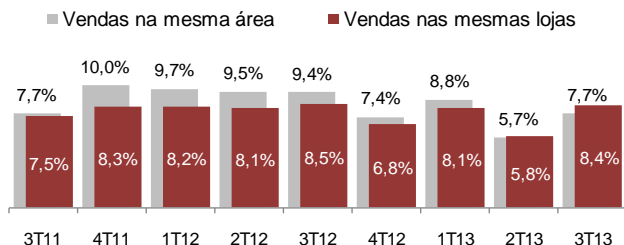
com o Morumbi Corporate e a Expansão VII no RibeirãoShopping



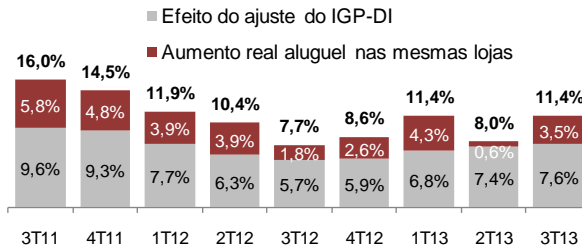
Morumbi Corporate

Um Portfólio de Qualidade Resulta em Forte Desempenho Operacional...

com aceleração do SSS no 3T13 para 8,4%...
... o maior aumento em 12 meses

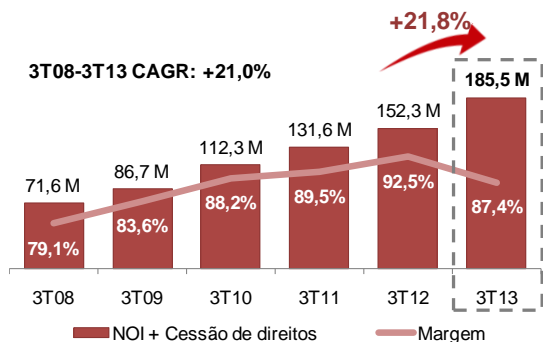


e aumento de dois dígitos do SSR de 11,4%...
... com crescimento real de 3,5%

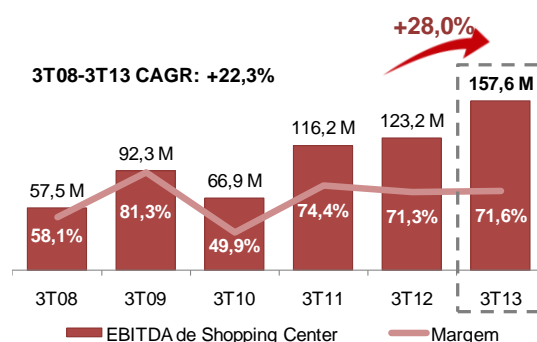


... e Resultados Sólidos

aumento de 21,8% no NOI + Cessão de Direitos,
alcançando R\$185,5 milhões



Shopping Center EBITDA sobe 28,0% para
R\$157,6 milhões e melhora de margem para 71,6%



Destques de Desempenho

	Vendas nos Shopping centers	Receita de locação	NOI + CD	EBITDA	Lucro líquido
3T13 (R\$)	2.673,9 M	166,8 M	185,5M	163,6 M	86,7 M
3T13 vs. 3T12	+19,3%	+28,0%	+21,8%	+22,8%	+20,4%

CRESCIMENTO FUTURO

☞ **Aquisição de terreno com 93,6 mil m² em Canoas, RS**, o segundo maior do estado em termos de PIB. Nesta primeira etapa, a Multiplan deverá desenvolver um shopping center de aproximadamente 35 mil m² de ABL. Este será o **terceiro shopping center da Multiplan na região Sul do Brasil** e contempla futuros projetos baseado no conceito multiuso.

☞ Inaugurada em agosto de 2013, a **Expansão VII no RibeirãoShopping adicionou 6,3 mil m² de ABL**, 24 novas lojas, academia com 3,2 mil m² e centro de convenções com 3,5 mil m². Adicionalmente, a **Expansão VIII** está próxima de ser entregue e **95,0% da ABL já está locada**. A inauguração está prevista para o final do ano e irá adicionar 9,0 mil m² de ABL.

☞ A **Expansão VII do BarraShopping** está prevista para abrir em maio de 2014 e, em setembro de 2013, **96,5% da ABL já estava locada**. A Companhia espera que esta expansão gere um **NOI yield no 3º ano de 17,5%**. A taxa interna de retorno (TIR) estimada para o projeto é de **20,8% por ano, real e desalavancada**.

☞ O **Morumbi Corporate, com 74,2 mil m² para locação**, foi entregue em agosto de 2013 como planejado. Na data de divulgação deste relatório, **48,0% do complexo já estava locado**. O projeto possui **NOI yield estabilizado de 18,9%**.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

☞ **Forte crescimento das vendas**: os shopping centers da Multiplan reportaram **vendas totais de R\$2,7 bilhões** no 3T13, **19,3% maior** do que no 3T12. Nos 9M13, as vendas totais atingiram R\$7,7 bilhões, alta de 18,1% em relação ao 9M12.

☞ **Crescimento do SSS acelera** no 3T13 para **8,4%**, atingindo R\$1.497 por m² por mês. **As lojas satélites apresentaram o melhor desempenho no trimestre, aumentando 8,7% versus 6,8% das lojas âncoras**. As vendas por m² de lojas menores que **1.000 m² atingiu R\$1.882** por mês, enquanto as lojas menores que **200m² totalizaram R\$2.137** por mês.

☞ **Crescimento de dois dígitos no Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)** de **11,4%** no 3T13, acima do efeito do ajuste IGP-DI de **7,6%** e IPCA de **5,9%**. Junto com a área inaugurada nos últimos 12 meses, levou a um **aumento de 28,0% na receita de locação para R\$166,8 milhões** no 3T13. Nos **9M13, a receita de locação totalizou R\$493,0 milhões, 25,7% maior** do que no 9M12.

☞ **Forte crescimento da receita bruta. Aumento de 21,0%** no 3T13 versus 3T12, atingindo **R\$270,8 milhões**.

☞ **21,8% de aumento do NOI + cessão de Direitos (CD)** para **R\$185,5 milhões** no 3T13. **NOI + CD por ação¹** foi de R\$0,99, resultando num **CAGR de 5 anos de 13,8%**. Nos **9M13, NOI + CD aumentou 22,6%** para R\$540,4 milhões.

☞ **EBITDA consolidado de R\$163,6 milhões** no 3T13, **22,8% maior** do que no 3T12. A margem aumentou 93 p.b. para 65,8%. Já nos 9M13, atingiu R\$471,9 milhões, 31,2% maior do que nos 9M12, excluindo a venda do Morumbi Business Center em 2012.

☞ Renegociação de contratos de financiamento existentes e assinatura de financiamento de R\$400,0 milhões por 12 anos a TR +8,70% a.a., gerando **economia de R\$6,7 milhões a valor presente e extensão da maturidade média para 55 meses**.

☞ **Forte aumento do FFO de 22,9%** no 3T13 para **R\$126,0 milhões**, apesar da maior alavancagem e do aumento na despesa financeira líquida para R\$18,9 milhões de R\$8,2 milhões no 3T12. Ainda assim, a margem FFO aumentou 73 p.b. para 50,7%. Nos 9M13, o FFO acumulou R\$337,4 milhões, 22,0% maior do que nos 9M12, excluindo a venda do Morumbi Business Center em 2012.

☞ Em 26 de setembro de 2013, a Multiplan anunciou o **pagamento de juros sobre o capital próprio de R\$45,0 milhões** antes de impostos, baseado nas demonstrações financeiras de 31 de agosto de 2013. Nos 9M13, a Multiplan já anunciou R\$90,0 milhões de juros sobre o capital próprio.

¹ Número total de ações em 30 de setembro de 2013 líquido de ações em tesouraria, totalizando 187.963.480 ações.

1. Demonstração de Resultados Consolidados - De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)

(R\$'000)	3T13	3T12	Var. %
Locação de lojas	153.902	123.417	▲ 24,7%
Serviços	26.071	23.158	▲ 12,6%
Cessão de direitos	12.914	8.735	▲ 47,8%
Receita de estacionamento	32.354	25.480	▲ 27,0%
Venda de imóveis	30.946	35.521	▼ 12,9%
Apropriação de receita de aluguel linear	11.979	6.077	▲ 97,1%
Outras	1.470	541	▲ 171,7%
Receita Bruta	269.636	222.929	▲ 21,0%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(21.945)	(18.237)	▲ 20,3%
Receita Líquida	247.691	204.692	▲ 21,0%
Despesas de sede	(27.838)	(29.173)	▼ 4,6%
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.062)	(2.324)	▲ 31,8%
Despesas de shopping centers	(26.326)	(12.195)	▲ 115,9%
Despesas com novos projetos para locação	(3.868)	(6.687)	▼ 42,2%
Despesas com novos projetos para venda	(2.956)	(4.216)	▼ 29,9%
Custo de imóveis vendidos	(19.671)	(18.421)	▲ 6,8%
Resultado de equivalência patrimonial	543	(79)	n.a.
Outras receitas (despesas) operacionais	(937)	1.349	n.a.
EBITDA	163.576	132.946	▲ 23,0%
Receitas financeiras	13.308	16.186	▼ 17,8%
Despesas financeiras	(32.462)	(24.528)	▲ 32,3%
Depreciações e amortizações	(31.091)	(17.439)	▲ 78,3%
Lucro Antes do Imposto de Renda	113.331	107.165	▲ 5,8%
Imposto de renda e contribuição social	(18.503)	(22.312)	▼ 17,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8.152)	(12.824)	▼ 36,4%
Participação dos acionistas minoritários	(14)	(17)	▼ 17,6%
Lucro Líquido	86.662	72.012	▲ 20,3%

(R\$'000)	3T13	3T12	Var. %
NOI	171.909	142.779	▲ 20,4%
<i>Margem NOI</i>	86,7%	92,1%	▼ 541 b.p
NOI + Cessão de Direitos	184.823	151.514	▲ 22,0%
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	87,5%	92,6%	▼ 502 b.p
EBITDA de Shopping Centers	157.233	123.047	▲ 27,8%
<i>Margem EBITDA de Shopping Centers</i>	71,7%	71,5%	▲ 20 b.p
EBITDA (Shopping Center + Imobiliário)	163.576	132.946	▲ 23,0%
<i>Margem de EBITDA</i>	66,0%	65,0%	▲ 109 b.p
Lucro Líquido	86.662	72.012	▲ 20,3%
<i>Margem de Lucro Líquido</i>	35,0%	35,2%	▼ 19 b.p
Lucro Líquido Ajustado	94.814	84.836	▲ 11,8%
<i>Margem de Lucro Líquido Ajustado</i>	38,3%	41,4%	▼ 317 b.p
FFO	125.905	102.275	▲ 23,1%
<i>Margem FFO</i>	50,8%	50,0%	▲ 87 b.p

2. Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)

A partir de 1º de janeiro de 2013, a Companhia adotou o Pronunciamento Técnico CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto, o qual determina que os empreendimentos que uma Companhia controla em conjunto com uma ou mais partes devem ser caracterizados como um Negócio em Conjunto. Um negócio em conjunto, por sua vez, deve ser classificado como Operação em Conjunto ou como Empreendimento Controlado em Conjunto (joint venture). Em uma Operação em Conjunto, as partes reconhecem seus ativos, passivos, receitas e despesas na proporção do interesse econômico das partes, enquanto que em um Empreendimento Controlado em Conjunto as partes reconhecem seus interesses neste negócio como investimento pelo método da equivalência patrimonial.

A adoção deste Pronunciamento fez com que a Companhia deixasse de consolidar proporcionalmente as controladas em conjunto Manati Empreendimentos e Participações S.A e Parque Shopping Maceió S.A e, conseqüentemente, utilizasse o método de equivalência patrimonial para tais investimentos. Para maiores informações, vide notas explicativas 2.27 (b) e 9.4 das Informações Trimestrais de 30 de setembro de 2013.

Neste relatório, a Companhia optou por apresentar os saldos consolidados, de forma gerencial, de acordo com as práticas contábeis vigentes até 31 de dezembro de 2012.

1. Variações na Demonstração de Resultados:

Demonstração de Resultados	Gerencial	CPC 19 R2	
(R\$ '000)	3T13	3T13	Variação
Locação de lojas	154.802	153.902	(900)
Serviços	26.001	26.071	70
Cessão de direitos	12.960	12.914	(46)
Receita de estacionamento	32.530	32.354	(176)
Venda de imóveis	30.946	30.946	-
Apropriação de receita de aluguel linear	12.042	11.979	(63)
Outras	1.472	1.470	(2)
Receita Bruta	270.753	269.636	(1.117)
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(22.103)	(21.945)	158
Receita Líquida	248.650	247.691	(959)
Despesas de sede	(27.842)	(27.838)	4
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.062)	(3.062)	-
Despesas de shopping centers	(26.849)	(26.326)	523
Despesas com novos projetos para locação	(3.900)	(3.868)	32
Despesas com novos projetos para venda	(3.255)	(2.956)	299
Custo de imóveis vendidos	(19.672)	(19.671)	1
Resultado de equivalência patrimonial	483	543	60
Outras receitas (despesas) operacionais	(935)	(937)	(2)
EBITDA	163.618	163.576	(42)
Receitas financeiras	13.789	13.308	(481)
Despesas financeiras	(32.667)	(32.462)	205
Depreciações e amortizações	(31.365)	(31.091)	274
Lucro Antes do Imposto de Renda	113.375	113.331	(44)
Imposto de renda e contribuição social	(18.687)	(18.503)	184
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8.010)	(8.152)	(142)
Participação dos acionistas minoritários	(9)	(14)	(5)
Lucro Líquido	86.669	86.662	(7)

As principais variações referentes à participação de 37,5% no shopping Santa Úrsula são: (i) redução de R\$0,9 M nas receitas de locação; e (ii) redução de R\$0,5 M nas despesas de shopping centers. Em relação a Parque Shopping Maceió a principal variação referente à participação de 50,0% consiste na redução de R\$0,03 M nas despesas com novos projetos para locação.

Em decorrência das variações acima houve um aumento de R\$0,1 M no resultado de equivalência patrimonial, visto que o resultado dessas empresas passou a ser apresentado nesta conta.

2 - Variações no Balanço Patrimonial:

ATIVO (R\$ '000)	Gerencial	CPC 19 R2	Variação
	3T13	3T13	
Ativo Circulante			
Disponibilidades e valores equivalentes	313.467	309.131	(4.336)
Aplicações financeiras	219.632	219.632	-
Contas a receber	200.139	198.279	(1.860)
Terrenos e imóveis a comercializar	151.166	151.166	-
Partes relacionadas	3.657	3.654	(3)
Impostos e contribuições sociais a compensar	16.252	1.274	(14.978)
Outros	48.887	48.760	(127)
Total do Ativo Circulante	953.200	931.896	(21.304)
Ativo não Circulante			
Contas a receber	61.618	61.570	(48)
Terrenos e imóveis a comercializar	339.570	339.570	-
Partes relacionadas	13.232	13.232	-
Depósitos judiciais	27.898	27.278	(620)
Outros	8.355	4.215	(4.140)
Investimentos	4.479	118.947	114.468
Propriedades para investimento	4.678.702	4.535.738	(142.964)
Imobilizado	17.366	17.366	-
Intangível	344.254	343.228	(1.026)
Total do Ativo não Circulante	5.495.474	5.461.144	(34.330)
Total do Ativo	6.448.674	6.393.040	(55.634)

PASSIVO	Gerencial	CPC 19 R2	
(R\$ '000)	3T13	3T13	Varição
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	209.161	207.718	(1.443)
Debêntures	1.902	1.902	-
Contas a pagar	120.368	119.238	(1.130)
Obrigações por aquisição de bens	37.292	37.292	-
Impostos e contribuições a recolher	48.502	33.209	(15.293)
Dividendos a pagar	38.402	38.402	-
Receitas diferidas	31.634	31.451	(183)
Outros	2.852	2.833	(19)
Total do Passivo Circulante	490.113	472.045	(18.068)
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.615.999	1.583.709	(32.290)
Debêntures	300.000	300.000	-
Imposto de renda e contribuições social diferidos	122.344	123.162	818
Obrigações por aquisição de bens	42.530	42.530	-
Outros	2.638	673	(1.965)
Provisão para contingências	23.920	23.300	(620)
Receitas diferidas	26.976	22.946	(4.030)
Total do Passivo não Circulante	2.134.407	2.096.320	(38.087)
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.388.062	2.388.062	-
Reserva de capital	871.918	961.914	89.996
Reserva de lucros	570.280	569.194	(1.086)
Gasto com emissão de ações	(38.611)	(38.611)	-
Ações em tesouraria	(102.882)	(102.882)	-
Efeitos em Transação de Capital	(90.000)	(89.996)	4
Lucros Acumulados	225.219	136.823	(88.396)
Participação dos acionistas minoritários	168	171	3
Total do Patrimônio Líquido	3.824.154	3.824.675	521
Total do Passivo	6.448.674	6.393.040	(55.634)

As principais variações referentes à participação de 37,5% no shopping Santa Úrsula e 50% no Parque Shopping Maceió são: (i) redução de R\$142,9 M em propriedades para investimentos; (ii) redução de R\$33,7 M nas contas de empréstimos e financiamentos, dada a exclusão de 50% do projeto Parque Shopping Maceió, que contratou um financiamento do Banco do Nordeste; e (iii) redução de R\$4,1 M em receitas e custos diferidos.

Em decorrência das variações acima houve um aumento de R\$114,5 M no investimento, visto que ativos e passivos dessas empresas passaram a ser apresentados nesta conta.

Para fins deste relatório não serão considerados os impactos do CPC 19 (R2).

