

4T16



Relatório de Resultados

Teleconferência de Resultados

Data: 10 de março de 2017 (Sexta-Feira)

Português: 11h00 (Brasília)

Inglês: 12h30 (Brasília)

Webcast : ri.multipplan.com.br

Números de Acesso:

Brasil: +55 11 3193-1001

+55 11 2820-4001

EUA: +1 (888) 700-0802

Outros países:

+1 (786) 924-6977

Código: 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 da expectativa da Companhia. O leitor/investidor não deve basear-se exclusivamente nas informações contidas neste relatório para tomar decisões com relação à negociação de valores mobiliários de emissão da Multiplan.

Este documento contém informações sobre projetos futuros que poderão tornar-se diversas devido a alterações nas condições de mercado, alterações de lei ou políticas governamentais, alterações das condições de operação do projeto e dos respectivos custos, alteração de cronogramas, desempenho operacional, demanda de lojistas e consumidores, negociações comerciais ou de outros fatores técnicos e econômicos. Tais projetos poderão ser modificados no todo ou parcialmente, a critério da Companhia, sem prévio aviso. As informações não contábeis não foram revisadas pelos auditores externos.

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

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

Relatório Gerencial

Durante o exercício de 2012, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu os seguintes pronunciamentos que afetam as atividades da Companhia e suas controladas, dentre outros: (i) CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto; (ii) CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto. Esses pronunciamentos passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013. Tais pronunciamentos determinam, dentre outras coisas, que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras através do método de equivalência patrimonial. Nesse caso, a Companhia deixa de consolidar proporcionalmente os 50% de participação na Manati Empreendimentos e Participações S.A., empresa detentora de 75% do Shopping Santa Úrsula, e os 50% de participação na Parque Shopping Maceió S.A., empresa detentora de 100% do shopping center do mesmo nome. Este relatório possui caráter gerencial e, por essa razão, não considera a aplicação dos CPCs 18 (R2) e 19 (R2). Dessa forma, as informações e/ou análises de desempenho constantes deste relatório consideram a consolidação proporcional da Manati Empreendimentos e Participações S.A., e da Parque Shopping Maceió S.A. Para informações adicionais, favor consultar a nota 8.4 das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2016.

A Multiplan está apresentando seus resultados em formato gerencial para fornecer ao leitor dados operacionais mais completos. Favor acessar seu website ri.multiplan.com.br para consultar suas Demonstrações Financeiras de acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

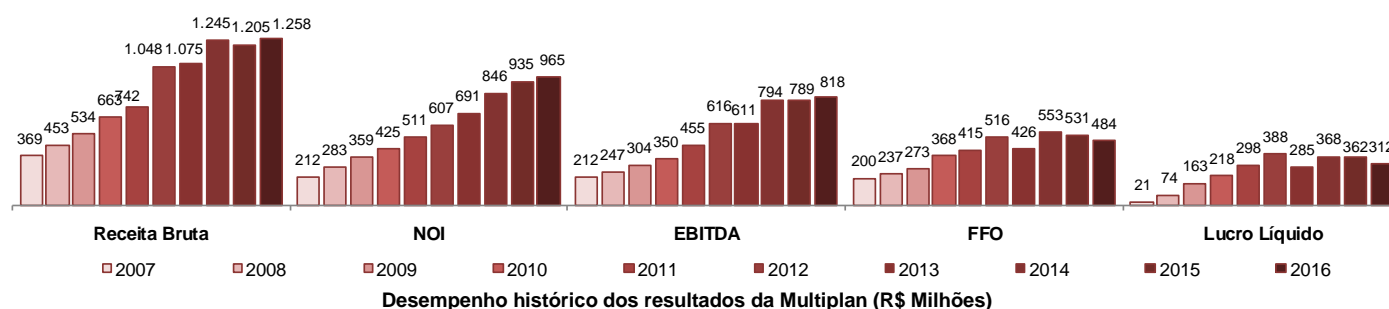
Favor consultar a página 46 para uma breve descrição das mudanças determinadas pelos Pronunciamentos Contábeis CPC 18 (R2) e CPC 19 (R2), e a conciliação entre os números contábeis e gerenciais.

1. Demonstração de Resultados Consolidados – Gerencial.....	8
2. Aquisições de Participações Minoritárias.....	9
3. Indicadores Operacionais	11
4. Receita Bruta	16
5. Resultados da Participação em Propriedades	17
6. Resultados da Administração de Shopping Centers.....	23
7. Resultados do Desenvolvimento de Shopping Centers	24
8. Resultados de Empreendimentos Imobiliários	25
9. Resultados Financeiros	26
10. Desenvolvimento de Projetos	33
11. MULT3 e Mercado de Ações	37
12. Valor Justo das Propriedades para Investimento de acordo com CPC 28	38
13. Portfólio.....	40
14. Estrutura Societária	42
15. Dados Operacionais e Financeiros.....	44
16. Conciliação entre IFRS com CPC 19 (R2) e Gerencial.....	46
17. Anexos.....	49
18. Glossário.....	53

Evolução dos Indicadores Financeiros da Multiplan

R\$ Milhões	2007 (IPO) ¹	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Variação % (2016/2007)	CAGR % (2016/2007)
Receita Bruta	368,8	452,9	534,4	662,6	742,2	1.048,0	1.074,6	1.245,0	1.205,2	1.257,5	+241,0%	+14,6%
NOI	212,1	283,1	359,4	424,8	510,8	606,9	691,3	846,1	934,8	964,6	+354,8%	+18,3%
EBITDA	212,2	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	610,7	793,7	789,2	818,3	+285,6%	+16,2%
FFO	200,2	237,2	272,6	368,2	415,4	515,6	426,2	552,9	530,7	484,2	+141,9%	+10,3%
Lucro Líquido	21,2	74,0	163,3	218,4	298,2	388,1	284,6	368,1	362,2	311,9	+1.374,4%	+34,8%

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



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. Ao final de 2016, a Multiplan detinha – com uma participação média de 75,9% - 18 shopping centers com ABL total de 775.575 m², dos quais 17 shopping centers são administrados pela Companhia, mais de 5.400 lojas e tráfego anual estimado em 180 milhões de visitas. Adicionalmente, a Multiplan detinha – com uma participação média de 92,4% - 2 conjuntos de torres comerciais com ABL total de 87.558 m², que adicionados à ABL de shopping center somam uma ABL total de 863.133 m².



RECEITA DE LOCAÇÃO CRESCE DOIS DÍGITOS NO 4T16, ALCANÇANDO R\$298 MILHÕES E R\$929 MILHÕES EM 2016

Tempo de oportunidades: aquisições recentes aumentaram a participação da Companhia nos ativos mais produtivos do portfólio. Na parte operacional, os números mostraram melhora substancial ao longo de 2016, apesar do cenário desafiador.

As **Vendas na Mesma Área (SAS)** dos lojistas cresceram **3,3%** em 2016, replicando o crescimento de 2015 e acumulando um **crescimento de 14,9% desde 2013**. No 4T16, a **melhoria do mix de lojas** levou o SAS a crescer 2,5%, superando novamente as Vendas nas Mesmas Lojas (SSS).

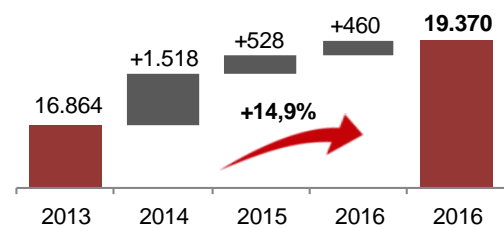
A **inadimplência bruta caiu sequencialmente** ao longo do ano, **chegando a 2,4%** no 4T16. Fortes recuperações levaram a inadimplência líquida a cair ainda mais. A **taxa de ocupação média** em 2016 ficou em **97,5%**.

A **receita de locação acelerou e cresceu 11,7%** no 4T16, ou 7,9% em 2016, com a receita de estacionamento também evoluindo 7,9% no ano. O **NOI de R\$964,6 milhões** apresentou uma **margem de 86,4%**.

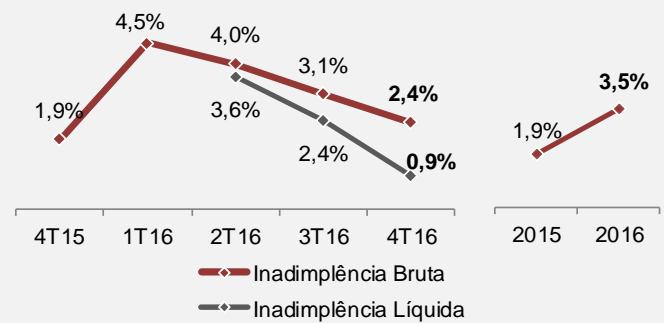
O **Morumbi Corporate** apresentou **fortes resultados** em 2016, com a **receita de locação crescendo 27,6%** no ano. A **taxa de ocupação** das torres atingiu **96,2%** em dezembro de 2016.

O **CAPEX de 2016** foi o **maior** dos últimos quatro anos, e o segundo maior desde a Abertura de Capital da Companhia, em 2007, **alcançando R\$952,1 milhões**, devido principalmente às aquisições minoritárias no BarraShopping e no MorumbiShopping.

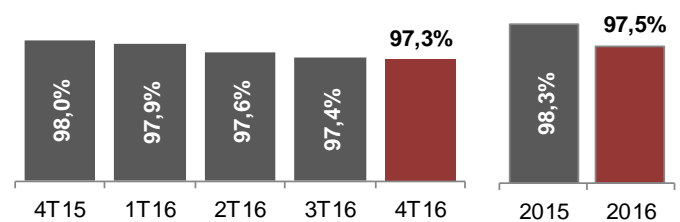
Evolução das Vendas na Mesma Área – Base: 2013



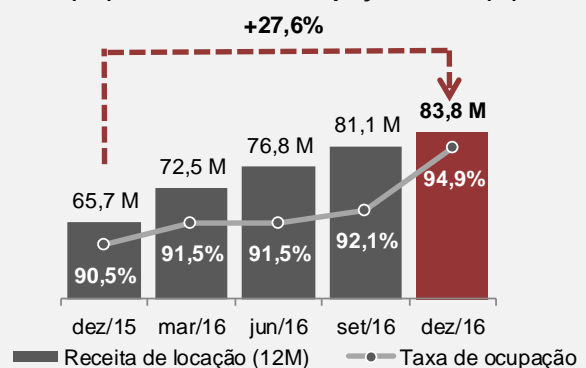
Evolução da Inadimplência como % da Receita de Locação



Evolução da Taxa de Ocupação dos Shopping Centers



Evolução da Receita de Locação do Morumbi Corporate (R\$) e sua Taxa de Ocupação Média (%)



Por conta das **aquisições de participação** mencionadas, a relação **dívida líquida/EBITDA** aumentou para **3,04x** no final do ano, mantendo uma **diferença confortável** para o *covenant* mais baixo de dívida, de 4,00x. Em 2016, o **lucro líquido** ficou em **R\$311,9 milhões** e o **FFO** em **R\$484,2 milhões**

A Companhia **emitiu** em dezembro de 2016 **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**, totalizando **R\$300,0 milhões** com um **prazo de 6 anos**, a uma **taxa de 95,0% do CDI**. A emissão **estendeu** o **prazo de amortização** de dívida da Companhia e foi avaliada com um *rating* **BrAAA** pela Fitch Ratings.

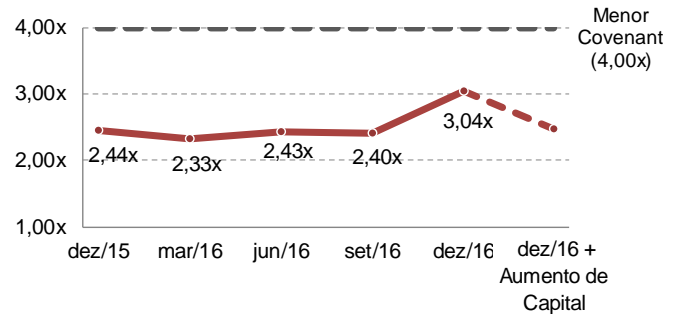
Um **total de 56.500 m² de ABL total** está **programado para inaugurar em 2017**. O cronograma inclui o **ParkShoppingCanoas**, 76,0% locado em dezembro de 2016, assim como a **Expansão do Centro Médico RibeirãoShopping** e a segunda fase da **Expansão II do Pátio Savassi**.

A **ação** da Multiplan (**MULT3** na BM&FBOVESPA) **valorizou 56,3%** no ano, com um **volume médio diário de R\$39,5 milhões**.

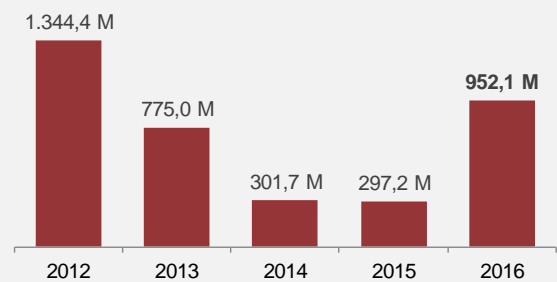
Eventos recentes: em 9 de janeiro de 2017, a Multiplan anunciou **uma nova aquisição de participação minoritária** no ParkShoppingBarigüi, aumentando sua participação em 9,3% para um total de 93,3% da ABL do shopping center.

Na mesma data, o **Conselho de Administração aprovou um Aumento de Capital Privado**. A operação foi concluída em 8 de março, no montante de R\$600,0 milhões, o que representa 10.256.411 **novas ações ordinárias**, nominativas e escriturais, a um preço de emissão de R\$58,50 por ação.

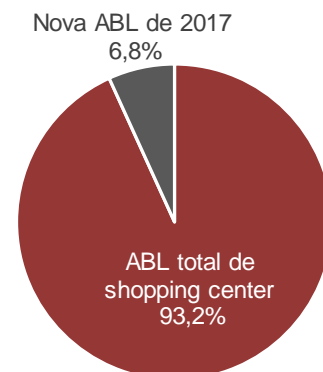
Evolução da Relação Dívida Líquida/EBITDA



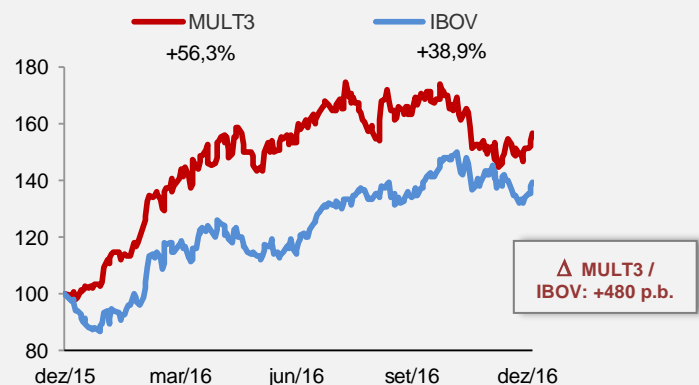
Evolução do CAPEX (R\$)



% da ABL a inaugurar em 2017



Evolução da MULT3 na BM&FBOVESPA



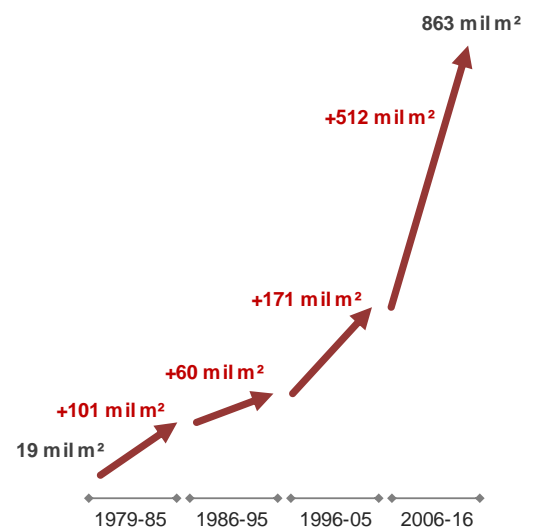
Mensagem do Presidente

Prezados Acionistas,

Em julho de 2017, completaremos dez anos desde que a companhia realizou sua Abertura de Capital, com valor de mercado fixado em R\$3,7 bilhões. Hoje (março de 2017) a Multiplan está avaliada na BM&FBovespa em valores superiores a R\$12,0 bilhões. Nesta última década, a Companhia realizou investimentos em dezenas de projetos, expansões de shoppings centers, construção de edifícios comerciais e residenciais, culminando num crescimento de seu capital de mais de três vezes em relação a 2007, enquanto retornou a seus acionistas R\$1,1 bilhão em dividendos e Juros sobre Capital Próprio.

Analisando os principais indicadores econômicos entre 2007 e 2016 – Receita, EBITDA, FFO, Lucro Líquido e Valor das Ações – podemos constatar que o crescimento da companhia foi de 241%, 367%, 142%, 1.374% e 138%, respectivamente.

Essa retrospectiva resume parte da nossa história e ressalta como foi importante contar com o apoio do mercado de capitais e com a confiança de nossos acionistas. Se fizermos uma análise do período completo, veremos o quanto uma companhia, com 43 anos, cresceu nestes últimos dez anos de capital aberto.



Evolução da ABL Total da Multiplan – 1979-2016

Devemos ressaltar que a maior parte deste crescimento foi construído dentro da própria empresa, com projetos e empreendimentos desenvolvidos e executados pelo nosso corpo técnico e pelos nossos colaboradores.

Contribuímos expressivamente para o setor de shopping centers no Brasil através de diversas inovações. Movimento este que certamente se tornará ainda mais importante nestes momentos de dificuldade que o país atravessa, em que o esforço criativo da Companhia está sendo superado.

Nunca tememos as crises, porque sempre vimos nestas situações uma grande oportunidade de crescimento. Os números em si e a história atestam uma empresa altamente dinâmica e criativa.

Em 2016, ano que o povo brasileiro quis tanto deixar para trás, nós ainda realizamos investimentos da ordem de R\$950 milhões, o segundo maior desde a nossa abertura de capital, incluindo três importantes aquisições (duas no BarraShopping e uma no MorumbiShopping, não considerando uma no ParkShoppingBarigüi no começo de 2017) e investimentos em nossos projetos existentes e em desenvolvimento.

Finalizamos em 8 de março de 2017, uma fantástica façanha no mercado de capitais que se iniciou de um projeto idealizado ainda em 2016. A companhia concluiu um aumento de capital privado, acrescentando seu capital em R\$600 milhões, sendo 100% das ações subscritas. A ação adquirida a R\$58,50 no aumento de capital ofereceu um ganho de 10,0% em relação à cotação de R\$64,35, no fechamento de ontem, 8 de março, data em que também celebramos o Dia das Mulheres, que são as grandes protagonistas deste nosso país.

Neste ano, vamos inaugurar o nosso 19º shopping center, o ParkShoppingCanoas, empreendimento que se encontra com 76% da área locada. As obras estão em adiantado processo de finalização e serão concluídas em novembro de 2017.

Gostaríamos de destacar que este empreendimento é uma das mais importantes contribuições para cidade de Canoas, no Rio Grande do Sul. Fizemos obras viárias, urbanização e a renovação do Parque Getúlio Vargas, localizado em área contígua ao novo shopping, dando àquela região uma nova energia e valorização imobiliária.

Finalmente, completo esta mensagem dirigindo-me a vocês, certo de que a economia brasileira está sendo resgatada pela nova administração, cujas reformas em curso, ao seu término, nos recolocarão no status de uma entre as dez mais importantes economias do mundo.

Reconheço que a excelente gestão econômica do governo, que muito além dos atuais resultados, encontra-se voltada para a indispensável reconstrução do país. Continuamos sempre confiando nesta nação, acreditando que, em 2017, teremos a satisfação de ver o Brasil novamente crescendo econômica e socialmente.

Nas páginas deste documento e das nossas Demonstrações Financeiras, vocês encontrarão todos os detalhes do nosso resultado de 2016.

Espero que apreciem a leitura tanto quanto nós apreciamos levá-la até vocês.

Obrigado por seu apoio contínuo,

José Isaac Peres

Presidente

1. Demonstração de Resultados Consolidados – Gerencial

(R\$'000)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita de locação	297.585	266.527	+11,7%	929.458	861.647	+7,9%
Receita de serviços	24.092	27.777	-13,3%	119.914	110.435	+8,6%
Receita de cessão de direitos	4.293	4.266	+0,6%	13.932	24.914	-44,1%
Receita de estacionamento	53.930	49.690	+8,5%	190.742	176.757	+7,9%
Venda de imóveis	(6.303)	1.467	n.d.	(724)	18.859	n.d.
Apropriação de receita de aluguel linear	(29.875)	(16.858)	+77,2%	(3.489)	7.917	n.d.
Outras receitas	2.541	718	+254,0%	7.698	4.709	+63,5%
Receita Bruta	346.263	333.586	+3,8%	1.257.532	1.205.238	+4,3%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(35.196)	(34.005)	+3,5%	(127.779)	(119.811)	+6,7%
Receita Líquida	311.067	299.581	+3,8%	1.129.753	1.085.426	+4,1%
Despesas de sede	(34.643)	(33.422)	+3,7%	(136.305)	(124.564)	+9,4%
Remuneração baseada em opções de ações	5.299	(2.982)	n.d.	(13.585)	(12.794)	+6,2%
Despesas de shopping centers	(42.465)	(27.654)	+53,6%	(144.309)	(101.052)	+42,8%
Despesas com escritórios para locação	(2.361)	(2.401)	-1,7%	(7.833)	(10.451)	-25,0%
Despesas com novos projetos para locação	(5.646)	(2.894)	+95,1%	(11.147)	(14.796)	-24,7%
Despesas com novos projetos para venda	(694)	(1.028)	-32,4%	(2.626)	(4.204)	-37,5%
Custo de imóveis vendidos	10.097	(2.098)	n.d.	2.046	(18.954)	n.d.
Resultado de equivalência patrimonial	(128)	(27)	+366,3%	(101)	(2)	+4.680,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(748)	184	n.d.	2.440	(9.451)	n.d.
EBITDA	239.777	227.259	+5,5%	818.331	789.157	+3,7%
Receitas financeiras	15.890	18.118	-12,3%	81.885	56.253	+45,6%
Despesas financeiras	(80.760)	(65.766)	+22,8%	(296.226)	(243.392)	+21,7%
Depreciações e amortizações	(42.397)	(39.505)	+7,3%	(160.387)	(157.645)	+1,7%
Lucro Antes do Imposto de Renda	132.510	140.106	-5,4%	443.604	444.372	-0,2%
Imposto de renda e contribuição social	(41.970)	(4.416)	+850,5%	(119.917)	(71.554)	+67,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.651)	1.989	n.d.	(11.885)	(10.859)	+9,4%
Participação dos acionistas minoritários	271	24	+1.047,1%	139	226	-38,4%
Lucro Líquido	85.160	137.703	-38,2%	311.941	362.185	-13,9%

(R\$'000)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
NOI	276.815	269.303	+2,8%	964.569	934.817	+3,2%
<i>Margem NOI</i>	86,1%	90,0%	-390 p.b.	86,4%	89,3%	-297 p.b.
NOI + Cessão de Direitos	281.108	273.569	+2,8%	978.502	959.731	+2,0%
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	86,2%	90,1%	-385 p.b.	86,5%	89,6%	-305 p.b.
EBITDA de propriedades	241.277	232.149	+3,9%	830.725	812.279	+2,3%
<i>Margem EBITDA de propriedades</i>	76,2%	77,8%	-166 p.b.	73,5%	76,0%	-254 p.b.
EBITDA	239.777	227.259	+5,5%	818.331	789.157	+3,7%
<i>Margem EBITDA</i>	77,1%	75,9%	+122 p.b.	72,4%	72,7%	-27 p.b.
Lucro Líquido	85.160	137.703	-38,2%	311.941	362.185	-13,9%
<i>Margem Líquida</i>	27,4%	46,0%	-1.859 p.b.	27,6%	33,4%	-576 p.b.
Lucro Líquido Ajustado	90.811	135.714	-33,1%	323.826	373.044	-13,2%
<i>Margem Líquida ajustada</i>	29,2%	45,3%	-1.611 p.b.	28,7%	34,4%	-570 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional FFO	133.208	175.219	-24,0%	484.213	530.689	-8,8%
<i>Margem FFO</i>	42,8%	58,5%	-1.567 p.b.	42,9%	48,9%	-603 p.b.

