



**Teleconferência (Em português)**

**Data:** 25 de fevereiro de 2013 (terça-feira)

**Horário:**

11h00min (horário de Brasília)

9h00min (EST Nova York)

**Telefone de conexão:**

+55 (11) 4688-6361

**Código de acesso:** Multiplan

**Replay:** [www.multiplan.com.br/ri](http://www.multiplan.com.br/ri)

**4T13** 

**Divulgação de Resultados**  
**quarto trimestre de 2013**

 **Multiplan**

#### Aviso Legal

Este documento pode conter considerações futuras que estão sujeitas a riscos e incertezas uma vez que se baseiam nas expectativas da administração da companhia, bem como nas informações disponíveis. A companhia não está obrigada a atualizar tais afirmações.

As palavras "antecipar", "desejar", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "prognosticar", "projetar", "objetivar" e termos similares são utilizados para identificar tais afirmações.

As projeções referem-se a eventos futuros que podem ou não vir a ocorrer. Nossa futura situação financeira, resultados operacionais, participação de mercado e posicionamento competitivo podem diferir substancialmente daqueles expressos ou sugeridos em tais projeções. Muitos dos fatores e valores que estabelecem esses resultados estão fora do controle ou expectativa da companhia. O leitor/investidor não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste relatório para tomar decisões com relação à negociação de valores mobiliários de emissão da Multiplan.

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

As informações não contábeis não foram revisadas pelos auditores externos.

**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 na página seguinte.**

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

## **Relatório Gerencial**

A Multiplan está apresentando seus resultados anuais e trimestrais em formato gerencial para fornecer ao leitor dados operacionais mais completos. Favor consultar as Demonstrações Financeiras da Companhia em seu website [www.multiplan.com.br/ri](http://www.multiplan.com.br/ri) para acessar suas demonstrações financeiras de acordo com o Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

As páginas seguintes apresentam 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.

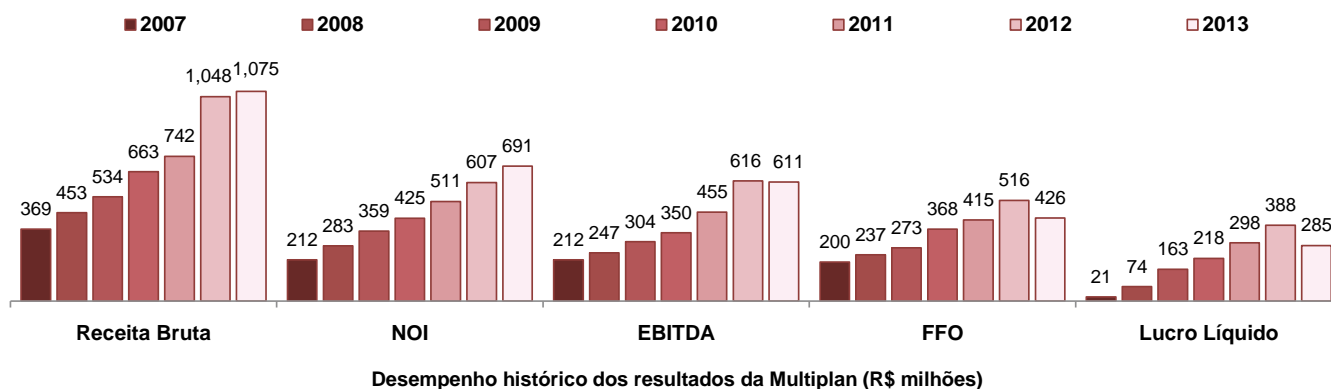
**Índice**

01. Demonstração de Resultados Consolidados - Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2) .....	6
02. Conciliação entre IFRs com CPC 19 (R2) e Gerencial .....	7
03. Demonstração de Resultados Consolidados – Relatório Gerencial .....	10
04. Valor Justo das Propriedades para Investimento - CPC 28.....	11
05. Desenvolvimento de Projetos .....	13
06. Indicadores Operacionais .....	19
07. Receita Bruta .....	24
08. Resultado da Participação em Shopping Centers .....	25
09. Resultado da Administração de Shopping Centers .....	30
10. Resultados do Desenvolvimento de Shopping Centers .....	32
11. Resultados de Empreendimentos Imobiliários .....	33
12. Outras Receitas (Despesas) Operacionais.....	34
13. Resultados Financeiros .....	35
14. MULT3 e Mercado de Ações .....	41
15. Portfólio.....	42
16. Estrutura Societária .....	44
17. Apêndices .....	46

**Evolução dos Indicadores Financeiros da Multiplan**

Milhões de R\$	2007 (IPO) <sup>1</sup>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Variação % (2013/2007)	CAGR % (2013/2007)
Receita Bruta	368,8	452,9	534,4	662,6	742,2	1.048,0	1.074,6	▲191,4%	▲19,5%
NOI	212,1	283,1	359,4	424,8	510,8	606,9	691,3	▲225,9%	▲21,8%
EBITDA	212,2	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	610,7	▲187,8%	▲19,3%
FFO	200,2	237,2	272,6	368,2	415,4	515,6	426,2	▲112,9%	▲13,4%
Lucro Líquido	21,2	74,0	163,3	218,4	298,2	388,1	284,6	▲1.245,1%	▲54,2%

<sup>1</sup> 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. No final do 4T13, a Multiplan detinha – com uma participação média de 73,9% - 18 shopping centers com ABL total de 749.834 m<sup>2</sup>, dos quais 17 shopping centers são administrados pela Companhia, mais de 4.800 lojas e tráfego anual de consumidores estimado em 170 milhões. Adicionalmente, a Multiplan detinha – com uma participação média de 92,4% - 2 conjuntos de torres comerciais com ABL total de 87.558 m<sup>2</sup>.

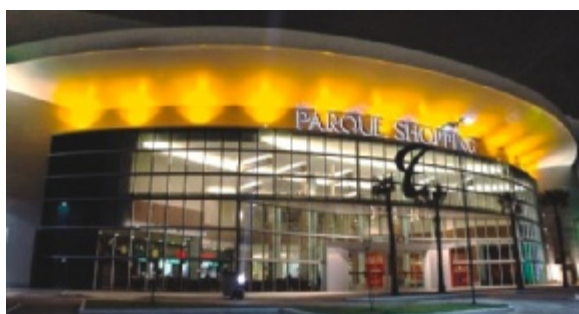


# Em 2013, NOI + Cessão de Direitos sobe 15% para R\$744 milhões EBITDA de Shopping Center sobe 16% para R\$627 milhões

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2013 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (BM&F Bovespa: MULT3), anuncia os resultados do quarto trimestre e do ano de 2013. 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 9.4 das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2013.