3. Demonstração de Resultados Consolidados - Gerencial

(R\$'000)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Locação de lojas	154.802	124.240	▲24,6%	462.424	373.098	▲23,9%
Serviços	26.001	22.920	▲13,4%	78.062	69.959	▲11,6%
Cessão de direitos	12.960	8.773	▲47,7%	39.925	27.220	▲46,7%
Receita de estacionamento	32.530	25.580	▲27,2%	93.628	73.211	▲27,9%
Venda de imóveis	30.946	35.521	▼12,9%	71.669	217.158	▼67,0%
Apropriação de receita de aluguel linear	12.042	6.119	▲96,8%	30.551	18.932	▲61,4%
Outras	1.472	538	▲173,6%	3.255	1.718	▲89,5%
Receita Bruta	270.753	223.691	▲21,0%	779.514	781.296	▼0,2%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(22.103)	(18.329)	▲20,6%	(69.897)	(60.808)	▲14,9%
Receita Líquida	248.650	205.362	▲21,1%	709.617	720.488	▼1,5%
Despesas de sede	(27.842)	(29.173)	▼4,6%	(79.826)	(75.904)	▲5,2%
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.062)	(2.324)	▲31,8%	(7.825)	(7.206)	▲8,6%
Despesas de shopping centers	(26.849)	(12.423)	▲116,1%	(86.132)	(51.501)	▲67,2%
Despesas com novos projetos para locação	(3.900)	(7.013)	▼44,4%	(9.762)	(20.563)	▼52,5%
Despesas com novos projetos para venda	(3.255)	(4.216)	▼22,8%	(8.555)	(13.573)	▼37,0%
Custo de imóveis vendidos	(19.672)	(18.421)	▲6,8%	(48.698)	(111.515)	▼56,3%
Resultado de equivalência patrimonial	483	72	▲570,8%	(202)	922	n.a.
Outras receitas (despesas) operacionais	(935)	1.349	n.a.	3.237	3.205	▲1,0%
EBITDA	163.618	133.213	▲22,8%	471.854	444.353	▲6,2%
Receitas financeiras	13.789	10.895	▲26,6%	37.231	48.802	▼23,7%
Despesas financeiras	(32.667)	(19.125)	▲70,8%	(114.169)	(70.244)	▲62,5%
Depreciações e amortizações	(31.365)	(17.721)	▲77,0%	(88.764)	(52.640)	▲68,6%
Lucro Antes do Imposto de Renda	113.375	107.262	▲5,7%	306.152	370.271	▼17,3%
Imposto de renda e contribuição social	(18.687)	(22.371)	▼16,5%	(57.457)	(64.873)	▼11,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8.010)	(12.862)	▼37,7%	(21.237)	(44.508)	▼52,3%
Participação dos acionistas minoritários	(9)	(17)	▼47,6%	(35)	(1.284)	▼97,3%
Lucro Líquido	86.669	72.012	▲20,4%	227.423	259.606	▼12,4%

(R\$'000)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
NOI	172.525	143.516	▲20,2%	500.471	413.740	▲21,0%
<i>Margem NOI</i>	86,5%	92,0%	▼550 b.p	85,3%	88,9%	▼361 b.p
NOI + Cessão de Direitos	185.485	152.289	▲21,8%	540.396	440.960	▲22,5%
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	87,4%	92,5%	▼510 b.p	86,3%	89,5%	▼329 b.p
EBITDA de Shopping Centers	157.642	123.168	▲28,0%	464.066	368.262	▲26,0%
<i>Margem EBITDA de Shopping Centers</i>	71,6%	71,3%	▲28 b.p	72,0%	70,8%	▲123 b.p
EBITDA (Shopping Center + Imobiliário)	163.618	133.213	▲22,8%	471.854	444.353	▲6,2%
<i>Margem de EBITDA</i>	65,8%	64,9%	▲94 b.p	66,5%	61,7%	▲482 b.p
Lucro Líquido	86.669	72.012	▲20,4%	227.423	259.606	▼12,4%
<i>Margem de Lucro Líquido</i>	34,9%	35,1%	▼21 b.p	32,0%	36,0%	▼398 b.p
Lucro Líquido Ajustado	94.679	84.874	▲11,6%	248.660	304.114	▼18,2%
<i>Margem de Lucro Líquido Ajustado</i>	38,1%	41,3%	▼325 b.p	35,0%	42,2%	▼717 b.p
FFO	126.044	102.595	▲22,9%	337.424	356.754	▼5,4%
<i>Margem FFO</i>	50,7%	50,0%	▲73 b.p	47,6%	49,5%	▼197 b.p

4. Desenvolvimento de Projetos

R\$217 milhões investidos no terceiro trimestre de 2013

A Multiplan investiu R\$216,5 milhões durante o 3T13, dos quais 55,7%, ou R\$120,5 milhões, foram alocados em expansões de shopping centers, e 21,3%, ou R\$46,1 milhões, foram investidos em novos shoppings.

Nos nove primeiros meses de 2013, um total de R\$617,5 milhões foi investido em CAPEX, dos quais 41,5% foram para expansões e 35,7% para novos shopping centers

Investimentos (R\$)	3T13	9M13
Novos shopping centers	46,1 M	220,2 M
Expansões	120,5 M	256,0 M
Novas torres para locação	31,5 M	97,6 M
Revitalizações, TI e outros	18,4 M	43,7 M
CAPEX	216,5 M	617,5 M
Aquisição de Terreno	-	46,9 M
Investimento Total	216,5 M	664,4 M

Abertura do investimento

A variação nas linhas de Propriedades para Investimento, Imobilizado e Intangível, no Balanço Patrimonial da Companhia foi de R\$604.3 milhões nos primeiros nove meses de 2013. O balanço entre esta variação e aquela do CAPEX resulta do ajuste contábil decorrente da adoção do Pronunciamento Técnico CPC-19 (R2). Consequentemente, as participações em *joint ventures/companhias/Sociedades de Propósito Específico (SPE)* com controle compartilhado agora são reconhecidos como investimentos.

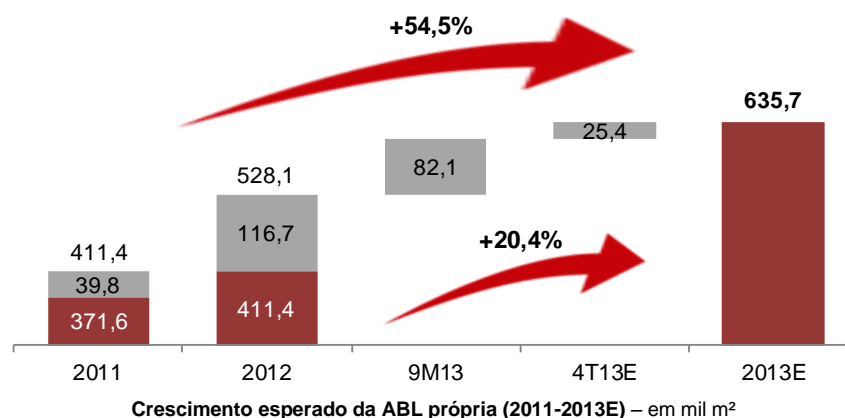
ABL própria cresce 15,5% no 3T13, e 30 mil m² ainda para serem entregues – NOI Yield do 3º ano do Pipeline de 15,2%

Após a entrega da expansão VII do RibeirãoShopping e a conclusão das obras do Morumbi Corporate, a Multiplan ainda tem mais três empreendimentos para locação em construção. Estes projetos deverão acrescentar 30,3 mil m² de ABL própria ao portfólio da companhia, e estão programados para serem entregues no 4T13 (Parque Shopping Maceió e Expansão VIII do RibeirãoShopping) e no 2T14 (Expansão do VII BarraShopping). A Multiplan tem como meta entregar uma ABL total de 107,5 mil m² ao longo de 2013, o que representa um crescimento 20,4% da ABL desde o final de 2012, ou um crescimento de 54,5% da ABL, se comparada com dezembro de 2011. A tabela abaixo mostra detalhes dos projetos entregues no 3T13 e daqueles ainda em construção.

Projetos para locação em construção			Participação da Multiplan (R\$)						
Projeto	Abertura	ABL (100%)	%Mult.	CAPEX	CAPEX Investido	CD	NOI 3º ano	NOI Yield 3º ano	TIR
Parque Shopping Maceió ¹	4T13	37.581 m ²	50,0%	116,9 M	88%	8,1 M	14,0 M	12,9%	15,5%
RibeirãoShopping Exp. VI, VII, VIII	4T13 ²	19.270 m ²	85,3%	245,9 M	86%	11,4 M	18,6 M	8,0%	9,4%
BarraShopping Exp. VII	2T14	9.479 m ²	51,1%	105,6 M	48%	21,9 M	14,7 M	17,6%	20,8%
Morumbi Corporate	3T13	74.198 m ²	100,0%	483,6 M	97%	-	91,3 M	18,9%	18,4%
Total		140.528 m²	81,3%	952,1 M	88%	41,5 M	138,6 M	15,2%	-

¹ Dados projetados para o Parque Shopping Maceió consideram despesas com corretagem e de desenvolvimento.

² A Expansão VI abriu em novembro de 2012, a expansão VII em agosto de 2013, e a expansão VIII esta programada para abrir em novembro de 2013.



4.1 Projetos de Shopping Center

Parque Shopping Maceió - Inauguração: 4T13

O Parque Shopping Maceió, uma joint venture entre a Multiplan e a Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce"), será o primeiro shopping center da Multiplan no Nordeste do Brasil, e está próximo de ser inaugurado, em novembro de 2013. Retoques finais estão sendo feitos e os lojistas estão trabalhando para finalizar suas lojas em tempo para a inauguração. O shopping center será administrado pela Aliansce e terá 37,6 mil m² de ABL, com 168 lojas, oito cinemas, operações de fast-food e restaurantes, bem como 1.800 vagas de estacionamento.

Ao final de setembro de 2013, o projeto tinha 93% da ABL locada. O shopping center será integrado ao Boulevard Parque, projeto multiuso planejado para ter prédios residenciais e torres comerciais e área verde, com 52 mil m² de área construída, em um terreno de 98 mil m².



Parque Shopping Maceió – Obra (setembro 2013)



Parque Shopping Maceió – Obra (setembro 2013)

4.2 Expansões Shopping Center

Expansão VII entregue com sucesso e RibeirãoShopping em melhora contínua

A Expansão VII acrescentou outros 6,3 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), com 24 novas lojas, trazendo para o shopping novas marcas, serviços e operações de entretenimento, bem como uma academia de 3,2 mil m², além de um centro de convenções de 3,5 mil m². Também integrado à expansão há um deck parking com 1.250 vagas, em operação desde novembro de 2012, aumentando o conforto e a qualidade dos serviços oferecidos, em preparação para o aumento no fluxo de pessoas e de veículos shopping center. Com a Expansão VII e o centro de convenções, o RibeirãoShopping passa a ter 320 lojas e 60,4 mil m² de ABL total.



RibeirãoShopping Expansão VII – Preparando a inauguração (Agosto de 2013)



RibeirãoShopping Expansão VII – Preparando a inauguração (Agosto de 2013)

RibeirãoShopping: Expansão VIII próxima da entrega e praticamente toda locada

As obras foram aceleradas durante o 3T13, e a Expansão VIII do RibeirãoShopping está próxima de ser entregue. Em setembro de 2013, 95,0% da ABL disponível já estava locada. O projeto, programado para abrir em dezembro de 2013, terá 56 novas lojas e 9,0 mil m² de ABL, aumentando as opções de compras no RibeirãoShopping para 400, sendo que mais de 20 dessas lojas serão âncoras e megalojas. Ao final de 2013 todas as três expansões terão elevado a ABL do RibeirãoShopping em 19,3 mil m², além do *deck parking*, centro de convenções e renovação feitas ao mall. O CAPEX planejado do empreendimento atualizado para o 3T13 reflete melhorias de acabamento, além de investimentos obras de contrapartida, exigências legais e concessões comerciais.

A entrega das três expansões VI, VII e VIII, bem como do Centro Profissional RibeirãoShopping, uma torre de escritórios entregue em novembro de 2012, fazem parte do *master plan*, que também contempla um condomínio residencial de alto padrão, uma nova torre comercial, um prédio residencial com serviços e um hotel.



RibeirãoShopping Expansão VIII – Obra (setembro de 2013)



RibeirãoShopping Expansão VIII – Obra (setembro de 2013)

BarraShopping: Obras e locação a todo vapor

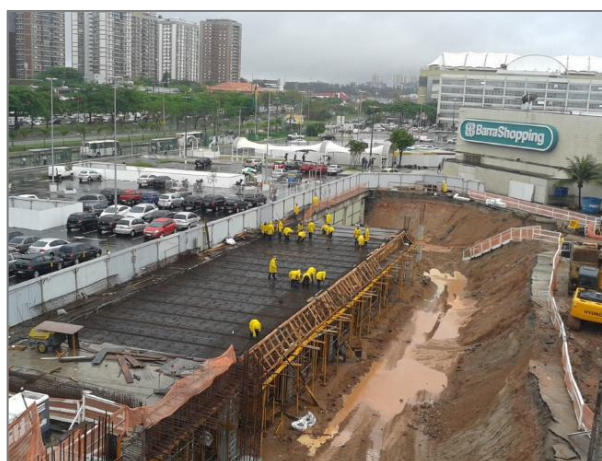
A sétima expansão do BarraShopping, com inauguração marcada para maio de 2014, está em construção e deve acrescentar 9,5 mil m² de ABL total com 45 novas lojas e 4,2 mil m² de laje corporativa para locação, ampliando o tamanho do complexo BarraShopping, que inclui o New York City Center, para 101,0 mil m² de ABL. Em setembro de 2013, aproximadamente a três trimestres da inauguração, 96,5% da ABL de lojas já estava locada.



BarraShopping Expansão VII – ilustração



Obra (setembro 2013)



BarraShopping Expansão VII – Obra (setembro 2013)

O CAPEX do projeto, baseado na participação da Multiplan de 51%, é de R\$105,6 milhões. A companhia estima que esta expansão deva gerar uma cessão de direitos de R\$21,9 milhões e um resultado operacional líquido (NOI) do terceiro ano de R\$14,7 milhões, resultando num *NOI yield* do terceiro ano de 17,5%. A taxa interna de retorno (TIR) estimada é de 20,8% ao ano, real e desalavancada.

4.3 Multiuso: Torres comerciais para locação

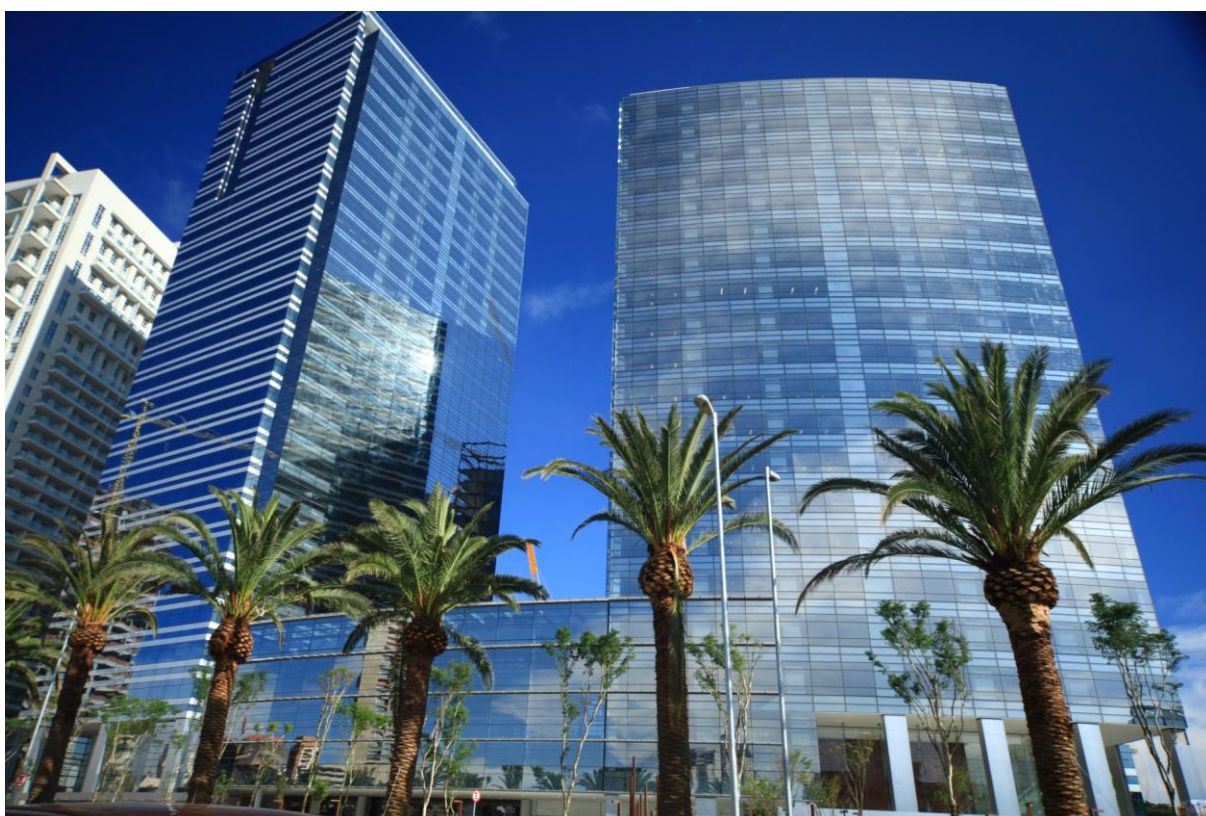
Complexo Comercial premium concluído com sucesso e aproximadamente 50% locado

O Morumbi Corporate, um projeto de duas torres comerciais para locação de 74.2 mil m², foi entregue em agosto de 2013, no prazo planejado. As duas torres, localizadas em frente ao MorumbiShopping, receberam o “Habite-se” e estão sendo locadas. Na data de publicação deste documento já havia sido locada 35,2 mil m² da ABL, equivalentes a 48% da área bruta locável total. O Morumbi Corporate foi projetado e construído de acordo com o padrão mais alto de engenharia e arquitetura. O empreendimento recebeu o selo LEED categoria *Gold*, pelo projeto dotado de altos parâmetros de ecoeficiência de edificações.

As duas torres têm um resultado operacional líquido estimado de R\$91,3 milhões, com um *NOI yield* de 18,9%. A tabela à direita apresenta uma análise de sensibilidade do *NOI Yield*, de acordo com diferentes cenários. O CAPEX total do projeto foi de R\$483,6 milhões, e as torres foram avaliadas em R\$1,4 bilhão. A Multiplan tem 100% de participação no ativo e é responsável pela sua administração.

<i>NOI Yield</i>	Aluguel		
Vacância	110 R\$/m ²	120 R\$/m ²	130 R\$/m ²
0%	20,1%	21,9%	23,7%
2,5%	19,5%	21,3%	23,0%
5,0%	18,9%	20,6%	22,4%
7,5%	18,3%	20,0%	21,7%

Análise de Sensibilidade do *NOI Yield*



Morumbi Corporate (Agosto 2013)





Morumbi Corporate (Agosto 2013)



4.4 Multiuso: Residencial e Comercial para venda

Obras e vendas avançam em Porto Alegre

A Diamond Tower e a Résidence du Lac tiveram um progresso expressivo na construção este trimestre, tendo chegado aos últimos pavimentos, possibilitando o início da fachada e outras obras no interior. As torres comercial e residencial integradas ao BarraShoppingSul atingiram 92,7% e 99,5% de unidades vendidas, respectivamente, e estão sendo preparadas para a entrega na segunda metade de 2014. O Valor Geral de Vendas (VGV) para ambas as torres aumentou 2,0% em relação ao trimestre anterior, hoje estimado em R\$249,8 milhões.



Diamond Tower e Résidence du Lac - Perspectiva



Diamond Tower e Résidence du Lac – Obras (setembro 2013)

Torres para venda							
Projeto	Localização	Tipo	Inauguração	Área	%Mult.	VGV ¹	Preço médio/m ²
Diamond Tower	BarraShoppingSul	Escritórios	2S14	13.800 m ²	100,0%	135,0 M	9.783
Résidence du Lac	BarraShoppingSul	Residencial	2S14	9.960 m ²	100,0%	114,8 M	11.530
Total				23.760 m²	100,0%	249,8 M	10.515

¹ Valor Geral de Vendas

4.5 Crescimento Futuro e Banco de Terrenos

Multiplan adquire terreno para desenvolver shopping center em Canoas, Rio Grande do Sul

Em agosto de 2013 a Multiplan assinou um contrato para a aquisição de um terreno de 93,6 mil m², localizado em frente ao parque municipal Getúlio Vargas, no bairro de Moinhos, em Canoas, RS. Na primeira fase do projeto a Multiplan pretende desenvolver um shopping center de aproximadamente 35 mil m² de Área Bruta Locável (ABL). O terreno tem um potencial de construção de aproximadamente 186 mil m². Este será o terceiro shopping center da Multiplan na região sul do Brasil, e considera o desenvolvimento de projetos no conceito de multiuso.