2. Aquisições de Participações Minoritárias

Multiplan adquire participações em dois dos seus ativos mais produtivos: BarraShopping e MorumbiShopping

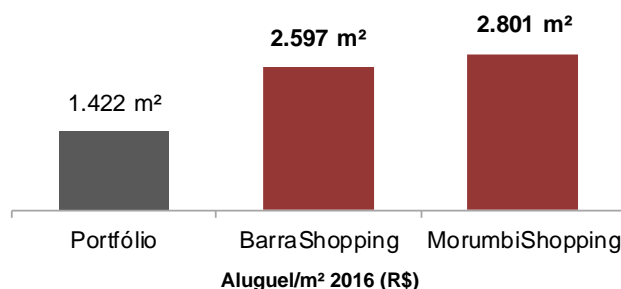
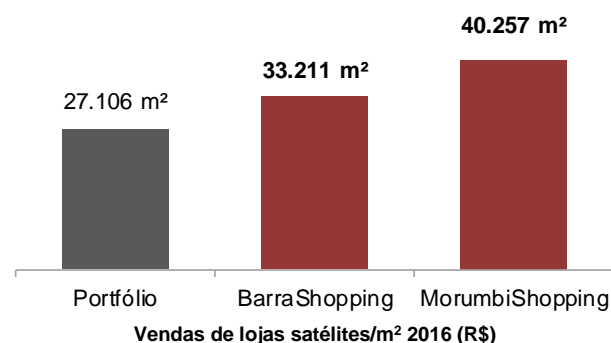
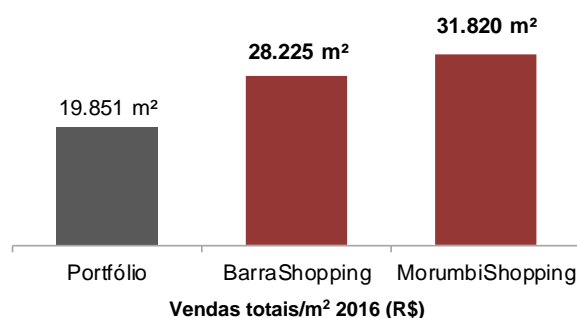
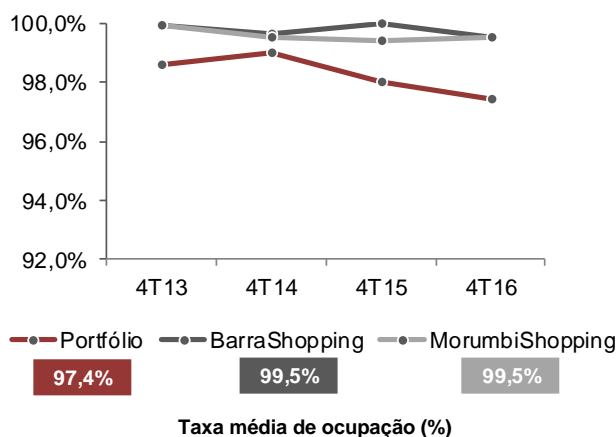
Em 2016, a Multiplan anunciou duas aquisições de participação minoritária no BarraShopping e no MorumbiShopping, que aumentaram a participação da Companhia para 65,8% e 73,7%, respectivamente, da Área Bruta Locável (ABL) de cada shopping.

A primeira compra foi assinada em 1º de setembro de 2016, com a coproprietária Fundação Sistel de Seguridade Social, por um total de R\$495,9 milhões, divididos entre R\$311,2 milhões pela participação de 10,3% da ABL do BarraShopping e R\$184,7 milhões pela participação de 8,0% da ABL do MorumbiShopping. A negociação foi concluída em 31 de outubro de 2016.

Em 9 de novembro de 2016, a Companhia anunciou um segundo acordo com outra coproprietária, Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções, pela fração ideal do terreno correspondente a 4,5% da ABL do BarraShopping, por um total de R\$143,9 milhões. A negociação foi concluída em 7 de dezembro de 2016.

Sobre o MorumbiShopping: O shopping center foi inaugurado em 1982 em São Paulo, SP – a maior cidade do Brasil – e está localizado em uma região de elevado crescimento na cidade. Desde sua inauguração, a Companhia desenvolveu cinco torres comerciais em torno do shopping, incluindo o Morumbi Corporate, um complexo de alto padrão com duas torres para locação, inaugurado em 2013. O shopping atualmente, possui as maiores vendas e aluguel por m² do portfólio, com grande potencial para futuras expansões.

Sobre o BarraShopping: Inaugurado em 1981 no Rio de Janeiro, RJ – a segunda maior cidade do Brasil – o BarraShopping está localizado na Barra da Tijuca, região que possui um dos maiores potenciais de consumo do país¹ e recentemente se beneficiou com os investimentos e infraestrutura feitos para os Jogos Olímpicos 2016. Desde sua inauguração, a Multiplan desenvolveu 11 edifícios comerciais e 20 edifícios residenciais, próximos ao shopping. Após sete expansões – incluindo a recente expansão do Centro Médico – o BarraShopping possui a segunda maior venda e aluguel por m² do portfólio.

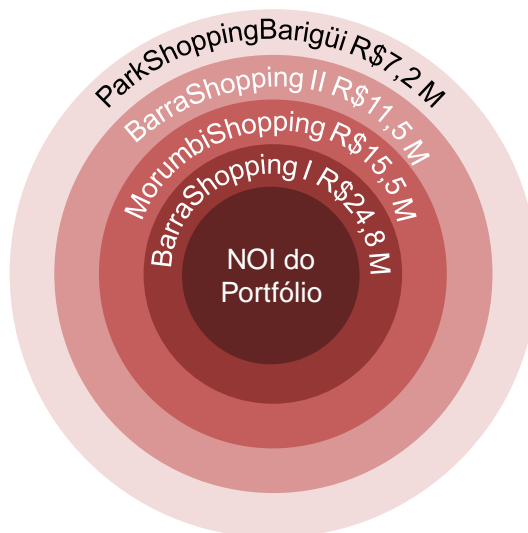


¹ De acordo com pesquisa da empresa de inteligência de mercado Geofusion, relatada pelo jornal O Globo em 2 de março de 2016

Evento Recente: Multiplan adquire participação minoritária no ParkShoppingBarigüi

Após anunciar as aquisições mencionadas na página anterior, em janeiro de 2017 a Companhia adquiriu uma participação de 9,33% da ABL no ParkShoppingBarigüi por um total de R\$91,0 milhões, que serão pagos em 24 parcelas a partir de fevereiro de 2017. O shopping, que possui potencial para o desenvolvimento de futuros projetos de expansão multiúso, tornou-se uma referência no estado do Paraná por possuir um mix diversificado. No 4T16, o ParkShoppingBarigüi apresentou uma taxa de ocupação média de 98,9%.

As recentes aquisições reafirmam o compromisso da Companhia com o crescimento e geração de valor para seus acionistas. Estas últimas aquisições somaram um CAPEX de R\$730,8 milhões, com um NOI dos últimos 12 meses¹ de R\$59,0 milhões.



CAPEX e NOI¹ (R\$) das aquisições recentes

¹ Considerando o NOI dos últimos 12 meses encerrado em junho de 2016 para o BarraShopping I e MorumbiShopping e em setembro de 2016 para o BarraShopping II e ParkShoppingBarigüi, ponderado pelas participações adquiridas.



BarraShopping, Rio de Janeiro



MorumbiShopping, São Paulo



ParkShoppingBarigüi, Curitiba

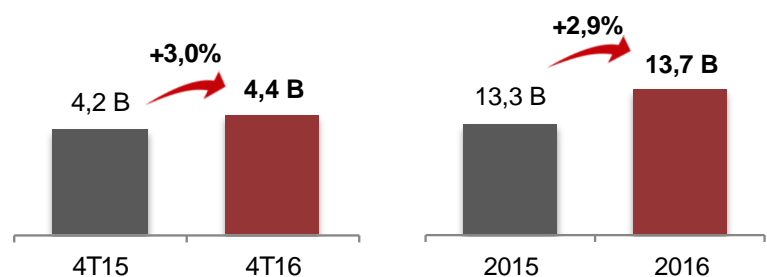
3. Indicadores Operacionais

- Nos últimos **dez anos, as vendas dos lojistas cresceram trimestre após trimestre...**
- chegando a um recorde de vendas totais, e aumento de **2,9%** em 2016...
- impulsionadas **pela constante troca de mix dos shoppings (spread positivo de 1,4% do SAS/SSS)...**
- terminando um ano de desafios com uma **alta taxa de ocupação, de 97,4%**...
- e uma inadimplência líquida reduzida gradualmente para menos de 1,0% – um sinal de recuperação.

3.1 Vendas dos Lojistas

Um ano de desafios termina com o último trimestre crescendo mais do que os primeiros nove meses

4T16: Os lojistas dos shopping centers da Multiplan registraram um crescimento de 3,0% nas vendas do 4T16, atingindo R\$4,4 bilhões, a maior venda já apurada em um único trimestre. O crescimento ocorreu sobre uma forte base de vendas do 4T15, onde a Companhia realizou uma bem-sucedida campanha de marketing de fim de ano nos shopping centers. Apesar do cenário econômico desafiador do país no último ano, o portfólio da Companhia conseguiu manter o desempenho de sucesso nas vendas, e continuar registrando crescimento em todos os trimestres desde a Abertura de Capital, em julho de 2007.

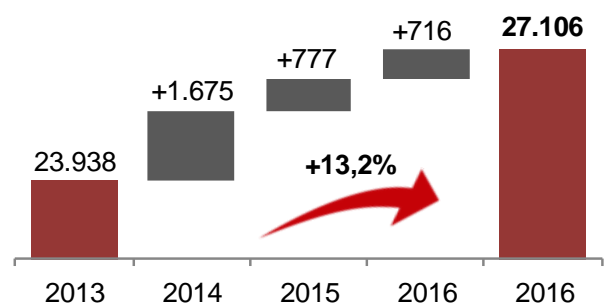


Evolução das vendas dos lojistas (R\$ bilhão)

Os cinco primeiros shopping centers desenvolvidos pela Multiplan, entre 1979 e 1983 (BH Shopping, RibeirãoShopping, BarraShopping, MorumbiShopping e ParkShopping), registraram um crescimento combinado de 4,1% no trimestre. Este resultado é notável não apenas por superar o crescimento médio do portfólio, mas também por ser atingido sobre uma alta produtividade de vendas/m², como detalhado na tabela de desempenho do portfólio, na página 40.

2016: As vendas dos lojistas atingiram R\$13,7 bilhões em 2016, um novo recorde histórico para os shopping centers da Multiplan, crescendo 2,9% sobre 2015. Os cinco shopping centers em fase de consolidação, ParkShoppingSãoCaetano, JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande, VillageMall e Parque Shopping Maceió, registraram um crescimento combinado de 6,4%, acima da média do portfólio, totalizando R\$2,4 bilhões.

As lojas satélite registraram vendas de R\$27.106/m², acumulando um aumento de 13,2% desde 2013.



Vendas/m² (R\$) de lojas satélite nos shopping centers da Multiplan

Vendas nos Shopping Center (100%)	Abertura	4T16	4T15	Var.%	2016	2015	Var.%
BH Shopping	1979	359,5 M	352,3 M	+2,0%	1.128,2 M	1.129,2 M	-0,1%
RibeirãoShopping	1981	256,8 M	245,6 M	+4,6%	784,8 M	769,7 M	+2,0%
BarraShopping	1981	647,4 M	615,8 M	+5,1%	1.978,2 M	1.931,0 M	+2,4%
MorumbiShopping	1982	550,7 M	533,8 M	+3,2%	1.748,8 M	1.671,7 M	+4,6%
ParkShopping	1983	369,5 M	350,5 M	+5,4%	1.137,2 M	1.120,3 M	+1,5%
DiamondMall	1996	176,0 M	178,7 M	-1,5%	601,5 M	595,3 M	+1,0%
New York City Center	1999	58,7 M	59,3 M	-0,9%	218,7 M	205,9 M	+6,2%
Shopping Anália Franco	1999	350,1 M	333,7 M	+4,9%	1.074,0 M	1.019,8 M	+5,3%
ParkShoppingBarigüi	2003	300,8 M	290,1 M	+3,7%	924,8 M	887,0 M	+4,3%
Pátio Savassi	2007 ¹	126,3 M	128,0 M	-1,4%	405,2 M	395,3 M	+2,5%
ShoppingSantaÚrsula	2008 ²	42,8 M	50,0 M	-14,3%	151,1 M	173,5 M	-12,9%
BarraShoppingSul	2008	221,5 M	240,9 M	-8,0%	741,3 M	765,5 M	-3,2%
ShoppingVilaOlímpia	2009	123,6 M	119,9 M	+3,1%	422,9 M	407,5 M	+3,8%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	187,4 M	178,2 M	+5,2%	589,0 M	549,0 M	+7,3%
JundiaíShopping	2012	137,8 M	131,3 M	+5,0%	439,3 M	427,3 M	+2,8%
ParkShoppingCampoGrande	2012	160,1 M	148,4 M	+7,9%	468,9 M	434,2 M	+8,0%
VillageMall	2012	163,3 M	160,0 M	+2,1%	534,1 M	506,8 M	+5,4%
Parque Shopping Maceió	2013	120,3 M	111,1 M	+8,3%	378,4 M	348,5 M	+8,6%
Total		4.352,7 M	4.227,3 M	+3,0%	13.726,4 M	13.337,6 M	+2,9%

¹ Pátio Savassi iniciou suas operações em 2004, e foi adquirido pela Multiplan em junho de 2007.

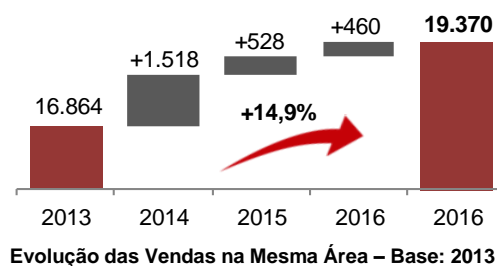
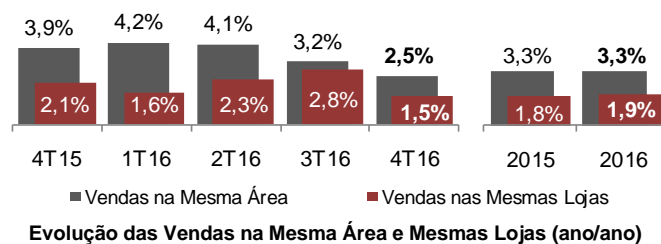
² ShoppingSantaÚrsula iniciou suas operações em 1999, e foi adquirido pela Multiplan em abril de 2008.

Vendas nas Mesmas Lojas mais fortes do que no último ano, e gestão de mix adicionando 1,4% às vendas.

4T16: No trimestre, as Vendas na Mesma Área (SAS) apresentaram crescimento de 2,5% comparado ao 4T15, enquanto as Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) cresceram 1,5%. É importante destacar que este aumento ocorreu sobre um forte desempenho, considerando os crescimentos de 8,8% e 3,9% no 4T14 e 4T15, respectivamente.

2016: O SAS cresceu 3,3% no ano, totalizando um aumento de 14,9% desde 2013, enquanto o SSS apresentou alta de 1,9% no ano.

O *spread* de 140 p.b. entre o SAS e o SSS continua a demonstrar o valor adicionado ao portfólio pelo sucesso da estratégia de melhoria do mix de lojas.



Segmento de serviços lidera crescimento do SSS e Artigos do Lar & Escritório quase atinge aumento de dois dígitos no trimestre

4T16: No trimestre, as Vendas nas Mesmas Lojas foram impulsionadas pelos segmentos de Serviços, no qual farmácias e lojas de telefonia registraram fortes desempenhos, e de Artigos do Lar & Escritório, que cresceu com a ajuda de lojas satélite de utensílios do lar.

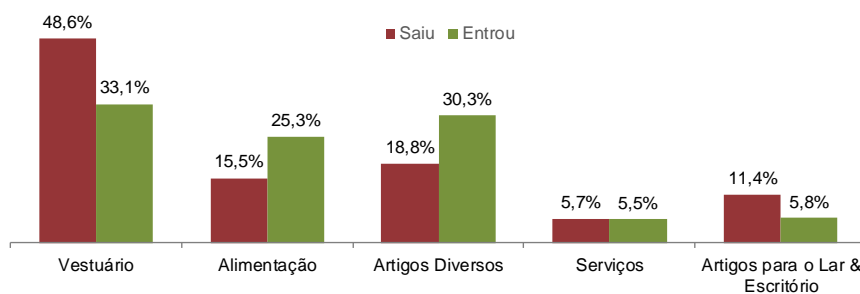
2016: Todos os segmentos apresentaram crescimento em 2016. Serviços e Artigos do Lar & Escritório foram também o destaque do ano, embora Serviços tenha mostrado um desempenho relativo ainda mais forte, suportado pela tendência de crescimento das operações de conveniência e entretenimento nos shopping centers da Companhia.

Vendas nas Mesmas Lojas	4T16 x 4T15			2016 x 2015		
	Âncora	Satélite	Total	Âncora	Satélite	Total
Alimentação/Áreas Gourmet	-	+1,2%	+1,2%	-	+1,7%	+1,7%
Vestuário	-1,0%	-0,6%	-0,8%	+1,0%	+0,1%	+0,4%
Artigos do Lar & Escritório	-3,4%	+16,8%	+9,7%	-3,8%	+7,5%	+3,5%
Artigos Diversos	+0,8%	-0,9%	-0,5%	+3,9%	+0,3%	+1,4%
Serviços	+1,6%	+14,7%	+11,2%	+3,6%	+10,8%	+8,6%
Total	-0,5%	+2,3%	+1,5%	+1,5%	+2,1%	+1,9%

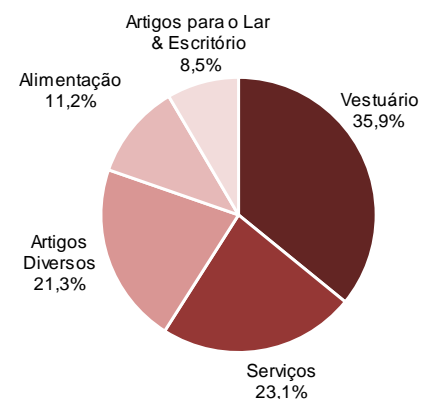
Trocas de mix continuam gerando um impacto positivo nas vendas dos lojistas

Em 2016, a troca de mix (*turnover*) alcançou 5,1% da ABL do portfólio. Mesmo em um cenário mais desafiador, foram assinados 375 novos contratos no ano, representando 36.491 m² de área trocada.

Aprimorando a conveniência e a experiência dos consumidores, os segmentos de Artigos Diversos e Alimentação aumentaram novamente sua ABL em 2016, diminuindo os espaços destinados aos segmentos de Vestuário e Artigos para o Lar.



Composição da troca de mix (*turnover*) de 36.491 m² em 2016, por segmento



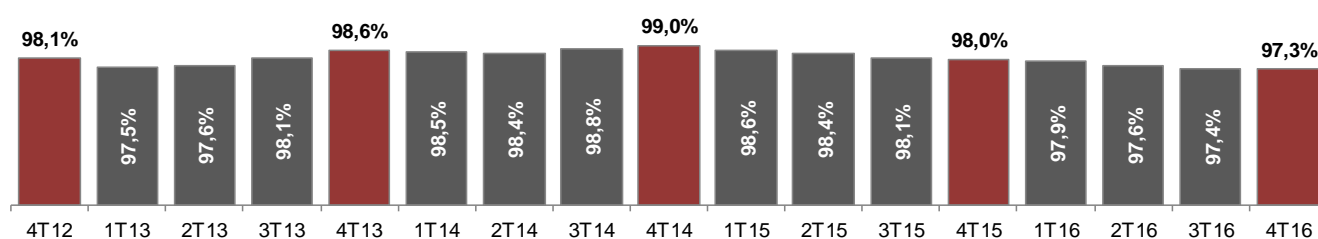
ABL por segmento – dez/16

3.2 Indicadores Operacionais

Apesar do ambiente econômico de 2016, em todos os trimestres, todos os shoppings apresentaram taxa de ocupação acima de 90%

4T16: A taxa de ocupação média dos shopping centers encerrou o 4T16 praticamente inalterada em 97,3%, representando um ligeiro decréscimo quando comparada à taxa do 3T16, de 97,4%, enquanto em dezembro a ocupação final atingiu 97,4%. O BarraShopping e o MorumbiShopping, que são os shoppings com as maiores produtividades de aluguel do portfólio, apresentaram taxas de ocupação de 99,5% no trimestre.

2016: O portfólio da Companhia manteve uma alta taxa de ocupação durante o ano, com média de 97,5%. A resiliência operacional e a atratividade do portfólio da Multiplan são refletidas pela forte taxa de ocupação média dos dez primeiros shopping centers da Companhia, que foi de 98,5% em 2016.

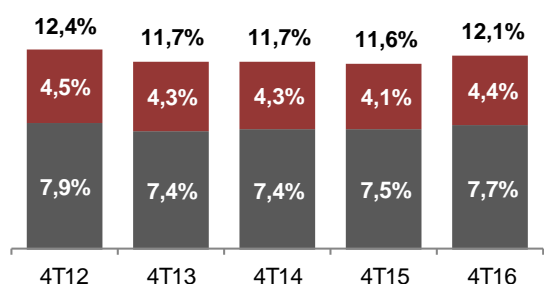


Evolução da taxa de ocupação de shopping center: 4T12 – 4T16

Enquanto as vendas/m² quase dobraram em 10 anos, o custo de ocupação se mantém em níveis históricos

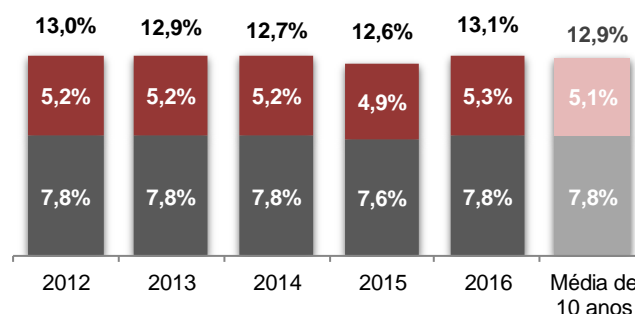
4T16: O custo de ocupação foi de 12,1%, 50 p.b. maior quando comparado com o 4T15, principalmente como consequência do crescimento de receitas de aluguel e custos de condomínio acima das vendas no período.