## Destaques (R\$)

**Sucesso na entrega de 106,5 mil m<sup>2</sup> de ABL própria em 2013, incluindo um shopping center e uma expansão entregues no 4T13**

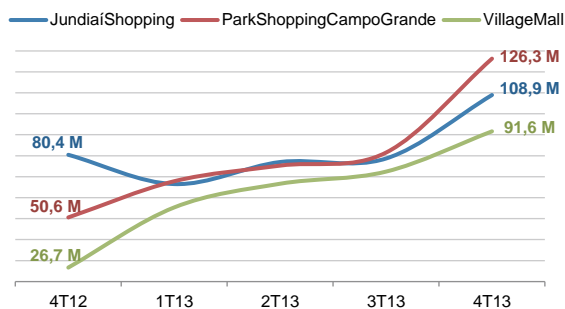


Parque Shopping Maceió inaugurado no 4T13

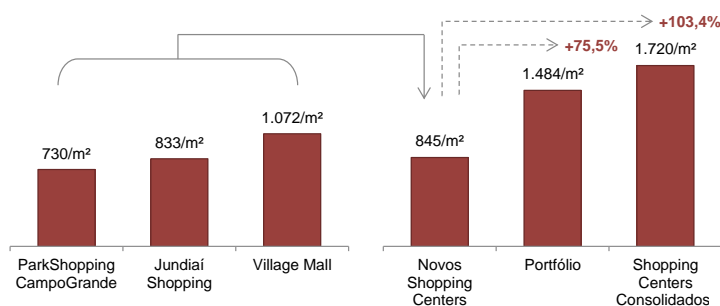


RibeirãoShopping Expansão VIII inaugurada no 4T13

**Aumento de 16,3% nas vendas dos Shopping Centers em 2013, atingindo R\$11,4 bilhões com forte resultado operacional dos Shopping Centers entregues no 4T12, e expectativa de que cresçam ainda mais com a consolidação das novas áreas**

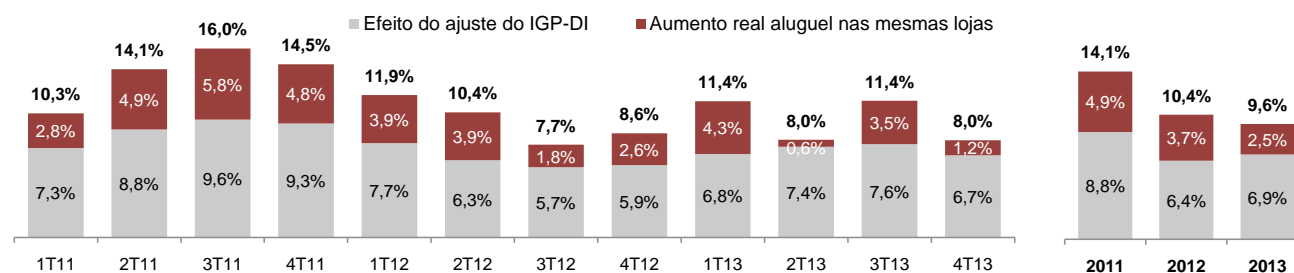


Evolução das Vendas (R\$'000)



Vendas /m<sup>2</sup>/mês em 2013

**... contribuindo para o aumento de 9,6% no Aluguel nas Mesmas Lojas em 2013**



**Destaque de Desempenho**

	Vendas nos Shopping center	Receita de locação		Vendas nos Shopping center	Receita de locação	NOI + CD
4T13 (R\$)	3,650.6 M	216,7 M	2013 (R\$)	11.385,7 M	679,0 M	744,1 M
<b>4T13 vs. 4T12</b>	<b>+14,0%</b>	<b>+14,7%</b>	<b>2013 vs. 2012</b>	<b>+16,3%</b>	<b>+20,8%</b>	<b>+15,4%</b>

**CRESCIMENTO FUTURO**

🔗 **Parque Shopping Maceió inaugurado em 7 de novembro de 2013.** O 18º shopping center da Multiplan e localizado no estado de Alagoas, tem **37.580 m² de ABL e encerrou o ano com uma taxa de ocupação de 95,0%**. O shopping encontra-se num terreno de 200 mil m², que oferece condições para o desenvolvimento de projetos multiuso contemplando edifícios residenciais e comerciais.

🔗 Inaugurada em dezembro de 2013, a expansão **VIII do RibeirãoShopping acrescentou 9,4 mil m² de ABL, com 60 novas lojas**, e que trouxeram para a cidade mais de **30 marcas inéditas** com o melhor da moda, restaurantes gourmet, serviços, cultura, tecnologia e entretenimento. O RibeirãoShopping passou a ter 380 lojas, das quais 20 são âncoras e megalojas, distribuídos em 61,9 mil m² de ABL, e 91,3 mil m² de Área Bruta Comercial (a soma das áreas vendidas com as da ABL).

**DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS**

🔗 **Forte crescimento nas Vendas:** as vendas nos shopping centers da Multiplan **tiveram vendas totais de R\$3,7 bilhões** no 4T13, **14,0%** maiores do que no 4T12. Em 2013, as vendas totais atingiram R\$11,4 bilhões, **16,3%** maiores do que em 2012.

🔗 **Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) aumentaram 7,6%** no 4T13, chegando a R\$1.894 por m² por mês. **Em 2013, SSS cresceu 7,4%**. Tanto âncoras quanto satélites apresentaram desempenho consistente: as lojas âncora **cresceram 8,0% no trimestre, e 7,7% em 2013**, enquanto as **satélites cresceram 7,2% no 4T13 e 7,0% em 2013**. **As vendas por m² de lojas com menos de 1.000 m² chegaram a R\$2.546** por mês, enquanto as lojas abaixo de **200m² venderam R\$2.950** por mês.

🔗 **Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) aumentou 8,0% no 4T13, e 9,6% em 2013, acima de tanto o ajuste do efeito do IGP-DI de 6,9% quanto do IPCA de 5,9%.** Junto com as novas áreas inauguradas nos últimos doze meses, a receita de locação teve um aumento de **18,7% chegando a R\$684,2 milhões em 2013**.

🔗 **Crescimento forte da receita. Receita Bruta aumentou 10,6%** no 4T13 contra o 4T12, **chegando a R\$295,0 milhões. Em 2013, a Receita Bruta foi de \$1,1 bilhão**.