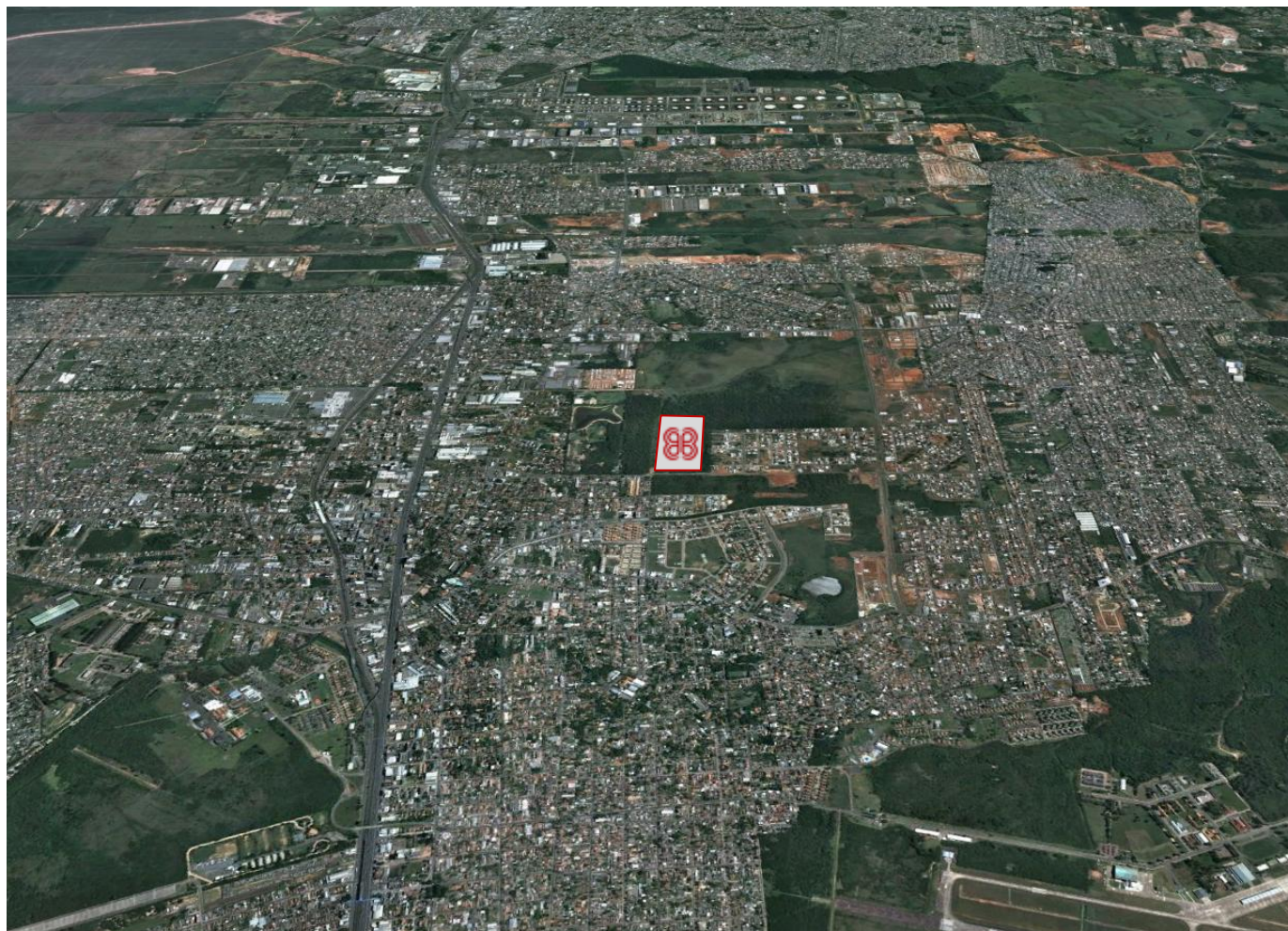
Localizado no vetor de crescimento residencial da cidade, o terreno é cercado de casas e unidades residenciais das classes A e B, e novos projetos imobiliários estão sendo construídos, também voltados para as classes média alta e alta. A área de influência considera uma população de aproximadamente 545 mil habitantes, e inclui os municípios da bacia do Vale dos Sinos, um a região altamente industrializada e de elevada renda. Aproximadamente 58% da população na área primária de influência pertencem às classes A e B¹.

A cidade de Canoas tem o segundo maior PIB do estado, e o quarto maior da região sul do País. Vizinha a Porto Alegre, a cidade é sede de empresas nacionais e multinacionais, tem o segundo maior campus universitário do estado e é a cidade de maior população da área metropolitana de Porto Alegre. A estrada Federal BR-116 tem o segundo maior fluxo de veículos do País – perdendo apenas para a via Dutra, que liga os municípios do Rio de Janeiro e São Paulo – e corta a cidade de Canoas, que oferece várias rotas de acesso ao local do futuro shopping center.

(¹) Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Gismarket Estudos de Mercado.



Ilustração apenas para divulgação – O projeto pode ser alterado sem aviso prévio



Área de influência do projeto de Canoas, no Rio Grande do Sul

A Multiplan detém 631 mil m² em terrenos para o desenvolvimento de projetos futuros. A maioria dos terrenos está integrada a shopping centers de propriedade da Multiplan e devem servir de base para o anúncio de projetos em seu devido momento.

A Companhia também vê potencial de crescimento da sua ABL em mais de 150 mil m² por meio de expansões apenas nos shopping centers em operação.

Cidade (Estado)	Área do terreno	Tipo	% Multiplan
Belo Horizonte (MG)	2.606 m ²	Varejo	97%
Canoas (RS)	93.600 m ²	Varejo, Comercial	ASD
Curitiba (PR)	843 m ²	Apart-Hotel	84%
Curitiba (PR)	27.370 m ²	Comercial	94%
Jundiaí (SP)	4.500 m ²	Comercial	100%
Maceió (AL)	140.000 m ²	Residencial, Comercial, Hotel	50%
Porto Alegre (RS)	4.396 m ²	Hotel, Comercial	100%
Ribeirão Preto (SP)	207.092 m ²	Residencial, Comercial	100%
Rio de Janeiro (RJ)	141.480 m ²	Residencial, Comercial	90%
Rio de Janeiro (RJ)	36.000 m ²	Comercial	100%
São Caetano do Sul (SP)	36.948 m ²	Comercial	100%
São Paulo (SP)	29.800 m ²	Residencial	36%
Total	631.035 m²		ASD

5. Indicadores Operacionais

5.1 Vendas dos Lojistas

19,3% de crescimento nas vendas de shopping center, atingindo R\$2,7 bilhões no 3T13

Os shopping centers da Multiplan apresentaram vendas totais de R\$2,7 bilhões no 3T13, 19,3% maior do que no 3T12. Nos 9M13, as vendas totais atingiram R\$7,7 bilhões, 18,1% maior do que nos 9M12.

No 3T13, as vendas por m²/mês do portfólio da Multiplan atingiram R\$1.404, composto por R\$1.628/m² de shopping centers operando acima de 5 anos e por R\$941 de malls operando em menos de cinco anos. Conforme explicado em relatórios anteriores, esta diferença representa um potencial de crescimento da produtividade dos novos shoppings, conforme eles forem se consolidando.

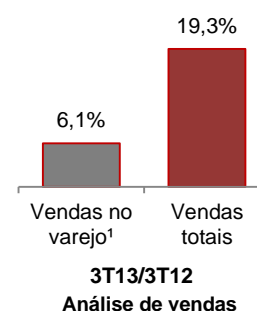
Os principais destaques em vendas foram o ParkShoppingSãoCaetano, no seu segundo ano de operação, Shopping Santa Úrsula, Shopping Anália Franco, ParkShopping e Shopping Vila Olímpia, que apresentou crescimento de dois dígitos quando comparado ao 3T12. O RibeirãoShopping, que entregou duas expansões durante os últimos doze meses também mostrou um forte crescimento de 24,8%. O menor crescimento percentual no BarraShoppingSul é explicado pela troca de uma loja âncora em três novas operações, que deverão melhorar a produtividade da área. Apesar da área já estar locada durante o trimestre, apenas uma loja começou a operar em setembro de 2013, enquanto as outras deverão iniciar neste próximo trimestre.

Shopping Center Sales (100%)	Inauguração	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
BH Shopping	(1979)	254,3 M	240,8 M	▲5,6%	735,2 M	693,8 M	▲6,0%
RibeirãoShopping	(1981)	160,8 M	128,9 M	▲24,8%	455,1 M	375,6 M	▲21,2%
BarraShopping	(1981)	409,1 M	388,3 M	▲5,4%	1.167,5 M	1.113,2 M	▲4,9%
MorumbiShopping	(1982)	316,6 M	296,1 M	▲6,9%	944,7 M	896,4 M	▲5,4%
ParkShopping	(1983)	230,3 M	206,0 M	▲11,8%	667,3 M	597,9 M	▲11,6%
DiamondMall	(1996)	131,3 M	122,7 M	▲7,0%	380,8 M	353,5 M	▲7,7%
New York City Center	(1999)	53,5 M	50,1 M	▲6,8%	160,3 M	150,3 M	▲6,6%
Shopping Anália Franco	(1999)	213,7 M	191,0 M	▲11,9%	616,5 M	560,9 M	▲9,9%
ParkShoppingBarigüi	(2003)	190,1 M	175,5 M	▲8,3%	565,7 M	521,2 M	▲8,5%
Pátio Savassi ¹	(2004)	82,8 M	77,9 M	▲6,2%	242,2 M	229,8 M	▲5,4%
Shopping Santa Úrsula ²	(1999)	46,1 M	40,6 M	▲13,6%	132,0 M	110,0 M	▲20,0%
BarraShoppingSul	(2008)	161,5 M	156,3 M	▲3,3%	472,9 M	446,4 M	▲5,9%
Shopping Vila Olímpia	(2009)	76,6 M	68,7 M	▲11,5%	225,0 M	213,0 M	▲5,6%
ParkShoppingSãoCaetano	(2011)	114,6 M	98,6 M	▲16,2%	327,0 M	284,2 M	▲15,0%
JundiaíShopping	(2012)	78,7 M	-	n.a.	222,2 M	-	n.a.
ParkShoppingCampoGrande	(2012)	81,5 M	-	n.a.	224,6 M	-	n.a.
VillageMall	(2012)	72,4 M	-	n.a.	194,4 M	-	n.a.
Total		2.673,9 M	2.241,5 M	▲19,3%	7.733,7 M	6.546,5 M	▲18,1%

¹ Pátio Savassi foi adquirido pela Multiplan em junho de 2007.

² Shopping Santa Úrsula foi adquirido pela Multiplan em abril de 2008

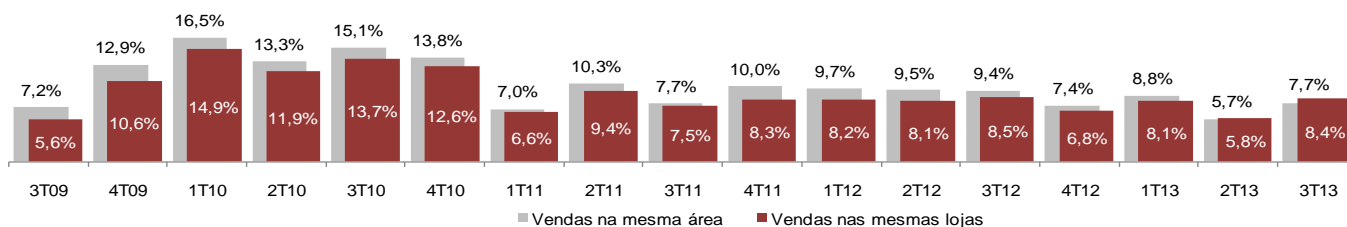
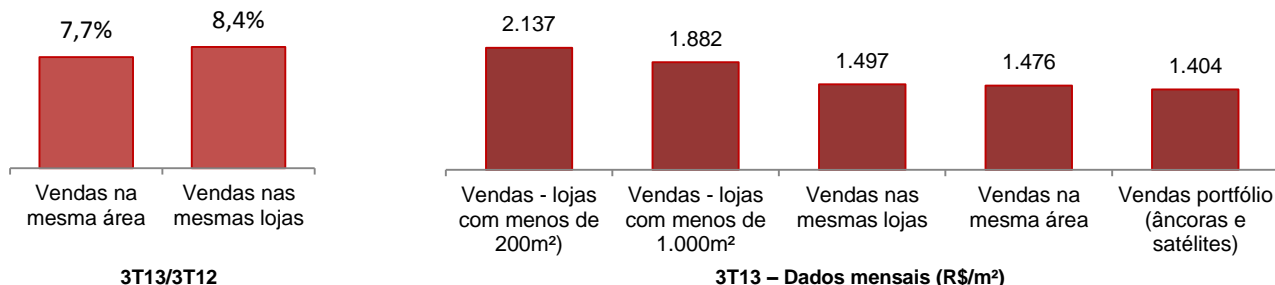
De acordo com o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – a venda no varejo aumentou 6,1% no período de julho e agosto de 2013, quando comparada ao mesmo período em 2012 (o dado de outubro de 2013 ainda não havia sido divulgado quando este relatório foi publicado).



¹ julho e agosto de 2013, comparados ao mesmo período em 2012.

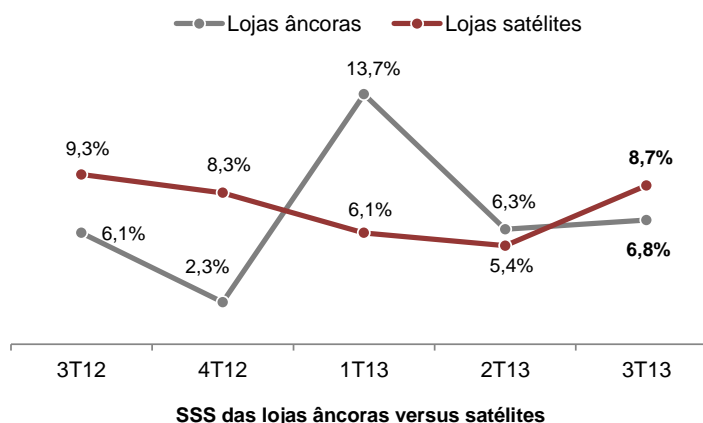
Crescimento do SSS acelera e atinge 8,4% no 3T13

O crescimento das Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) acelerou no 3T13, quando comparado ao 2T13, apresentando um crescimento de 8,4% sobre o 3T12. A Venda na Mesma Área (SAS) aumentou 7,7% no mesmo período de comparação. Lojas menores que 1.000m² reportaram vendas mensais por m² de R\$1.882, enquanto lojas menores do que 200m² divulgaram vendas por m² de R\$2.137, um exemplo da forte produtividade nos shopping centers da Multiplan.


Evolução das Vendas nas Mesmas Lojas e Venda na Mesma Área (Ano/Ano)

No 3T13, as lojas satélites apresentaram melhor desempenho do que as lojas âncoras, reportando SSS de 8,7% versus 6,8% do último. Os segmentos que apresentaram melhor desempenho no trimestre foram Serviços, que reportou forte resultado em ambos os tipos de lojas, com um aumento consolidado de 19,5%, seguido de Alimentação e área gourmet, que cresceu 13,2%. Artigos do lar também apresentou um forte aumento no SSS, especialmente as lojas âncoras, que aumentaram 8,9%.

3T13 x 3T12			
Vendas Mesmas Lojas	Âncoras	Satélites	Total
Vestuário	▲6,7%	▲4,9%	▲5,4%
Artigos do lar	▲8,9%	▲7,7%	▲8,2%
Artigos diversos	▲2,3%	▲8,7%	▲6,4%
Alimentação e área gourmet	n.a.	▲13,2%	▲13,2%
Serviços	▲11,7%	▲21,0%	▲19,5%
Total	▲6,8%	▲8,7%	▲8,4%

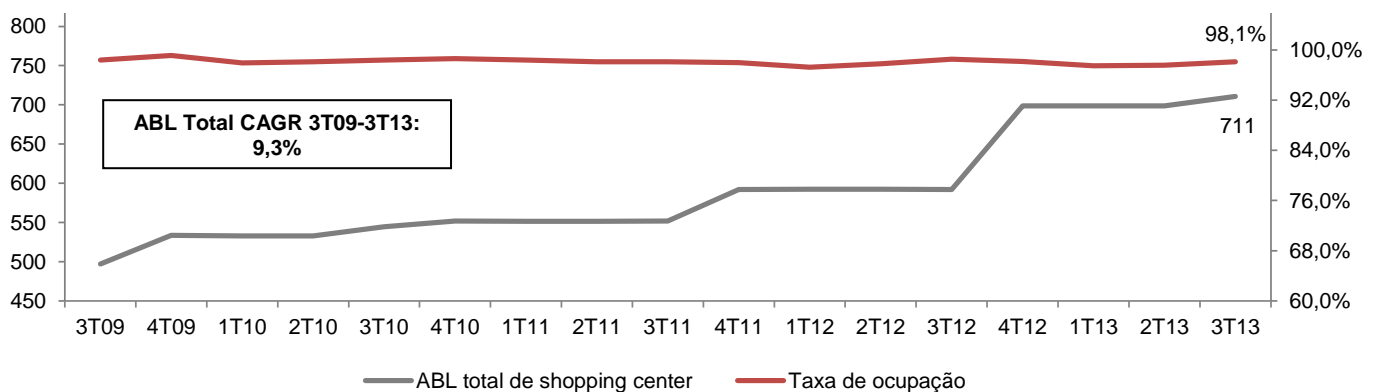
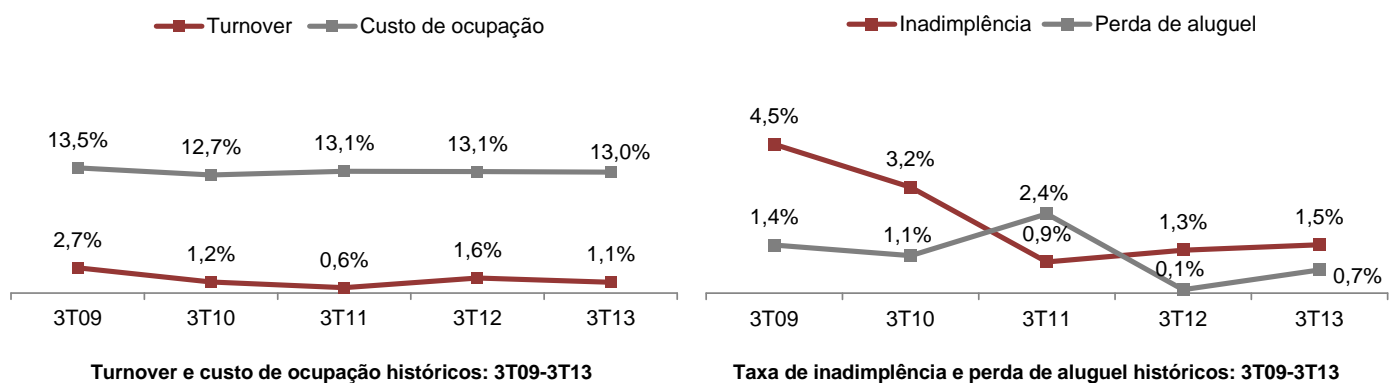
Crescimento das Vendas nas Mesmas Lojas


5.2 Taxa de ocupação, Inadimplência e Perda de Aluguel

A taxa de ocupação média foi de 98,1% no 3T13, 50 p.b. maior do que no 2T13, explicada principalmente pelo aumento da taxa de ocupação do VillageMall, que atingiu uma média de 99,0% no 3T13. O Shopping Vila Olímpia também apresentou um aumento na taxa de ocupação, atingindo 90,4%. Considerando os dados em setembro de 2013, a taxa de ocupação deste shopping center foi de 94,4%, enquanto o portfólio atingiu 98,8%.

O custo de ocupação foi de 13,0% no 3T13 versus 13,1% no 3T12. No mesmo período, o turnover caiu de 1,6% para 1,1% da ABL. Em termos de número de operações trocadas, o turnover aumentou 48,5% para 98 lojas substituídas.

A taxa de inadimplência dos shopping centers da Multiplan (pagamento de aluguel em atraso acima de 25 dias) foi de 1,5% no 3T13 versus 1,3% no 3T12. A perda de aluguel (inadimplência acima de seis meses) atingiu 0,7% de 0,1% no 3T12.