2016: Apesar do crescimento do aluguel ter superado o crescimento das vendas nos trimestres anteriores, o aumento das vendas a longo prazo permitiu que o custo de ocupação em 2016 permanecesse em linha com a média de 10 anos. No ano, o custo de ocupação foi de 13,1%, apenas 20 p.b. acima do custo médio de 10 anos.



■ Aluguel como % das vendas ■ Outros como % das vendas

Abertura do custo de ocupação: 4T12 – 4T16



■ Aluguel como % das vendas ■ Outros como % das vendas

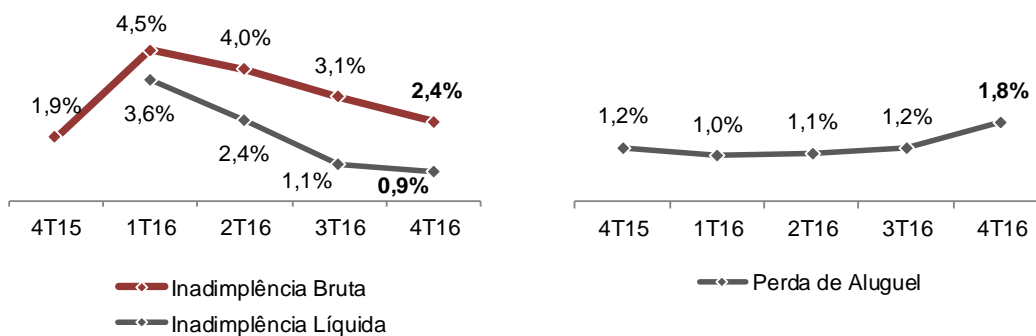
Abertura do custo de ocupação: 2012 – 2016

Inadimplência bruta cai desde o primeiro trimestre, e a inadimplência líquida ainda mais

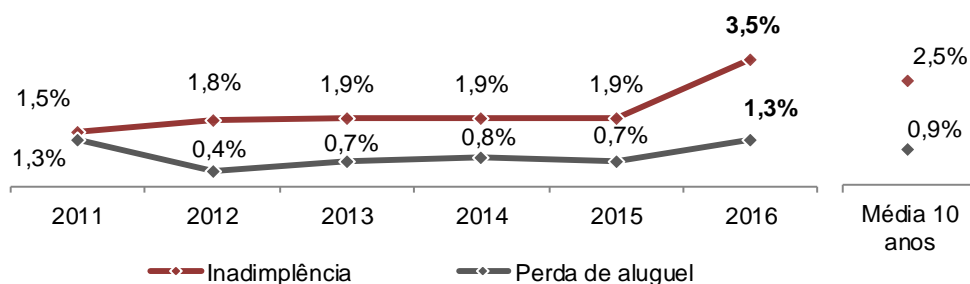
4T16: Inadimplência bruta da receita de locação (atraso no pagamento de aluguel superior a 25 dias) continuou diminuindo, chegando a 2,4% no trimestre, sendo a menor taxa trimestral em 2016.

Seguindo a mesma tendência, a inadimplência líquida, que considera as recuperações de inadimplências passadas, caiu para 0,9%. No mesmo período, a perda de aluguel aumentou para 1,8%.

2016: A taxa de inadimplência bruta foi de 3,5% no ano, principalmente como resultado da maior inadimplência no início do ano. A perda de aluguel foi de 1,3% em 2016.



Histórico da taxa de inadimplência e perda de aluguel: 4T15 – 4T16



Histórico da taxa de inadimplência e perda de aluguel: 2011 – 2016

4. Receita Bruta

- **Receita bruta: R\$52,3 milhões** adicionados em **2016...**
- mesmo sem lançamento de projetos para venda...
- impulsionada pelo crescimento de 7,9% da receita mais importante da Companhia: locação.

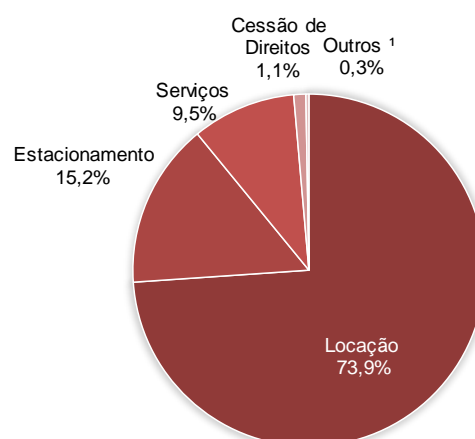
Receita bruta atinge R\$346,3 milhões no 4T16, impulsionada pelo crescimento de dois dígitos na receita de locação

4T16: A receita bruta totalizou R\$346,3 milhões no 4T16, um crescimento de 3,8% em relação ao 4T15, tendo a receita de locação como maior componente, representando R\$297,6 milhões.

As receitas de locação e estacionamento foram os principais destaques, adicionando juntas R\$35,3 milhões em relação ao 4T15.

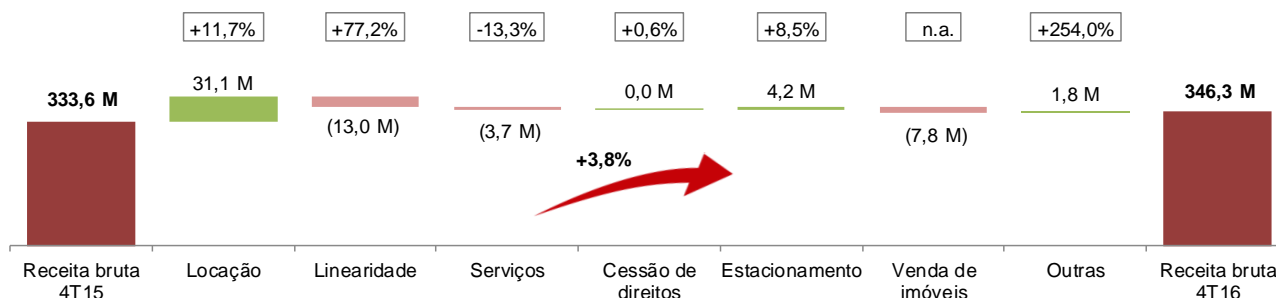
A combinação do não lançamento de novos projetos para venda e a rescisão de contratos criou um valor negativo na conta “venda de imóveis” no trimestre.

2016: A receita bruta totalizou R\$1.257,5 milhões no ano, um aumento de 4,3% comparado a 2015, com a receita de locação representando 73,9% desse total (R\$929,5 milhões).

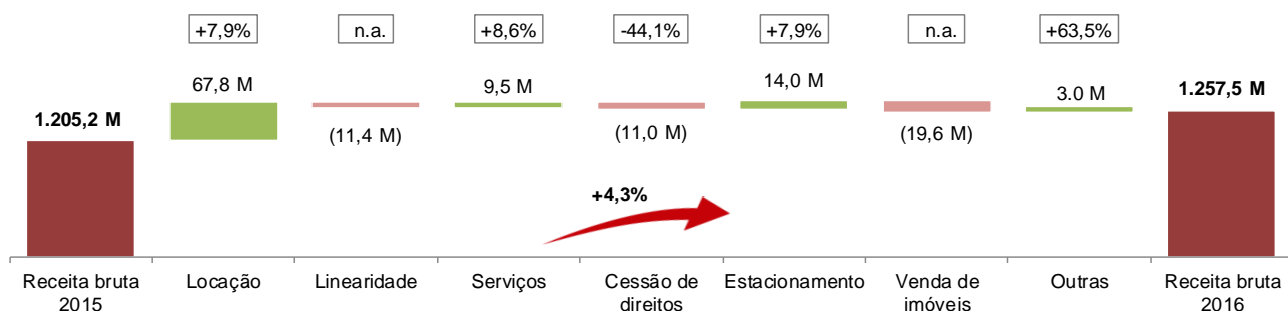


Detalhamento da receita bruta – 2016

¹ Outros inclui venda de imóveis, linearidade e outras receitas



Crescimento da receita bruta – 4T16 (A/A) (R\$)



Crescimento da receita bruta – 2016 (A/A) (R\$)

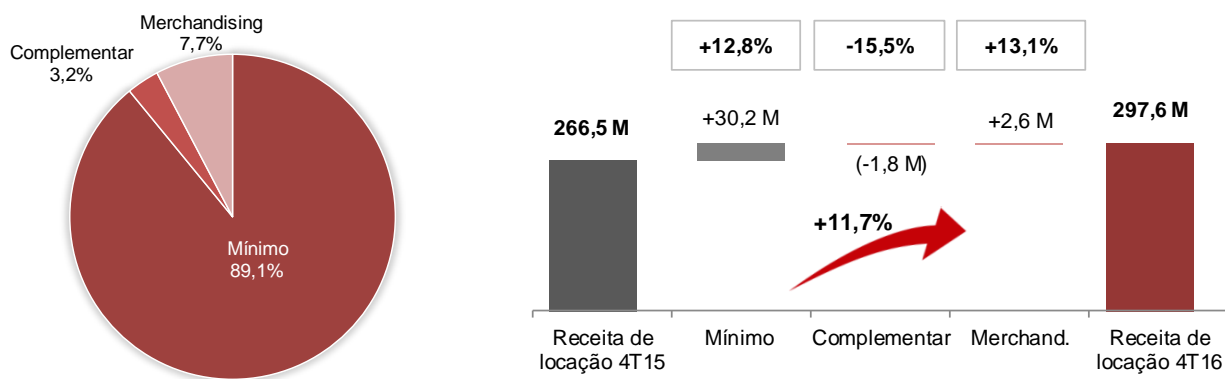
5. Resultados da Participação em Propriedades

- **NOI** cresceu **3,2%** no ano...
- apesar do aumento de R\$43,3 milhões nas despesas de shopping centers...
- dado o **forte** crescimento do Aluguel nas Mesmas Lojas (**7,1%**),...
- o crescimento constante da receita e das novas áreas locadas do **Morumbi Corporate**...
- e o ainda pequeno efeito das **aquisições minoritárias**.

5.1 Receita de Locação

A maior receita com o maior crescimento

4T16: A receita de locação aumentou 11,7% em relação ao 4T15, de R\$266,5 milhões para R\$297,6 milhões no 4T16. A receita de locação é composta por aluguel mínimo, merchandising e complementar, que no 4T16 representaram 89,1%, 7,7% e 3,2% do total da receita de locação, respectivamente.



Detalhamento da receita de locação – 4T16

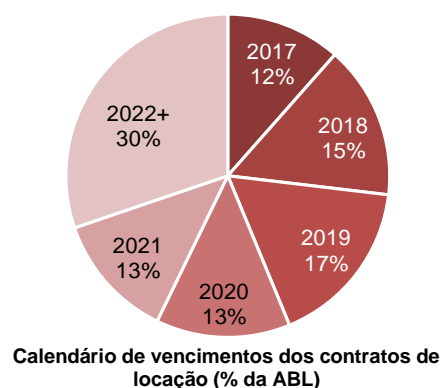
Crescimento da receita de locação no 4T16 (A/A) (R\$)

No 4T16, o BarraShopping apresentou um crescimento de 45,0% em relação ao 4T15, enquanto o MorumbiShopping cresceu 18,5%. Ambos os shopping centers foram impulsionados pelas recentes aquisições de participações minoritárias, conforme detalhado na seção 2. A receita de locação do BarraShopping no trimestre também foi beneficiada pela consolidação da expansão do Centro Médico BarraShopping, inaugurada em abril de 2016. O New York City Center continuou se beneficiando com as novas operações de restaurante e um sólido aumento na receita de merchandising, crescendo 9,2%. O ShoppingAnáliaFranco foi impulsionado pela inauguração de novos restaurantes e apresentou um crescimento de 7,7% no trimestre.

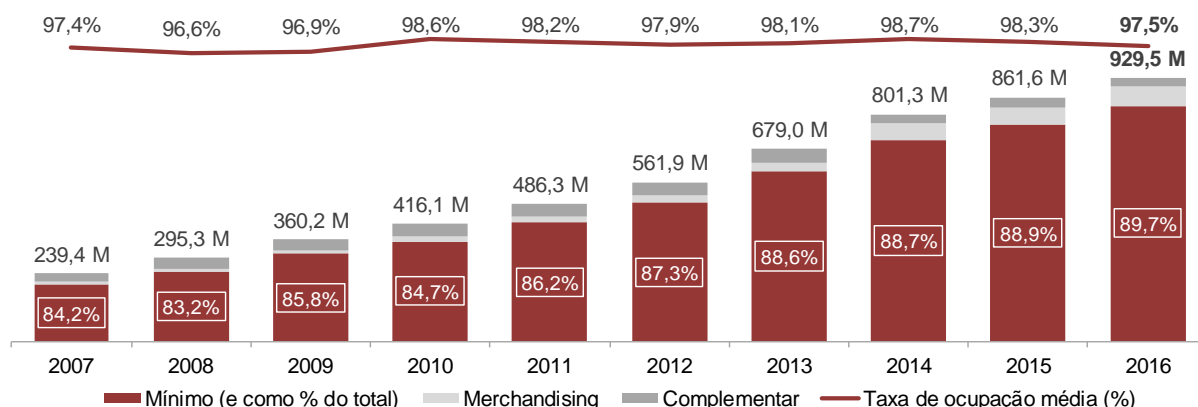
O ShoppingSantaÚrsula e o ShoppingVilaOlímpia foram impactados pelos aumentos dos descontos e da vacância comparados ao 4T15, apresentando uma queda na receita de locação de 24,8% e 7,9%, respectivamente.

2016: Em 2016 a receita de locação totalizou R\$929,5 milhões, 7,9% acima do ano anterior. O BarraShopping, o New York City Center e o MorumbiShopping foram novamente os principais destaques no ano, adicionando, juntos R\$34,3 milhões em receita de locação, crescendo 21,2%, 12,3% e 10,5% respectivamente.

O cronograma de vencimentos dos contratos de locação indica que apenas 12% dos contratos (% da ABL) deverão expirar em 2017.



Em 2016, o aluguel mínimo representou 89,7% do total da receita de aluguel, um aumento de 550 p.b. desde 2007 (abertura de capital da Companhia), mostrando a força e a solidez da principal receita da Multiplan ao longo dos anos.



Detalhamento da Receita de locação (R\$) e taxa de ocupação (%)

Receita de Locação (R\$)	Abertura	4T16	4T15	Var.%	2016	2015	Var.%
BHShopping	1979	26,7 M	25,0 M	+6,9%	84,8 M	81,4 M	+4,2%
RibeirãoShopping	1981	15,9 M	15,5 M	+2,8%	49,0 M	49,5 M	-0,9%
BarraShopping	1981	46,5 M	32,1 M	+45,0%	125,7 M	103,7 M	+21,2%
MorumbiShopping	1982	40,5 M	34,2 M	+18,5%	119,1 M	107,8 M	+10,5%
ParkShopping	1983	17,4 M	16,3 M	+6,8%	56,9 M	53,7 M	+5,9%
DiamondMall	1996	14,3 M	13,5 M	+6,0%	46,2 M	42,8 M	+8,0%
New York City Center	1999	2,6 M	2,3 M	+9,2%	8,8 M	7,8 M	+12,3%
ShoppingAnáliaFranco	1999	8,8 M	8,2 M	+7,7%	27,8 M	26,7 M	+4,1%
ParkShoppingBarigüi	2003	18,1 M	17,2 M	+5,3%	55,4 M	52,9 M	+4,7%
Pátio Savassi	2007 ¹	10,1 M	9,4 M	+7,4%	31,9 M	29,2 M	+9,2%
ShoppingSantaÚrsula	2008 ²	1,2 M	1,5 M	-24,8%	4,3 M	5,3 M	-19,7%
BarraShoppingSul	2008	17,5 M	17,5 M	-0,3%	57,5 M	57,4 M	+0,3%
ShoppingVilaOlímpia	2009	5,5 M	5,9 M	-7,9%	18,6 M	19,5 M	-4,5%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	14,2 M	13,5 M	+5,1%	44,9 M	42,9 M	+4,6%
JundiaíShopping	2012	10,3 M	9,9 M	+4,4%	30,2 M	32,5 M	-7,0%
ParkShoppingCampoGrande	2012	10,9 M	10,5 M	+4,3%	35,0 M	34,0 M	+3,0%
VillageMall	2012	10,7 M	10,8 M	-0,7%	34,5 M	35,3 M	-2,4%
Parque Shopping Maceió	2013	4,3 M	4,1 M	+5,8%	13,6 M	12,9 M	+5,2%
Morumbi Corporate	2013	21,7 M	19,0 M	+14,5%	83,8 M	65,7 M	+27,6%
ParkShopping Corporate	2014	0,5 M	0,3 M	+61,2%	1,5 M	0,7 M	+115,2%
Total		297,6M	266,5M	+11,7%	929,5M	861,6M	+7,9%

¹ Pátio Savassi iniciou suas operações em 2004 e foi adquirido pela Multiplan em junho de 2007.

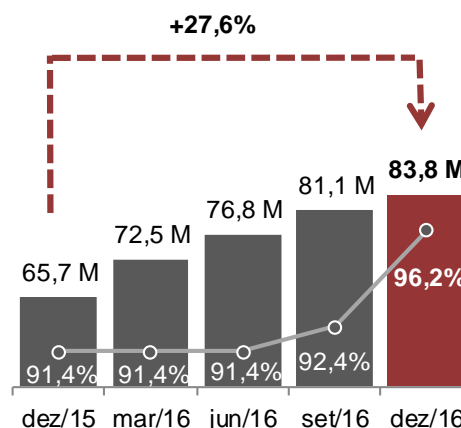
² ShoppingSantaÚrsula iniciou suas operações em 1999 e foi adquirido pela Multiplan em abril de 2008.

Morumbi Corporate apresenta constante aumento de ocupação, em um ano instável

4T16: O Morumbi Corporate, complexo de duas torres comerciais localizado em frente ao MorumbiShopping e agora integrado a ele através de uma passarela, contribuiu com R\$21,7 milhões para a receita de locação no 4T16, um aumento de 14,5% em relação ao 4T15. A taxa média de ocupação foi de 94,9% no trimestre.

2016: As torres contribuíram com R\$83,8 milhões durante o ano, um aumento de 27,6% sobre 2015.

Em dezembro de 2016, 96,2% da ABL do empreendimento estava locada, um crescimento de 480 p.b sobre dezembro de 2015.



Evolução da receita de locação do Morumbi Corporate (R\$) e da taxa de ocupação (%) – 12M



Passarela que conecta o MorumbiShopping com o Morumbi Corporate – São Paulo

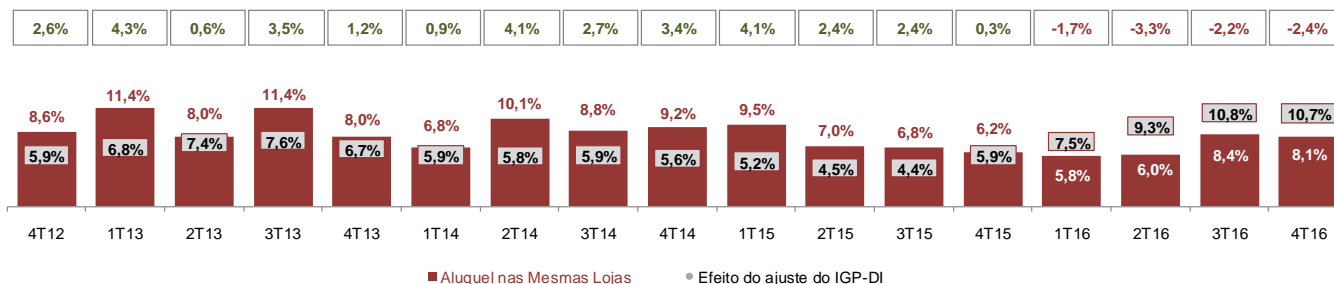


Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) cresce 8,1% no 4T16, encerrando o ano melhor do que começou

4T16: A Multiplan registrou um Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) de R\$146/m² por mês no 4T16, um aumento de 8,1% sobre o 4T15, quando o SSR apresentou um crescimento de 6,2%. Considerando apenas o SSR do aluguel mínimo, o crescimento seria ainda maior, de 9,7%, mostrando que os lojistas respeitaram os contratos de locação, fato que também é ressaltado pelas menores taxas de inadimplência.

2016: O SSR cresceu 7,1% comparado a 2015, um decréscimo real de 2,2%, considerando o efeito do ajuste do IGP-DI de 9,5% no ano, o maior valor anual desde a abertura de capital da Companhia.

SSR Real:



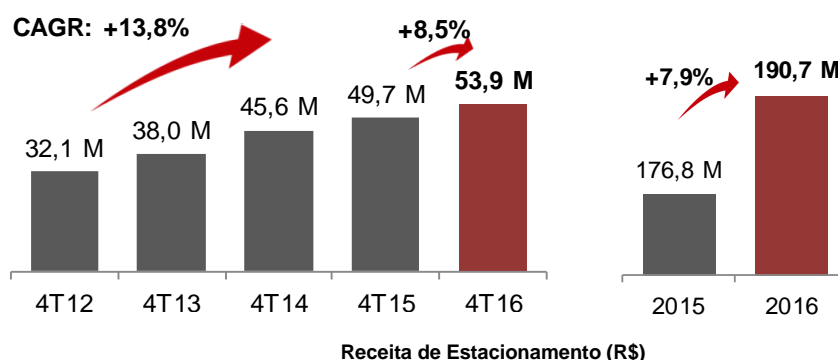
Aluguel nas mesmas lojas (SSR) – crescimento real e nominal

5.2 Receita de Estacionamento

Lazer e conveniência levam a receita de estacionamento a aumentar 8,5% para R\$53,9 milhões no 4T16

4T16: A receita de estacionamento totalizou R\$53,9 milhões no trimestre, representando um crescimento de 8,5% quando comparada ao 4T15. O aumento de serviços, conveniência, lazer e experiências gastronômicas nos shoppings não só melhorou as vendas e o aluguel, como também aumentou a permanência dos consumidores. Conseqüentemente, a receita de estacionamento apresentou um forte desempenho no quarto trimestre de cada um dos últimos cinco anos, refletido por um CAGR de 13,8% no período.

2016: Em 2016, a receita de estacionamento foi de R\$190,7 milhões, 7,9% acima do mesmo período do ano anterior, pelas mesmas razões explicadas acima.