🔗 **Aumento de 15,4% na Receita Operacional Líquida (NOI) + Cessão de Direitos (CD) para R\$744,1 milhões em 2013. NOI + CD por ação<sup>1</sup> foi de R\$3,97**, implicando um crescimento médio composto de cinco anos (CAGR) de **14,0%**.

🔗 **EBITDA consolidado de R\$610,7 milhões em 2013, 12,7% superior** ao de 2012, se excluída a venda do Morumbi Business Center. O **EBITDA do 4T13 foi de R\$138,8 milhões** e foi impactado por despesas operacionais não recorrentes com consultoria jurídica e pagamento do REFIS, sendo 19,0% menor do que no 4T12.

🔗 **O custo médio ponderado da dívida da Multiplan aumentou 53 pontos base para 9,87% ao ano.** Enquanto a **taxa de juros básica** foi elevada em 100 p.b para **10,00% ao ano** em 31 de dezembro de 2013, em consequência da estratégia financeira recentemente implementada, elevando a participação da dívida bruta indexada à TR.

🔗 **Lucro Líquido e FFO atingiram R\$57,1 milhões e R\$88,7 milhões no 4T13, ou R\$284,6 milhões e R\$426,2 milhões em 2013, respectivamente.** Estes resultados sofreram o impacto das despesas operacionais não recorrentes e das despesas legais mencionadas acima, bem como da maior despesa financeira e depreciação.

🔗 Em 17 de dezembro de 2013, a Multiplan anunciou o **pagamento de juros sobre capital próprio no montante de R\$45,0 milhões** antes de impostos, com base nas demonstrações financeiras de 30 de novembro de 2013. **Em 2013, a Multiplan anunciou o pagamento de R\$135,0 milhões em juros sobre capital próprio**.

<sup>1</sup> O total de ações em 31 de dezembro de 2013, líquido de ações em tesouraria, era de 187.567.520 ações.

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

IFRS com CPC 19 (R2)						
(R\$'000)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Locação de lojas	214.447	187.577	▲14,3%	674.265	558.383	▲20,8%
Serviços	27.159	28.462	▼4,6%	105.449	98.636	▲6,9%
Cessão de direitos	12.636	10.565	▲19,6%	52.382	37.644	▲39,2%
Receita de estacionamento	37.730	32.013	▲17,9%	130.877	104.960	▲24,7%
Venda de imóveis	25.461	10.311	▲146,9%	97.130	227.469	▼57,3%
Apropriação de receita de aluguel linear	(25.325)	(3.231)	▲683,8%	5.179	14.685	▼64,7%
Outras	332	587	▼43,4%	3.585	2.306	▲55,5%
<b>Receita Bruta</b>	<b>292.440</b>	<b>266.284</b>	<b>▲9,8%</b>	<b>1.068.867</b>	<b>1.044.083</b>	<b>▲2,4%</b>
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(26.268)	(25.160)	▲4,4%	(95.813)	(85.711)	▲11,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>266.172</b>	<b>241.124</b>	<b>▲10,4%</b>	<b>973.054</b>	<b>958.372</b>	<b>▲1,5%</b>
Despesas de sede	(28.206)	(23.985)	▲17,6%	(107.998)	(99.866)	▲8,1%
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.207)	(2.323)	▲38,1%	(11.034)	(9.530)	▲15,8%
Despesas de shopping centers	(36.506)	(23.035)	▲58,5%	(121.113)	(73.474)	▲64,8%
Despesas com novos projetos para locação	(13.300)	(12.245)	▲8,6%	(21.474)	(31.747)	▼32,4%
Despesas com novos projetos para venda	(3.756)	(2.069)	▲81,5%	(12.312)	(15.642)	▼21,3%
Custo de imóveis vendidos	(16.214)	(8.516)	▲90,4%	(64.912)	(120.031)	▼45,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.221)	1.799	nd	(2.212)	2.014	nd
Outras receitas (despesas) operacionais	(25.871)	1.359	nd	(22.634)	4.562	nd
<b>EBITDA</b>	<b>137.891</b>	<b>172.109</b>	<b>▼19,9%</b>	<b>609.365</b>	<b>614.658</b>	<b>▼0,9%</b>
Receitas financeiras	12.660	4.617	▲174,2%	49.031	58.497	▼16,2%
Despesas financeiras	(48.388)	(24.839)	▲94,8%	(162.347)	(100.434)	▲61,6%
Depreciações e amortizações	(35.429)	(21.981)	▲61,2%	(123.344)	(73.585)	▲67,6%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>66.734</b>	<b>129.906</b>	<b>▼48,6%</b>	<b>372.705</b>	<b>499.136</b>	<b>▼25,3%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(14.234)	7.732	nd	(71.406)	(57.036)	▲25,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.652	(8.291)	nd	(16.690)	(52.738)	▼68,4%
Participação dos acionistas minoritários	(15)	(23)	▼34,8%	(55)	(1.307)	▼95,8%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57.137</b>	<b>129.324</b>	<b>▼55,8%</b>	<b>284.554</b>	<b>388.055</b>	<b>▼26,7%</b>

(R\$'000)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
<b>NOI</b>	<b>190.346</b>	<b>193.324</b>	<b>▼1,5%</b>	<b>689.208</b>	<b>604.554</b>	<b>▲14,0%</b>
<i>Margem NOI</i>	83,9%	89,4%	▼545 b.p	85,1%	89,2%	▼411 b.p
<b>NOI + Cessão de Direitos</b>	<b>202.982</b>	<b>203.889</b>	<b>▼0,4%</b>	<b>741.590</b>	<b>642.198</b>	<b>▲15,5%</b>
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	84,8%	89,8%	▼509 b.p	86,0%	89,7%	▼377 b.p
<b>EBITDA de Shopping Centers</b>	<b>162.508</b>	<b>171.558</b>	<b>▼5,3%</b>	<b>626.978</b>	<b>539.521</b>	<b>▲16,2%</b>
<i>Margem EBITDA de Shopping Centers</i>	66,9%	74,0%	▼714 b.p	70,9%	72,0%	▼110 b.p
<b>EBITDA (Shopping Center + Imobiliário)</b>	<b>137.891</b>	<b>172.109</b>	<b>▼19,9%</b>	<b>609.365</b>	<b>614.658</b>	<b>▼0,9%</b>
<i>Margem de EBITDA</i>	51,8%	71,4%	▼1.957 b.p	62,6%	64,1%	▼151 b.p
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57.137</b>	<b>129.324</b>	<b>▼55,8%</b>	<b>284.554</b>	<b>388.055</b>	<b>▼26,7%</b>
<i>Margem de Lucro Líquido</i>	21,5%	53,6%	▼3.217 b.p	29,2%	40,5%	▼1.125 b.p
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>52.485</b>	<b>137.615</b>	<b>▼61,9%</b>	<b>301.244</b>	<b>440.793</b>	<b>▼31,7%</b>
<i>Margem de Lucro Líquido Ajustado</i>	19,7%	57,1%	▼3.735 b.p	31,0%	46,0%	▼1.504 b.p
<b>FFO</b>	<b>87.914</b>	<b>159.596</b>	<b>▼44,9%</b>	<b>424.588</b>	<b>514.378</b>	<b>▼17,5%</b>
<i>Margem FFO</i>	33,0%	66,2%	▼3.316 b.p	43,6%	53,7%	▼1.004 b.p