Evolução da ABL total de shopping center e taxa de ocupação: 3T09 – 3T13

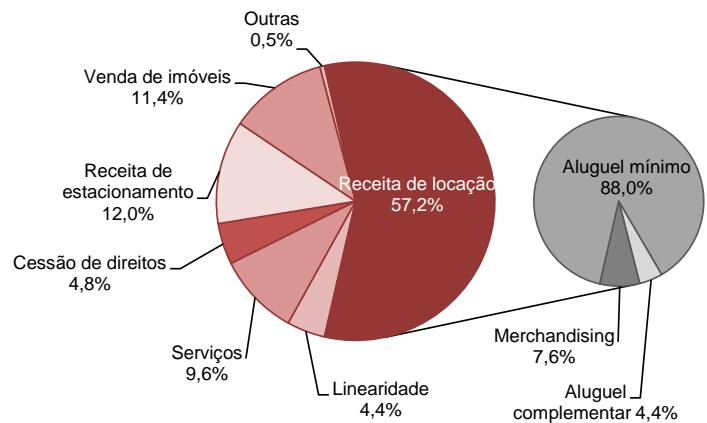
6. Receita Bruta

Receita bruta aumenta 21,0% para R\$270,7 milhões no 3T13

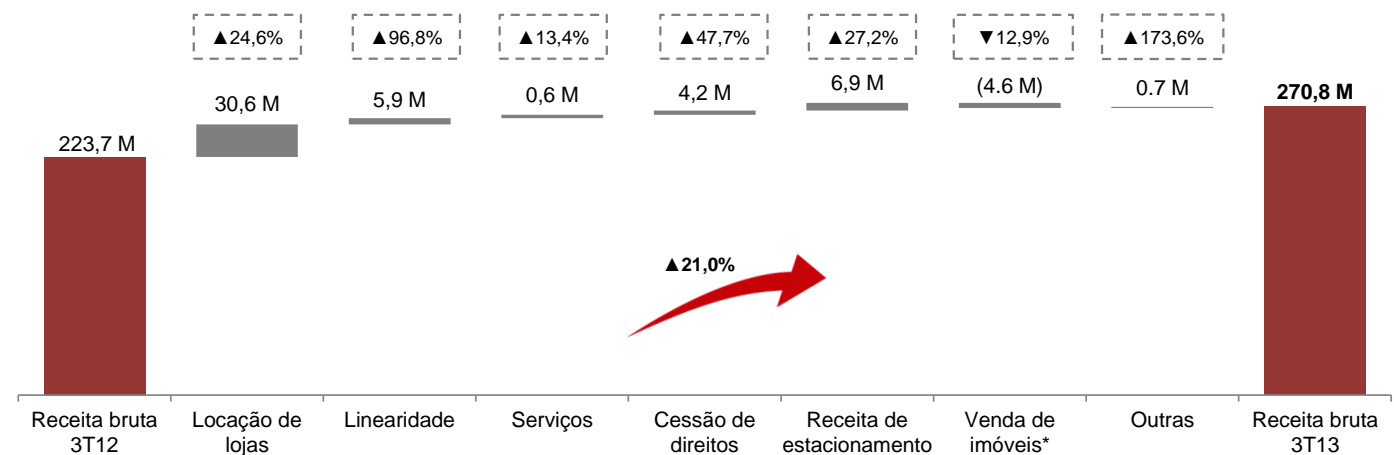
A receita bruta atingiu R\$270,7 milhões no 3T13, um aumento de 21,0% sobre o 3T12. Os principais vetores deste desempenho foram as receitas de cessão de direitos, estacionamento e locação, que cresceram 47,7%, 27,2% e 24,6%, respectivamente. A receita de imobiliário para venda atingiu R\$30,1 milhões no trimestre versus R\$35,5 milhões no 3T12, ainda influenciada pela venda do Morumbi Business Center no 1T12, que resultou em um montante adicional de R\$9,5 milhões no resultado do 3T12. Excluindo este evento, a receita de imobiliário para a venda aumentou 18,8% no 3T13.

Nos 9M13, a receita bruta foi de R\$779,5 milhões, representando um aumento de 26,5%, excluindo a venda do Morumbi Business Center em 2012.

A receita de locação representou 57,2% da receita total no 3T13, composta por 88,0% de aluguel mínimo, 7,6% de merchandising e 4,4% de aluguel complementar.



Abertura da receita bruta – 3T13



*Excluindo a venda do Morumbi Business Center em 2012, a receita de imobiliário para venda aumentou 18,8% no 3T13.

Abertura do crescimento da receita bruta no 3T13 (A/A) (R\$)

7. Resultado da Participação em Shopping Centers

7.1 Receita de Locação

Aumento de 28,0% na receita de locação para R\$166,8 milhões no 3T13

A receita de locação, incluindo o efeito da linearidade, cresceu 28,0% no 3T13 quando comparada ao 3T12, atingindo R\$166,8 milhões. O aluguel mínimo apresentou um forte crescimento no trimestre, com alta de 24,8%, somando R\$136,2 milhões. A receita de merchandising aumentou 28,6% para R\$11,7 milhões e o aluguel complementar atingiu R\$6,9 milhões.

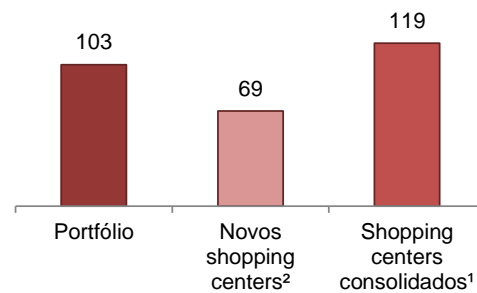
Receita de Locação (R\$)						
	Mínimo	Complementar	Merchand.	Subtotal	Linearidade	Total
3T13	136,2 M	6,9 M	11,7 M	154,8 M	12,0 M	166,8 M
% da receita de locação	88,0%	4,4%	7,6%	92,8%	7,2%	100,0%
3T12	109,2 M	6,0 M	9,1 M	124,2 M	6,1 M	130,4 M
% da receita de locação	87,9%	4,8%	7,3%	95,3%	4,7%	100,0%
Variação total (%)	▲24,8%	▲15,5%	▲28,6%	▲24,6%	▲96,8%	▲28,0%

No 3T13, o RibeirãoShopping, cuja ABL própria aumentou 35,4% no 3T13 versus 3T12, reportou o maior crescimento da receita de locação, atingindo R\$9,2 milhões, 21,9% maior. Por outro lado, o New York City Center, o ParkShoppingBarigüi, o BH Shopping e o BarraShopping, cujas áreas mantiveram-se inalteradas, também apresentaram forte crescimento de 17,8%, 11,7%, 11,6% e 10,7%, respectivamente. O desempenho do MorumbiShopping e do BarraShoppingSul pode ser explicado principalmente pela lacuna temporária criada pela troca de mix, evidenciado pelo forte desempenho do SSR nestes shoppings que atingiu 8,5% e 16,7%, respectivamente. Adicionalmente, o desempenho do Shopping Vila Olímpia pode ser explicado pela decisão da sua administração de trazer algumas operações novas para o mix, com o intuito de impulsionar as vendas e renda do shopping no médio prazo.

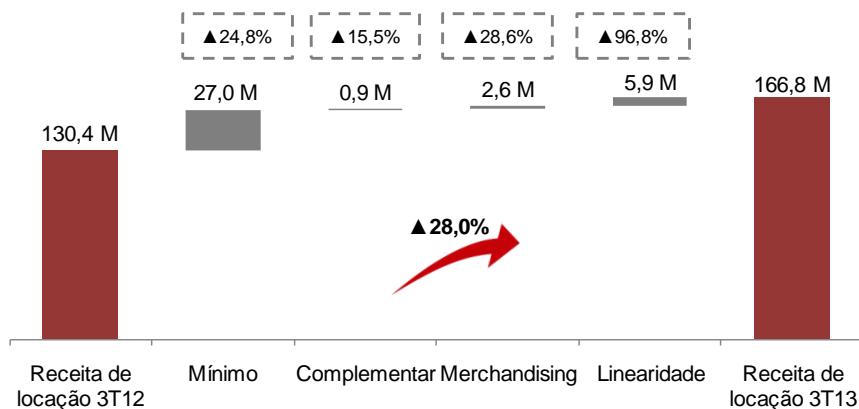
Receita de Locação (R\$)	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
BH Shopping	17,2 M	15,4 M	▲11,6%	52,9 M	47,1 M	▲12,3%
RibeirãoShopping	9,2 M	7,5 M	▲21,9%	26,5 M	22,9 M	▲15,7%
BarraShopping	19,5 M	17,6 M	▲10,7%	57,2 M	54,2 M	▲5,6%
MorumbiShopping	20,7 M	19,9 M	▲3,7%	62,7 M	60,8 M	▲3,2%
ParkShopping	10,5 M	9,7 M	▲8,0%	31,1 M	27,5 M	▲13,0%
DiamondMall	8,7 M	8,0 M	▲8,7%	26,2 M	23,7 M	▲10,8%
New York City Center	1,9 M	1,6 M	▲17,8%	5,4 M	4,8 M	▲13,9%
Shopping Anália Franco	5,5 M	5,0 M	▲9,1%	16,5 M	14,9 M	▲10,2%
ParkShoppingBarigüi	10,8 M	9,6 M	▲11,7%	32,1 M	29,3 M	▲9,6%
Pátio Savassi	5,6 M	5,2 M	▲7,9%	16,8 M	15,5 M	▲8,3%
Shopping Santa Úrsula	1,5 M	1,4 M	▲9,3%	4,3 M	3,8 M	▲11,3%
BarraShoppingSul	11,0 M	10,3 M	▲7,1%	33,0 M	30,3 M	▲8,9%
Shopping Vila Olímpia	4,2 M	4,5 M	▼7,9%	13,0 M	14,0 M	▼7,1%
ParkShoppingSãoCaetano	8,5 M	8,2 M	▲2,9%	25,3 M	24,4 M	▲3,7%
JundiaíShopping	6,8 M	-	n.a.	19,5 M	-	n.a.
ParkShoppingCampoGrande	7,3 M	-	n.a.	22,0 M	-	n.a.
VillageMall	5,9 M	-	n.a.	18,0 M	-	n.a.
Subtotal	154,8 M	124,2 M	▲24,6%	462,4 M	373,1 M	▲23,9%
Efeito da linearidade	12,0 M	6,1 M	▲96,8%	30,6 M	18,9 M	▲61,7%
Total	166,8 M	130,4 M	▲28,0%	493,0 M	392,0 M	▲25,8%

A receita de locação mensal do portfólio por m², que não inclui o efeito da linearidade, atingiu R\$103 no 3T13. Considerando o portfólio consolidado, o desempenho foi R\$119 por m² por mês, que destaca o crescimento potencial dos novos shopping centers ao longo do tempo.

Informações adicionais sobre o resultado dos shopping centers estão disponíveis na planilha de Fundamentos no site de relações com Investidores da Multiplan (www.multiplan.com.br/ri).



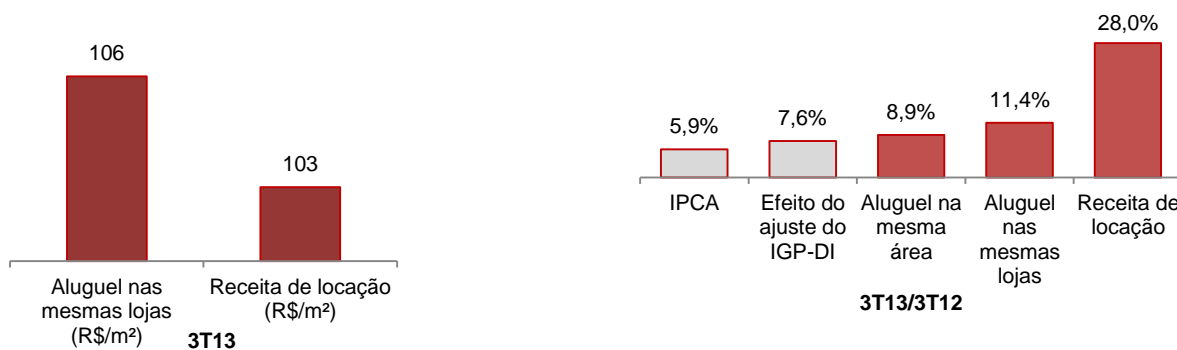
Receita de locação por m²/mês no 3T13
¹Shopping centers em operação acima de 5 anos.
²Shopping centers em operação por menos de 5 anos.



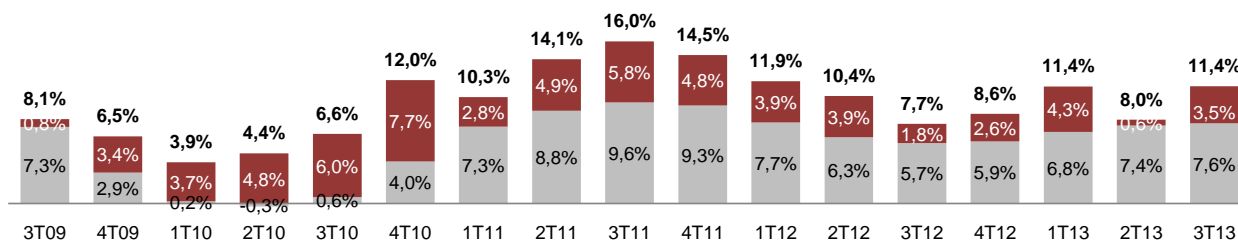
Abertura do crescimento da receita de locação no 3T13 (A/A) (R\$)

Crescimento de dois dígitos no SSR, atingindo 11,4% no 3T13

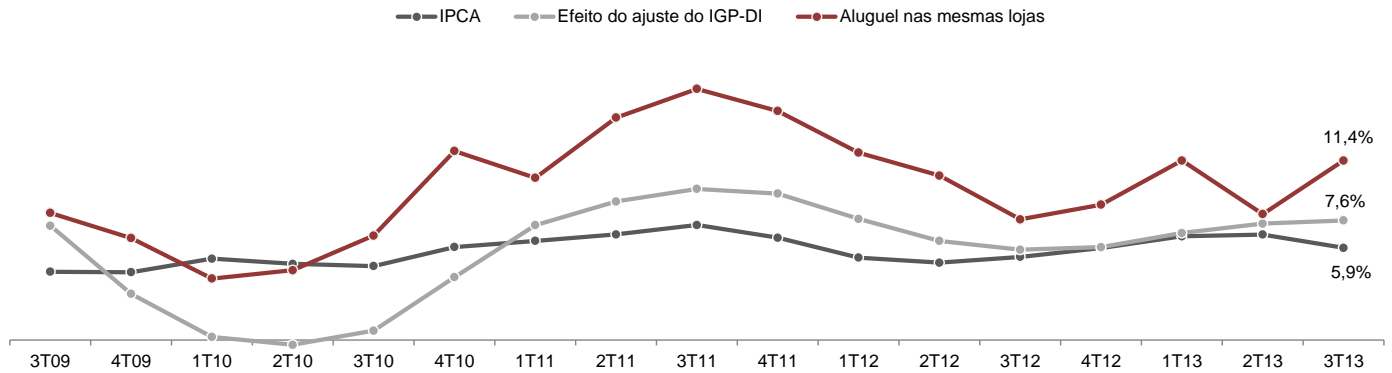
O crescimento do Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) acelerou no 3T13, para 11,4% ou R\$106/m², acima do efeito do ajuste do IGP-DI e do IPCA, que foram de 7,6% e 5,9%, respectivamente. O Aluguel na Mesma Área (SAR) aumentou 8,9% no mesmo período de comparação. A diferença entre o SSR e o SAR pode ser explicada principalmente pelo período de carência.



■ Efeito do ajuste do IGP-DI ■ Aumento real aluguel nas mesmas lojas



Abertura do Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) – Crescimento nominal e real



Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) versus índices de inflação

7.2 Receita de Estacionamento

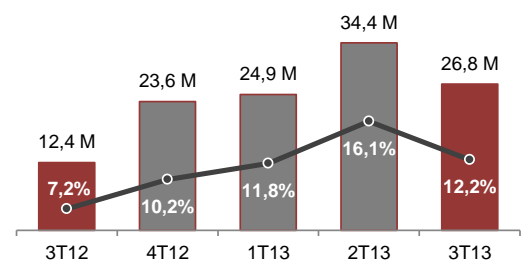
Alta de 27,2% na receita de estacionamento para R\$32,5 milhões no 3T13

A receita de estacionamento atingiu R\$32,5 milhões no 3T13, 27,2% maior do que no 3T12. Junto com o crescimento orgânico, os shoppings inaugurados recentemente, JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande e VillageMall e o novo deck parking no RibeirãoShopping contribuíram para este desempenho, adicionando 7,7 mil novas vagas de estacionamento e aumentando o número total do portfólio para 46,2 mil.

7.3 Despesas de Shopping

Queda das despesas como % da receita líquida para 12,2% de 16,1%

As despesas de shopping center atingiram R\$26,8 milhões no 3T13 versus R\$12,4 milhões no 3T12, trimestre em que a reversão de algumas despesas teve impacto positivo. Quando comparadas ao 2T13, as despesas de shopping center, como percentual da receita líquida de shopping center, diminuíram 392 p.b., atingindo 12,2% de 16,1%. Apesar dos novos shopping centers demandarem mais recursos para promovê-los visando a aumentar o tráfego, a Multiplan acredita que atingiu o pico no 2T13. Como um todo, na medida em que essas novas áreas forem maturando, as margens deverão melhorar e convergir para aquelas de shoppings consolidados.



Evolução das despesas de shopping center (R\$) e como percentual da receita líquida de shopping center (sem incluir a receita e taxa de imobiliário para venda)

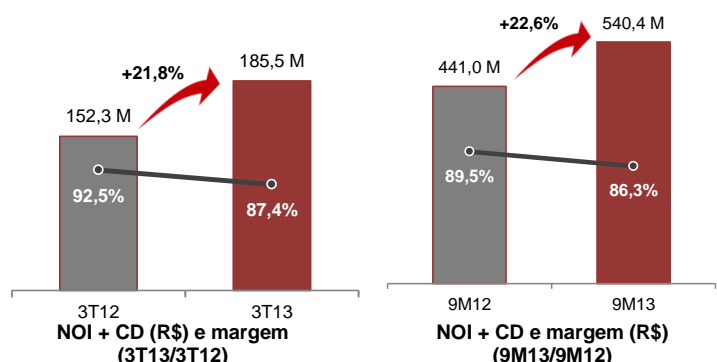
7.4 Resultado Operacional Líquido – NOI

NOI + Cessão de Direitos supera meio bilhão nos 9M13

A Multiplan reportou um resultado operacional líquido (NOI) + cessão de direitos (CD) de R\$185,5 milhões no 3T13, 21,8% maior do que no 3T12.

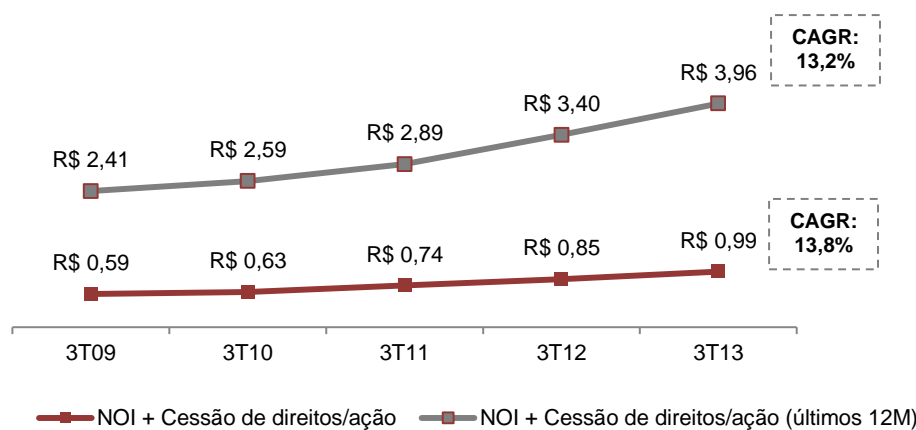
Nos 9M13, o NOI + CD somou R\$540,4 milhões, 22,6% maior do que no 9M12.

A menor margem apresentada no 3T13 e 9M13 é explicada pelas despesas com os novos malls e expansões inauguradas nos últimos doze meses.