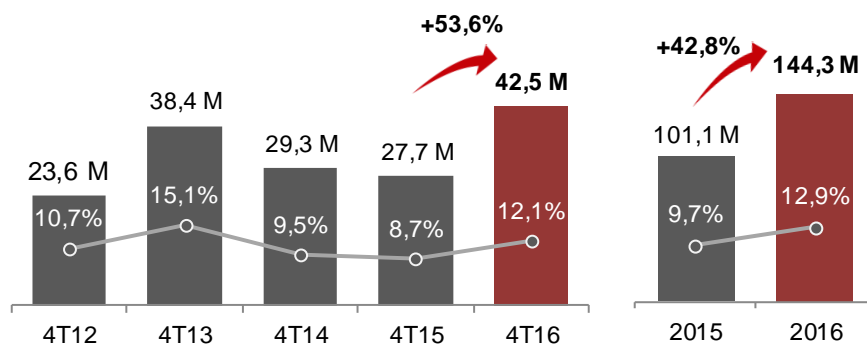


5.3 Despesas de Shopping Centers e Torres Comerciais

Aquisições, inadimplência e a vacância aumentaram as despesas de shopping centers em R\$14,8 milhões no 4T16, valor equivalente a menos da metade do crescimento da receita

4T16: As despesas de shopping center totalizaram R\$42,5 milhões no 4T16, 53,6% acima do 4T15. Os maiores impactos resultaram dos custos de condomínio relacionados ao efeito do aumento de participação (proveniente das aquisições de participações minoritárias), custos de áreas vagas e provisões de inadimplência. Vale ressaltar que as despesas de shopping centers aumentaram R\$14,8 milhões, enquanto a receita de shopping aumentou R\$32,1 milhões.

2016: As despesas de shopping centers em 2016 foram de R\$144,3 milhões, 42,8% acima do registrado em 2015. Como percentual da receita de shopping centers, as despesas de shopping centers atingiram 12,9% em 2016, 313 p.b. acima de 2015.



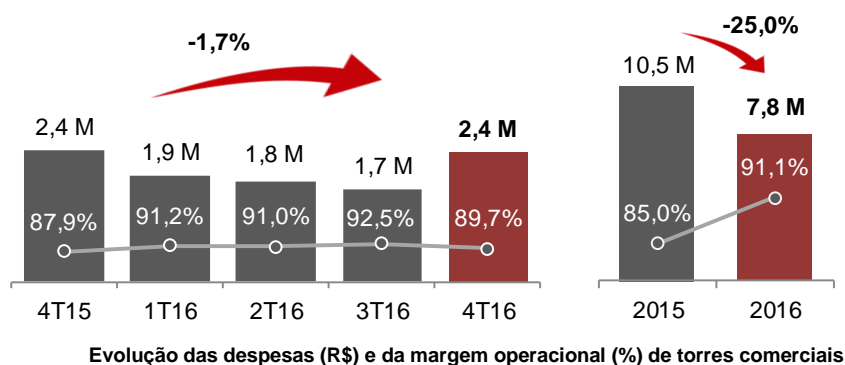
Evolução das despesas de shopping centers (R\$) e como % das receitas de shopping centers¹

¹ Receita de locação e estacionamento de shopping center.

Enquanto a taxa de ocupação das torres comerciais aumenta, a margem atinge nível recorde em 2016

4T16: As despesas com torres comerciais para locação totalizaram R\$2,4 milhões, uma queda de 1,7% em relação ao 4T15. A margem das torres comerciais aumentou 180 p.b., de 87,9% no 4T15 para 89,7% no 4T16.

2016: As despesas com torres comerciais para locação reduziram de R\$10,5 milhões em 2015 para R\$7,8 milhões em 2016, equivalente a uma queda de 25,0%, uma vez que o Morumbi Corporate registrou uma taxa de ocupação média de 94,9% no ano, comparada a 90,5% em 2015. A margem foi de 91,1%, superior em 610 p.b. quando comparada ao ano anterior. Essa margem foi a mais alta desde a abertura das propriedades.

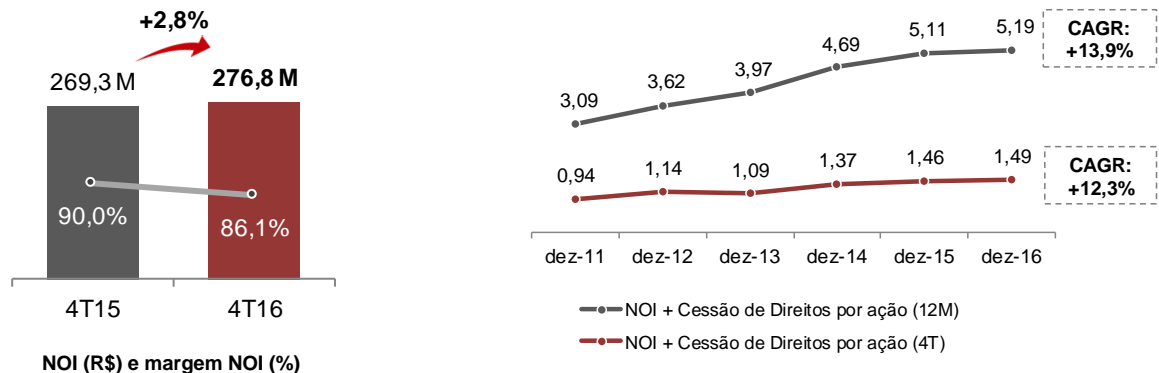


5.4 Resultado Operacional Líquido (NOI)

Em um ano desafiador, o NOI cresce 3,2%

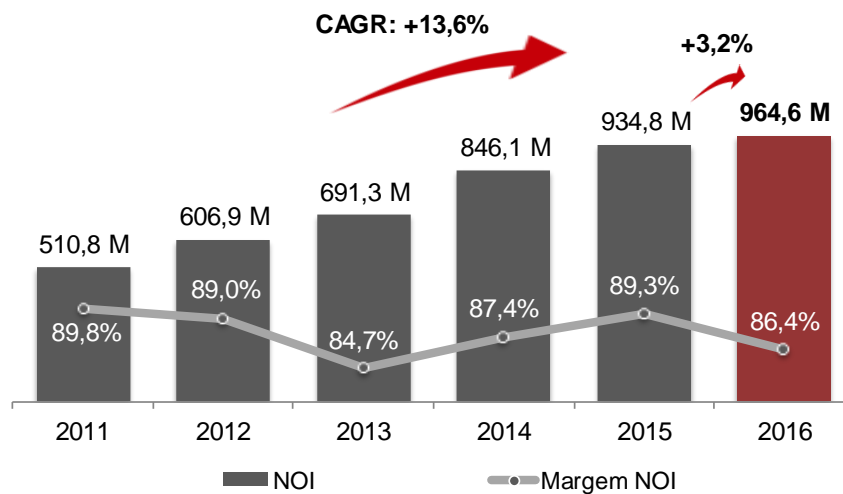
4T16: O Resultado Operacional Líquido (NOI) apresentou um crescimento de 2,8% no trimestre, atingindo R\$276,8 milhões, apesar do aumento das despesas de shopping centers, beneficiado pelo crescimento de 11,7% na receita de locação. O NOI + Cessão de Direitos atingiu R\$281,1 milhões no 4T16, 2,8% acima quando comparado ao mesmo período em 2015.

2016: No ano, o NOI cresceu 3,2% em relação a 2015, atingindo R\$964,6 milhões, representando um CAGR de cinco anos de 13,9%. O NOI + Cessão de direitos foi de R\$978,5 milhões em 2016, 2,0% acima de 2015.



NOI + Cessão de direitos por ação¹ (R\$)

¹Ações em circulação, ajustadas pelas ações em tesouraria.



Evoluções do NOI (R\$) e da margem NOI (%)

Cálculo do NOI (R\$)	4T16	4T15	Var.%	2016	2015	Var.%
Receita de locação	297,6 M	266,6 M	+11,7%	929,5 M	861,6 M	+7,9%
Linearidade	(29,9 M)	(16,9 M)	+77,2%	(3,5 M)	7,9 M	-144,1%
Receita de estacionamento	53,9 M	49,7 M	+8,5%	190,7 M	176,8 M	+7,9%
Receita operacional	321,6 M	299,4 M	+7,4%	1.116,7 M	1.046,3 M	+6,7%
Despesas de shopping centers	(42,5 M)	(27,7 M)	+53,6%	(144,3 M)	(101,1 M)	+42,8%
Despesas com torres para locação	(2,4 M)	(2,4 M)	-1,7%	(7,8 M)	(10,5 M)	-25,0%
NOI	276,8 M	269,3 M	+2,8%	964,6 M	934,8 M	+3,2%
Margem NOI	86,1%	90,0%	-390 p.b.	86,4%	89,3%	-297 p.b.
Cessão de direitos	4,3 M	4,3 M	+0,6%	13,9 M	24,9 M	-44,1%
Receita operacional + CD	325,9 M	303,6 M	+7,3%	1.130,6 M	1.071,2 M	+5,5%
NOI + Cessão de direitos	281,1 M	273,6 M	+2,8%	978,5 M	959,7 M	+2,0%
Margem NOI + Cessão de direitos	86,2%	90,1%	-385 p.b.	86,5%	89,6%	-305 p.b.

6. Resultados da Administração de Shopping Centers

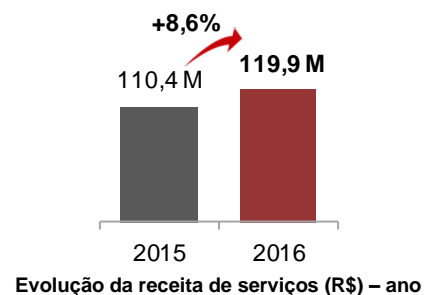
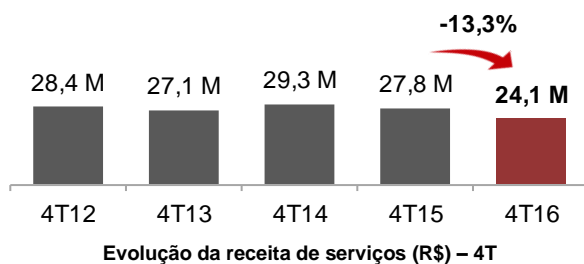
- **Receita de serviços cresceu 8,6%** em 2016 mesmo com o aumento de participação em dois shopping centers...
- enquanto as **despesas de sede** aumentaram 9,4% no ano e **apenas 3,7% no 4T16**.

6.1 Receita de Serviços

Receita de serviços totaliza R\$119,9 milhões em 2016

4T16: A receita de serviços, composta principalmente por taxas de corretagem, de transferência de pontos e de administração de portfólio, registrou R\$24,1 milhões no 4T16, menor em 13,3% quando comparada ao 4T15. A queda foi principalmente causada por menores taxas de gestão de merchandising, assim como uma menor corretagem, como resultado das aquisições de participações minoritárias em shopping centers detidos pela Multiplan. Os aumentos de participação elevaram o NOI da Companhia, mas reduziram marginalmente a receita de serviços, dado a diminuição da área detida por terceiros no portfólio da Multiplan.

2016: A receita de serviços aumentou 8,6% em 2016, para R\$119,9 milhões, a maior receita anual já registrada pela Multiplan. Este resultado foi impulsionado por maiores taxas de administração, assim como taxas de gestão de merchandising recebidas no primeiro semestre do ano.

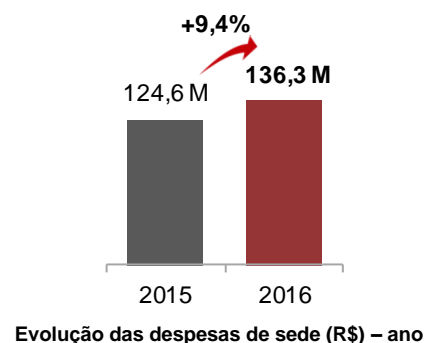
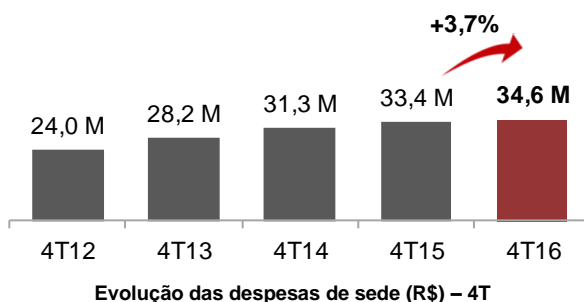


6.2 Despesas Gerais e Administrativas (Sede)

Despesas de sede aumentam 3,7% no 4T16, menos que a inflação

4T16: As despesas de sede totalizaram R\$34,6 milhões no trimestre, 3,7% acima do 4T15, e abaixo da inflação (IPCA) média do trimestre, de 7,0% (fonte: Bloomberg). As despesas de sede foram impactadas pela folha de funcionários e por despesas de marketing, parcialmente compensadas por menores despesas com serviços contratados.

2016: As despesas de sede foram de R\$136,3 milhões em 2016, um aumento de 9,4% comparado a 2015. A receita de serviços correspondeu a 88,0% das despesas de sede no ano.



Remuneração baseada em ações: Devido à redução de 6,0% no preço da ação no trimestre, o reconhecimento de remuneração baseada em ações registrou uma reversão de R\$5,3 milhões, comparado à provisão de R\$3,0 milhões no 4T15.

7. Resultados do Desenvolvimento de Shopping Centers

- **Receita de cessão de direitos gerou R\$13,9 milhões** em 2016;
- Despesas com **novos projetos para locação decresceu R\$3,7 milhões** comparado a 2015.

Receita de cessão de direitos soma R\$4,3 milhões no 4T16

4T16: O reconhecimento de cessão de direitos totalizou R\$4,3 milhões de receita no 4T16, um aumento de 0,6% comparado ao 4T15, e foi composto principalmente por receitas provenientes do giro recorrente de áreas em operação há mais de cinco anos. A cessão de direitos proveniente de áreas entregues nos últimos cinco anos (cessão de direitos “não recorrente”) adicionou R\$1,5 milhão às receitas do trimestre.

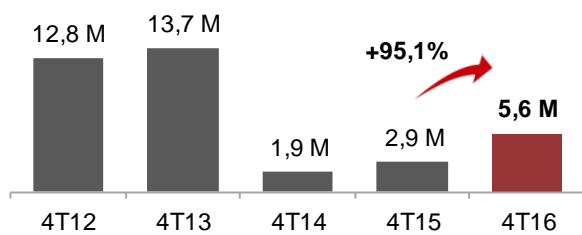
2016: A receita de cessão de direitos apresentou queda de 44,1% no ano, para R\$13,9 milhões, principalmente devido à redução da receita não recorrente, que está relacionada ao fim do reconhecimento de cessão de direitos do ParkShoppingSãoCaetano e expansão ParkShopping Gourmet.

Receita de Cessão de Direitos (R\$)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Operacional (recorrente)	2,8 M	1,0 M	+176,5%	5,4 M	4,4 M	-5,4%
Projetos abertos nos últimos 5 anos (não recorrente)	1,5 M	3,2 M	-52,3%	8,5 M	16,2 M	-57,0%
Receita de Cessão de Direitos	4,3 M	4,3 M	+0,6%	13,9 M	24,9 M	-44,1%

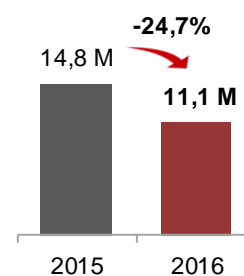
Despesa com novos projetos para locação reduz 24,7% em 2016

4T16: As despesas pré-operacionais relacionadas a estudos de viabilidade e corretagem de novos projetos para locação, assim como impostos sobre propriedade de terrenos para projetos futuros, foram responsáveis pela despesa de R\$5,6 milhões no trimestre.

2016: As despesas com novos projetos para locação totalizaram R\$11,1 milhões no ano, uma queda de 24,7% comparado a 2015.



Despesas com novos projetos para locação (R\$) – 4T



Despesas com novos projetos para locação (R\$) – ano

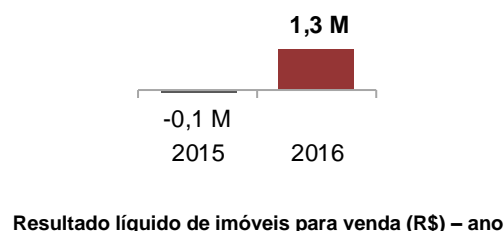
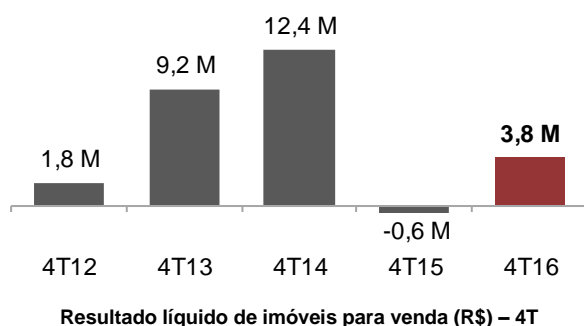
8. Resultados de Empreendimentos Imobiliários

- Em 2016, **R\$1,3 milhão** foi registrado como **resultado líquido de imóveis para venda**, comparado a um resultado negativo de **R\$0,1 milhão** em 2015.

4T16: Os últimos projetos imobiliários entregues pela Multiplan em 2015 – *Résidence du Lac* e *Diamond Tower* – contabilizaram no trimestre R\$3,8 milhões de resultado líquido (receitas menos custos), comparado a um resultado negativo de R\$0,6 milhão no 4T15.

A combinação da ausência de novos projetos para venda e distratos criou reversões na receita de vendas de imóveis e custos de imóveis vendidos no quarto trimestre.

2016: No ano, o resultado líquido de imóveis para venda foi de R\$1,3 milhão, comparado a um resultado negativo de R\$0,1 milhão em 2015. Despesas com novos projetos para venda, compostas principalmente por corretagem e impostos sobre propriedades (IPTU) do banco de terrenos, somaram R\$2,6 milhões em 2016, dos quais R\$0,7 milhão no 4T16.



9. Resultados Financeiros

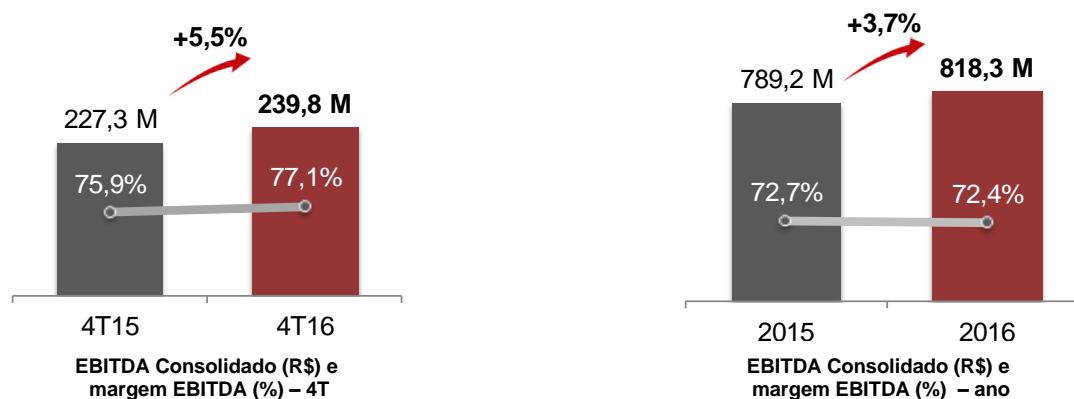
- **Aquisições minoritárias** em shopping centers aumentaram a alavancagem da Companhia...
- levando a uma **menor distribuição de Juros sobre Capital Próprio** e, conseqüentemente, menores lucro líquido e FFO no curto prazo...
- mas **aumentaram o EBITDA, sustentando a estratégia de longo prazo.**

9.1 EBITDA

EBITDA cresce 5,5% no 4T16 com aumento da receita líquida e da margem

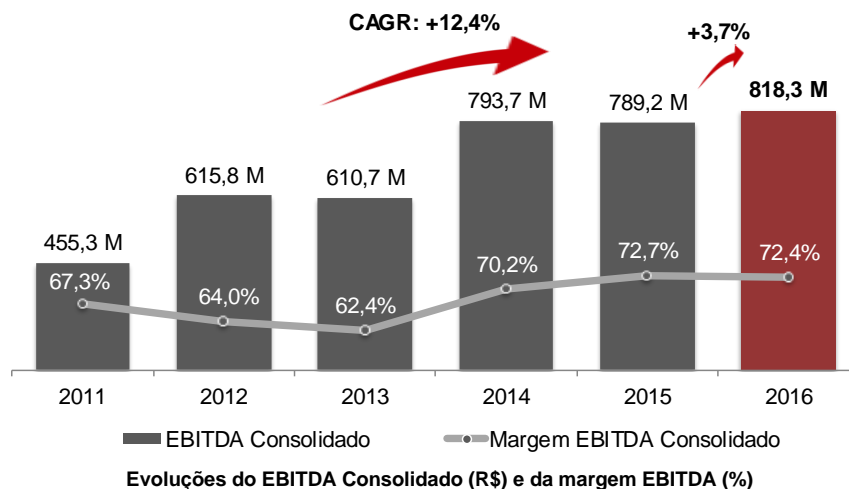
4T16: O EBITDA Consolidado do trimestre apresentou um aumento de 5,5% sobre o 4T15, totalizando R\$239,8 milhões. A margem EBITDA Consolidado aumentou 122 p.b., de 75,9% no 4T15 para 77,1% no 4T16. Esses resultados ocorreram principalmente por conta de um crescimento de 3,8% na receita líquida – decorrente de uma evolução de 11,7% na receita de locação – e de uma reversão na remuneração baseada em opções de ações. O crescimento do EBITDA Consolidado foi parcialmente compensado por um aumento de 53,6% nas despesas de shopping centers.

EBITDA Consolidado (R\$)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita Líquida	311,1 M	299,6 M	+3,8%	1.129,8 M	1.085,4 M	+4,1%
Despesas de sede	(34,6 M)	(33,4 M)	+3,7%	(136,3 M)	(124,6 M)	+9,4%
Remuneração baseada em opções de ações	5,3 M	(3,0 M)	n.d.	(13,6 M)	(12,8 M)	+6,2%
Despesas de shopping centers	(42,5 M)	(27,7 M)	+53,6%	(144,3 M)	(101,1 M)	+42,8%
Despesas com escritórios para locação	(2,4 M)	(2,4 M)	-1,7%	(7,8 M)	(10,5 M)	-25,0%
Despesas com novos projetos para locação	(5,6 M)	(2,9 M)	+95,1%	(11,1 M)	(14,8 M)	-24,7%
Despesas com novos projetos para venda	(0,7 M)	(1,0 M)	-32,4%	(2,6 M)	(4,2 M)	-37,5%
Custo de imóveis vendidos	10,1 M	(2,1 M)	n.d.	2,0 M	(19,0 M)	n.d.
Resultado de equivalência patrimonial	(0,1 M)	(0,0 M)	+366,3%	(0,1 M)	(0,0 M)	+4.680,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(0,7 M)	0,2 M	n.d.	2,4 M	(9,5 M)	n.d.
EBITDA Consolidado	239,8 M	227,3 M	+5,5%	818,3 M	789,2 M	+3,7%
<i>Margem EBITDA Consolidado</i>	<i>77,1%</i>	<i>75,9%</i>	<i>+122 p.b.</i>	<i>72,4%</i>	<i>72,7%</i>	<i>-27 p.b.</i>



2016: Pela primeira vez, a Companhia quebrou a marca dos R\$800,0 milhões e apresentou um EBITDA Consolidado anual de R\$818,3 milhões, representando um crescimento de 3,7% sobre 2015, dado um aumento de 4,1% na receita líquida e reduções nas despesas com escritórios para locação (-25,0%), assim como nas despesas com novos projetos (-27,5%), levando a uma margem EBITDA Consolidado de 72,4%.