## 2. Conciliação entre IFRs com CPC 19 (R2) e Gerencial

### 2.1 - 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
	4T13	4T13	Diferença	2013	2013	Diferença
Locação de lojas	214.447	216.686	2.239	674.265	679.048	4.783
Serviços	27.159	27.085	(74)	105.449	105.147	(302)
Cessão de direitos	12.636	12.935	299	52.382	52.860	478
Receita de estacionamento	37.730	37.977	247	130.877	131.605	728
Venda de imóveis	25.461	25.461	-	97.130	97.130	-
Apropriação de receita de aluguel linear	(25.325)	(25.435)	(110)	5.179	5.179	-
Outras	332	333	1	3.585	3.588	3
<b>Receita Bruta</b>	<b>292.440</b>	<b>295.042</b>	<b>2.602</b>	<b>1.068.867</b>	<b>1.074.557</b>	<b>5.690</b>
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(26.268)	(26.447)	(179)	(95.813)	(96.344)	(531)
<b>Receita Líquida</b>	<b>266.172</b>	<b>268.595</b>	<b>2.423</b>	<b>973.054</b>	<b>978.213</b>	<b>5.159</b>
Despesas de sede	(28.206)	(28.200)	6	(107.998)	(108.026)	(28)
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.207)	(3.209)	(2)	(11.034)	(11.034)	-
Despesas de shopping centers	(36.506)	(38.443)	(1.937)	(121.113)	(124.575)	(3.462)
Despesas com novos projetos para locação	(13.300)	(13.726)	(426)	(21.474)	(23.488)	(2.014)
Despesas com novos projetos para venda	(3.756)	(3.767)	(11)	(12.312)	(12.322)	(10)
Custo de imóveis vendidos	(16.214)	(16.213)	1	(64.912)	(64.912)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(1.221)	(331)	890	(2.212)	(532)	1.680
Outras receitas (despesas) operacionais	(25.871)	(25.869)	2	(22.634)	(22.633)	1
<b>EBITDA</b>	<b>137.891</b>	<b>138.837</b>	<b>946</b>	<b>609.365</b>	<b>610.691</b>	<b>1.326</b>
Receitas financeiras	12.660	12.770	110	49.031	50.001	970
Despesas financeiras	(48.388)	(48.495)	(107)	(162.347)	(162.664)	(317)
Depreciações e amortizações	(35.429)	(36.164)	(735)	(123.344)	(124.928)	(1.584)
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>66.734</b>	<b>66.948</b>	<b>214</b>	<b>372.705</b>	<b>373.100</b>	<b>395</b>
Imposto de renda e contribuição social	(14.234)	(14.369)	(135)	(71.406)	(71.826)	(420)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.652	4.583	(69)	(16.690)	(16.654)	36
Participação dos acionistas minoritários	(15)	(14)	1	(55)	(50)	5
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57.137</b>	<b>57.148</b>	<b>11</b>	<b>284.554</b>	<b>284.570</b>	<b>16</b>

Conforme mencionado nas páginas anteriores, as principais diferenças entre o Pronunciamento CPC 19 (R2) e os números gerenciais referem-se à participação de 37,5% no Shopping Santa Úrsula, 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 diferenças no 4T13 e em 2013 foram, respectivamente: (i) aumentos de R\$2,2 M e R\$4,8 M nas receitas de locação; (ii) aumentos de R\$1,9 M e R\$3,4 M nas despesas de shopping centers, (iii) aumentos de R\$0,4 M e R\$2,0 M nas despesas com novos projetos para locação, e (iv) aumentos de R\$0,7 M e R\$1,6 M nas despesas com depreciação e amortização. Em decorrência das variações acima houve aumentos de R\$0,9 M e R\$1,7 M no resultado de equivalência patrimonial, visto que o resultado dessas empresas passou a ser apresentado nesta conta.

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

ATIVO (R\$ '000)	IFRS com		Efeito
	CPC 19 R2	Gerencial	CPC 19 R2
	31/12/2013	31/12/2013	Diferença
<b>Ativo Circulante</b>			
Disponibilidades e valores equivalentes	210.479	230.422	19.943
Aplicações financeiras	121.120	121.120	-
Contas a receber	242.249	247.689	5.440
Terrenos e imóveis a comercializar	159.994	159.994	-
Partes relacionadas	2.882	2.882	-
Impostos e contribuições sociais a compensar	2.434	25.910	23.476
Outros	51.790	51.790	-
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>790.948</b>	<b>839.807</b>	<b>48.859</b>
<b>Ativo não Circulante</b>			
Contas a receber	56.333	56.387	54
Terrenos e imóveis a comercializar	348.624	348.624	-
Partes relacionadas	13.206	13.206	-
Depósitos judiciais	26.929	27.549	620
Outros	5.227	7.034	1.807
Investimentos	134.726	4.149	(130.577)
Propriedades para investimento	4.661.564	4.817.738	156.174
Imobilizado	17.371	17.371	-
Intangível	342.720	343.737	1.017
<b>Total do Ativo não Circulante</b>	<b>5.606.700</b>	<b>5.635.795</b>	<b>29.095</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>6.397.648</b>	<b>6.475.602</b>	<b>77.954</b>

As principais diferenças referentes à participação de 37,5% no Shopping Santa Úrsula e à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió são: (i) aumento de R\$156,2 M em propriedades para investimentos; e (ii) aumento de R\$19,9 M em caixa e equivalentes a caixa.

Em decorrência das variações acima houve uma queda de R\$130,6 M no investimento, visto que ativos e passivos dessas empresas passaram a ser apresentados nesta conta de acordo com o CPC 19 (R2).