Cálculo do NOI (R\$)	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
Locação de lojas	154,8 M	124,2 M	▲24,6%	462,4 M	373,1 M	▲23,9%
Linearidade	12,0 M	6,1 M	▲96,8%	30,6 M	18,9 M	▲61,7%
Receita de estacionamento	32,5 M	25,6 M	▲27,2%	93,6 M	73,2 M	▲27,9%
Receita operacional	199,4 M	155,9 M	▲27,9%	586,6 M	465,2 M	▲26,1%
Despesas de shopping centers	(26,8 M)	(12,4 M)	▲116,1%	(86,1 M)	(51,5 M)	▲67,2%
NOI	172,5 M	143,5 M	▲20,2%	500,5 M	413,7 M	▲21,0%
Margem NOI	86,5%	92,0%	▼550 b.p	85,3%	88,9%	▼361 b.p
Cessão de direitos	13,0 M	8,8 M	▲47,7%	39,9 M	27,2 M	▲46,7%
Receita operacional + Cessão de direitos	212,3 M	164,7 M	▲28,9%	626,5 M	492,5 M	▲27,2%
NOI + Cessão de direitos	185,5 M	152,3 M	▲21,8%	540,4 M	441,0 M	▲22,6%
Margem NOI + Cessão de direitos	87,4%	92,5%	▼510 b.p	86,3%	89,5%	▼329 b.p

O NOI + CD por ação atingiu R\$0,99 no 3T13, resultando em um CAGR de cinco anos de 13,8%. Nos últimos doze meses o NOI + CD por ação aumentou para R\$3,96 no 3T13 de R\$3,40 no 3T12.



Evolução do NOI + cessão de direitos por ação* (R\$)

*Ações em circulação no final de cada período, ajustado por ações em tesouraria (no 3T13: 187.963.480 ações).

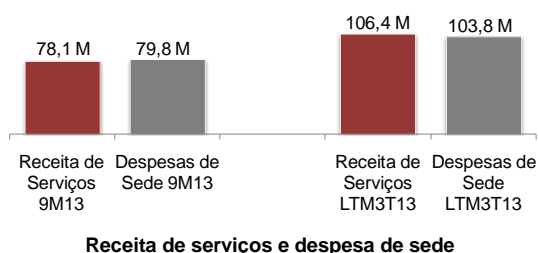
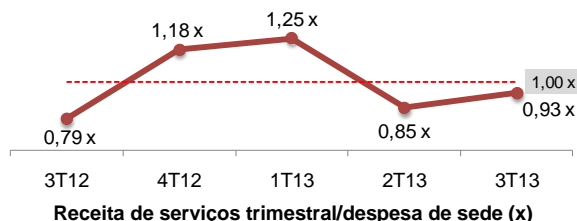
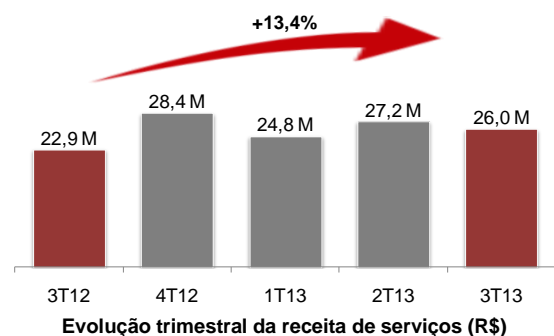
8. Resultado da Administração de Shopping Centers

8.1 Receita de Serviços

Aumento de 13,4% na receita de serviços para R\$26,0 milhões

A receita de serviços - composta principalmente por taxas de administração dos shopping centers, corretagem e transferência - apresentou aumento de 13,4% no 3T13 quando comparada ao 3T12. A receita de serviços foi equivalente a 93,5% das despesas gerais e administrativas do trimestre, e 102,5% nos últimos 12 meses.

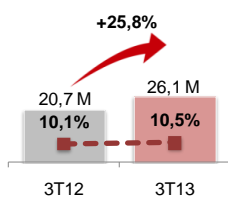
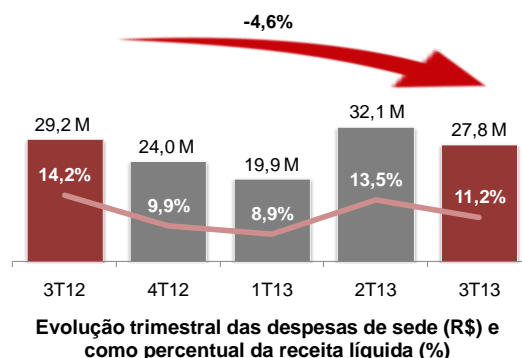
Na comparação dos últimos nove meses, a receita de serviços aumentou 11,6% quando comparada aos 9M12.



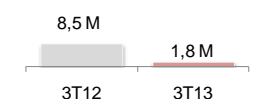
8.2 Despesas Gerais e Administrativas (Sede)

Despesas de sede 4,6% menores no 3T13

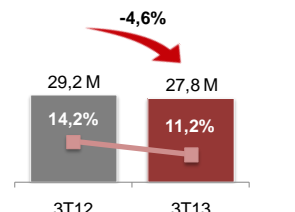
No 3T13, as despesas de sede foram 4,6% menores, devido principalmente à queda das despesas não recorrentes. Itens não recorrentes nas despesas de sede foram de R\$1,8 milhão no 3T13, comparado a R\$8,5 milhões no 3T12.



(+)



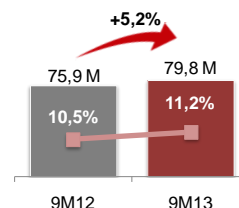
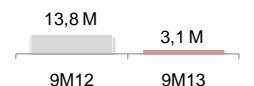
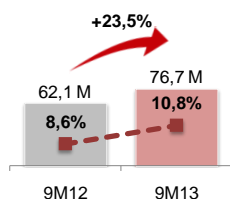
=



Evolução da despesa de sede recorrente (R\$) e como % da receita líquida (%)

Itens não recorrentes (R\$)

Evolução da despesa de sede (R\$) e como % da receita líquida (%)



Evolução da despesa de sede recorrente (R\$) e como % da receita líquida (%)

Itens não recorrentes (R\$)

Evolução da despesa de sede (R\$) e como % da receita líquida (%)

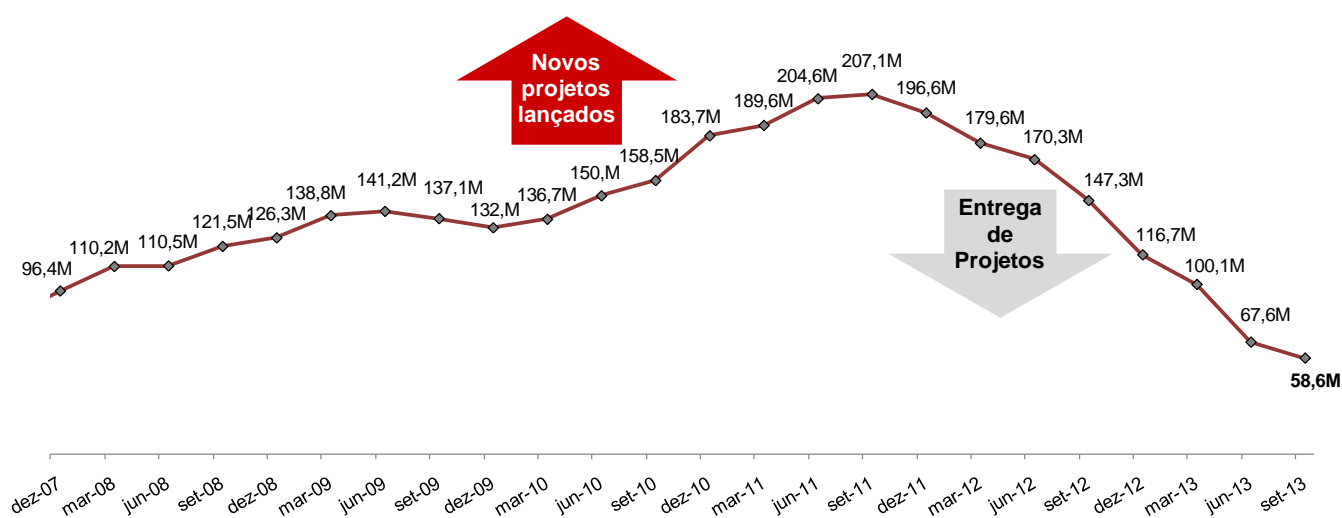
9. Resultados do Desenvolvimento de Shopping Centers

9.1 Receita Diferida e Contratos de Cessão de Direitos Assinados

Inaugurações contribuíram para aumento de 47,7% na receita de cessão de direitos

Em 30 de setembro de 2013, o saldo da receita diferida foi reduzido para R\$58,6 milhões, comparado a R\$67,6 milhões em 30 de junho de 2013. A linha de receita diferida foi impactada principalmente pelo (i) reconhecimento de receitas de cessão de direitos, após as inaugurações do JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande, VillageMall e de duas expansões, (ii) menor volume de novos contratos de locação assinados no 3T13, devido ao volume elevado de contratos assinados na pré-locação dos projetos anunciados, e (iii) pela recompra de áreas locadas para serem utilizadas nas mudanças de mix dos shopping centers.

O saldo da receita diferida será reconhecido como receita de cessão de direitos linearmente ao longo da vigência do contrato de locação (geralmente de cinco anos), após o contrato de locação das lojas tornarem-se ativos.



Evolução da receita e custos diferidos (R\$)



O saldo da receita diferida (cessão de direitos) aumenta quando novos contratos de locação são assinados.



O saldo da receita diferida (cessão de direitos) diminui conforme é reconhecida a receita de cessão de direitos de acordo com o prazo do contrato.

9.2 Receita de Cessão de Direitos

Receita de Cessão de Direitos (R\$)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Operacional (Recorrente)	2.0 M	1.5 M	▲33.6%	5.8 M	4.7 M	▲21.4%
Projetos abertos nos últimos 5 anos (Não recorrente)	11.0 M	7.3 M	▲50.6%	34.1 M	22.5 M	▲52.0%
Receita de Cessão de Direitos	13.0 M	8.8 M	▲47.7%	39.9 M	27.2 M	▲46.7%

Aumento de 47,7% na receita de cessão de direitos no 3T13

A receita de cessão de direitos reconhecida no 3T13 aumentou 47,7%, para R\$13,0 milhões, devido à inauguração de três novos shopping centers e duas expansões nos últimos doze meses terminados em 30 de setembro de 2013. A receita não recorrente aumentou 50,6% no 3T13 quando comparada ao 3T12.

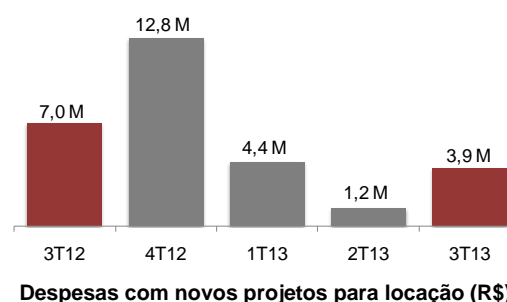
A receita de cessão de direitos é composta por (i) receita recorrente ou operacional, relacionada à cessão de direitos reconhecida nos shopping centers que estão em operação há mais de cinco anos, e pela troca de lojas, quando a área é locada novamente, e reflete o esforço da Companhia para melhorar o mix de lojas em seus shopping centers; e (ii) receita não recorrente, relacionada à cessão de direitos de contratos de locação relativos a lojas novas em greenfields e expansões inauguradas nos últimos cinco anos.

9.3 Despesas com Novos Projetos para Locação

As despesas com novos projetos para locação reduziram para R\$3,9 milhões no 3T13, comparado a R\$7,0 milhões no 3T12, devido principalmente à abertura dos projetos Jundiaí Shopping, ParkShoppingCampoGrande e do VillageMall, todos entregues no 4T12.

As despesas com novos projetos para locação no 3T13 são compostas principalmente por despesas com a entrega dos projetos Morumbi Corporate e da Expansão VI do RibeirãoShopping.

Essas despesas ocorrem principalmente nas fases de lançamento e entrega de projetos, e são uma ferramenta importante para a implementação da estratégia da Companhia, que consiste em atrair os melhores lojistas para formar o mix mais apropriado para cada projeto com o objetivo de atrair fluxo de clientes em seus primeiros anos de maturação.



10. Resultados de Empreendimentos Imobiliários

10.1 Receita de Venda de Imóveis e Custo de Imóveis Vendidos

Receita de Venda de Imóveis

A Multiplan reportou receita de venda de imóveis de R\$30,9 milhões no 3T13, 12,9% abaixo do 3T12. A apropriação da receita de venda de imóveis, segundo o método de apropriação físico-financeiro (PoC), foi composta principalmente pela apropriação de receitas dos projetos do complexo BarraShoppingSul, que inclui o prédio comercial Diamond Tower (92,7% vendido) e o residencial Résidence du Lac (99,5% vendido), ambos os projetos com as obras evoluindo de acordo com o planejado.

Custo de Imóveis Vendidos

A Companhia reportou custo de imóveis vendidos de R\$19,7 milhões no 3T13, em linha com a evolução da construção, e composta principalmente por custos com os projetos imobiliários localizados no complexo BarraShoppingSul.

Despesas com novos projetos para venda

As despesas com novos projetos para venda caíram 22,8% para R\$3,3 milhões no 3T13, comparado a R\$4,2 milhões no 3T12. No 3T13, as despesas com novos projetos para venda foram compostas principalmente por (i) esforços de marketing, (ii) despesas com corretagem, e (iii) impostos sobre propriedades ("IPTU") referentes a terrenos em estoque.

11. Resultados Financeiros

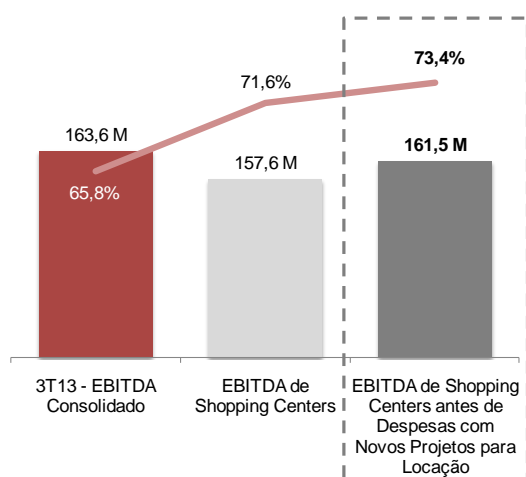
11.1 EBITDA

Shopping Center EBITDA sobe 28,0% no 3T13

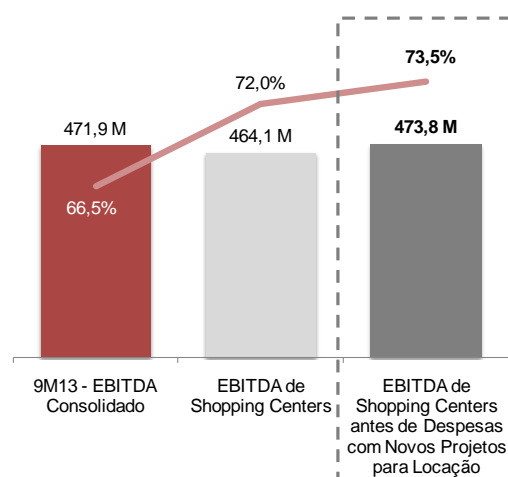
A Multiplan apresentou um crescimento de 28,0% no EBITDA de Shopping Centers no 3T13, como resultado de aumentos em todas as linhas da Receita Bruta de Shopping Centers, atingindo R\$157,6 milhões. A margem do EBITDA de Shopping Centers aumentou 28 bps para 71,6% no 3T13, comparado a 71,3% no 3T12, com a redução das Despesas de Sede e de Novos Projetos para Locação sendo contrabalanceadas pelo aumento em Despesas de Shopping Centers. Para fins de análise, se excluídas as Despesas com Novos Projetos para Locação do cálculo do EBITDA de Shopping Centers, a margem seria de 73,4% no 3T13.

Na comparação dos últimos nove meses, a margem do EBITDA de Shopping Centers aumentou 123 bps para 72,0% no 3T13, apesar do aumento de 67,2% nas Despesas de Shopping Centers no período.

EBITDA de Shopping Center (R\$)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Receita Bruta de Shopping Centers ¹	239,8 M	188,2 M	▲ 27,4%	707,8 M	564,1 M	▲ 25,5%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços	(19,6 M)	(15,4 M)	▲ 27,0%	(63,5 M)	(43,9 M)	▲ 44,6%
Receita Líquida	220,2 M	172,8 M	▲ 27,5%	644,4 M	520,2 M	▲ 23,9%
Despesas de sede	(27,8 M)	(29,2 M)	▼ 4,6%	(79,8 M)	(75,9 M)	▲ 5,2%
Despesas baseadas em opções de ações	(3,1 M)	(2,3 M)	▲ 31,8%	(7,8 M)	(7,2 M)	▲ 8,6%
Despesas de shopping centers	(26,8 M)	(12,4 M)	▲ 116,1%	(86,1 M)	(51,5 M)	▲ 67,2%
Despesas com novos projetos para locação	(3,9 M)	(7,0 M)	▼ 44,4%	(9,8 M)	(20,6 M)	▼ 52,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	(0,9 M)	1,3 M	n.a.	3,2 M	3,2 M	▲ 1,0%
EBITDA de Shopping Centers ²	157,6 M	123,2 M	▲ 28,0%	464,1 M	368,3 M	▲ 26,0%
Margem EBITDA de Shopping Centers	71,6%	71,3%	▲ 28 b.p	72,0%	70,8%	▲ 123 b.p
(+) Despesas com novos projetos para locação	3,9 M	7,0 M	▼ 44,4%	9,8 M	20,6 M	▼ 52,5%
EBITDA SC antes de Desp. de Novos Projetos ³	161,5 M	130,2 M	▲ 24,1%	473,8 M	388,8 M	▲ 21,9%
% EBITDA SC antes de Desp. de Novos Projetos	73,4%	75,4%	▼ 201 b.p	73,5%	74,7%	▼ 121 b.p



3T13: EBITDA (R\$) e margens (%)



9M13: EBITDA (R\$) e margens (%)

(1) Receita Bruta de Shopping Centers: não considera a receita com a venda de imóveis.

(2) EBITDA de Shopping Centers: não considera receitas, impostos sobre vendas, custos e despesas com novos projetos para venda referentes a atividade imobiliária.

(3) EBITDA de Shopping Centers antes de Despesas com Novos Projetos para Locação: mesma metodologia do EBITDA de Shopping Centers, desconsiderando despesas com novos projetos para locação, uma vez que essas despesas referem-se a projetos que ainda não estão em operação.

O EBITDA Consolidado aumentou 22,8% no 3T13

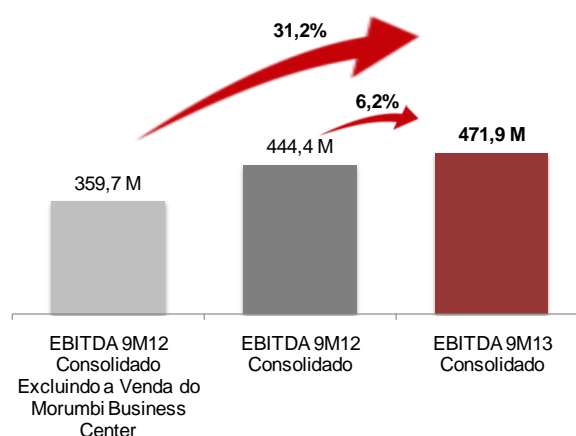
O EBITDA Consolidado aumentou 22,8% no 3T13, acompanhando o aumento nas receitas de locação e de estacionamento, que resultaram em um aumento de 21,1% da receita líquida no período. A margem de EBITDA Consolidado aumentou 94 bps para 65,8% no 3T13.

A margem de EBITDA Consolidado da Companhia é tradicionalmente menor que a margem EBITDA de Shopping Centers porque reflete as margens mais baixas da atividade imobiliária para venda, quando comparada com a margem dos projetos para locação.

O elevado nível do EBITDA Consolidado no 9M12 dificulta a comparação com os 9M13

O EBITDA Consolidado dos 9M12 foi impulsionado pela venda da torre comercial Morumbi Business Center por R\$165,0 milhões. A receita de venda de imóveis foi equivalente 27,8% da receita bruta dos 9M12, resultando em uma base de comparação muito elevada para a análise 9M13/9M12.

Para fins de comparação, se excluído o impacto da venda do Morumbi Business Center, o EBITDA Consolidado teria aumentado 31,2% nos 9M13.