Quando comparado a 2011, o EBITDA Consolidado cresceu 79,7%, levando a um crescimento anual composto (CAGR) de 12,4%. A margem EBITDA Consolidado registrou um aumento de 511 p.b., de 67,3% em 2011 para 72,4% em 2016.



EBITDA de Propriedades ultrapassa o crescimento do NOI, crescendo 3,9% no 4T16

4T16: O EBITDA de Propriedades, que exclui as receitas e despesas advindas da atividade imobiliária para a venda e de projetos futuros, aumentou 3,9% no 4T16, totalizando R\$241,3 milhões, dado um crescimento de 6,2% na receita bruta de propriedades, porém parcialmente compensado por um crescimento de 53,6% em despesas de shopping centers. A margem EBITDA de Propriedades diminuiu 166 p.b., de 77,8% no 4T15 para 76,2% no 4T16.

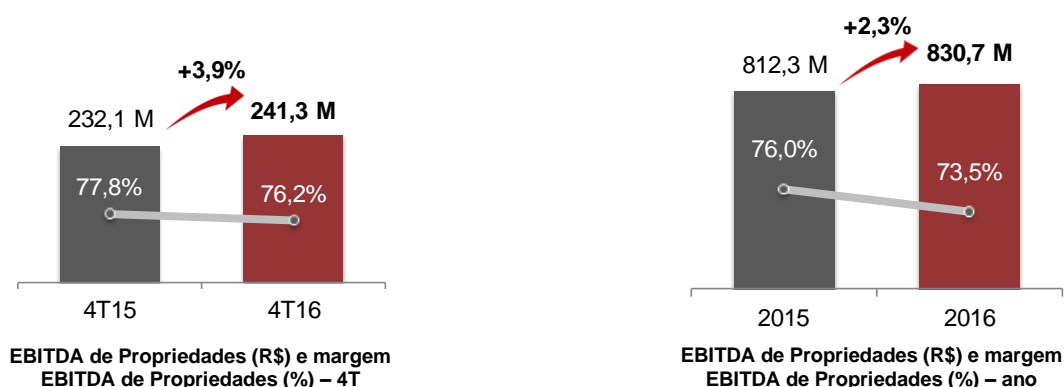
2016: o EBITDA de Propriedades aumentou 2,3% em 2016 se comparado a 2015, chegando a R\$830,7 milhões, com uma margem de 73,5%.

EBITDA de Propriedades (R\$)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita Bruta de Propriedades ¹	352,6 M	332,1 M	+6,2%	1.258,3 M	1.186,4 M	+6,1%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados ²	(35,8 M)	(33,9 M)	+5,9%	(127,9 M)	(117,9 M)	+8,4%
Receita Líquida	316,7 M	298,3 M	+6,2%	1.130,4 M	1.068,4 M	+5,8%
Despesas de sede ²	(35,3 M)	(33,3 M)	+6,0%	(136,4 M)	(122,6 M)	+11,2%
Remuneração baseada em ações ²	5,4 M	(3,0 M)	n.d.	(13,6 M)	(12,6 M)	+7,9%
Despesas de shopping centers	(42,5 M)	(27,7 M)	+53,6%	(144,3 M)	(101,1 M)	+42,8%
Despesas com escritórios para locação	(2,4 M)	(2,4 M)	-1,7%	(7,8 M)	(10,5 M)	-25,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(0,7 M)	0,2 M	n.d.	2,4 M	(9,5 M)	n.d.
EBITDA de Propriedades ³	241,3 M	232,1 M	+3,9%	830,7 M	812,3 M	+2,3%
<i>Margem EBITDA de Propriedades</i>	76,2%	77,8%	-166 p.b.	73,5%	76,0%	-254 p.b.

(1) Receita Bruta de Propriedades: não inclui a receita com a venda de imóveis.

(2) Despesa de sede, remuneração baseada em ações e impostos proporcionais ao percentual da receita bruta de propriedades sobre a receita bruta.

(3) EBITDA de Propriedades: não inclui operações imobiliárias para venda (receitas, impostos, custos e despesas) e despesas relacionadas a projetos futuros.

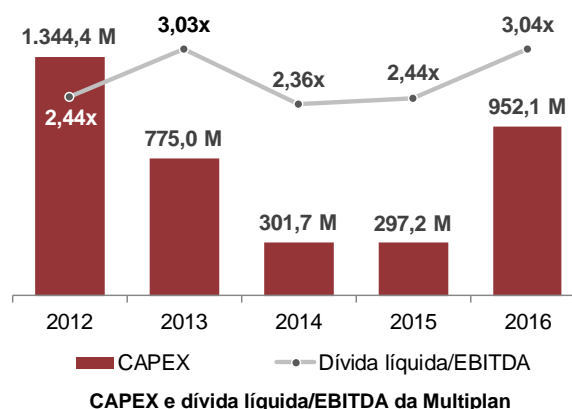


9.2 Resultados Financeiros, Endividamento e Disponibilidades

Otimização da estrutura de capital em prol do crescimento

A Multiplan apresentou uma dívida líquida de R\$2.485,2 milhões no final de dezembro de 2016, um aumento de R\$552,5 milhões sobre a dívida líquida registrada no final de setembro de 2016. A dívida bruta aumentou 13,5%, principalmente devido à emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), no valor total de R\$300,0 milhões, e por um novo contrato de empréstimo de R\$80,0 milhões para financiar parte da aquisição de participação minoritária no BarraShopping no 4T16.

Essas oportunidades levaram a alavancagem da Multiplan para 3,04x dívida líquida/EBITDA ao final do 4T16, um patamar semelhante ao de 2013. Como detalhado na página seguinte, a Companhia anunciou um aumento de capital privado no começo de janeiro de 2017, que deve contribuir para a diminuição da alavancagem, criando flexibilidade e gerando recursos para sustentar sua estratégia de crescimento



Posição Financeira (R\$)	31/12/2016	30/09/2016	Var. %
Passivo Circulante	414,4 M	230,4 M	+79,9%
Empréstimos e financiamentos	373,6 M	171,4 M	+118,0%
Debêntures	12,0 M	27,0 M	-55,7%
Obrigações por aquisição de bens	28,9 M	32,0 M	-9,8%
Passivo não Circulante	2.550,5 M	2.382,1 M	+7,1%
Empréstimos e financiamentos	1.849,9 M	1.965,9 M	-5,9%
Debêntures	688,6 M	398,2 M	+72,9%
Obrigações por aquisição de bens	12,0 M	17,9 M	-33,2%
Dívida Bruta	2.964,9 M	2.612,5 M	+13,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	479,7 M	679,8 M	-29,4%
Dívida Líquida	2.485,2 M	1.932,7 M	+28,6%
EBITDA 12M	818,3 M	805,8 M	+1,6%
Valor Justo das Propriedades para Investimento	16.567,8 M	15.485,1 M	+7,0%

Caixa e equivalentes de caixa foram reduzidos principalmente pelas aquisições de participações minoritárias no BarraShopping e MorumbiShopping, como detalhado na seção 2, mas parcialmente compensado pela emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e um novo contrato de empréstimo de R\$80,0 milhões assinado em dezembro de 2016. Caixa e equivalentes de caixa no final de dezembro de 2016 são suficientes para cobrir todo o passivo dos próximos 12 meses.

Em 2016, a Multiplan investiu R\$952,1 milhões em CAPEX, o maior montante nos últimos quatro anos e mais de três vezes o valor investido em 2014 ou 2015. Desse total, R\$655,7 milhões foram investidos em aquisições. Como resultado, a relação dívida líquida/EBITDA aumentou de 2,40x em setembro de 2016 para 3,04x em dezembro de 2016, ainda distante do *covenant* mais próximo, de 4,00x.

Indicadores Financeiros ¹	31/12/2016	30/09/2016
Dívida Líquida/EBITDA	3,04x	2,40x
Dívida Bruta/EBITDA	3,62x	3,24x
EBITDA/Despesa Financeira Líquida	3,82x	4,09x
Dívida Líquida/Valor Justo	15,0%	12,5%
Dívida Total/Patrimônio Líquido	0,67x	0,60x
Dívida Líquida/Valor de Mercado	22,0%	16,1%
Prazo Médio de Amortização (meses)	49	49

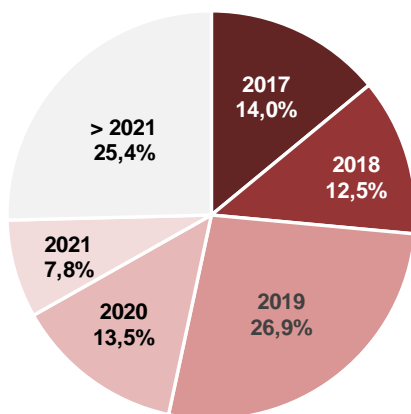
¹ EBITDA e Despesa Financeira Líquida acumulados nos últimos 12 meses.

Emissão de R\$300,0 milhões em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), período de 6 anos, a 95,0% do CDI

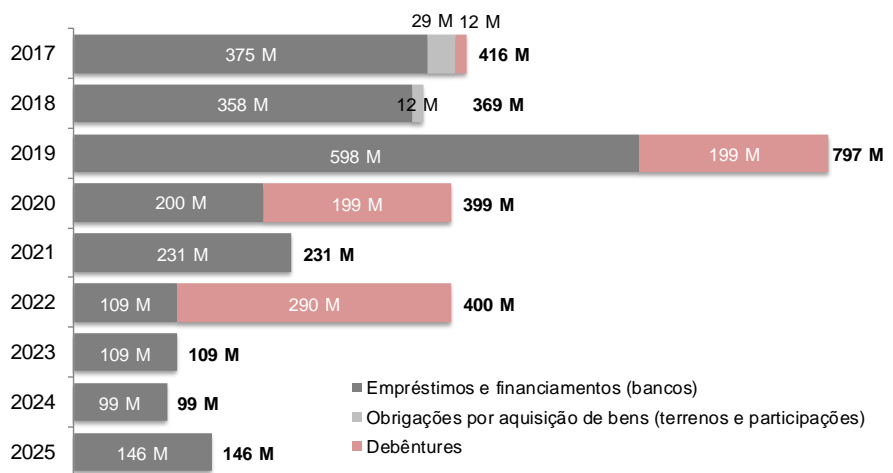
Em dezembro de 2016, foi emitida uma debênture de R\$300,0 milhões para cumprir com a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A transação recebeu um *rating* BrAAA da Fitch Ratings. Em 8 de dezembro de 2016, através de um processo de *bookbuilding*, o preço da emissão foi fixado em 95,0% do CDI, e em 29 de dezembro de 2016 a operação foi concluída. Os juros serão pagos semestralmente e o principal será devolvido em uma única parcela ao final do sexto ano, o que contribuiu para estender o cronograma de amortização de dívida da Companhia.

Novo empréstimo de R\$80,0 milhões para apoiar as aquisições

Também em dezembro de 2016, a Multiplan assinou um novo empréstimo a fim de fortalecer sua posição de caixa e auxiliar o pagamento das aquisições recentes. Os juros foram de 106,0% do CDI a.a., a serem pagos semestralmente, e o principal integralmente em dezembro de 2017.



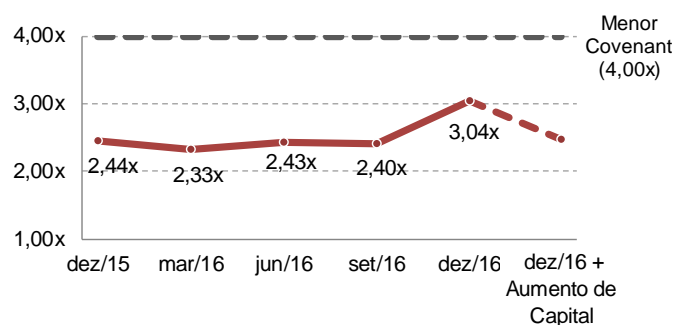
Perfil de amortização da dívida bruta em 31 de dezembro de 2016 (%)



Perfil de amortização da dívida bruta em 31 de dezembro de 2016 (%)

Evento Recente: Aumento de Capital Privado de R\$600,0 milhões

A fim de fortalecer a estrutura de capital da Multiplan, permitindo a continuidade de sua estratégia de crescimento através de aquisições e desenvolvimento de novas áreas, a Companhia aprovou em 9 de janeiro de 2017 um aumento de capital privado. A operação foi concluída no montante de R\$600,0 milhões, representando 10.256.411 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$58,50 por ação.

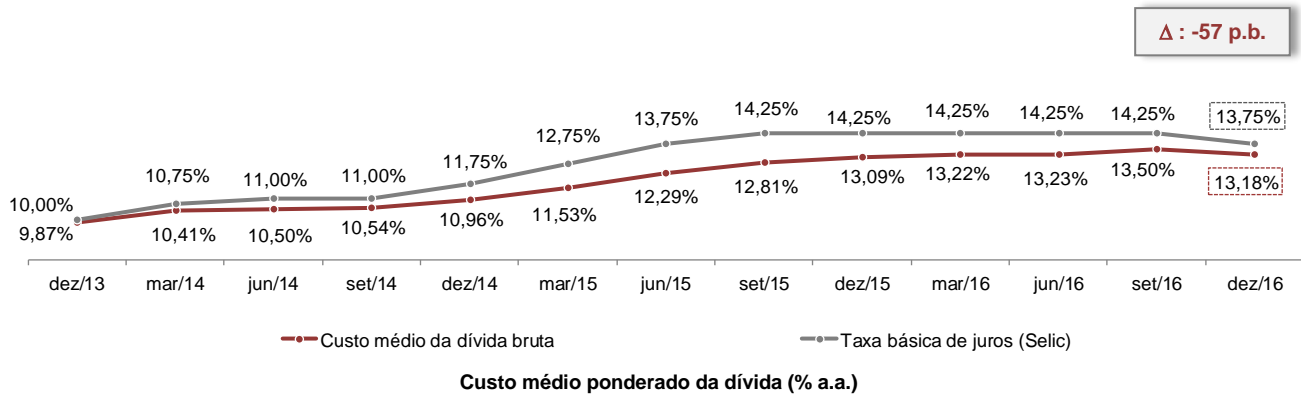


Evolution of Net Debt / EBITDA

Diminuição no custo da dívida: aumento da exposição ao CDI à medida que as taxas de juros caem

Após a emissão de R\$300,0 milhões em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e um empréstimo de R\$80,0 milhões – ambos indexados ao CDI – a dívida total indexada ao CDI aumentou de 51,5% ao final de dezembro de 2015 para 62,7% ao final de dezembro de 2016. Com a taxa Selic diminuindo de 14,25% a.a. ao final de setembro de 2016 para 13,75% a.a. ao final de dezembro de 2016, o custo médio ponderado da dívida da Companhia diminuiu de 13,50% a.a. para 13,18% a.a., mantendo por três anos o custo da dívida abaixo da taxa Selic.

A dívida atrelada à TR diminuiu de 40,4% para 33,0%, enquanto outros índices, como TJLP, IGP-M e outros, diminuíram de 8,1% para 4,3% do total da dívida em dezembro de 2016. Todas as dívidas da Multiplan são em moeda local – Reais – deixando-a sem exposição direta a flutuações cambiais.

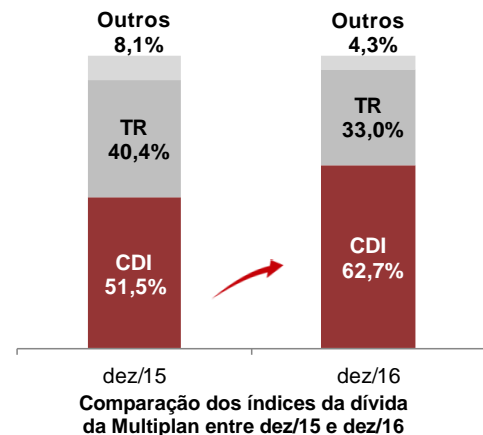


Indexadores do endividamento em 31 de dezembro de 2016

	Desempenho do Indexador	Taxa de Juros Média ¹	Custo da Dívida	Saldo da Dívida (R\$)
TR ²	2,01%	9,04%	11,05%	979,0 M
CDI	13,75%	0,77%	14,52%	1.859,6 M
TJLP	7,50%	3,25%	10,75%	68,1 M
IGP-M ²	7,19%	1,15%	8,34%	5,1 M
IPCA ²	6,29%	7,62%	13,91%	11,1 M
Outros	0,00%	8,03%	8,03%	42,1 M
Total	9,50%	3,69%	13,18%	2.964,9 M

¹ Média ponderada da taxa de juros anual.

² Desempenho acumulado dos índices nos últimos 12 meses.



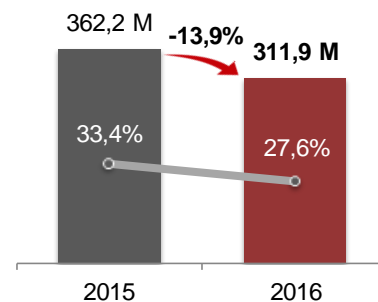
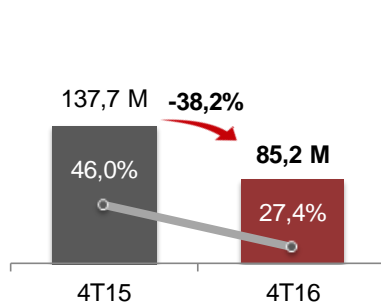
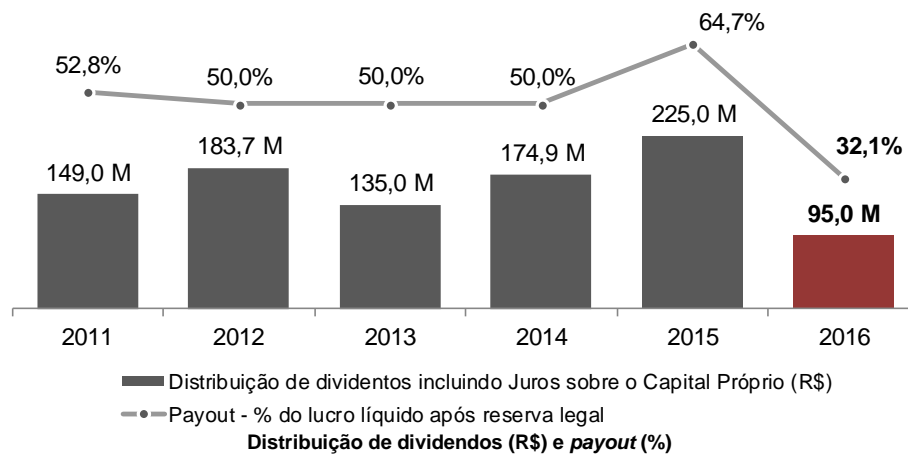
9.3 Lucro Líquido e Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

Oportunidades únicas de aquisição reduzem Juros sobre Capital Próprio, impactando a comparação do lucro líquido

4T16: O lucro líquido totalizou R\$85,2 milhões no 4T16, uma diminuição de R\$52,6 milhões sobre o mesmo período do ano anterior. A redução ocorreu principalmente por conta de um aumento de R\$37,6 milhões em imposto de renda e contribuição social, conduzido por uma menor distribuição de Juros sobre Capital Próprio no 4T16 comparado com o 4T15.

Ao investir R\$605,9 milhões em aquisições de participações minoritárias durante o 4T16, a Multiplan priorizou seu crescimento de longo prazo em detrimento de resultados de curto prazo, mantendo a alavancagem em um nível adequado e alocando seu capital em oportunidades para aumentar sua participação no BarraShopping e MorumbiShopping, dois dos mais importantes shopping centers de seu portfólio em termos de vendas/m² e aluguel/m², ao invés de devolver mais capital aos investidores.

2016: O lucro líquido diminuiu 13,9% no ano, de R\$362,2 milhões em 2015 para R\$311,9 milhões em 2016, novamente impactado pela estratégia mencionada acima e pelo aumento da alavancagem. A Companhia anunciou R\$95,0 milhões em Juros sobre Capital Próprio em 2016, levando a uma distribuição de 32,1% do lucro líquido após reserva legal.



Cálculo do FFO & Lucro Líquido	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita Líquida	311,1 M	299,6 M	+3,8%	1.129,8 M	1.085,4 M	+4,1%
Despesas operacionais	(71,3 M)	(72,3 M)	-1,4%	(311,4 M)	(296,3 M)	+5,1%
Resultado financeiro	(64,9 M)	(47,6 M)	+36,1%	(214,3 M)	(187,1 M)	+14,5%
Depreciação e amortização	(42,4 M)	(39,5 M)	+7,3%	(160,4 M)	(157,6 M)	+1,7%
Imposto de renda e contribuição social	(42,0 M)	(4,4 M)	+850,5%	(119,9 M)	(71,6 M)	+67,6%
Participações minoritárias	0,3 M	0,0 M	+1.047,1%	0,1 M	0,2 M	-38,4%
Lucro Líquido Ajustado	90,8 M	135,7 M	-33,1%	323,8 M	373,0 M	-13,2%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(5,7 M)	2,0 M	n.d.	(11,9 M)	(10,9 M)	+9,4%
Lucro Líquido	85,2 M	137,7 M	-38,2%	311,9 M	362,2 M	-13,9%
Depreciação e amortização	42,4 M	39,5 M	+7,3%	160,4 M	157,6 M	+1,7%
Imposto de renda e contribuição social diferido	5,7 M	(2,0 M)	n.d.	11,9 M	10,9 M	+9,4%
Fluxo de Caixa Operacional FFO	133,2 M	175,2 M	-24,0%	484,2 M	530,7 M	-8,8%

FFO diminuiu 8,8% em 2016, seguindo a mesma tendência do lucro líquido

4T16: O FFO diminuiu 24,0% no 4T16 sobre o mesmo período do ano passado, seguindo a mesma tendência do lucro líquido, descrito acima. A margem FFO no período diminuiu de 58,5% para 42,8%.

2016: O FFO reduziu de R\$530,7 milhões para R\$484,2 milhões, uma redução de 8,8% sobre 2015. A margem FFO apresentou uma diminuição de 603 p.b., de 48,9% em 2015 para 42,9% em 2016.