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

PASSIVO (R\$ '000)	IFRS com		Efeito
	CPC 19 R2 31/12/2013	Gerencial 31/12/2013	CPC 19 R2 Diferença
<b>Passivo Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	200.915	203.213	2.298
Debêntures	9.658	9.658	-
Contas a pagar	117.530	120.637	3.107
Obrigações por aquisição de bens	34.947	34.947	-
Impostos e contribuições a recolher	26.207	49.981	23.774
Dividendos a pagar	38.386	38.386	-
Receitas diferidas	53.465	53.738	273
Outros	2.650	2.746	96
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>483.758</b>	<b>513.306</b>	<b>29.548</b>
<b>Passivo não Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.577.860	1.620.626	42.766
Debêntures	300.000	300.000	-
Imposto de renda e contribuições social diferidos	118.511	117.761	(750)
Obrigações por aquisição de bens	35.130	35.130	-
Outros	596	595	(1)
Provisão para contingências	23.705	24.325	620
Receitas diferidas	38.750	45.050	6.300
<b>Total do Passivo não Circulante</b>	<b>2.094.552</b>	<b>2.143.487</b>	<b>48.935</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.388.062	2.388.062	-
Reserva de capital	963.954	963.954	-
Reserva de lucros	718.388	717.861	(527)
Gasto com emissão de ações	(38.628)	(38.628)	-
Ações em tesouraria	(122.628)	(122.626)	2
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(89.996)	-
Participação dos acionistas minoritários	186	182	(4)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>3.819.338</b>	<b>3.818.809</b>	<b>(529)</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>6.397.648</b>	<b>6.475.602</b>	<b>77.954</b>

As principais diferenças referentes ao CPC 19 R2: (i) aumento de R\$45,1 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\$6,6 M em receitas e custos diferidos.

Para os dados apresentados nas páginas seguintes, os impactos do CPC 19 (R2) não serão considerados.

**3. Demonstração de Resultados Consolidados – Relatório Gerencial**

(R\$'000)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Locação de lojas	216.686	188.846	▲14,7%	679.048	561.944	▲20,8%
Serviços	27.085	28.417	▼4,7%	105.147	98.376	▲6,9%
Cessão de direitos	12.935	10.624	▲21,8%	52.860	37.844	▲39,7%
Receita de estacionamento	37.977	32.137	▲18,2%	131.605	105.348	▲24,9%
Venda de imóveis	25.461	10.311	▲146,9%	97.130	227.469	▼57,3%
Apropriação de receita de aluguel linear	(25.435)	(4.247)	▲498,9%	5.179	14.685	▼64,7%
Outras	333	588	▼43,4%	3.588	2.306	▲55,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>295.042</b>	<b>266.676</b>	<b>▲10,6%</b>	<b>1.074.557</b>	<b>1.047.972</b>	<b>▲2,5%</b>
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(26.447)	(25.291)	▲4,6%	(96.344)	(86.099)	▲11,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>268.595</b>	<b>241.385</b>	<b>▲11,3%</b>	<b>978.213</b>	<b>961.873</b>	<b>▲1,7%</b>
Despesas de sede	(28.200)	(23.990)	▲17,5%	(108.026)	(99.894)	▲8,1%
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.209)	(2.324)	▲38,1%	(11.034)	(9.530)	▲15,8%
Despesas de shopping centers	(38.443)	(23.624)	▲62,7%	(124.575)	(75.125)	▲65,8%
Despesas com novos projetos para locação	(13.726)	(12.795)	▲7,3%	(23.488)	(33.358)	▼29,6%
Despesas com novos projetos para venda	(3.767)	(2.069)	▲82,1%	(12.322)	(15.642)	▼21,2%
Custo de imóveis vendidos	(16.213)	(8.516)	▲90,4%	(64.912)	(120.031)	▼45,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(331)	1.951	nd	(532)	2.873	nd
Outras receitas (despesas) operacionais	(25.869)	1.390	nd	(22.633)	4.595	nd
<b>EBITDA</b>	<b>138.837</b>	<b>171.408</b>	<b>▼19,0%</b>	<b>610.691</b>	<b>615.761</b>	<b>▼0,8%</b>
Receitas financeiras	12.770	10.104	▲26,4%	50.001	58.906	▼15,1%
Despesas financeiras	(48.495)	(30.208)	▲60,5%	(162.664)	(100.452)	▲61,9%
Depreciações e amortizações	(36.164)	(22.100)	▲63,6%	(124.928)	(74.740)	▲67,2%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>66.948</b>	<b>129.204</b>	<b>▼48,2%</b>	<b>373.100</b>	<b>499.475</b>	<b>▼25,3%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(14.369)	7.608	nd	(71.826)	(57.265)	▲25,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.583	(8.340)	nd	(16.654)	(52.848)	▼68,5%
Participação dos acionistas minoritários	(14)	(23)	▼39,1%	(50)	(1.307)	▼96,2%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57.148</b>	<b>128.449</b>	<b>▼55,5%</b>	<b>284.570</b>	<b>388.055</b>	<b>▼26,7%</b>

(R\$'000)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
<b>NOI</b>	<b>190.785</b>	<b>193.112</b>	<b>▼1,2%</b>	<b>691.257</b>	<b>606.852</b>	<b>▲13,9%</b>
<i>Margem NOI</i>	83,2%	89,1%	▼587 b.p	84,7%	89,0%	▼425 b.p
<b>NOI + Cessão de Direitos</b>	<b>203.720</b>	<b>203.736</b>	<b>▼0,0%</b>	<b>744.117</b>	<b>644.696</b>	<b>▲15,4%</b>
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	84,1%	89,6%	▼548 b.p	85,7%	89,6%	▼390 b.p
<b>EBITDA de Shopping Centers</b>	<b>162.569</b>	<b>170.709</b>	<b>▼4,8%</b>	<b>626.636</b>	<b>539.780</b>	<b>▲16,1%</b>
<i>Margem EBITDA de Shopping Centers</i>	66,2%	73,6%	▼732 b.p	70,4%	71,7%	▼125 b.p
<b>EBITDA (Shopping Center + Imobiliário)</b>	<b>138.837</b>	<b>171.408</b>	<b>▼19,0%</b>	<b>610.691</b>	<b>615.761</b>	<b>▼0,8%</b>
<i>Margem de EBITDA</i>	51,7%	71,0%	▼1.932 b.p	62,4%	64,0%	▼159 b.p
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57.148</b>	<b>128.449</b>	<b>▼55,5%</b>	<b>284.570</b>	<b>388.055</b>	<b>▼26,7%</b>
<i>Margem de Lucro Líquido</i>	21,3%	53,2%	▼3.194 b.p	29,1%	40,3%	▼1.125 b.p
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>52.565</b>	<b>136.789</b>	<b>▼61,6%</b>	<b>301.224</b>	<b>440.903</b>	<b>▼31,7%</b>
<i>Margem de Lucro Líquido Ajustado</i>	19,6%	56,7%	▼3.710 b.p	30,8%	45,8%	▼1.504 b.p
<b>FFO</b>	<b>88.729</b>	<b>158.889</b>	<b>▼44,2%</b>	<b>426.152</b>	<b>515.643</b>	<b>▼17,4%</b>
<i>Margem FFO</i>	33,0%	65,8%	▼3.279 b.p	43,6%	53,6%	▼1.004 b.p