EBITDA Consolidado (R\$)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Receita Líquida	248,7 M	205,4 M	▲ 21,1%	709,6 M	720,5 M	▼ 1,5%
Despesas de sede	(27,8 M)	(29,2 M)	▼ 4,6%	(79,8 M)	(75,9 M)	▲ 5,2%
Despesas baseadas em opções de ações	(3,1 M)	(2,3 M)	▲ 31,8%	(7,8 M)	(7,2 M)	▲ 8,6%
Despesas de shopping centers	(26,8 M)	(12,4 M)	▲ 116,1%	(86,1 M)	(51,5 M)	▲ 67,2%
Despesas com novos projetos para locação	(3,9 M)	(7,0 M)	▼ 44,4%	(9,8 M)	(20,6 M)	▼ 52,5%
Despesas com novos projetos para venda	(3,3 M)	(4,2 M)	▼ 22,8%	(8,6 M)	(13,6 M)	▼ 37,0%
Custo de imóveis vendidos	(19,7 M)	(18,4 M)	▲ 6,8%	(48,7 M)	(111,5 M)	▼ 56,3%
Resultado de equivalência patrimonial	0,5 M	0,1 M	▲ 570,8%	(0,2 M)	0,9 M	n.a.
Outras receitas (despesas) operacionais	(0,9 M)	1,3 M	n.a.	3,2 M	3,2 M	▲ 1,0%
EBITDA Consolidado	163,6 M	133,2 M	▲ 22,8%	471,9 M	444,4 M	▲ 6,2%
Margem de EBITDA Consolidado	65,8%	64,9%	▲ 94 b.p	66,5%	61,7%	▲ 482 b.p

Conciliação do cálculo do EBITDA Consolidado a partir do lucro líquido

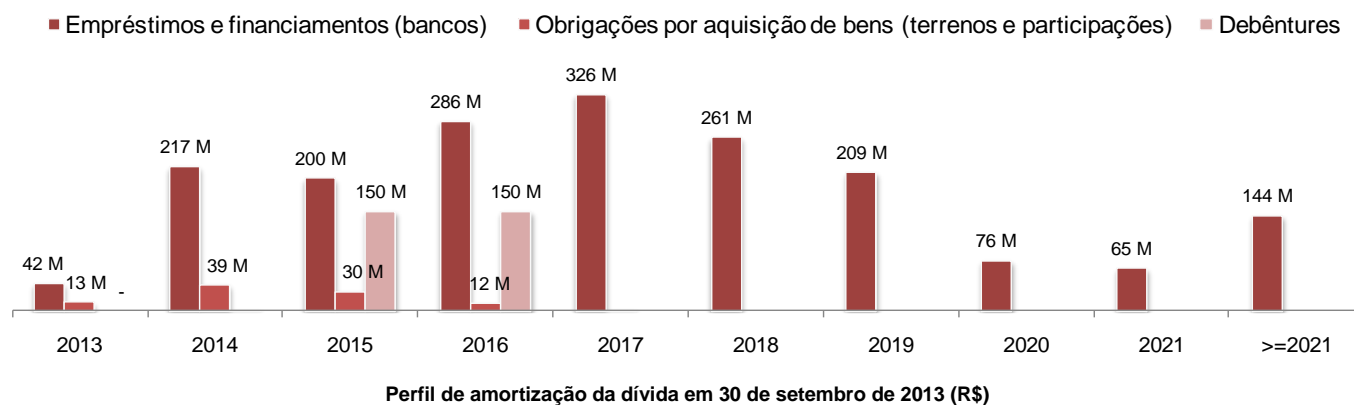
EBITDA (R\$)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Lucro Líquido	86,7 M	72,0 M	▲ 20,4%	227,4 M	259,6 M	▼ 12,4%
Participação dos acionistas minoritários	0,0 M	0,0 M	▼ 47,6%	0,0 M	1,3 M	▼ 97,3%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8,0 M	12,9 M	▼ 37,7%	21,2 M	44,5 M	▼ 52,3%
Imposto de renda e contribuição social	18,7 M	22,4 M	▼ 16,5%	57,5 M	64,9 M	▼ 11,4%
Depreciações e amortizações	31,4 M	17,7 M	▲ 77,0%	88,8 M	52,6 M	▲ 68,6%
Despesas financeiras	32,7 M	19,1 M	▲ 70,8%	114,2 M	70,2 M	▲ 62,5%
Receitas financeiras	(13,8 M)	(10,9 M)	▲ 26,6%	(37,2 M)	(48,8 M)	▼ 23,7%
EBITDA	163,6 M	133,2 M	▲ 22,8%	471,9 M	444,4 M	▲ 6,2%

11.2 Resultados Financeiros, Dívida e Disponibilidades

A Multiplan fechou o 3T13 com uma dívida líquida de R\$1.673,8 milhões, comparada a R\$1.431,5 milhões no trimestre anterior. O número atual representa uma relação dívida líquida/EBITDA (últimos 12 meses) de 2,60x. No 3T13, o saldo entre o rendimento do caixa investido e as despesas financeiras gerou um resultado financeiro negativo de R\$18,9 milhões.

	30 de setembro de 2013	30 de junho de 2013	Var. %
Passivo Circulante	248,4 M	213,5 M	▲ 16,3%
Empréstimos e financiamentos	209,2 M	157,6 M	▲ 32,7%
Debêntures	1,9 M	7,7 M	▼ 75,4%
Obrigações por aquisição de bens	37,3 M	48,1 M	▼ 22,5%
Passivo não Circulante	1.958,5 M	1.671,3 M	▲ 17,2%
Empréstimos e financiamentos	1.616,0 M	1.309,4 M	▲ 23,4%
Debêntures	300,0 M	300,0 M	▲ 0,0%
Obrigações por aquisição de bens	42,5 M	61,9 M	▼ 31,3%
Dívida Bruta	2.206,9 M	1.884,8 M	▲ 17,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	533,1 M	453,2 M	▲ 17,6%
Dívida Líquida	1.673,8 M	1.431,5 M	▲ 16,9%

A posição de caixa e equivalentes no 3T13 foi impactada principalmente pelas saídas de caixa referentes a (i) CAPEX de R\$216,5 milhões no período, (ii) pagamento total de R\$45,0 milhões em juros sobre o capital próprio referentes ao ano fiscal de 2013, e (iii) amortização de R\$29,3 milhões referentes a empréstimos e financiamentos; parcialmente compensados pela (iv) geração de caixa das operações atuais e (v) pela entrada de R\$380,0 milhões em recursos referentes ao novo contrato de financiamento assinado.



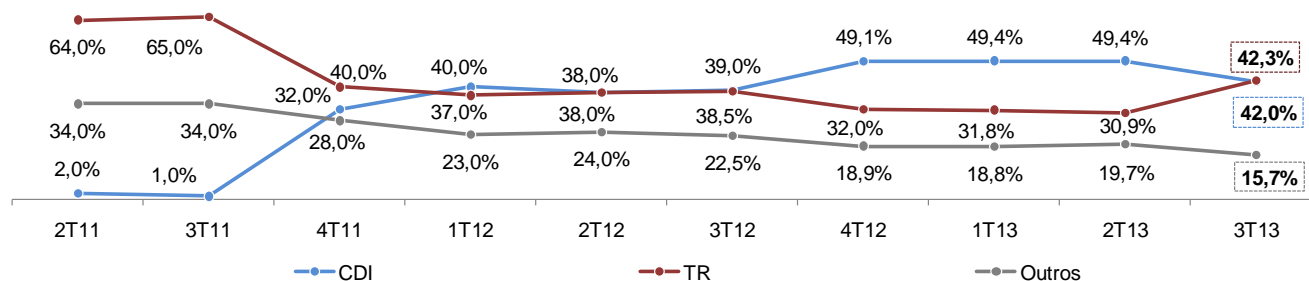
A queda da dívida líquida resultou na variação da relação dívida líquida/EBITDA (últimos 12 meses) para 2,60x no 3T13, comparado a 2,34x no 2T13. A relação dívida bruta/EBITDA (últimos 12 meses) subiu para 3,43x no 3T13, comparado a 3,08x no 2T13.

Indicadores Financeiros*	30 de setembro de 2013	30 de junho de 2013	Var. %
Dívida Líquida/EBITDA	2,60x	2,34x	▲ 11,4%
Dívida Bruta/EBITDA	3,43x	3,08x	▲ 11,6%
Dívida Líquida/FFO (12M)	3,37x	3,03x	▲ 11,4%
Dívida Bruta/FFO	4,45x	3,99x	▲ 11,6%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	43,8%	37,4%	▲ 17,0%
Prazo Médio de Amortização (Meses)	55	45	▲ 22,2%
Passivo/Ativo	40,7%	37,8%	▲ 7,8%
Dívida Bruta/Passivo	84,1%	81,2%	▲ 3,6%

* EBITDA e FFO acumulado nos últimos 12 meses.

Gerenciamento do Endividamento: NPV de R\$6,7 milhões e novo financiamento
Novo financiamento

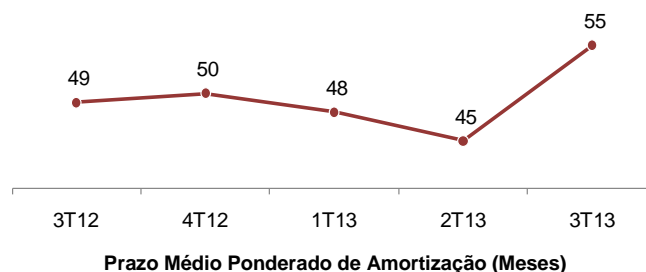
Em linha com sua política de continuamente avaliar novas alternativas de financiamento, a Companhia assinou um contrato de financiamento de R\$400,0 milhões para o Morumbi Corporate, com amortizações mensais e 12 anos de prazo final ao custo de TR + 8,70% a.a.


Evolução dos Principais Indexadores de Dívida da Multiplan
Renegociação de determinados contratos de financiamento existentes

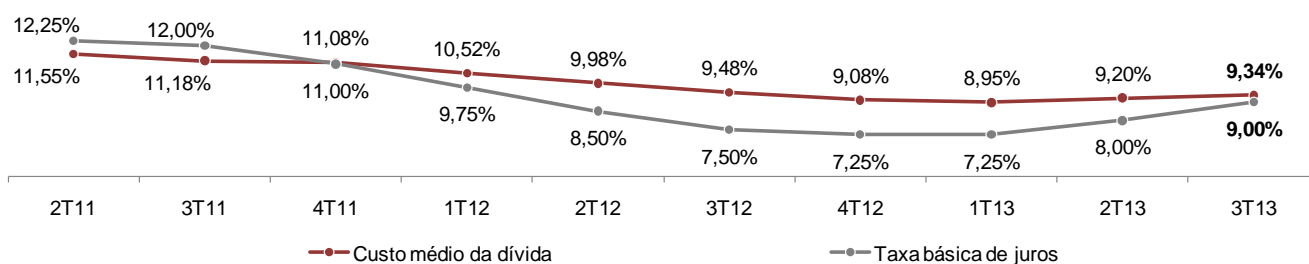
No 3T13, a Companhia refinanciou três contratos indexados à TR num total de R\$ 506,0 milhões. Somado ao novo financiamento, as novas condições contratuais permitiram à Companhia reduzir o custo da dívida vinculado à TR em 69 pontos base, de 9,71% a.a. no 2T13 para 9,02% a.a. no 3T13, além da extensão do vencimento em dois dos contratos, de 2020 e 2022 para 2025.

NPV de R\$6,7 milhões e aumento do prazo médio de amortização para 55 meses

Como resultado das renegociações, esses três contratos resultaram em uma economia de R\$6,7 milhões em valor presente líquido. Antes das renegociações e do novo contrato de financiamento assinado em agosto de 2013, o prazo médio ponderado de amortização da Companhia teria caído para 42 meses no 3T13. Com as renegociações e o novo contrato de financiamento, o prazo médio ponderado de amortização da Companhia no final do 3T13 alcançou 55 meses.


Prazo Médio Ponderado de Amortização (Meses)
14 p.b. de redução no custo da dívida nos últimos 12 meses, 14 p.b. acima do 2T13

Enquanto a taxa básica de juros aumentou 100 p.b. no trimestre, o custo médio ponderado de dívida da Companhia aumentou apenas 14 p.b para 9,34% a.a. em 30 de setembro de 2013, saindo de 9,20% a.a. em 30 de junho de 2013, e apresentou uma redução no spread entre o custo médio ponderado de dívida da Companhia e a taxa básica de juros para 34 p.b., saindo de 120 p.b. no 2T13. Nos últimos 12 meses, o custo médio ponderado da dívida foi reduzido em 14 p.b., saindo de 9,48% a.a. em 30 de setembro de 2012.

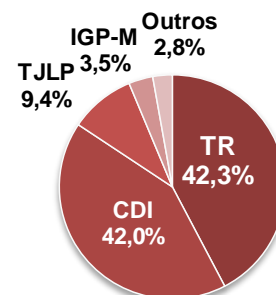

Custo médio ponderado da dívida (% a.a.)

No comparativo anual, a Multiplan aumentou o peso da dívida indexada ao CDI para 42,0% do endividamento total no 3T13, saindo de 39,0% no 3T12. Durante este período, a taxa básica de juros caiu de 7,50% a.a. em 30 de setembro de 2012 para a mínima histórica de 7,25% a.a. durante o 4T12 e o 1T13, em seguida invertendo sua tendência e alcançando 9,00% a.a. em 30 de setembro de 2013, e 9,50% a.a. em 10 de outubro de 2013.

A dívida indexada à TR aumentou sua participação para 42,3% do endividamento total no 3T13, comparado a participação de 38,5% no 3T12, como resultado da entrada de novos recursos do contrato de financiamento de R\$400,0 milhões.

A TJLP, que é o principal indexador utilizado pelo BNDES, apresentou uma leve queda do seu peso no endividamento total para 9,4% no 3T13, comparado a 12,3% no 3T12. Este indexador, que ficou em 6,00% a.a. entre julho de 2009 e junho de 2012, caiu para 5,50% a.a. em julho de 2012, e 5,00% a.a. em janeiro de 2013.

As taxas equivalentes para o custo médio ponderado de dívida da Companhia de 9,34% a.a. em 30 de setembro de 2013 são (i) CDI mais um spread de 0,34%, (ii) 104% do CDI e/ou IGP-M mais um spread de 4,94%.



Indexadores da dívida da Multiplan em 30 de setembro de 2013

Indexadores de endividamento em 30 de setembro de 2013

	Desempenho dos indexadores	Taxa de juros média ¹	Custo da dívida	Saldo da dívida (R\$)
TR ²	0,03%	9,02%	9,06%	933,3 M
CDI	9,00%	0,97%	9,97%	927,5 M
TJLP	5,00%	3,27%	8,27%	207,3 M
IGP-M ²	4,40%	2,54%	6,94%	76,8 M
IPCA ²	6,09%	7,54%	13,63%	27,7 M
Outros	0,00%	8,00%	8,00%	34,2 M
Total	4,49%	4,84%	9,34%	2.206,9 M

¹ Média ponderada da taxa de juros anual.

² Desempenho acumulado dos índices nos últimos 12 meses.

11.3 Lucro Líquido e Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

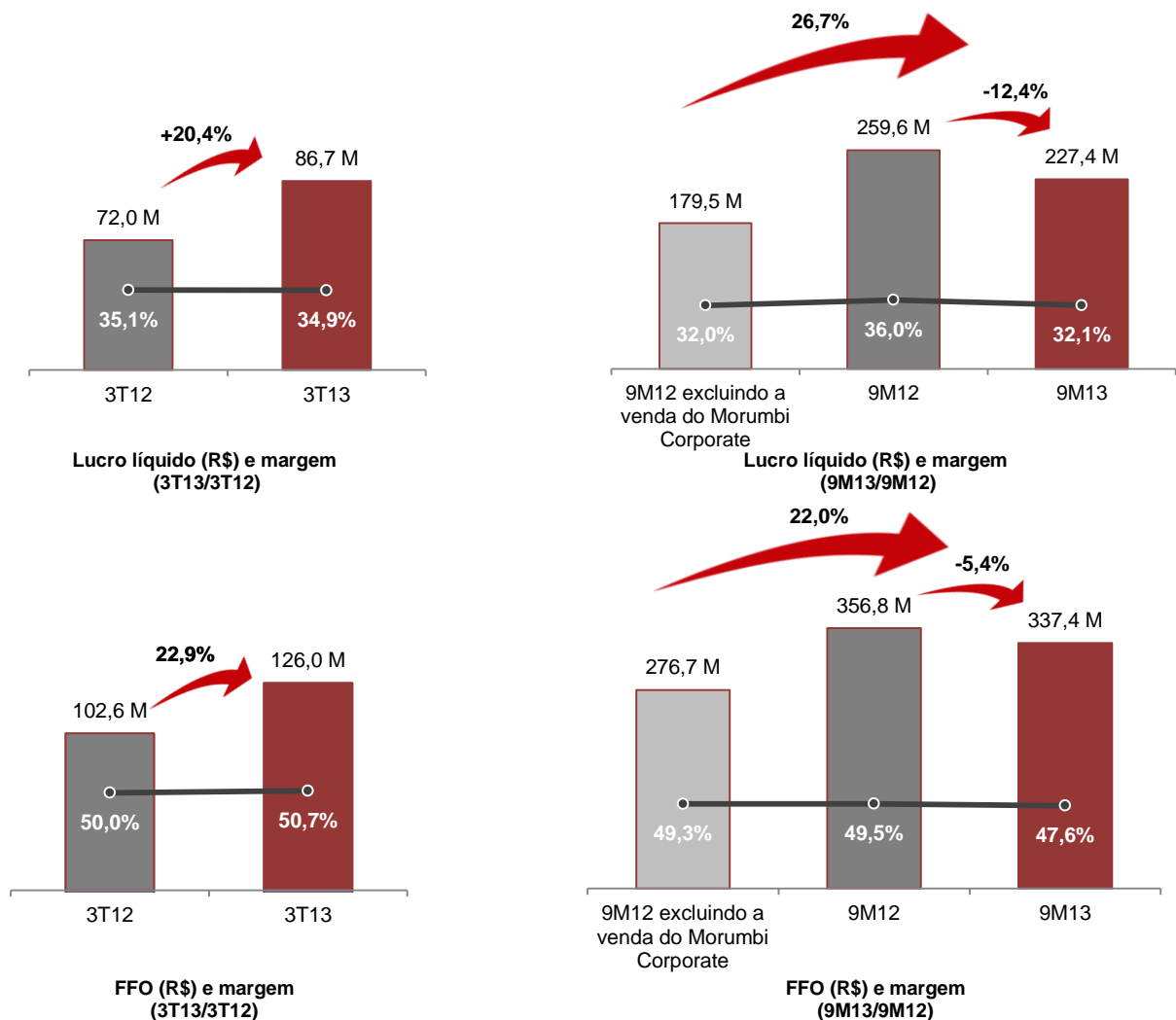
Aumento de 22,9% no FFO para R\$126,0 milhões no 3T13

No 3T13, o lucro líquido foi de R\$86,7 milhões, 20,4% maior do que no 3T12, apesar do aumento da alavancagem, que passou de 2,00x para 2,60x dívida líquida/EBITDA (últimos doze meses). Ao longo deste período, a despesa financeira líquida aumentou de R\$8,2 milhões no 3T12 para R\$18,9 milhões no 3T13.

O FFO atingiu R\$126,0 milhões no 3T13, 22,9% maior do que no 3T12.

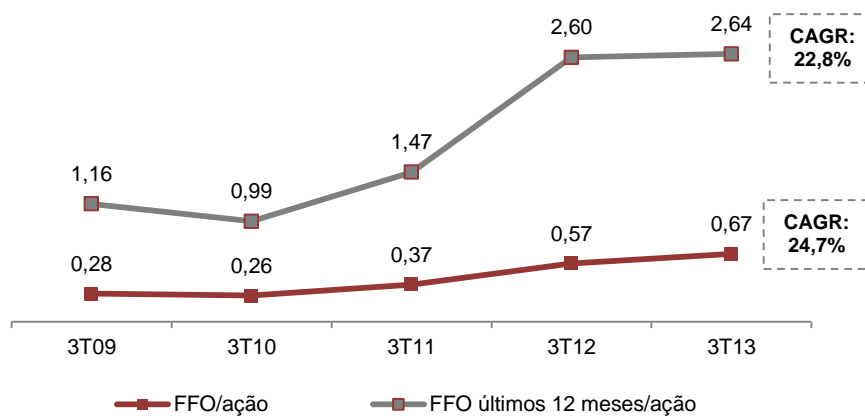
Nos 9M13, o lucro líquido foi de R\$227,4 milhões e o FFO de R\$337,4 milhões, aumentando 26,7% e 22,0%, respectivamente, excluindo o efeito da venda do Morumbi Business Center em 2012.