10. Desenvolvimento de Projetos

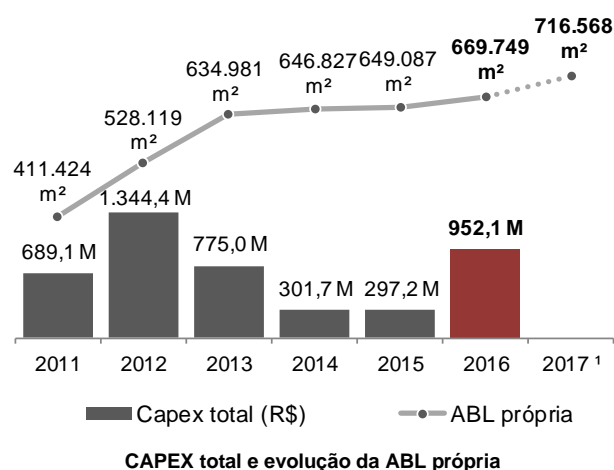
- A Multiplan investiu **R\$952,1 milhões** em **2016**, o segundo maior valor anual desde a Abertura de Capital;
- Foram investidos **R\$655,7 milhões** em aquisições no ano.

10.1 CAPEX

Investimentos de R\$952,1 milhões em 2016, o maior nos últimos 4 anos

4T16: A Multiplan investiu R\$694,0 milhões durante o 4T16, sendo o maior valor, R\$605,9 milhões, destinado a aquisições, enquanto R\$44,6 milhões foram investidos no desenvolvimento de shopping centers.

Os investimentos em desenvolvimento de shopping centers foram focados no ParkShoppingCanoas (fotos e detalhes na seção 10.3) e outros futuros projetos. Os investimentos em expansões de shopping centers totalizaram R\$22,4 milhões no 4T16 e incluiu a Expansão do Centro Médico do RibeirãoShopping, a Expansão II do Pátio Savassi e outras futuras expansões.



¹ Considera na ABL a entrega do ParkShoppingCanoas, do Centro Médico RibeirãoShopping e da Exp. II do Pátio Savassi – Fase 2

2016: A Multiplan investiu R\$952,1 milhões durante o ano, o maior valor nos últimos quatro anos e o segundo maior desde a Abertura de Capital da Companhia. Foram investidos R\$655,7 milhões ou 68,9% do CAPEX total nas recentes aquisições de participações minoritárias no BarraShopping e no MorumbiShopping, dois dos shoppings center mais consolidados do portfólio, conforme detalhado na seção 2.

Adicionalmente, a Companhia continuou a construção do ParkShoppingCanoas e a análise de futuros novos negócios, investindo R\$185,5 milhões no desenvolvimento de shopping centers. As expansões de shopping centers, que incluem o Centro Médico BarraShopping, o Centro Médico RibeirãoShopping, a Expansão II do Pátio Savassi e outras expansões, demandaram R\$54,3 milhões do CAPEX no ano.

Os investimentos em torres para locação, que inclui uma moderna passarela integrando o MorumbiShopping e o Morumbi Corporate, somaram R\$32,7 milhões no ano, enquanto revitalizações, TI e outros totalizaram R\$22,8 milhões.

Investimento (R\$)	4T16	% do total	2016	% do total
Novos Shopping Centers	44,6 M	6,4%	185,5 M	19,5%
Expansões	22,4 M	3,2%	54,3 M	5,7%
Revitalizações, TI e Outros	9,1 M	1,3%	22,8 M	2,4%
Torres para Locação	11,8 M	1,7%	32,7 M	3,4%
Aquisições	605,9 M	87,3%	655,7 M	68,9%
Compra de Terrenos	0,3 M	0,1%	1,2 M	0,1%
Investimento	694,0 M	100,0%	952,1 M	100,0%

10.3 Expansões de Shopping Centers

Multiplan lança segunda fase do Centro Médico RibeirãoShopping

Devido ao sucesso de locação da primeira fase, em novembro de 2016 a Multiplan lançou a segunda fase do Centro Médico RibeirãoShopping.

A segunda fase do Centro Médico RibeirãoShopping terá 2.000 m² de Área Bruta Locável (ABL) e o investimento da Multiplan será de R\$12,0 milhões. As duas fases compõem a 9ª expansão do RibeirãoShopping, totalizando 6.200 m² de ABL, e estão programadas para inaugurar no segundo trimestre de 2017. Após a entrega do projeto, o shopping center terá 74.842 m² de ABL, tornando-se o segundo maior shopping center da Multiplan.

O projeto reunirá diversas especialidades médicas, e uma das principais características é a forte sinergia com todo o complexo multiúso em que o shopping está inserido. A Companhia estima que o Centro Médico irá trazer um fluxo de aproximadamente 90 mil pessoas por mês ao complexo.



Centro Médico RibeirãoShopping – ilustração artística do projeto – sujeito a modificações

Expansão II do Pátio Savassi: Em construção e totalmente locada

A construção da segunda fase da Expansão II do Pátio Savassi estava 45% concluída no final de dezembro de 2016.

Essa fase irá adicionar duas novas lojas âncoras: uma operação de vestuário e um minimercado/delicatessen, ambos espaços com contratos já assinados. As duas operações contarão com uma ABL de 2.300 m² e sua inauguração está prevista para novembro de 2017. Serão construídas 95 novas vagas de estacionamento em dois pisos de subsolo. Considerando as duas fases da Expansão II, serão adicionados ao shopping center 4.100 m² de ABL, que atingirá 21.100 m² - um aumento de 21,4%, tornando o Pátio Savassi ainda mais completo.

O investimento previsto no projeto da Expansão II é de R\$34,9 milhões, considerando apenas a participação da Multiplan.



Pátio Savassi Expansão II – ilustração artística do projeto – sujeito a modificações

10.4 Novos Shopping Centers

ParkShoppingCanoas: status de construção

O ParkShoppingCanoas está progredindo de acordo com o orçamento e sua data de inauguração está marcada para novembro de 2017. Em dezembro de 2016, 76,0% da ABL já estava locada e a parte final da obra já havia sido iniciada.

A fase atual de construção inclui a aplicação de estruturas de concreto pré-moldadas e moldadas *in loco*, piso, estruturas metálicas e cobertura, esquadrias e vidros, instalações elétricas e hidráulicas, ar condicionado, alvenaria, revestimentos externos, fachada pré-moldada e *dry wall*.



ParkShoppingCanoas em construção (dez-16)

Sobre o ParkShoppingCanoas: localizado no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Canoas, o projeto foi oficialmente anunciado em junho de 2015. O ParkShoppingCanoas é o 19º shopping center da Multiplan, e terá uma Área Bruta Locável (ABL) de 48.000 m². A Companhia terá participação de 80,0% na renda do ParkShoppingCanoas, e de 94,7% no custo de construção do empreendimento, o qual na participação da empresa deverá representar R\$359,3 milhões. A estimativa de NOI (Resultado Operacional Líquido) no 3º ano é de R\$36,0 milhões. O retorno do NOI do 3º ano, considerando o investimento líquido é de 10,8%. Seguindo o conceito multiúso desenvolvido pela Multiplan em diversos complexos, que integra shopping centers com outros empreendimentos imobiliários, o ParkShoppingCanoas já nasce com uma expansão planejada de 12.000 m² de ABL, além do projeto de desenvolvimento de três torres no entorno do shopping center, com área privativa total de 22.500 m².

10.5 Bancos de Terrenos e Futuros Projetos Multiúso

A Multiplan possui atualmente 820.519 m² para o desenvolvimento de futuros projetos multiúso

A Multiplan possui 820.519 m² de terreno para futuros projetos multiúso. Com base em estudos internos dos projetos, a Companhia estima uma potencial área privada para venda¹ de mais de um milhão de m². Todas as áreas listadas abaixo são integradas aos shopping centers da Companhia e deverão ser utilizadas para o desenvolvimento de projetos multiúso, primariamente para venda.

A Companhia também estima um potencial aumento de aproximadamente 150.000 m² de ABL através de expansões em seus shopping centers, que não estão incluídos na tabela abaixo.

Shopping Center	Área do terreno	Área privada para venda ¹	Tipo de projeto	% Multiplan
BarraShoppingSul	159.587 m ²	304.515 m ²	Hotel, Apart-Hotel, Escritório e Residencial	100%
JundiaíShopping	4.500 m ²	11.616 m ²	Escritório	100%
ParkShoppingBarigüi	28.214 m ²	43.376 m ²	Apart-Hotel e Escritório	94%
ParkShoppingCampoGrande	317.755 m ²	92.774 m ²	Escritório e Residencial	90%
ParkShoppingCanoas	18.721 m ²	22.457 m ²	Hotel, Apart-Hotel e Escritório	n.a.
ParkShoppingSãoCaetano	36.948 m ²	138.000 m ²	Escritório	100%
Parque Shopping Maceió	86.699 m ²	182.665 m ²	Escritório e Residencial	50%
RibeirãoShopping	102.295 m ²	138.749 m ²	Hotel, Apart-Hotel, Escritório e Residencial	100%
ShoppingAnáliaFranco	29.800 m ²	89.600 m ²	Residencial	36%
VillageMall	36.000 m ²	34.038 m ²	Escritório	100%
Total	820.519 m²	1.057.790 m²		83%



Projeto multiúso no complexo do RibeirãoShopping

Ilustração artística do projeto preliminar – sujeito a modificação sem aviso prévio

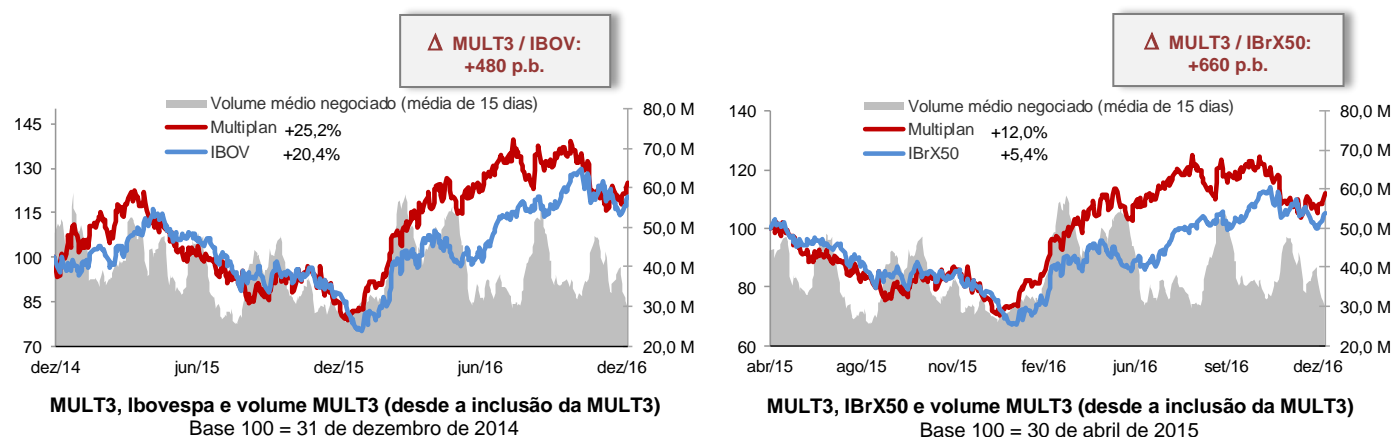
¹ Estes dados têm caráter informativo para o melhor entendimento do potencial de crescimento da Companhia, não constituindo uma obrigação de executar estes projetos, além de poderem ser modificados ou cancelados sem qualquer aviso prévio.

11. MULT3 e Mercado de Ações

- Preço da ação da Multiplan subiu **56,3%** em 2016;
- **MULT3** superou IBOV e IBrX50 desde a inclusão em ambos os índices.

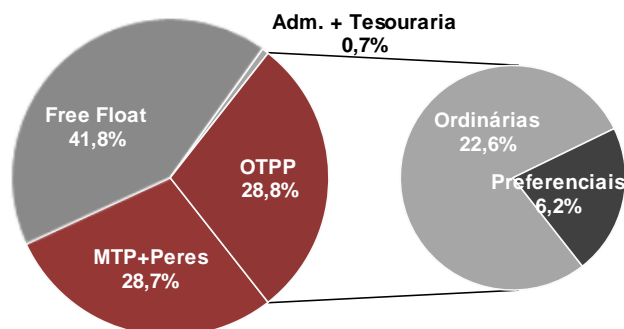
A ação da Multiplan (MULT3 na BM&FBOVESPA) foi cotada a R\$59,38 ao final de 2016, um aumento de 56,3% sobre o preço ao final de 2015. O valor médio diário negociado foi de R\$35,6 milhões no 4T16, um crescimento de 12,1% sobre o 4T15. Em 2016, esse indicador acumulou média de R\$39,5 milhões, um aumento de 2,5% sobre 2015. O número diário de ações negociadas foi de 714.464 em 2016.

As ações da Multiplan estão listadas em 76 índices globais, incluindo o Ibovespa (IBOV), Índice Brasil 50 (IBrX50) e Índice Carbono Eficiente (ICO2). A MULT3 superou o IBOV e o IBrX50 desde sua inclusão em ambos os índices, como observado nos gráficos abaixo.



MULT3 na BM&FBOVESPA	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Preço de fechamento médio (R\$)	60,04	43,48	+38,1%	56,24	47,71	+17,9%
Preço de fechamento (R\$)	59,38	38,00	+56,3%	59,38	38,00	+56,3%
Valor médio diário negociado (R\$)	35,6 M	31,8 M	+12,1%	39,5 M	38,6 M	+2,5%
Volume médio diário negociado (nº ações)	595.805	729.808	-18,4%	714.464	809.890	-11,8%
Valor de mercado (R\$) – fim do período	11.282,0 M	7.219,9 M	+56,3%	11.282,0 M	7.219,9 M	+56,3%

Em 31 de dezembro de 2016, 28,7% das ações da Companhia eram detidas direta ou indiretamente pelo Sr. e pela Sra. Peres. A Ontario Teachers's Pension Plan (OTPP) detinha 28,8% e o *free-float* era equivalente a 41,8%. As ações detidas pela administração e em tesouraria totalizavam 0,7% do total das ações emitidas. O total de ações era de 189.997.214.



Abertura da estrutura societária em 31 de dezembro de 2016.
OTPP – Ontario Teachers' Pension Plan

12. Valor Justo das Propriedades para Investimento de acordo com CPC 28

A Multiplan avaliou internamente suas Propriedades para Investimento e determinou seu Valor Justo seguindo a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). A Companhia calculou o valor presente dos fluxos de caixa futuros utilizando uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM, *Capital Asset Pricing Model*. Foram consideradas premissas de risco e retorno com base em (i) estudos realizados e publicados por “Aswath Damodaran” (professor da *New York University*), (ii) desempenho das ações da Companhia (Beta), além de (iii) projeções macroeconômicas publicadas pelo Banco Central, e (iv) dados sobre o prêmio de risco do mercado nacional (Risco País, medido pelo *Emerging Markets Bond Index Plus Brazil*). Baseado nessas premissas, a Companhia estimou uma taxa de desconto média ponderada, nominal e desalavancada, de 13,69% em 31 de dezembro de 2016, como resultado de uma taxa de desconto base de 13,30%, calculada de acordo com o modelo CAPM, e um prêmio de risco médio ponderado de 38 pontos base. O prêmio de risco foi calculado de acordo com avaliações internas e adicionado à taxa de desconto base em um intervalo entre zero e 200 pontos base na avaliação de cada shopping center, torre comercial ou projeto futuro.

Custo de Capital Próprio	2016	2015	2014	2013	2012
Taxa livre de risco (<i>Risk free rate</i>)	3,42 %	3,45%	3,49%	3,53%	3,57%
Prêmio de risco de mercado	6,11 %	6,05%	6,11%	6,02%	5,74%
Beta ajustado	0,79	0,78	0,72	0,77	0,74
Risco país	270 p.b.	232 p.b.	230 p.b.	205 p.b.	184 p.b.
Prêmio de risco adicional	38 p.b.	51 p.b.	44 p.b.	43 p.b.	59 p.b.
Custo de capital próprio – US\$ nominal	11,30%	11,00%	10,65%	10,66%	10,25%
Premissas de inflação					
Inflação (Brasil) (1)	4,59 %	6,53%	6,53%	5,98%	5,47%
Inflação (EUA)	2,40 %	2,40%	2,40%	2,30%	2,30%
Custo de capital próprio – R\$ nominal	13,69%	15,47%	15,11%	14,64%	13,66%

(1) A inflação estimada (BR) para dezembro de 2016 considera a média de 4 anos, entre janeiro de 2017 e dezembro de 2020. A premissa de inflação utilizada nos modelos de 2012, 2013, 2014 e 2015, considerou a inflação estimada para os 12 meses seguintes.

O cálculo de Valor Justo das propriedades para investimento reflete o conceito de participantes de mercado. Assim, a Companhia desconsiderou para cálculo dos fluxos de caixa descontados os impostos sobre as receitas, impostos e contribuições sobre o lucro, e receitas e despesas decorrentes da prestação de serviços de administração e comercialização.

O fluxo de caixa futuro do modelo foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais das propriedades, incluindo o resultado líquido operacional (NOI), cessão de direito recorrente (baseada somente na troca de mix, salvo em projetos em desenvolvimento e projetos futuros), receitas com taxas de transferência, investimentos em revitalização e investimentos em obras em andamento. Para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma taxa de crescimento real de 2,0% para shopping centers e zero para torres comerciais.

A Companhia classificou suas propriedades para investimento de acordo com o status de cada uma. A tabela abaixo apresenta a descrição do valor identificado para cada categoria de propriedade e o valor dos ativos na participação da Companhia:

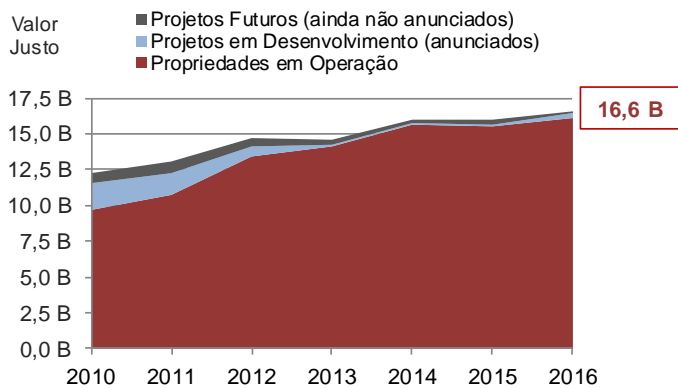
Valor Justo de Propriedades para Investimento	2016	2015	2014	2013	2012
Shopping centers e torres comerciais em operação ^{1,2,3}	R\$ 16.116 M	R\$ 15.465 M	R\$ 15.683 M	R\$ 14.089 M	R\$ 13.418 M
Projetos em desenvolvimento (anunciados) ^{1,2,3}	R\$ 295 M	R\$ 181 M	R\$ 32 M	R\$ 123 M	R\$ 715 M
Projetos futuros (ainda não anunciados)	R\$ 156 M	R\$ 379 M	R\$ 284 M	R\$ 430 M	R\$ 569 M
Total	R\$ 16.568 M	R\$ 16.024 M	R\$ 15.999 M	R\$ 14.642 M	R\$ 14.702 M

¹ Em 2012, os projetos JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande, VillageMall, ParkShopping Corporate e a Expansão VII do RibeirãoShopping foram concluídos e seus ativos transferidos de projetos em desenvolvimento para Shopping Centers e torres comerciais em operação.

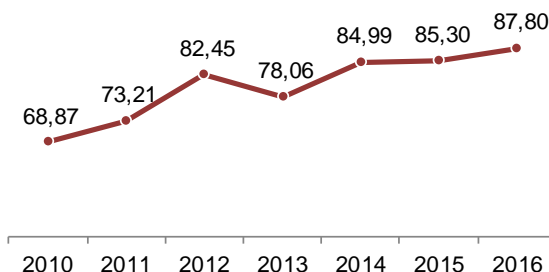
² Em 2013, os projetos Expansão VII e Expansão VIII do RibeirãoShopping e o Morumbi Corporate foram concluídos e seus ativos transferidos de projetos em desenvolvimento para shopping centers e torres comerciais em operação.

³ Em 2014, o projeto Expansão VII do BarraShopping foi concluído e seus ativos transferidos de projetos em desenvolvimento para shopping centers e torres comerciais em operação.

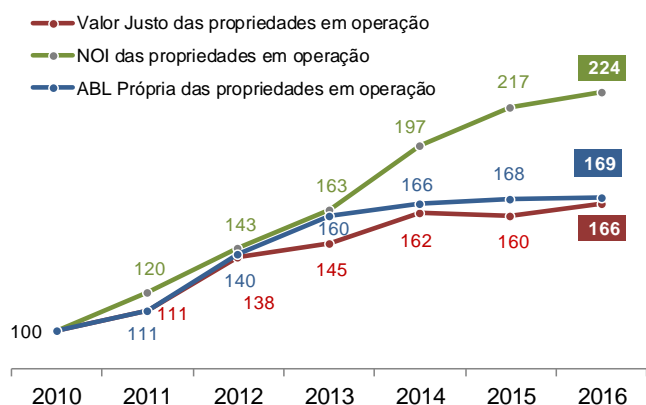
Seguindo o pronunciamento CPC 19 (R2) – Investimento em Coligada, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as participações de 37,5% no Shopping Santa Úrsula e de 50,0% no projeto Parque Shopping Maceió através de Controladas em Conjunto não foram consideradas na avaliação do valor justo.