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

##### *CPC 28 - Propriedade para Investimento*

O CPC 28 aborda os procedimentos a serem aplicados no reconhecimento, mensuração e divulgação dos ativos classificados como Propriedades para Investimento. Shopping centers em operação, os projetos de futuros shopping centers, as expansões de shopping centers, e os edifícios comerciais para locação são classificados como Propriedades para Investimento, e, portanto, são mensurados (i) ao valor justo, com a variação do valor justo afetando suas demonstrações financeiras, ou alternativamente, (ii) ao valor de custo, com a divulgação dos respectivos valores justos. **A Companhia optou pela segunda alternativa, mantendo os ativos ao valor de custo, divulgando seu valor justo, sem nenhum impacto financeiro nas suas demonstrações financeiras. Os ativos destinados à administração foram mantidos como ativo imobilizado.**

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 do mercado acionário de administradoras de shopping centers brasileiras de capital aberto (Beta Ajustado), além de (iii) projeções macroeconômicas publicadas no Relatório Focus do Banco Central, e (iv) dados sobre o prêmio de risco do mercado nacional (Risco País, medido pelo Emerging Markets Bond Index Plus Brazil). Baseado nestas premissas, a Companhia estimou uma taxa de desconto média ponderada, nominal e desalavancada, de 14,64% em 31 de dezembro de 2013, como resultado de uma taxa de desconto base de 14,20%, calculada de acordo com o modelo CAPM, e um prêmio de risco médio ponderado de 43 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	2013	2012	2011
Taxa Livre de Risco (Risk Free Rate)	3,53%	3,57%	3,61%
Prêmio de risco de mercado	6,02%	5,74%	5,62%
Beta ajustado	0,77	0,74	0,76
Risco país	205 p.b	184 p.b	192 p.b
Prêmio de risco adicional	43 p.b	59 p.b	55 p.b
<b>Custo de capital próprio - US\$ nominal</b>	<b>10,66%</b>	<b>10,25%</b>	<b>10,35%</b>
<b>Premissas de inflação</b>			
Inflação (Brasil)	5,98%	5,47%	5,32%
Inflação (USA)	2,30%	2,30%	2,30%
<b>Custo de capital próprio – R\$ nominal</b>	<b>14,64%</b>	<b>13,66%</b>	<b>13,61%</b>

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 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.

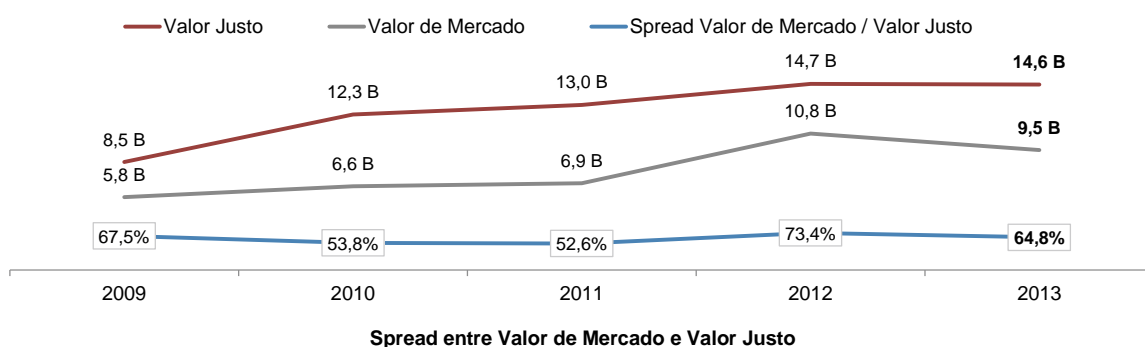
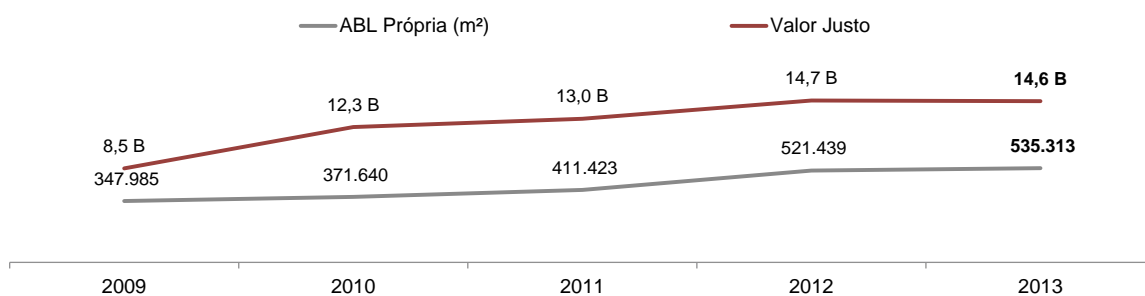
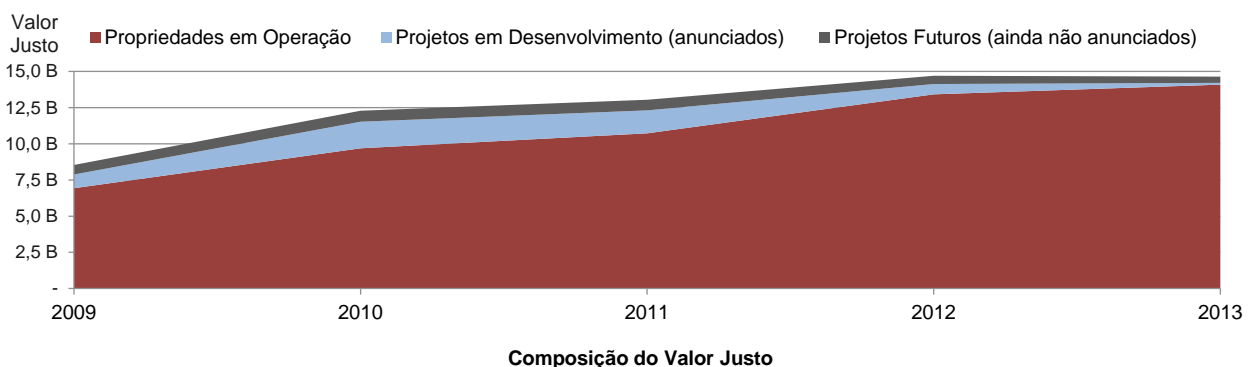
A Companhia classificou suas propriedades para investimento de acordo com o status de cada uma. A tabela abaixo apresenta a descrição do valor identificado para cada categoria de propriedade e o valor dos ativos na participação da Companhia:

Valor Justo de Propriedades para Investimento	2013	2012	2011
Shopping Centers e torres comerciais em operação <sup>1,2</sup>	R\$ 14.089 M	R\$ 13.418 M	R\$ 10.725 M
Projetos em desenvolvimento (anunciados) <sup>1,2</sup>	R\$ 123 M	R\$ 715 M	R\$ 1.585 M
Projetos futuros (ainda não anunciados)	R\$ 430 M	R\$ 569 M	R\$ 734 M
<b>Total</b>	<b>R\$ 14.642 M</b>	<b>R\$ 14.702 M</b>	<b>R\$ 13.044 M</b>

<sup>1</sup> Em 2012, os projetos JundiaíShopping, ParkShopping Campo Grande, Village Mall, ParkShopping Corporate, e a Expansão VII do Ribeirão Shopping foram concluídos e seus ativos transferidos de Projetos Anunciados para Projetos em Operação.

<sup>2</sup> Em 2013, os projetos Expansão VII e Expansão VIII do Ribeirão Shopping, e o Morumbi Corporate foram concluídos e seus ativos transferidos da linha de Projetos Anunciados para Projetos em Operação.

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.



## 5. Desenvolvimento de Projetos

R\$775 milhões investidos em 2013

A Multiplan investiu R\$110,6 milhões durante o 4T13, dos quais 60,2%, ou R\$66,5 milhões, foram alocados para a expansão de *shoppings* e 25,0%, ou R\$27,6 milhões, foram para o desenvolvimento de novos shopping centers.

O investimento em 2013 foi de R\$775,0 milhões, dos quais 41,6% foram para expansões e 32,0% para novos projetos de shopping centers. O investimento do ano foi 42% menor do que o maior investimento realizado na história da Multiplan, em 2012.

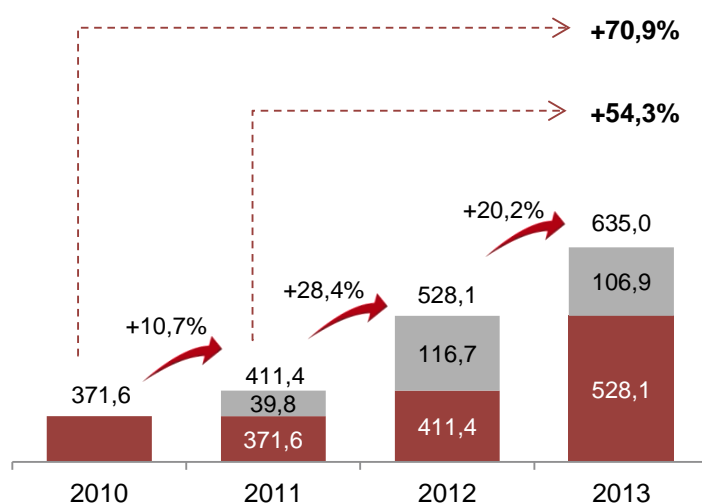
Investimentos (R\$)	4T13	2013
Novos Shopping Centers	27,6 M	247,8 M
Novas Expansões	66,5 M	322,5 M
Novas Torres para Locação	6,9 M	104,5 M
Revitalizações, TI e Outros	7,2 M	50,9 M
<b>CAPEX</b>	<b>108,3 M</b>	<b>725,8 M</b>
Compra de terrenos	2,2 M	49,1 M
<b>Investimento total</b>	<b>110,6 M</b>	<b>775,0 M</b>

A variação nas linhas de Propriedades para Investimento, Propriedades, Plantas e Equipamentos e Intangíveis no balanço da Companhia foi de R\$726,3 milhões in 2013. O balanço entre esta variação e aquela do CAPEX resulta do ajuste contábil decorrente da adoção do Pronunciamento Técnico CPC-19 (R2). Consequentemente as participações em Joint Ventures/Empresas/Sociedades de Propósito Específico (SPEs), cujo controle seja compartilhado são agora lançados como investimentos e não mais como Propriedades para Investimento.

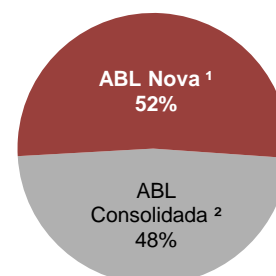
*Grandes realizações: crescimento de 71% na ABL própria nos últimos três anos*

De 2011 a 2013, a Multiplan entregou 263,4 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável ao ritmo médio de 87,6 mil m<sup>2</sup> por ano. Este resultado permitiu que a companhia tivesse sua ABL própria crescesse em 70,9% no período. Cinco shopping centers, quatro expansões e duas torres para locação foram desenvolvidos e entregues– nos prazos originalmente anunciados. Somente em 2013 foram entregues 106,5 mil m<sup>2</sup> de ABL, em quatro projetos para locação e representando um crescimento de 20,2% sobre a ABL própria ao final de 2012.

O resultado deste forte crescimento da ABL foi o rejuvenescimento do portfólio da Multiplan, com hoje 52% de sua ABL própria entregue nos últimos cinco anos, gerando um potencial de crescimento futuro importante.



Crescimento esperado da ABL própria (2010-2013) – em milhares de m<sup>2</sup>



Portfólio (como % da ABL própria)

<sup>1</sup> ABL com 5 ou menos anos em operação

<sup>2</sup> ABL com cinco ou mais anos em operação

## 5.1 Greenfield de Shopping Centers

### Parque Shopping Maceió – Inaugurado em 7 de novembro de 2013

Parque Shopping Maceió, localizado na cidade de Maceió, estado de Alagoas, é uma *joint venture* entre a Multiplan e a Aliance Shopping Centers S.A. (“Aliance”). Com 37.580 m<sup>2</sup> de ABL e uma taxa de ocupação de 95,0%, o décimo-oitavo shopping center da Multiplan tem um *mix* de 163 lojas que inclui várias marcas brasileiras de destaque, nove cinemas e mais de 1.800 vagas de estacionamento.