Em 26 de setembro de 2013, a Multiplan anunciou o pagamento de juros sobre capital próprio de R\$45,0 milhões, antes de impostos, baseado nas demonstrações financeiras em 31 de agosto de 2013. No acumulado do ano, já foram anunciados R\$90,0 milhões em juros sobre capital próprio.



Cálculo do Lucro Líquido e FFO	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Receita líquida	248,6 M	205,4 M	▲21,1%	709,6 M	720,5 M	▼1,5%
Despesas operacionais	(85,0 M)	(72,1 M)	▲17,9%	(237,8 M)	(276,1 M)	▼13,9%
Resultado financeiro	(18,9 M)	(8,2 M)	▲129,4%	(76,9 M)	(21,4 M)	▲258,8%
Depreciação e amortização	(31,4 M)	(17,7 M)	▲77,0%	(88,8 M)	(52,6 M)	▲68,6%
Imposto de renda e contribuição social	(18,7 M)	(22,4 M)	▼16,5%	(57,5 M)	(64,9 M)	▼11,4%
Participações minoritárias	(0,0 M)	(0,0 M)	▼47,1%	(0,0 M)	(1,3 M)	▼98,0%
Lucro líquido ajustado	94,7 M	84,9 M	▲11,6%	248,7 M	304,1 M	▼18,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8,0 M)	(12,9 M)	▼37,7%	(21,2 M)	(44,5 M)	▼52,3%
Lucro líquido	86,7 M	72,0 M	▲20,4%	227,4 M	259,6 M	▼12,4%
Depreciação e amortização	31,4 M	17,7 M	▲77,0%	(88,8 M)	(52,6 M)	▲68,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8,0 M	12,9 M	▼37,7%	(21,2 M)	(44,5 M)	▼52,3%
Fluxo de caixa operacional	126,0 M	102,6 M	▲22,9%	337,4 M	356,8 M	▼5,4%
Fluxo de caixa operacional por ação¹	0,67	0,57	▲16,6%	1,80	2,00	▼10,2%

¹ Ações em circulação no final de cada período, ajustadas por ações em tesouraria.



Evolução do FFO (R\$) por ação

12. Portfólio

Com a implementação do ERP Business Intelligence, a metodologia para calcular as vendas e aluguel por m² foi revisada e redefinida, conforme segue:





¹Vendas por m²: vendas de lojas que reportam vendas divididas pela ABL correspondente.

²Locação por m²: receita de locação (aluguel mínimo e complementar) reportado pelos lojistas dividido pela ABL ocupada correspondente. É válido notar que essa ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (i.e., lojas que estão sendo preparadas para inauguração).

O indicador mais impactado foi o de locação por m², dada a grande quantidade de áreas locadas recentemente. Conforme estas lojas comecem a pagar aluguel, este dado deverá convergir para o apresentado sob a antiga metodologia.

Portfólio – 3T13	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Locação (mês) ¹	Vendas (mês) ²	Tx. de Ocupação média
SCs em operação							
BHShopping	1979	MG	80,0%	47.684 m ²	149 R\$/m ²	1.851 R\$/m ²	98,0%
RibeirãoShopping	1981	SP	80,0%	60.384 m ²	71 R\$/m ²	1.263 R\$/m ²	97,2%
BarraShopping	1981	RJ	51,1%	69.280 m ²	171 R\$/m ²	2.239 R\$/m ²	99,5%
MorumbiShopping	1982	SP	65,8%	55.145 m ²	182 R\$/m ²	2.060 R\$/m ²	98,7%
ParkShopping	1983	DF	61,7%	53.458 m ²	106 R\$/m ²	1.517 R\$/m ²	97,7%
DiamondMall	1996	MG	90,0%	21.442 m ²	148 R\$/m ²	2.095 R\$/m ²	98,3%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	22.271 m ²	51 R\$/m ²	821 R\$/m ²	100,0%
Shopping AnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.043 m ²	114 R\$/m ²	1.469 R\$/m ²	99,2%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	84,0%	50.182 m ²	80 R\$/m ²	1.366 R\$/m ²	98,9%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	17.291 m ²	106 R\$/m ²	1.599 R\$/m ²	99,1%
Shopping Santa Úrsula	1999	SP	62,5%	23.057 m ²	31 R\$/m ²	704 R\$/m ²	95,2%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	68.500 m ²	71 R\$/m ²	1.121 R\$/m ²	97,9%
Shopping Vila Olímpia	2009	SP	60,0%	28.363 m ²	86 R\$/m ²	1.023 R\$/m ²	90,4%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	SP	100,0%	39.274 m ²	68 R\$/m ²	999 R\$/m ²	98,6%
JudiaiShopping	2012	SP	100,0%	34.430 m ²	62 R\$/m ²	789 R\$/m ²	98,4%
ParkShoppingCampoGrande	2012	RJ	90,0%	42.821 m ²	63 R\$/m ²	673 R\$/m ²	98,7%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	25.985 m ²	74 R\$/m ²	1.090 R\$/m ²	99,0%
Subtotal SCs em operação			75,1%	710.610 m²	103 R\$/m²	1.404 R\$/m²	98,1%
Torre comercial em operação							
ParkShopping Corporate	2012	DF	50,0%	13.360 m ²	-	-	fase de locação
Morumbi Corporate	2013	SP	100,0%	74.198 m ²	-	-	48,0%
Subtotal torre comercial em operação			92,4%	87.558 m²			
Expansões em desenvolvimento							
BarraShopping	2014	RJ	51,1%	5.275 m ²	-	-	-
RibeirãoShopping	2013	SP	85,3%	8.947 m ²	-	-	-
Subtotal expansões em desenvolvimento			72,6%	14.222 m²			
SC em desenvolvimento							
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	37.581 m ²	-	-	-
Subtotal SC em desenvolvimento			50,0%	37.581 m²			
Torre comercial em desenvolvimento							
BarraShopping Office	2014	RJ	51,1%	4.204 m ²	-	-	-
Subtotal torres em desenvolvimento			51,1%	4.204 m²			
Total portfólio			75,6%	854.175 m²	103 R\$/m²	1.404 R\$/m²	-

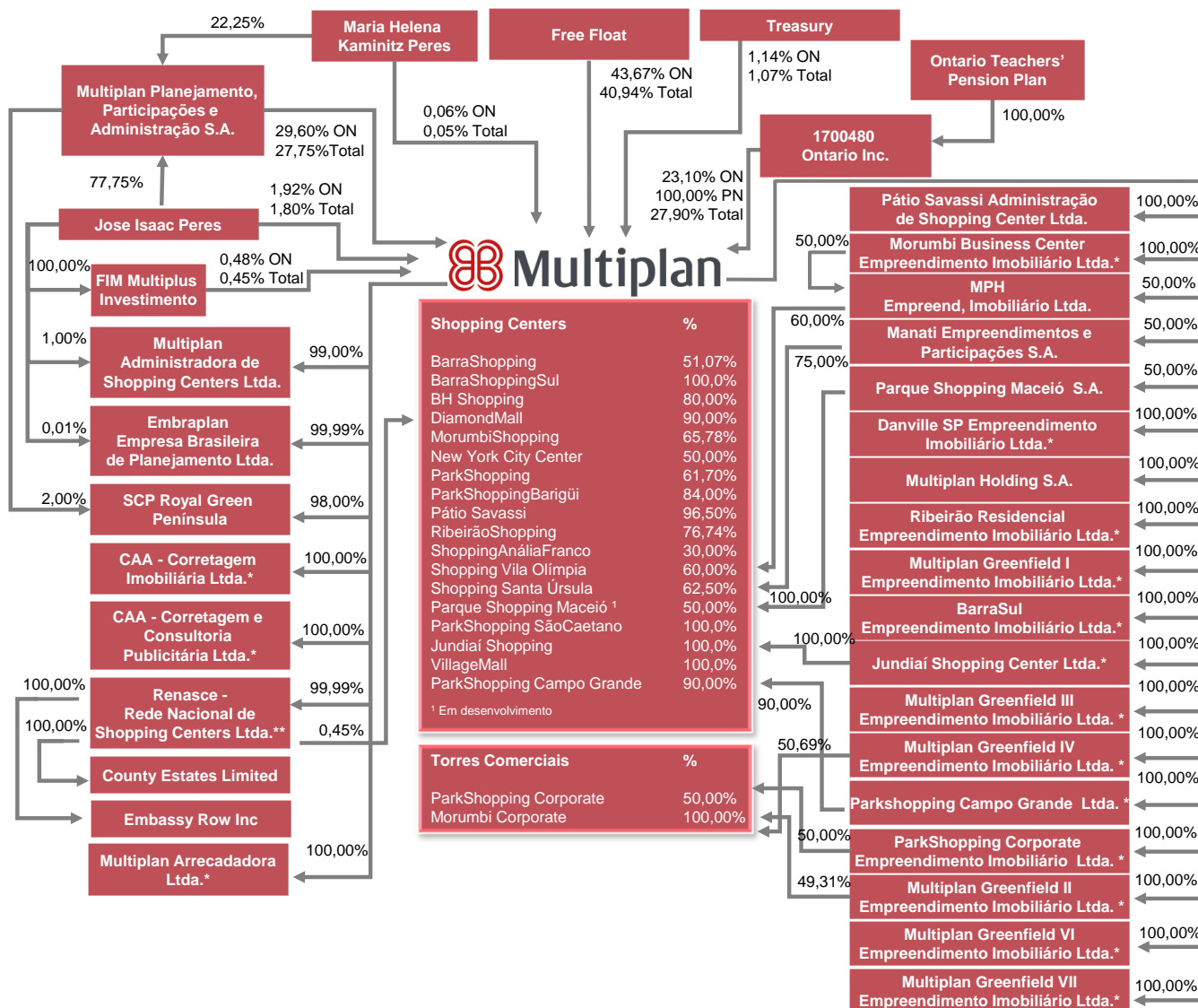
Mapa de atuação

-  Torre para locação em operação
-  Torre para locação em desenvolvimento
-  Shopping center em desenvolvimento
-  Shopping center em operação



13. Estrutura Societária

A estrutura societária da Multiplan, em 30 de setembro de 2013, está descrita no gráfico abaixo. De um total de 189.997.214 ações emitidas, 178.138.867 são ordinárias e 11.858.347 são preferenciais e detidas exclusivamente pela Ontario Teachers' Pension Plan e não são listadas nem negociadas em nenhuma bolsa de valores.



*Multiplan Holding S.A. detém participação igual ou menor do que 1,00% nestas companhias.

**José Isaac Peres detém participação de 0,01% nesta companhia.

A Multiplan detém participações nas Sociedades de Propósito Específico (SPE), conforme descrito abaixo:

MPH Empreendimentos Imobiliário Ltda.: possui 60,0% de participação no Shopping Vila Olímpia. A Multiplan detém direta e indiretamente 100% da MPH.

Manati Empreendimentos e Participações S.A.: detém uma participação de 75% no Shopping Santa Úrsula, em Ribeirão Preto, SP, onde a Multiplan tem uma sociedade 50/50.

Parque Shopping Maceió S.A.: é a Sociedade de Propósito Específico para o Shopping Maceió, onde a Multiplan detém uma participação de 50%.

Danville SP Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de

Ribeirão Preto.

Multiplan Holding S.A.: subsidiária integral da Multiplan, que tem por objeto a participação em outras sociedades do grupo Multiplan.

Ribeirão Residencial Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de Ribeirão Preto.

Multiplan Greenfield I Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de Porto Alegre.

BarraSul Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de Porto Alegre.

Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de São Paulo.

Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de São Paulo.

Multiplan Greenfield III Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade do Rio de Janeiro.

Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de São Paulo.

Jundiaí Shopping Center Ltda.: Detém 100,0% de participação no JundiaíShopping. Multiplan possui 100,0% de participação na Jundiaí Shopping Center Ltda..

Park Shopping Campo Grande Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento do ParkShoppingCampoGrande.

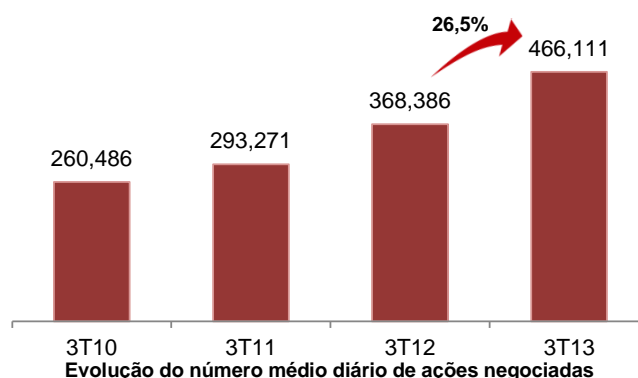
ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de Brasília.

Multiplan Greenfield VII Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projetos imobiliários na cidade de Canoas.

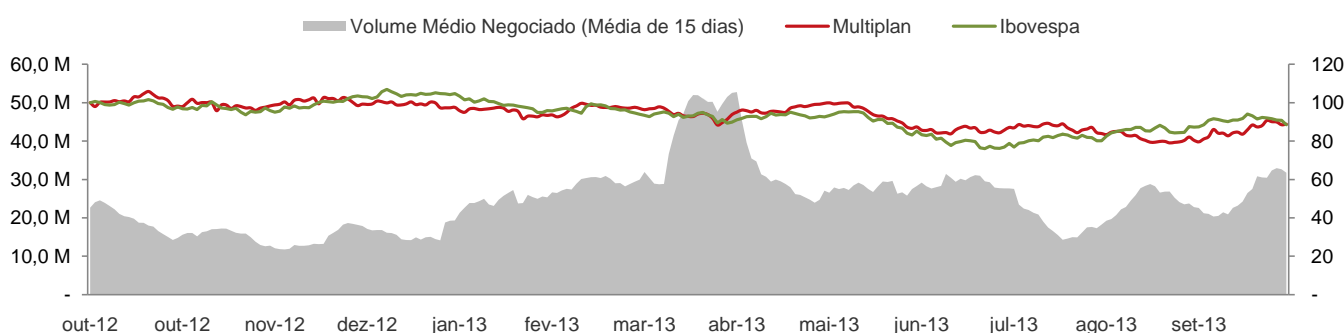
14. MULT3 e Mercado de Ações

Aumento de 26,5% no número médio diário de ações negociadas no 3T13

A ação da Multiplan (MULT3 na BM&FBOVESPA; MULT3 BZ no Bloomberg) fechou o 3T13 cotada a R\$53,00/ação, apresentando desempenho 40 p.b. superior ao índice Ibovespa, que depreciou 11,6%, quando comparado ao 3T12. No 3T13, o volume financeiro negociado aumentou 20,6%, atingindo uma média de R\$23,6 milhões/dia, comparado a R\$19,6 milhões no 3T12. Considerando o número médio diário de ações negociadas no 3T13, o volume aumentou 26,5% sobre o 3T12.



As ações da Multiplan fazem parte dos seguintes índices: Índice Brasil (IBRX), Índice Tag Along (ITAG), Índice de Ações com Governança Corporativa (IGC), Índice Imobiliário (IMOB), Índice Mid-Large Cap (MLCX), Índice MSCI Brazil Fund, FTSE EPRA/NAREIT Global Index, FTSE All World Emerging Index, FTSE All World EX US Index Fund, MSCI Emerging Markets Index, MSCI BRIC Index Fund, SPL Total International Stock Index e S&P Global ex-US Property Index.

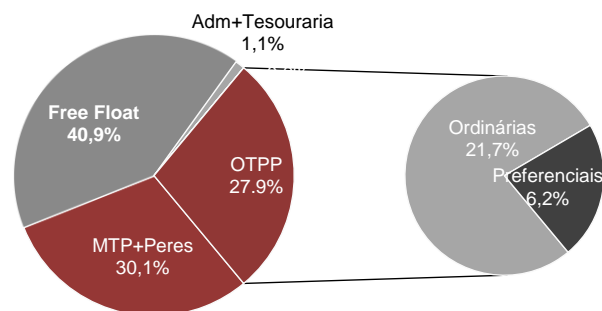


Variação: MULT3, volume MULT3 e Ibovespa
 Base 100 = 30 de setembro de 2012

MULT3 na BM&FBOVESPA	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
Preço de fechamento médio	50,65	53,14	▼4,7%	54,61	46,16	▲18,3%
Preço de fechamento	53,00	59,69	▼11,2%	53,00	59,69	▼11,2%
Volume médio diário negociado	\$ 23,6 M	\$ 19,6 M	▲20,6%	\$ 27,9 M	\$ 18,2 M	▲53,9%
Market cap	\$ 10.070 M	\$ 10.696 M	▼5,9%	\$ 10.070 M	\$ 10.696 M	▼5,9%

Em 30 de setembro de 2013, 30,1% das ações da Companhia eram detidas direta e indiretamente pelo Sr. e Sra. Peres. A Ontario Teachers' Pension Plan (OTPP) detinha 27,9% e o free-float era equivalente a 40,9%. As ações detidas pela administração e em tesouraria totalizavam 1,1% das ações em circulação. O total de ações emitidas era de 189.997.214.

Evento recente: Até a divulgação deste relatório, a OTPP aumentou sua participação na Multiplan 28,6% das ações em circulação.