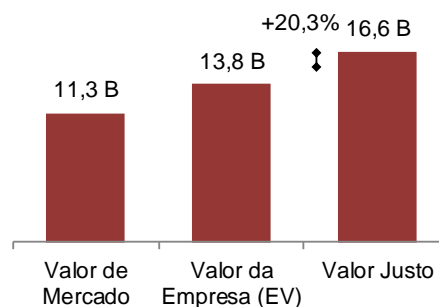
Evolução do Valor Justo¹ (R\$)



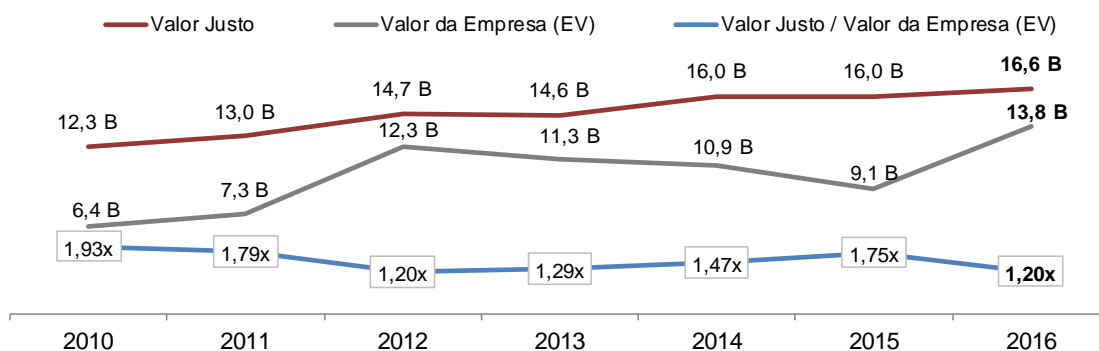
Valor Justo¹ por ação (R\$)



Crescimento do Valor Justo¹, NOI e ABL própria (Base 100: 2010)



Valor de Mercado² vs. Valor da Empresa³ (EV) vs. Valor Justo¹ – 31 de dezembro de 2016



Valor da Empresa³ (EV) e Valor Justo¹ (R\$)

¹ Calculado de acordo com o CPC 28

² Baseado no valor da ação em 31 de dezembro de 2016, de R\$59,38

³ A soma do Valor de Mercado e da Dívida Líquida

13. Portfólio

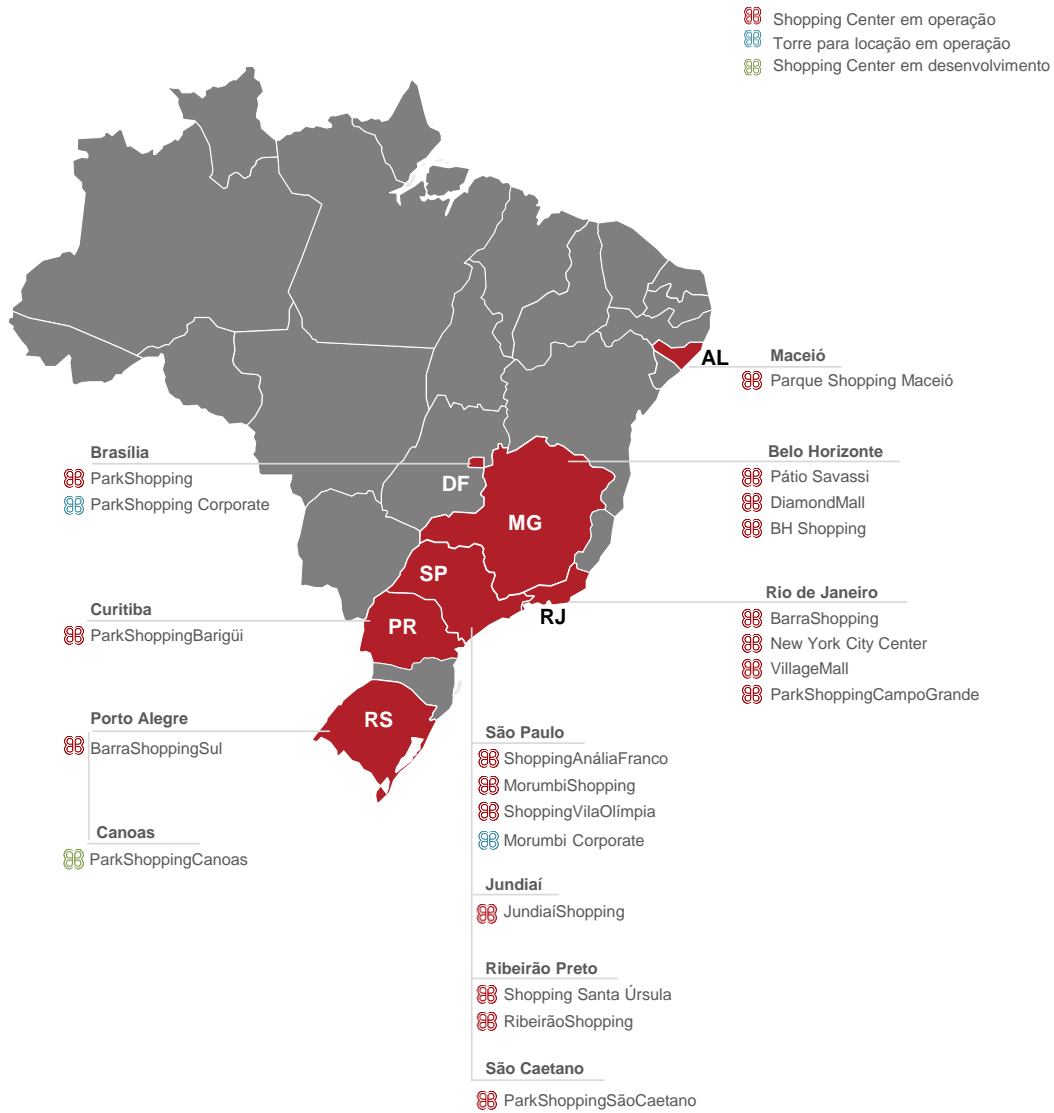
Portfólio – 2016	Abertura	Estado	Multiplan % ¹	ABL Total Média	Vendas (ano) ²	Aluguel (ano) ³	Taxa de Ocupação Média
Shopping centers em operação							
BH Shopping	1979	MG	80,0%	47.148 m ²	24.586 R\$/m ²	2.166 R\$/m ²	98,1%
RibeirãoShopping	1981	SP	80,0%	68.658 m ²	12.742 R\$/m ²	928 R\$/m ²	96,8%
BarraShopping	1981	RJ	65,8%	77.332 m ²	28.688 R\$/m ²	2.597 R\$/m ²	99,5%
MorumbiShopping	1982	SP	73,7%	56.102 m ²	31.639 R\$/m ²	2.801 R\$/m ²	99,5%
ParkShopping	1983	DF	61,7%	53.519 m ²	22.372 R\$/m ²	1.725 R\$/m ²	97,7%
DiamondMall	1996	MG	90,0%	21.386 m ²	28.561 R\$/m ²	2.296 R\$/m ²	99,6%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	22.257 m ²	9.904 R\$/m ²	698 R\$/m ²	100,0%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.708 m ²	21.849 R\$/m ²	1.728 R\$/m ²	97,9%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	84,0%	51.902 m ²	18.458 R\$/m ²	1.201 R\$/m ²	98,4%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	19.312 m ²	21.815 R\$/m ²	1.651 R\$/m ²	99,0%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	62,5%	23.137 m ²	7.577 R\$/m ²	318 R\$/m ²	90,2%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	73.004 m ²	14.975 R\$/m ²	762 R\$/m ²	98,4%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60,0%	28.374 m ²	16.415 R\$/m ²	1.122 R\$/m ²	93,3%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	SP	100,0%	39.253 m ²	15.462 R\$/m ²	1.103 R\$/m ²	98,7%
JundiaíShopping	2012	SP	100,0%	34.396 m ²	13.812 R\$/m ²	858 R\$/m ²	95,7%
ParkShoppingCampoGrande	2012	RJ	90,0%	43.236 m ²	11.786 R\$/m ²	869 R\$/m ²	95,3%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	25.704 m ²	22.717 R\$/m ²	1.201 R\$/m ²	96,7%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	37.505 m ²	10.590 R\$/m ²	736 R\$/m ²	95,6%
Subtotal shopping centers em operação			75,9%	773.932 m²	19.851 R\$/m²	1.422 R\$/m²	97,5%
Torres Comerciais							
ParkShopping Corporate	2012	DF	50,0%	13.360 m ²			22,9%
Morumbi Corporate	2013	SP	100,0%	74.198 m ²			94,9%
Subtotal torres comerciais			92,4%	87.558 m²			
Total propriedades para locação			77,6%	861.490 m²			
Shopping center em desenvolvimento							
ParkShoppingCanoas	2017	RS	80,0%	48.000 m ²			76,0%
Subtotal shopping center em desenvolvimento			80,0%	48.000 m²			
Expansões em desenvolvimento							
Exp. Centro Médico RibeirãoShopping	2017	SP	100,0%	6.200 m ²			73,9%
Exp. II Pátio Savassi – Fase 2	2017	MG	96,5%	2.300 m ²			100,0%
Subtotal expansões em desenvolvimento			99,1%	8.500 m²			
Total portfólio			77,9%	917.990 m²			

¹ Neste relatório, a participação da Multiplan não considera a última aquisição anunciada em janeiro de 2017 no ParkShoppingBarigüi.

² **Vendas por m²**: O cálculo de vendas/m² considera apenas a ABL de lojas âncoras e satélites que reportam vendas, e exclui as vendas de quiosques, uma vez que estas operações não estão incluídas na ABL total.

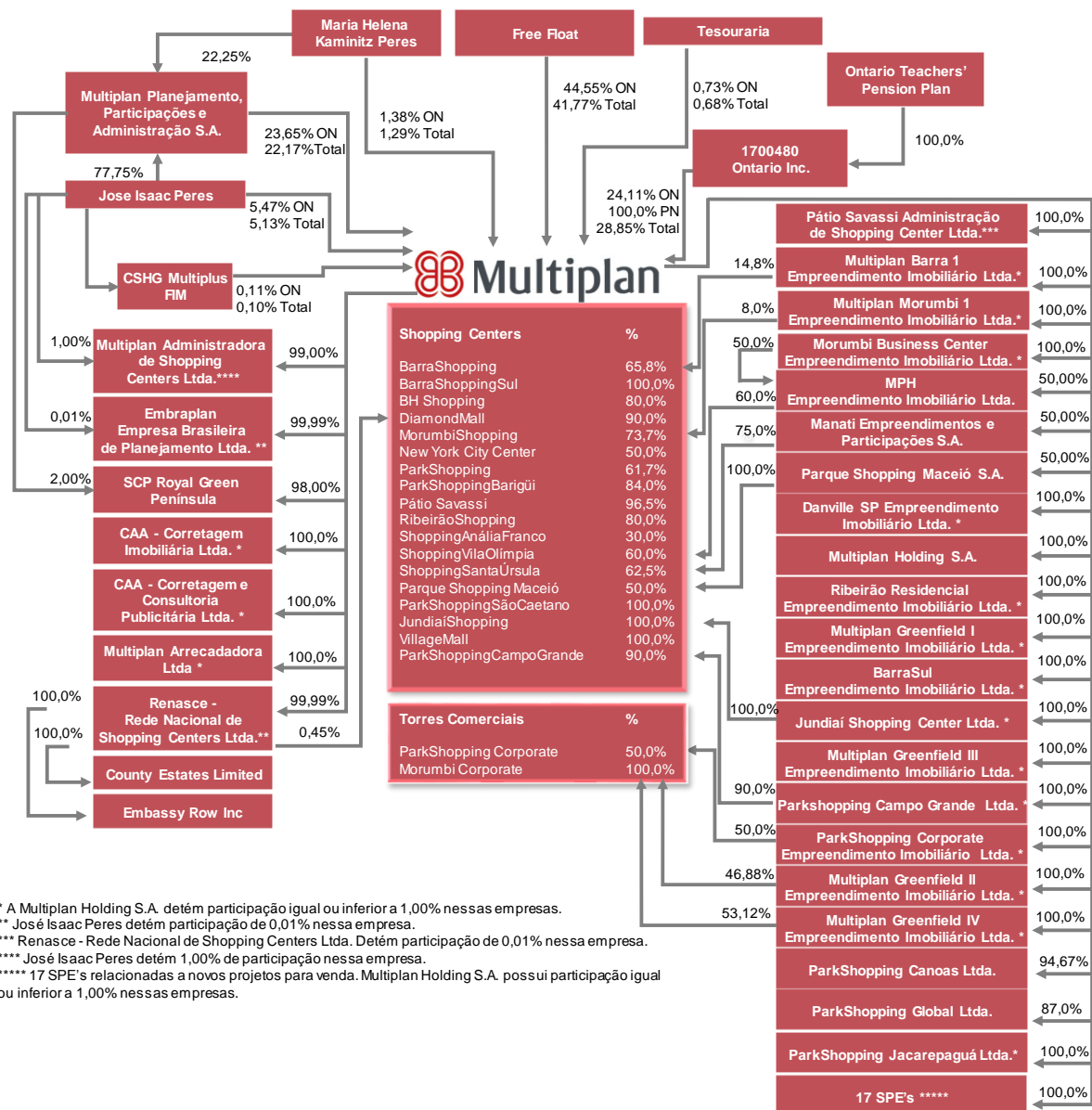
³ **Aluguel por m²**: soma de aluguel mínimo e complementar cobrado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL. É válido notar que esta ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (ex: lojas que estão sendo preparadas para a inauguração).

Mapa de Operações



14. Estrutura Societária

A estrutura societária da Multiplan, em 31 de dezembro de 2016, 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 (OTPP) e não são listadas nem negociadas em nenhuma bolsa de valores.



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

MPH Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 60,0% de participação no ShoppingVilaOlimpia, localizado na cidade de São Paulo, SP. A Multiplan, através de participações direta e indireta, possui 100,0% de participação na MPH.

Manati Empreendimentos e Participações S.A.: possui 75,0% de participação no ShoppingSantaÚrsula, localizado na cidade de Ribeirão Preto, SP. A Multiplan possui 50,0% de participação na Manati.

Parque Shopping Maceió S.A.: possui 100,0% de participação no Parque Shopping Maceió, localizado na cidade de Maceió, AL. A Multiplan possui 50% de participação na Parque Shopping Maceió S.A.

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

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, SP.

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

Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 30,0% de participação indireta no ShoppingVilaOlímpia via 50,0% de participação na MPH, que por sua vez possui 60,0% de participação no ShoppingVilaOlímpia. A Multiplan possui 100,0% de participação na Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

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

Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.: detém 46,88% de participação no Morumbi Corporate, um complexo de torres comerciais na cidade de São Paulo, SP.

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

Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.: detém 53,12% de participação no Morumbi Corporate. A Multiplan possui indiretamente 100,0% de participação no Morumbi Corporate.

Jundiaí Shopping Center Ltda.: possui 100,0% de participação no JundiaíShopping, localizado na cidade de Jundiaí, SP. A Multiplan possui 100,0% de participação na Jundiaí Shopping Center Ltda.

ParkShopping Campo Grande Ltda.: possui 90,0% de participação no ParkShoppingCampoGrande, localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ. A Multiplan possui 100,0% de participação na ParkShopping Campo Grande Ltda.

ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.: detém 50,0% de participação no ParkShopping Corporate, uma torre comercial localizado na cidade de Brasília, DF.

ParkShopping Canoas Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de Canoas, RS.

Pátio Savassi Administração de Shopping Center Ltda.: Atua na administração do estacionamento do Shopping Pátio Savassi, localizado na Cidade de Belo Horizonte, MG.

ParkShopping Global Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de São Paulo, SP.

ParkShopping Jacarepaguá Ltda.: SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, RJ.

Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para a aquisição de participação adicional de 14,8% no BarraShopping. A conclusão da aquisição está sujeita ao cumprimento de determinadas condições resolutivas e aprovações exigidas por lei.

Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.: SPE criada para a aquisição de participação adicional de 8,0% no MorumbiShopping. A conclusão da aquisição está sujeita ao cumprimento de determinadas condições resolutivas e aprovações exigidas por lei.

15. Dados Operacionais e Financeiros
Destques Operacionais e Financeiros

Desempenho						
Desempenho Financeiro (MTE %)	4T16	4T15	Var.%	2016	2015	Var.%
Receita bruta R\$'000	346.263	333.586	+3,8%	1.257.532	1.205.238	+4,3%
Receita líquida R\$'000	311.067	299.581	+3,8%	1.129.753	1.085.426	+4,1%
Receita líquida R\$/m ²	477,4	473,7	+0,8%	1.769,9	1.721,2	+2,8%
Receita líquida US\$/pé ²	13,6	11,1	+22,5%	50,5	40,4	+25,0%
Receita de locação (com efeito da linearidade) R\$'000	267.710	249.669	+7,2%	925.969	869.564	+6,5%
Receita de locação R\$/m ²	410,9	394,8	+4,1%	1.450,7	1.378,9	+5,2%
Receita de locação US\$/pé ²	11,7	9,3	+26,5%	41,4	32,3	+27,9%
Receita de locação mensal R\$/m ²	152,2	140,5	+8,4%	485,4	455,4	+6,6%
Receita de locação mensal US\$/pé ²	4,3	3,3	+31,7%	13,8	10,7	+29,5%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R\$'000	276.815	269.303	+2,8%	964.569	934.817	+3,2%
Resultado Operacional Líquido R\$/m ²	424,9	425,8	-0,2%	1.511,1	1.482,4	+1,9%
Resultado Operacional Líquido US\$/pé ²	12,1	10,0	+21,3%	43,1	34,8	+23,9%
Margem NOI	86,1%	90,0%	-390 p.b.	86,4%	89,3%	-297 p.b.
NOI por ação R\$	1,47	1,43	+2,3%	5,11	4,98	+2,7%
NOI + CD R\$'000	281.108	273.569	+2,8%	978.502	959.731	+2,0%
NOI + CD R\$/m ²	431,5	432,6	-0,3%	1.533,0	1.521,9	+0,7%
NOI + CD US\$/pé ²	12,3	10,1	+21,2%	43,7	35,7	+22,4%
Margem NOI + CD	86,2%	90,1%	-385 p.b.	86,5%	89,6%	-305 p.b.
NOI + CD por ação R\$	1,49	1,46	+2,3%	5,19	5,11	+1,5%
Despesas de sede R\$'000	34.643	33.422	+3,7%	136.305	124.564	+9,4%
Despesas de sede/Receita líquida	11,1%	11,2%	-2 p.b.	12,1%	11,5%	+59 p.b.
EBITDA R\$'000	239.777	227.259	+5,5%	818.331	789.157	+3,7%
EBITDA R\$/m ²	368,0	359,4	+2,4%	1.282,0	1.251,4	+2,4%
EBITDA US\$/pé ²	10,5	8,4	+24,5%	36,6	29,4	+24,5%
Margem EBITDA	77,1%	75,9%	+122 p.b.	72,4%	72,7%	-27 p.b.
EBITDA por ação R\$	1,27	1,21	+5,0%	4,34	4,20	+3,2%
Lucro líquido ajustado R\$'000	90.811	135.714	-33,1%	323.826	373.044	-13,2%
Lucro líquido ajustado R\$/m ²	139,4	214,6	-35,1%	507,3	591,5	-14,2%
Lucro líquido ajustado US\$/pé ²	4,0	5,0	-21,1%	14,5	13,9	+4,2%
Margem líquida ajustada	29,2%	45,3%	-1.611 p.b.	28,7%	34,4%	-570 p.b.
Lucro líquido ajustado por ação R\$	0,48	0,72	-33,4%	1,72	1,99	-13,6%
FFO R\$'000	133.208	175.219	-24,0%	484.213	530.689	-8,8%
FFO R\$/m ²	204,5	277,1	-26,2%	758,6	841,5	-9,9%
FFO US\$'000	40.880	44.238	-7,6%	148.600	133.985	+10,9%
FFO US\$/pé ²	5,8	6,5	-10,3%	21,6	19,7	+9,6%
Margem FFO	42,8%	58,5%	-26,8%	42,9%	48,9%	-12,3%
FFO por ação R\$	0,71	0,93	-24,3%	2,57	2,83	-9,2%
Dólar (US\$) final do período	3,2585	3,9608	-17,7%	3,2585	3,9608	-17,7%

Dados Operacionais e Financeiros

Desempenho						
Desempenho do Mercado	4T16	4T15	Var.%	2016	2015	Var.%
Número de ações	189.997.214	189.997.214	-	189.997.214	189.997.214	-
Ações ordinárias	178.138.867	178.138.867	-	178.138.867	178.138.867	-
Ações preferenciais	11.858.347	11.858.347	-	11.858.347	11.858.347	-
Preço médio da ação R\$	60,04	43,48	+38,1%	56,24	47,71	+17,9%
Preço de fechamento da ação R\$	59,38	38,00	+56,3%	59,38	38,00	+56,3%
Volume médio diário negociado (R\$ '000)	35.619	31.762	+12,1%	39.507	38.556	+2,5%
Valor de mercado (R\$ '000)	11.282.035	7.219.894	+56,3%	11.282.035	7.219.894	+56,3%
Dívida bruta (R\$ '000)	2.964.920	2.307.934	+28,5%	2.964.920	2.307.934	+28,5%
Caixa (R\$ '000)	479.726	382.106	+25,5%	479.726	382.106	+25,5%
Dívida líquida (R\$ '000)	2.485.194	1.925.828	+29,0%	2.485.194	1.925.828	+29,0%
P/FFO (Últimos 12 meses)	23,3 x	13,6 x	+71,3%	23,3 x	13,6 x	+71,3%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	16,8 x	11,6 x	+45,2%	16,8 x	11,6 x	+45,2%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	3,0 x	2,4 x	+24,4%	3,0 x	2,4 x	+24,4%
Desempenho						
Operacional (100%)	4T16	4T15	Var.%	2016	2015	Var.%
ABL Shopping Center total final (m ²)	775.575	770.270	+0,7%	775.575	770.270	+0,7%
ABL Shopping Center própria final (m ²)	588.871	569.141	+3,5%	588.871	569.141	+3,5%
ABL Shopping Center própria %	75,9%	73,9%	+204 p.b.	75,9%	73,9%	+204 p.b.
ABL Torre Comercial total final (m ²)	87.558	87.558	-	87.558	87.558	-
ABL Torre Comercial própria final (m ²)	80.878	80.878	-	80.878	80.878	-
ABL total final (m ²)	863.133	857.828	+0,6%	863.133	857.828	+0,6%
ABL própria final (m ²)	669.749	650.019	+3,0%	669.749	650.019	+3,0%
ABL Shopping Center total ajustada (med.) (m ²) ¹	757.402	752.112	+0,7%	755.774	752.112	+0,5%
ABL Shopping Center própria ajustada (med.) (m ²) ¹	570.649	551.518	+3,5%	557.434	549.751	+1,4%
ABL Torre Comercial total (med.) (m ²) ¹	87.558	87.558	-	87.558	87.558	-
ABL Torre Comercial própria (med.) (m ²) ¹	80.878	80.878	-	80.878	80.878	-
ABL total ajustada (avg.) (m ²) ¹	844.960	91	+0,6%	843.332	839.670	+0,4%
ABL própria ajustada (avg.) (m ²) ¹	651.527	632.396	+3,0%	638.312	630.629	+1,2%
Vendas totais R\$'000	4.352.717	4.227.292	+3,0%	13.726.376	13.337.560	+2,9%
Vendas totais R\$/m ² ²	6.187	5.986	+3,4%	19.851	18.970	+4,6%
Vendas totais US\$/pé ² ²	176	140	+25,6%	566	445	+27,2%
Vendas das lojas satélites R\$/m ² ²	8.466	8.206	+3,2%	27.106	25.795	+5,1%
Vendas das lojas satélites USD/pé ² ²	241	192	+25,4%	773	605	+27,7%
Aluguel total R\$/m ²	441	421	+4,7%	1.422	1.365	+4,2%
Aluguel total USD/pé ²	12,6	9,9	+27,3%	40,5	32,0	+26,6%
Vendas nas Mesmas Lojas ³	+1,5%	+2,1%	-57 p.b.	+1,9%	+1,8%	+13 p.b.
Vendas na Mesma Área ³	+2,5%	+3,9%	-134 p.b.	+3,3%	+3,3%	+3 p.b.
Aluguel nas Mesmas Lojas ³	+8,1%	+6,2%	+190 p.b.	+7,1%	+7,4%	-35 p.b.
Aluguel na Mesma Área ³	+5,6%	+4,6%	+99 p.b.	+5,5%	+6,0%	-57 p.b.
Efeito IGP-DI	+10,7%	+5,9%	+484 p.b.	+9,5%	+5,0%	+452 p.b.
Custos de ocupação ³	12,1%	11,6%	+53 p.b.	13,1%	12,6%	+50 p.b.
Aluguel como % das vendas	7,7%	7,5%	+23 p.b.	7,8%	7,6%	+15 p.b.
Outros como % das vendas	4,4%	4,1%	+30 p.b.	5,3%	4,9%	+35 p.b.
Turnover ³	1,1%	0,8%	+32 p.b.	5,1%	4,3%	+81 p.b.
Taxa de ocupação ³	97,3%	98,0%	-66 p.b.	97,5%	98,3%	-76 p.b.
Inadimplência ³	2,4%	1,9%	+46 p.b.	3,5%	1,9%	+158 p.b.
Perda de aluguel ³	1,8%	1,2%	+58 p.b.	1,3%	0,7%	+63 p.b.