Abertura da estrutura societária em 30 de setembro de 2013
 OTPP – Ontario Teachers' Pension Plan

15. Apêndices
Destques Operacionais e Financeiros

Desempenho						
Desempenho Financeiro (MTE %)	3T13	3T12	Var.%	9M13	9M12	Var.%
Receita bruta R\$'000	270.753	223.691	▲21,0%	779.514	781.296	▼0,2%
Receita líquida R\$'000	248.650	205.362	▲21,1%	709.617	720.488	▼1,5%
Receita líquida R\$/m ²	477,8	506,1	▼5,6%	1377,9	1.775,5	▼22,4%
Receita líquida US\$/pé	20,0	23,2	▼13,6%	57,8	81,3	▼29,0%
Receita de locação (com efeito da linearidade) R\$'000	166.844	130.359	▲28,0%	492.995	392.030	▲25,8%
Receita de locação R\$/m ²	320,6	321,3	▼0,2%	957,3	966,1	▼0,9%
Receita de locação US\$/pé	13,4	14,7	▼8,7%	40,1	44,3	▼9,3%
Receita de locação mensal R\$/m ²	106,9	107,1	▼0,2%	106,4	107,3	▼0,9%
Receita de locação mensal US\$/pé	4,5	4,9	▼8,7%	4,5	4,9	▼9,3%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R\$'000	172.525	143.516	▲20,2%	500.472	413.740	▲21,0%
Resultado Operacional Líquido R\$/m ²	331,5	353,7	▼6,3%	971,8	1019,6	▼4,7%
Resultado Operacional Líquido US\$/pé	13,9	16,2	▼14,3%	40,7	46,7	▼12,8%
Margem NOI	86,5%	92,0%	▼550 b.p	85,3%	88,9%	▼361 b.p
NOI por ação R\$	0,92	0,80	▲14,1%	2,66	2,32	▲14,8%
NOI + CD R\$'000	185.485	152.289	▲21,8%	540.397	440.960	▲22,6%
NOI + CD R\$/m ²	356,4	375,3	▼5,0%	1049,3	1086,7	▼3,4%
NOI + CD US\$/pé	14,9	17,2	▼13,1%	44,0	49,8	▼11,7%
Margem NOI + CD	87,4%	92,5%	▼510 b.p	86,3%	89,5%	▼329 b.p
NOI + CD por ação R\$	0,99	0,85	▲15,6%	2,88	2,47	▲16,4%
Despesas de sede R\$'000	27.842	29.173	▼4,6%	79.825	75.904	▲5,2%
Despesas de sede/Receita líquida	11,2%	14,2%	▼301 b.p	11,2%	10,5%	▲71 b.p
EBITDA R\$'000	163.618	133.213	▲22,8%	471.854	444.353	▲6,2%
EBITDA R\$/m ²	314,4	328,3	▼4,2%	916,2	1095,0	▼16,3%
EBITDA US\$/pé	13,2	15,0	▼12,4%	38,4	50,2	▼23,5%
Margem EBITDA	65,8%	64,9%	▲94 b.p	66,5%	61,7%	▲482 b.p
EBITDA por ação R\$	0,87	0,75	▲16,6%	2,51	2,49	▲0,8%
Lucro líquido ajustado R\$'000	94.680	84.874	▲11,6%	248.670	304.114	▼18,2%
Lucro líquido ajustado R\$/m ²	181,9	209,2	▼13,0%	482,9	749,4	▼35,6%
Lucro líquido ajustado US\$/pé	7,6	9,6	▼20,4%	20,2	34,3	▼41,1%
Margem líquida ajustada	38,08%	41,33%	▼325 b.p	35,04%	42,21%	▼717 b.p
Lucro líquido ajustado por ação R\$	0,50	0,48	▲5,9%	1,32	1,70	▼22,4%
FFO R\$'000	126.045	102.595	▲22,9%	337.434	356.754	▼5,4%
FFO R\$/m ²	242,2	252,8	▼4,2%	655,2	879,1	▼25,5%
FFO US\$'000	56.869	50.597	▲12,4%	152.244	175.940	▼13,5%
FFO US\$/pé	10,2	11,6	▼12,4%	27,5	40,3	▼31,8%
Margem FFO	50,7%	50,0%	▲1,5%	47,6%	49,5%	▼4,0%
FFO por ação R\$	0,67	0,57	▲16,6%	1,80	2,00	▼10,2%
Dólar (US\$) final do trimestre	2,2164	2,0277	▲9,3%	2,2164	2,0277	▲9,3%

Destaques Operacionais e Financeiros

Desempenho						
Desempenho do Mercado	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Número de ações	189.997.214	179.197.214	▲6,0%	189.997.214	179.197.214	▲6,0%
Ações ordinárias	178.138.867	167.338.867	▲6,5%	178.138.867	167.338.867	▲6,5%
Ações preferenciais	11.858.347	11.858.347	▲0,0%	11.858.347	11.858.347	▲0,0%
Preço médio da ação R\$	50,65	53,14	▼4,7%	54,61	46,16	▲18,3%
Preço de fechamento da ação R\$	53,00	59,69	▼11,2%	53,00	59,69	▼11,2%
Volume médio diário negociado (R\$ '000)	23.610	19.576	▲20,6%	27.945	18.154	▲53,9%
Valor de mercado (R\$ '000)	10.069.852	10.696.282	▼5,9%	10.069.852	10.696.282	▼5,9%
Dívida bruta (R\$ '000)	2.206.884	1.476.076	▲49,5%	2.206.884	1.476.076	▲49,5%
Caixa (R\$ '000)	533.099	324.230	▲64,4%	533.099	324.230	▲64,4%
Dívida líquida (R\$ '000)	1.673.785	1.151.846	▲45,3%	1.673.785	1.151.846	▲45,3%
P/FFO (Últimos 12 meses)	20,3 x	23,0 x	▼11,8%	20,3 x	23,0 x	▼11,8%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	18,3 x	20,5 x	▼10,9%	18,3 x	20,5 x	▼10,9%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	2,6 x	2,0 x	▲30,6%	2,6 x	2,0 x	▲30,6%

Desempenho						
Operacional (100%)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
ABL total final (m²)	710.610	591.945	▲20,0%	710.610	591.945	▲20,0%
ABL própria final (m²)	533.801	420.051	▲27,1%	533.801	420.051	▲27,1%
ABL própria %	75,1%	71,0%	▲416 b.p	75,1%	71,0%	▲416 b.p
ABL total ajustada (med.) ¹ (m²)	692.820	577.741	▲19,9%	687.744	577.881	▲19,0%
ABL própria ajustada (med.) ¹ (m²)	520.437	405.772	▲28,3%	514.992	405.797	▲26,9%
Vendas totais R\$'000	2.673.896	2.241.454	▲19,3%	7.733.697	6.546.523	▲18,1%
Vendas totais R\$'000 R\$/m²	3.859	3.880	▼0,5%	11.245	11.328	▼0,7%
Vendas totais US\$/pé	162	178	▼9,0%	471	519	▼9,2%
Vendas nas Mesmas Lojas	▲8,4%	▲8,5%	▼10 b.p	▲7,3%	▲7,7%	▼40 b.p
Vendas na Mesma Área	▲7,7%	▲9,4%	▼170 b.p	▲7,3%	▲9,5%	▼220 b.p
Aluguel nas Mesmas Lojas	▲11,4%	▲7,7%	▲374 b.p	▲10,5%	▲9,8%	▲70 b.p
Aluguel na Mesma Área	▲8,9%	▲7,1%	▲180 b.p	▲8,5%	▲9,7%	▼120 b.p
Custos de ocupação	13,0%	13,1%	▼5 b.p	13,5%	13,4%	▲8 b.p
Aluguel como % das vendas	7,4%	7,6%	▼21 b.p	7,7%	7,8%	▼13 b.p
Outros como % das vendas	5,6%	5,4%	▲16 b.p	5,8%	5,6%	▲21 b.p
Turnover	▲1,1%	▲1,6%	▼46 b.p	▲3,5%	▲3,8%	▼29 b.p
Taxa de ocupação	98,1%	98,5%	▼42 b.p	97,5%	97,9%	▼40 b.p
Inadimplência (25 dias de atraso)	▲1,5%	▲1,3%	▲16 b.p	▲1,9%	▲1,7%	▲20 b.p
Perda de aluguel	▲0,7%	▲0,1%	▲60 b.p	▲0,4%	▲0,2%	▲20 b.p

¹ ABL ajustado corresponde à ABL médio do período, excluindo a área de 14.400 m² do supermercado BIG no BarraShoppingSul.

Demonstração de Resultados Consolidados (R\$'000) - Gerencial

(R\$'000)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
Locação de lojas	154.802	124.240	▲24,6%	462.424	373.098	▲23,9%
Serviços	26.001	22.920	▲13,4%	78.062	69.959	▲11,6%
Cessão de direitos	12.960	8.773	▲47,7%	39.925	27.220	▲46,7%
Receita de estacionamento	32.530	25.580	▲27,2%	93.628	73.211	▲27,9%
Venda de imóveis	30.946	35.521	▼12,9%	71.669	217.158	▼67,0%
Apropriação de receita de aluguel linear	12.042	6.119	▲96,8%	30.551	18.932	▲61,4%
Outras	1.472	538	▲173,6%	3.255	1.718	▲89,5%
Receita Bruta	270.753	223.691	▲21,0%	779.514	781.296	▼0,2%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(22.103)	(18.329)	▲20,6%	(69.897)	(60.808)	▲14,9%
Receita Líquida	248.650	205.362	▲21,1%	709.617	720.488	▼1,5%
Despesas de sede	(27.842)	(29.173)	▼4,6%	(79.826)	(75.904)	▲5,2%
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.062)	(2.324)	▲31,8%	(7.825)	(7.206)	▲8,6%
Despesas de shopping centers	(26.849)	(12.423)	▲116,1%	(86.132)	(51.501)	▲67,2%
Despesas com novos projetos para locação	(3.900)	(7.013)	▼44,4%	(9.762)	(20.563)	▼52,5%
Despesas com novos projetos para venda	(3.255)	(4.216)	▼22,8%	(8.555)	(13.573)	▼37,0%
Custo de imóveis vendidos	(19.672)	(18.421)	▲6,8%	(48.698)	(111.515)	▼56,3%
Resultado de equivalência patrimonial	483	72	▲570,8%	(202)	922	n.a.
Outras receitas (despesas) operacionais	(935)	1.349	n.a.	3.237	3.205	▲1,0%
EBITDA	163.618	133.213	▲22,8%	471.854	444.353	▲6,2%
Receitas financeiras	13.789	10.895	▲26,6%	37.231	48.802	▼23,7%
Despesas financeiras	(32.667)	(19.125)	▲70,8%	(114.169)	(70.244)	▲62,5%
Depreciações e amortizações	(31.365)	(17.721)	▲77,0%	(88.764)	(52.640)	▲68,6%
Lucro Antes do Imposto de Renda	113.375	107.262	▲5,7%	306.152	370.271	▼17,3%
Imposto de renda e contribuição social	(18.687)	(22.371)	▼16,5%	(57.457)	(64.873)	▼11,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(8.010)	(12.862)	▼37,7%	(21.237)	(44.508)	▼52,3%
Participação dos acionistas minoritários	(9)	(17)	▼47,6%	(35)	(1.284)	▼97,3%
Lucro Líquido	86.669	72.012	▲20,4%	227.423	259.606	▼12,4%

(R\$'000)	3T13	3T12	Var. %	9M13	9M12	Var. %
NOI	172.525	143.516	▲20,2%	500.471	413.740	▲21,0%
<i>Margem NOI</i>	86,5%	92,0%	▼550 b.p	85,3%	88,9%	▼361 b.p
NOI + Cessão de Direitos	185.485	152.289	▲21,8%	540.396	440.960	▲22,5%
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	87,4%	92,5%	▼510 b.p	86,3%	89,5%	▼329 b.p
EBITDA de Shopping Centers	157.642	123.168	▲28,0%	464.066	368.262	▲26,0%
<i>Margem EBITDA de Shopping Centers</i>	71,6%	71,3%	▲28 b.p	72,0%	70,8%	▲123 b.p
EBITDA (Shopping Center + Imobiliário)	163.618	133.213	▲22,8%	471.854	444.353	▲6,2%
<i>Margem de EBITDA</i>	65,8%	64,9%	▲94 b.p	66,5%	61,7%	▲482 b.p
Lucro Líquido	86.669	72.012	▲20,4%	227.423	259.606	▼12,4%
<i>Margem de Lucro Líquido</i>	34,9%	35,1%	▼21 b.p	32,0%	36,0%	▼398 b.p
Lucro Líquido Ajustado	94.679	84.874	▲11,6%	248.660	304.114	▼18,2%
<i>Margem de Lucro Líquido Ajustado</i>	38,1%	41,3%	▼325 b.p	35,0%	42,2%	▼717 b.p
FFO	126.044	102.595	▲22,9%	337.424	356.754	▼5,4%
<i>Margem FFO</i>	50,7%	50,0%	▲73 b.p	47,6%	49,5%	▼197 b.p

Balanco Patrimonial (R\$'000) – Gerencial

ATIVO	9/30/2013	6/30/2013	% Variação
Ativo Circulante			
Disponibilidades e valores equivalentes	313.467	173.200	▲81,0%
Aplicações financeiras	219.632	280.025	▼21,6%
Contas a receber	200.139	182.035	▲9,9%
Terrenos e imóveis a comercializar	151.166	228.702	▼33,9%
Partes relacionadas	3.657	6.103	▼40,1%
Impostos e contribuições sociais a compensar	16.252	14.746	▲10,2%
Outros	48.887	39.166	▲24,8%
Total do Ativo Circulante	953.200	923.976	▲3,2%
Ativo não Circulante			
Contas a receber	61.618	58.084	▲6,1%
Terrenos e imóveis a comercializar	339.570	337.734	▲0,5%
Partes relacionadas	13.232	15.167	▼12,8%
Depósitos judiciais	27.898	25.494	▲9,4%
Outros	8.355	3.645	▲129,2%
Investimentos	4.479	3.800	▲17,9%
Propriedades para investimento	4.678.702	4.419.542	▲5,9%
Imobilizado	17.366	17.338	▲0,2%
Intangível	344.254	342.131	▲0,6%
Total do Ativo não Circulante	5.495.474	5.222.936	▲5,2%
Total do Ativo	6.448.674	6.146.912	▲4,9%
PASSIVO			
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	209.161	157.637	▲32,7%
Debêntures	1.902	7.732	▼75,4%
Contas a pagar	120.368	154.779	▼22,2%
Obrigações por aquisição de bens	37.292	48.102	▼22,5%
Impostos e contribuições a recolher	48.502	34.106	▲42,2%
Dividendos a pagar	38.402	38.416	▼0,0%
Receitas diferidas	31.634	41.716	▼24,2%
Outros	2.852	3.775	▼24,5%
Total do Passivo Circulante	490.113	486.263	▲0,8%
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.615.999	1.309.396	▲23,4%
Debêntures	300.000	300.000	▲0,0%
Imposto de renda e contribuições social diferidos	122.344	114.333	▲7,0%
Obrigações por aquisição de bens	42.530	61.906	▼31,3%
Outros	2.638	747	▲253,1%
Provisão para contingências	23.920	22.740	▲5,2%
Receitas diferidas	26.976	25.877	▲4,2%
Total do Passivo não Circulante	2.134.407	1.835.000	▲16,3%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.388.062	2.388.062	▼0,0%
Reserva de capital	871.918	959.012	▼9,1%
Reserva de lucros	570.280	570.280	▲0,0%
Gasto com emissão de ações	(38.611)	(37.156)	▲3,9%
Ações em tesouraria	(102.882)	(58.266)	▲76,6%
Efeitos em Transação de Capital	(90.000)	(89.996)	▲0,0%
Lucros Acumulados	225.219	93.560	▲140,7%
Participação dos acionistas minoritários	168	154	▲9,3%
Total do Patrimônio Líquido	3.824.154	3.825.649	▼0,0%
Total do Passivo	6.448.674	6.146.912	▲4,9%

Glossário

ABL: Área Bruta Locável, que corresponde ao somatório de todas as áreas disponíveis para a locação nos shopping centers, exceto merchandising.

ABL Própria: ou ABL da companhia ou ABL Multiplan, refere-se à ABL total ponderada pela participação da Multiplan em cada shopping.

ABL Própria Esperada: ABL correspondente à participação da Companhia nos projetos em desenvolvimento.

Aluguel Complementar: É a diferença (quando positiva) entre o aluguel mínimo e o aluguel com base em porcentagem de vendas paga como aluguel, conforme definida em contrato.

Aluguel Sazonal: Aluguel adicional cobrado normalmente da maioria dos locatários em dezembro, devido às maiores vendas promovidas pelo natal, além de maiores despesas incorridas nesta época do ano.

Aluguel na Mesma Área (na sigla em inglês SAR): É a relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no ano anterior com o ano atual excluindo a taxa de vacância.

Aluguel nas Mesmas Lojas (na sigla em inglês SSR): Variação do aluguel faturado de lojas em operação nos dois períodos comparados.

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.

Banco de Terrenos: Terrenos adquiridos pela Multiplan para empreendimentos futuros.

Brownfield: projetos de expansões em shopping centers existentes.

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

CAPEX: *Capital Expenditure*. É a estimativa do montante de recursos a ser desembolsado para o desenvolvimento, expansão ou melhoria de um ativo. O valor capitalizado representa a variação do ativo permanente, imobilizado, intangível, propriedades para investimento e depreciação.

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 reconhecido na conta de receita diferida e na conta de recebíveis, mas sua receita é reconhecida na conta de receita de cessão de direitos em parcelas lineares, somente no momento de uma abertura, pelo período do contrato de locação. Cessão de Direitos não recorrentes refere-se a contratos de lojas novas em novos empreendimentos ou expansões (inaugurados nos últimos 5 anos). Cessão de Direitos "Operacional" refere-se a lojas que estão mudando em um shopping center já em funcionamento.

Custo de Ocupação: É o custo de locação de uma loja como porcentagem das vendas. Inclui o aluguel e outras despesas (despesas de condomínio e fundo promocional).

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

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 com Novos Projetos para Locação: Despesas pré-operacionais, atreladas a projetos greenfield e expansões, contabilizada como despesa na demonstração de resultados, conforme estabelecido no pronunciamento CPC 04 em 2009.

Despesas com Novos Projetos para Venda: Despesas pré-operacionais, geradas nas operações de desenvolvimento imobiliário para venda, contabilizada como despesa na demonstração de resultados, conforme pronunciamento CPC 04 em 2009.

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

Efeito da Linearidade: Método contábil que tem como objetivo retirar a volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel. 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.

Efeito do reajuste no IGP-DI: É a média do aumento mensal do IGP-DI com um mês de atraso, multiplicada pela porcentagem da ABL ajustada no respectivo mês.

EPS: *Earnings per Share*. Ganhos por Ação; constitui-se do Lucro Líquido dividido pelo número total de ações da companhia.

Equivalência Patrimonial: A contabilização do resultado da participação societária em coligadas é demonstrada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da coligada.

FFO (Fluxo de Caixa Operacional): É a soma do Lucro Líquido Ajustado, depreciação e amortização.

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna): Índice de inflação apurado pela Fundação Getúlio Vargas, 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.

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo): Calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, é o indicador nacional de inflação controlado pelo Banco Central do Brasil.

Lojas Âncora: Grandes lojas conhecidas pelo público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center. As lojas devem ter mais de 1.000 m² para serem consideradas âncoras.

Lojas Satélite: Pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncora e destinadas ao comércio em geral.

Lucro Líquido Ajustado: Lucro Líquido Ajustado pelas despesas não recorrentes com o IPO, custos de reestruturação e amortizações de ágio provenientes de aquisições e fusões (incluindo impostos diferidos).

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

Margem NOI: NOI dividido pela receita de locação e receita líquida de estacionamento.

Merchandising: É todo tipo de locação em um shopping não vinculada à área da ABL do shopping. Merchandising inclui receitas de quiosques, stands, cartazes, locação de espaços em pilares, portas e escadas rolantes, entre outros pontos de exposição em um shopping.

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

Multiuso: Estratégia baseada no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e torres comerciais em áreas próximas aos shoppings.

Participação Minoritária: Resultado das empresas controladas que não correspondem à participação da companhia controladora e, conseqüentemente, são deduzidos do resultado da mesma.

Receitas Diferidas: Cessão de Direitos diferida e despesas com recompra de lojas.

Receita de Estacionamento: resultado líquido da receita de estacionamento menos os valores repassados aos sócios da Multiplan nos shopping centers e condomínios.

Resultado Operacional Líquido (NOI): *Net Operating Income*, ou *NOI*. Refere-se à soma do resultado operacional (receita de locação e despesas do shopping) e o resultado das operações de estacionamento (receitas e despesas). Impostos sobre receita não são considerados. O NOI+CD também inclui a receita de cessão de direitos.

Taxa de Ocupação: ABL locada dividida pela ABL total

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

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

TR: Taxa Referencial – Taxa média de juros utilizada pelo mercado.

Turnover (giro): Consiste na ABL locada nos shopping centers em operação no período dividida pela ABL total disponível dos shopping centers em operação.

Vacância: Área bruta locável no shopping disponível para ser alugada.

Vendas: Vendas declaradas pelas lojas em cada um dos shoppings.

Vendas na Mesma Área (na sigla em inglês SAS): É a relação entre as vendas em uma mesma área no ano anterior e o ABL da área menos a taxa de vacância.

Vendas nas Mesmas Lojas (na sigla em inglês SSS): Vendas de lojas em operação há mais de um ano.

VGv (Valor Geral de Vendas): Refere-se ao total de unidades à venda em um empreendimento imobiliário multiplicado pelo valor de tabela de cada uma.

Segmentos de Shopping Centers:

- ☞ Praça de Alimentação & Área Gourmet – Inclui operações de *fast food* e restaurantes
- ☞ Diversos – Cosméticos, livrarias, cabeleireiros, lojas para animais, etc.
- ☞ Artigos para o lar e escritório – Lojas de aparelhos eletrônicos, decoração, arte, materiais para escritório, etc.
- ☞ Serviços – Centros esportivos, centros de lazer, teatros, salas de cinema, centros médicos, bancos, etc.
- ☞ Vestuário – Lojas de roupas, calçados e acessórios femininos e masculinos