¹ ABL ajustada corresponde à ABL média do período, excluindo a área do supermercado BIG no BarraShoppingSul.

² Considera apenas lojas que reportam venda. E desconsidera vendas reportadas por quiosques.

³ Considera apenas resultados de shopping centers.

16. Conciliação entre IFRS com CPC 19 (R2) e Gerencial
16.1 - Variações na Demonstração de Resultados – CPC 19 (R2) e Gerencial

Demonstração de Resultados (R\$'000)	IFRS com Efeito			IFRS com Efeito		
	CPC 19 R2	Gerencial	CPC 19 R2	CPC 19 R2	Gerencial	CPC 19 R2
	4T16	4T16	Diferença	2016	2016	Diferença
Receita de locação	292.593	297.585	4.992	913.326	929.458	16.132
Receita de Serviços	24.102	24.092	(11)	120.087	119.914	(172)
Receita de cessão de direitos	3.931	4.293	362	12.398	13.932	1.535
Receita de estacionamento	52.938	53.930	993	187.163	190.742	3.579
Venda de imóveis	(6.303)	(6.303)	-	(724)	(724)	-
Apropriação de receita de aluguel linear	(29.279)	(29.875)	(596)	(3.603)	(3.489)	114
Outras receitas	2.457	2.541	84	7.527	7.698	171
Receita Bruta	340.440	346.263	5.823	1.236.173	1.257.532	21.359
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(34.750)	(35.196)	(446)	(126.223)	(127.779)	(1.556)
Receita Líquida	305.690	311.067	5.377	1.109.950	1.129.753	19.803
Despesas de sede	(34.643)	(34.643)	-	(136.259)	(136.305)	(46)
Remuneração baseada em ações	5.299	5.299	-	(13.585)	(13.585)	-
Despesas de shopping centers	(40.121)	(42.465)	(2.344)	(137.662)	(144.309)	(6.647)
Despesas com escritórios para locação	(2.361)	(2.361)	-	(7.833)	(7.833)	-
Despesas com novos projetos para locação	(5.646)	(5.646)	-	(11.147)	(11.147)	-
Despesas com novos projetos para venda	(694)	(694)	-	(2.626)	(2.626)	-
Custo de imóveis vendidos	10.097	10.097	-	2.046	2.046	-
Resultado de equivalência patrimonial	1.021	(128)	(1.149)	5.501	(101)	(5.602)
Outras receitas (despesas) operacionais	(765)	(748)	17	2.412	2.440	27
EBITDA	237.876	239.777	1.901	810.797	818.331	7.534
Receitas financeiras	15.399	15.890	491	80.330	81.885	1.555
Despesas financeiras	(79.752)	(80.760)	(1.008)	(292.257)	(296.226)	(3.969)
Depreciações e amortizações	(41.431)	(42.397)	(966)	(156.556)	(160.387)	(3.832)
Lucro Antes do Imposto de Renda	132.092	132.510	418	442.315	443.604	1.289
Imposto de renda e contribuição social	(41.996)	(41.970)	26	(119.931)	(119.917)	14
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.207)	(5.651)	(444)	(10.582)	(11.885)	(1.303)
Participação dos acionistas minoritários	271	271	-	139	139	-
Lucro Líquido	85.160	85.160	-	311.941	311.941	-

As diferenças entre o Pronunciamento CPC 19 (R2) e os números gerenciais referem-se à participação de 37,5% no ShoppingSantaÚrsula, através da participação de 50,0% na Manati Empreendimentos e Participações S.A., e à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió, através da participação de 50,0% na Parque Shopping Maceió S.A.

As principais variações no 4T16 e em 2016 são: (i) aumentos de R\$5,0 M e R\$16,1 M na receita de locação; (ii) aumentos de R\$2,3 M e R\$6,6 M nas despesas de shopping centers, (iii) aumentos de R\$0,5 M e R\$2,4M na despesa financeira líquida, e (iv) aumentos de R\$1,0 M e R\$3,8 M com depreciação e amortização. Em decorrência das variações acima, houve diminuições de R\$1,1 M e R\$5,6 M no resultado de equivalência patrimonial, visto que o resultado dessas empresas passou a ser apresentado nesta conta.

16.2 - Variações no Balanço Patrimonial - CPC 19 (R2) e Gerencial: Ativo Total

ATIVO (R\$'000)	IFRS com		Efeito CPC 19 R2 Diferença
	CPC 19 R2 31/12/2016	Gerencial 31/12/2016	
Ativo Circulante			
Disponibilidades e valores equivalentes	105.647	118.005	12.358
Aplicações financeiras	361.721	361.721	-
Contas a receber	297.249	302.177	4.928
Terrenos e imóveis a comercializar	47.222	47.222	-
Partes relacionadas	6.169	6.169	-
Impostos e contribuições sociais a compensar	6.560	6.560	-
Adiantamentos diversos	19.699	19.699	-
Custos diferidos	33.381	33.830	448
Outros	20.297	20.697	400
Total do Ativo Circulante	897.945	916.078	18.134
Ativo não Circulante			
Contas a receber	114.982	114.982	-
Terrenos e imóveis a comercializar	247.120	247.120	-
Partes relacionadas	10.806	10.806	-
Depósitos judiciais	17.765	18.395	631
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.468	16.519	2.051
Custos diferidos	75.812	77.084	1.272
Outros	19.344	19.908	564
Investimentos	128.947	2.720	(126.227)
Propriedades para investimento	6.049.155	6.201.957	152.802
Imobilizado	30.453	30.453	-
Intangível	347.649	348.591	943
Total do Ativo não Circulante	7.056.501	7.088.535	32.034
Total do Ativo	7.954.446	8.004.614	50.168

As principais diferenças referentes à participação de 37,5% no ShoppingSantaÚrsula e à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió são: (i) aumento de R\$152,8 M em propriedades para investimentos; e (ii) aumento de R\$12,4 M em caixa e equivalentes a caixa; e (iii) aumento de R\$4,9 M nas contas a receber.

Em decorrência das variações acima houve uma queda de R\$126,2 M na conta de investimento, dado que ativos e passivos dessas empresas passaram a ser apresentados nesta conta de acordo com o CPC 19 (R2).

16.3 - Variações no Balanço Patrimonial - CPC 19 (R2) e Gerencial: Total do Passivo e Patrimônio Líquido

PASSIVO (R\$'000)	IFRS com		Efeito
	CPC 19 R2 31/12/2016	Gerencial 31/12/2016	CPC 19 R2 Diferença
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	368.801	373.598	4.797
Debêntures	11.977	11.977	-
Contas a pagar	147.526	148.268	742
Obrigações por aquisição de bens	28.866	28.866	-
Impostos e contribuições a recolher	39.381	39.092	(289)
Juros sobre capital próprio a pagar	81.341	81.341	-
Receitas diferidas	33.336	33.395	60
Outros	5.796	6.091	295
Total Passivo Circulante	717.024	722.629	5.605
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.812.873	1.849.887	37.014
Debêntures	688.638	688.638	-
Imposto de renda e contribuições social diferidos	176.080	180.510	4.429
Obrigações por aquisição de bens	11.954	11.954	-
Phantom Stock Options	7.277	7.277	-
Provisão para contingências	13.211	13.831	620
Receitas diferidas	71.029	73.528	2.499
Total do Passivo não Circulante	2.781.062	2.825.625	44.563
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.388.062	2.388.062	-
Reserva de capital	983.540	983.540	-
Reserva de lucros	1.270.179	1.270.179	-
Gasto com emissão de ações	(39.004)	(39.004)	-
Ações em tesouraria	(62.611)	(62.611)	-
Efeitos em transação de capital	(89.996)	(89.996)	-
Lucros Acumulados	-	-	-
Participação dos acionistas minoritários	6.190	6.190	-
Total do Patrimônio Líquido	4.456.360	4.456.360	-
Total do Passivo	7.954.446	8.004.614	50.168

As diferenças referentes ao CPC 19 R2: (i) aumento de R\$41,8 M nas contas de empréstimos e financiamentos, dada a inclusão de 50,0% do Parque Shopping Maceió, que contratou um financiamento do Banco do Nordeste; e (ii) aumento de R\$4,5 M em receitas e custos diferidos.

17. Anexos
17.1 Demonstração de Resultados Consolidados – De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)

De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)						
(R\$'000)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita de locação	292.593	261.522	+11,9%	913.326	845.547	+8,0%
Receita de Serviços	24.102	27.769	-13,2%	120.087	110.476	+8,7%
Receita de cessão de direitos	3.931	3.906	+0,6%	12.398	23.308	-46,8%
Receita de estacionamento	52.938	48.885	+8,3%	187.163	173.929	+7,6%
Venda de imóveis	(6.303)	1.467	n.d.	(724)	18.859	n.d.
Apropriação de receita de aluguel linear	(29.279)	(17.510)	+67,2%	(3.603)	6.487	n.d.
Outras receitas	2.457	836	+194,1%	7.527	4.672	+61,1%
Receita Bruta	340.440	326.874	+4,2%	1.236.173	1.183.277	+4,5%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(34.750)	(33.406)	+4,0%	(126.223)	(118.247)	+6,7%
Receita Líquida	305.690	293.467	+4,2%	1.109.950	1.065.030	+4,2%
Despesas de sede	(34.643)	(33.420)	+3,7%	(136.259)	(124.497)	+9,4%
Remuneração baseada em ações	5.299	(2.982)	n.d.	(13.585)	(12.794)	+6,2%
Despesas de shopping centers	(40.121)	(26.351)	+52,3%	(137.662)	(96.201)	+43,1%
Despesas com escritórios para locação	(2.361)	(2.401)	-1,7%	(7.833)	(10.451)	-25,0%
Despesas com novos projetos para locação	(5.646)	(2.894)	+95,1%	(11.147)	(14.796)	-24,7%
Despesas com novos projetos para venda	(694)	(1.028)	-32,4%	(2.626)	(4.204)	-37,5%
Custo de imóveis vendidos	10.097	(2.098)	n.d.	2.046	(18.954)	n.d.
Resultado de equivalência patrimonial	1.021	3.524	-71,0%	5.501	7.730	-28,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(765)	184	n.d.	2.412	(9.459)	n.d.
EBITDA	237.876	226.002	+5,3%	810.797	781.404	+3,8%
Receitas financeiras	15.399	17.730	-13,1%	80.330	54.450	+47,5%
Despesas financeiras	(79.752)	(64.714)	+23,2%	(292.257)	(239.482)	+22,0%
Depreciações e amortizações	(41.431)	(38.548)	+7,5%	(156.556)	(153.842)	+1,8%
Lucro Antes do Imposto de Renda	132.092	140.470	-6,0%	442.315	442.531	-0,0%
Imposto de renda e contribuição social	(41.996)	(4.892)	+758,5%	(119.931)	(71.336)	+68,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.207)	2.100	n.d.	(10.582)	(9.236)	+14,6%
Participação dos acionistas minoritários	271	24	+1.015,8%	139	226	-38,2%
Lucro Líquido	85.160	137.703	-38,2%	311.941	362.185	-13,9%
Índice						
(R\$'000)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
NOI	273.771	264.145	+3,6%	951.391	919.310	+3,5%
<i>Margem NOI</i>	86,6%	90,2%	-362 p.b.	86,7%	89,6%	-287 p.b.
NOI + Cessão de direitos	277.702	268.051	+3,6%	963.789	942.618	+2,2%
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	86,7%	90,3%	-358 p.b.	86,9%	89,8%	-295 p.b.
EBITDA de Propriedades	238.215	227.344	+4,8%	817.587	796.842	+2,6%
<i>Margem EBITDA de Shopping Centers</i>	76,5%	77,8%	-131 p.b.	73,6%	76,0%	-241 p.b.
EBITDA	237.876	226.002	+5,3%	810.797	781.404	+3,8%
<i>Margem EBITDA</i>	77,8%	77,0%	+81 p.b.	73,0%	73,4%	-32 p.b.
Lucro Líquido	85.160	137.703	-38,2%	311.941	362.185	-13,9%
<i>Margem Líquida</i>	27,9%	46,9%	-1.906 p.b.	28,1%	34,0%	-590 p.b.
Lucro Líquido Ajustado	90.367	135.603	-33,4%	322.523	371.421	-13,2%
<i>Margem Líquida</i>	29,6%	46,2%	-1.665 p.b.	29,1%	34,9%	-582 p.b.
FFO	131.798	174.150	-24,3%	479.078	525.263	-8,8%
<i>Margem FFO</i>	43,1%	59,3%	-1.623 p.b.	43,2%	49,3%	-616 p.b.

17.2 Fluxo de Caixa: De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)

Fluxo de Caixa (R\$'000)	4T16	2016
Lucro antes dos impostos	132.093	442.315
Depreciações e amortizações	41.433	156.556
Atualização de debêntures, empréstimos e obrigações por aquisição de bens	75.557	276.361
Outros ajustes ao lucro líquido	(1.825)	33.187
(Aumento) e redução de ativo circulante	(55.086)	(50.596)
(Aumento) e redução em terrenos e imóveis a comercializar	9.629	(8.996)
(Aumento) e redução de passivo circulante	(28.159)	(197.913)
Fluxo de caixa gerado pelas operações	173.642	650.914
(Aumento) redução em propriedades para investimentos	(653.970)	(894.935)
Adições em imobilizado	(1.672)	(5.405)
Adições em intangível	(671)	(2.998)
Aplicações financeiras	185.351	(148.409)
Outros	2.135	5.862
Fluxo de caixa de investimento	(468.827)	(1.045.885)
Aumento (redução) de empréstimos e financiamentos	68.725	363.011
Debêntures emitidas	290.415	290.415
Pagamento de encargos sobre debentures	(29.422)	(58.372)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(53.279)	(182.877)
Dividendos pagos	-	(115.786)
Participação de não controladores	(122)	48
Outros	725	45.179
Fluxo de caixa gerado pelas atividades de financiamento	277.042	341.618
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	123.790	159.000
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	105.647	105.647
Variação no caixa	(18.143)	(53.353)

17.3 Demonstração de Resultados Consolidados – Relatório Gerencial

(R\$'000)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
Receita de locação	297.585	266.527	+11,7%	929.458	861.647	+7,9%
Receita de Serviços	24.092	27.777	-13,3%	119.914	110.435	+8,6%
Receita de cessão de direitos	4.293	4.266	+0,6%	13.932	24.914	-44,1%
Receita de estacionamento	53.930	49.690	+8,5%	190.742	176.757	+7,9%
Venda de imóveis	(6.303)	1.467	n.d.	(724)	18.859	n.d.
Apropriação de receita de aluguel linear	(29.875)	(16.858)	+77,2%	(3.489)	7.917	n.d.
Outras receitas	2.541	718	+254,0%	7.698	4.709	+63,5%
Receita Bruta	346.263	333.586	+3,8%	1.257.532	1.205.238	+4,3%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(35.196)	(34.005)	+3,5%	(127.779)	(119.811)	+6,7%
Receita Líquida	311.067	299.581	+3,8%	1.129.753	1.085.426	+4,1%
Despesas de sede	(34.643)	(33.422)	+3,7%	(136.305)	(124.564)	+9,4%
Remuneração baseada em ações	5.299	(2.982)	n.d.	(13.585)	(12.794)	+6,2%
Despesas de shopping centers	(42.465)	(27.654)	+53,6%	(144.309)	(101.052)	+42,8%
Despesas com escritórios para locação	(2.361)	(2.401)	-1,7%	(7.833)	(10.451)	-25,0%
Despesas com novos projetos para locação	(5.646)	(2.894)	+95,1%	(11.147)	(14.796)	-24,7%
Despesas com novos projetos para venda	(694)	(1.028)	-32,4%	(2.626)	(4.204)	-37,5%
Custo de imóveis vendidos	10.097	(2.098)	n.d.	2.046	(18.954)	n.d.
Resultado de equivalência patrimonial	(128)	(27)	+366,3%	(101)	(2)	+4.680,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(748)	184	n.d.	2.440	(9.451)	n.d.
EBITDA	239.777	227.259	+5,5%	818.331	789.157	+3,7%
Receitas financeiras	15.890	18.118	-12,3%	81.885	56.253	+45,6%
Despesas financeiras	(80.760)	(65.766)	+22,8%	(296.226)	(243.392)	+21,7%
Depreciações e amortizações	(42.397)	(39.505)	+7,3%	(160.387)	(157.645)	+1,7%
Lucro Antes do Imposto de Renda	132.510	140.106	-5,4%	443.604	444.372	-0,2%
Imposto de renda e contribuição social	(41.970)	(4.416)	+850,5%	(119.917)	(71.554)	+67,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.651)	1.989	n.d.	(11.885)	(10.859)	+9,4%
Participação dos acionistas minoritários	271	24	+1.047,1%	139	226	-38,4%
Lucro Líquido	85.160	137.703	-38,2%	311.941	362.185	-13,9%

(R\$'000)	4T16	4T15	Var. %	2016	2015	Var. %
NOI	276.815	269.303	+2,8%	964.569	934.817	+3,2%
<i>Margem NOI</i>	86,1%	90,0%	-390 p.b.	86,4%	89,3%	-297 p.b.
NOI + Cessão de direitos	281.108	273.569	+2,8%	978.502	959.731	+2,0%
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	86,2%	90,1%	-385 p.b.	86,5%	89,6%	-305 p.b.
EBITDA de Propriedades	241.277	232.149	+3,9%	830.725	812.279	+2,3%
<i>Margem EBITDA de Propriedades</i>	76,2%	77,8%	-166 p.b.	73,5%	76,0%	-254 p.b.
EBITDA Consolidado	239.777	227.259	+5,5%	818.331	789.157	+3,7%
<i>Margem EBITDA Consolidado</i>	77,1%	75,9%	+122 p.b.	72,4%	72,7%	-27 p.b.
Lucro Líquido	85.160	137.703	-38,2%	311.941	362.185	-13,9%
<i>Margem Líquida</i>	27,4%	46,0%	-1.859 p.b.	27,6%	33,4%	-576 p.b.
Lucro Líquido Ajustado	90.811	135.714	-33,1%	323.826	373.044	-13,2%
<i>Margem Líquida ajustada</i>	29,2%	45,3%	-1.611 p.b.	28,7%	34,4%	-570 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional FFO	133.208	175.219	-24,0%	484.213	530.689	-8,8%
<i>Margem FFO</i>	42,8%	58,5%	-1.567 p.b.	42,9%	48,9%	-603 p.b.

17.4 Balanço Patrimonial (R\$'000) – Gerencial

ATIVO	31/12/2016	30/09/2016	Var. %
Ativo Circulante			
Disponibilidades e valores equivalentes	118.005	132.699	-11,1%
Aplicações financeiras	361.721	547.072	-33,9%
Contas a receber	302.177	259.738	+16,3%
Terrenos e imóveis a comercializar	47.222	69.815	-32,4%
Partes relacionadas	6.169	6.636	-7,0%
Impostos e contribuições sociais a compensar	6.560	7.969	-17,7%
Adiantamentos diversos	19.699	5.006	+293,5%
Custos diferidos	33.830	33.013	+2,5%
Outros	20.697	21.531	-3,9%
Total do Ativo Circulante	916.078	1.083.479	-15,5%
Ativo não Circulante			
Contas a receber	114.982	120.547	-4,6%
Terrenos e imóveis a comercializar	247.120	234.031	+5,6%
Partes relacionadas	10.806	11.329	-4,6%
Depósitos judiciais	18.395	17.681	+4,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.519	16.681	-1,0%
Custos diferidos	77.084	82.804	-6,9%
Outros	19.908	20.631	-3,5%
Investimentos	2.720	2.848	-4,5%
Propriedades para investimento	6.201.957	5.531.197	+12,1%
Imobilizado	30.453	30.190	+0,9%
Intangível	348.591	349.424	-0,2%
Total do Ativo não Circulante	7.088.535	6.417.362	+10,5%
Total do Ativo	8.004.614	7.500.842	+6,7%
PASSIVO	31/12/2016	30/09/2016	Var. %
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	373.598	171.360	+118,0%
Debêntures	11.977	27.027	-55,7%
Contas a pagar	148.268	89.293	+66,0%
Obrigações por aquisição de bens	28.866	32.010	-9,8%
Impostos e contribuições a recolher	39.092	29.120	+34,2%
Juros sobre capital próprio a pagar	81.341	81.341	-
Receitas diferidas	33.395	39.045	-14,5%
Outros	6.091	5.767	+5,6%
Total do Passivo Circulante	722.629	474.964	+52,1%
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.849.887	1.965.944	-5,9%
Debêntures	688.638	398.220	+72,93%
Imposto de renda e contribuições social diferidos	180.510	175.020	+3,1%
Obrigações por aquisição de bens	11.954	17.907	-33,2%
Phantom Stock Options	7.277	14.357	-49,3%
Provisão para contingências	13.831	15.081	-8,3%
Receitas diferidas	73.528	70.524	+4,3%
Total do Passivo não Circulante	2.825.625	2.657.055	+6,3%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.388.062	2.388.062	-
Reserva de capital	983.540	982.078	+0,1%
Reserva de lucros	1.270.179	1.053.637	+20,6%
Gasto com emissão de ações	(39.004)	(39.004)	-
Ações em tesouraria	(62.611)	(63.245)	-1,0%
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(89.996)	-
Lucros Acumulados	-	130.979	n,a
Participação dos acionistas minoritários	6.190	6.312	-1,9%
Total do Patrimônio Líquido	4.456.360	4.368.823	+2,0%
Total do Passivo	8.004.614	7.500.842	+6,7%

18. Glossário

12M: referente aos últimos 12 meses.

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.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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 incluindo somente áreas ativas.

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.

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

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

BMF&Bovespa: Bolsa de Valores de São Paulo.

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.

EBITDA de propriedades: EBITDA relacionado com o principal negócio da Multiplan, propriedades para locação. A métrica exclui imóveis para venda e despesas com desenvolvimentos futuros.

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.

Inadimplência: Percentual não recebido do aluguel vencido trimestralmente.

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, linearidade 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 lojas: 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, é deduzido do resultado da mesma.

Perda de aluguel: Baixas decorrentes de inadimplência com mais de seis meses e parecer legal.

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, linearidade, despesas de shopping centers e despesas com torres imobiliárias) 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): Aumento de vendas/m² das áreas existentes no portfólio há mais de um ano. Esta base considera as trocas de lojas dos períodos anteriores.

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

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

VG (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.