O Parque Shopping Maceió, ocupando uma área de 70 mil m<sup>2</sup>, está construído num terreno de aproximadamente 200 mil m<sup>2</sup>, que oferece condições para o desenvolvimento de complexos multiuso, com edifícios residenciais e comerciais no entorno do shopping center. O empreendimento marca a entrada da Multiplan na região Nordeste do Brasil, numa cidade com uma população de aproximadamente 1,1 milhão de habitantes na área metropolitana (fonte: IBGE 2010).



Parque Shopping Maceió – Fachada



Parque Shopping Maceió – Foto interna

## 5.2 Expansões

### **RibeirãoShopping: Expansão VIII – inaugurada em 4 de dezembro de 2013**

A expansão VIII do RibeirãoShopping acrescentou 9,4 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável (ABL), contribuindo com 60 lojas adicionais com marcas inéditas, 30 marcas inexistentes na cidade com o melhor da moda, restaurantes gourmet, serviços, cultura, tecnologia e entretenimento. Das quatro lojas âncora duas são inéditas na cidade e as outras duas são expansões de âncoras existentes. Com a expansão VIII, o RibeirãoShopping passa a ter 380 lojas, das quais 20 são âncoras e mega lojas, 61,9 mil m<sup>2</sup> de ABL, e 91,3 mil m<sup>2</sup> de Área Bruta Comercial (a soma das áreas vendidas com a ABL).

A Multiplan concluiu a primeira fase do seu Plano Máster em novembro de 2012, com a entrega da sexta expansão do shopping center, acrescentando 41 novas lojas, além de um moderno deck parking com 1.250 vagas cobertas. Em agosto de 2013, a sétima expansão foi entregue, agregando outros 6,4 mil m<sup>2</sup> de ABL e um espaçoso centro de convenções com 3,5 mil m<sup>2</sup>, uma academia, espaço VIP, três restaurantes e um jardim suspenso com uma vista panorâmica da cidade.

Além das expansões, o shopping center passou por uma importante revitalização tanto interna quanto externamente, o que incluiu melhorias no paisagismo e novas fachadas junto com a troca de piso e de elevadores. O Plano Máster de desenvolvimento do RibeirãoShopping engloba ainda a construção de edifícios residenciais de alto padrão, torres comerciais, residencial com serviços e um hotel.



**RibeirãoShopping Expansão VIII – Véspera da abertura ao público**



**RibeirãoShopping Expansão VIII**

*BarraShopping: obras em fase final com 98% das lojas locadas*

A sétima expansão do BarraShopping está próxima de ser completada, acrescentando 9,5 mil m<sup>2</sup> de nova ABL, com 45 lojas, que deverão ser inauguradas no segundo trimestre de 2014, além de 4,2 mil m<sup>2</sup> de laje corporativa para locação a ser entregue no quarto trimestre de 2014. Esta expansão deverá aumentar o tamanho do complexo BarraShopping, que inclui o New York City Center, para 101,0 mil m<sup>2</sup> de ABL. Em dezembro de 2013, aproximadamente dois trimestres da sua abertura, 98,0% das lojas disponíveis estavam locadas.



**BarraShopping Expansão VII – ilustração**



**BarraShopping Expansão VII - obras (fevereiro 2014)**



**BarraShopping Expansão VII – obras (fevereiro 2014)**

No 4T13, a Multiplan focou seus esforços para incluir novas e selecionadas marcas na expansão, que devem beneficiar o BarraShopping como um todo, e contribuir para fortalecer o seu já forte mix de lojas.

O CAPEX do projeto, baseado na participação de 51% da Multiplan, é de R\$107,0 milhões. A companhia estima que esta expansão deverá gerar receitas de cessão de direitos de R\$12,0 milhões e um resultado operacional líquido (NOI) de R\$14,7 milhões, resultando em um retorno do terceiro ano (*NOI yield*) de 15,4%. A taxa interna de retorno estimada (TIR) para o Projeto é de 18,8% ao ano, real e desalavancada.

Projetos para Locação em construção			Participação da (R\$)						
Projeto	Inauguração	ABL (100%)	% Mult.	CAPEX	CAPEX Investido	Cessão de Direito	NOI 3º ano	NOI Yield 3º ano	TIR
BarraShopping Exp. VII <sup>1</sup>	2T14/ 4T14 <sup>1</sup>	9.479 m <sup>2</sup>	51,1%	107,0 M	57%	12,0 M	14,7 M	15,4%	18,8%

<sup>1</sup> O espaço de lojas deve ser inaugurado no 2T14. O espaço corporativo para locação deve ser entregue no 4T14.

### 5.3 Multiuso: comercial e Residencial para a venda

#### Torres em Porto Alegre na fase final da obra

A *Diamond Tower* e a *Résidence du Lac* mostraram avanços expressivos nas obras de construção no 4T13. As duas torres no BarraShoppingSul, uma torre de escritórios e um edifício residencial, atingiram a marca de 93,0% e 99,5% das unidades comercializadas. Ambos os projetos estão programados para serem entregues na segunda metade de 2014. A Multiplan já desenvolveu com êxito outro projeto de torres comerciais no complexo do BarraShoppingSul, a *Cristal Tower*, entregue no 3T11.



Diamond Tower e Résidence du Lac - Ilustração



Diamond Tower e Résidence du Lac – obras (janeiro 2014)

Torres para venda							
Projeto	Localização	Tipo	Inauguração	Área	% Mult.	VG <sup>1</sup>	Preço médio/m <sup>2</sup>
Diamond Tower	BarraShoppingSul	Escritórios	2S14	13.800 m <sup>2</sup>	100,0%	135,6 M	9.825
Résidence du Lac	BarraShoppingSul	Residencial	2S14	9.960 m <sup>2</sup>	100,0%	115,5 M	11.594
<b>Total</b>				<b>23.760 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>251,1 M</b>	<b>10.568</b>

<sup>1</sup> Valor Geral de Vendas

#### 5.4 Crescimento futuro e Banco de Terrenos

A Multiplan tem 631 mil m<sup>2</sup> em terrenos para projetos futuros, incluindo o terreno de 93,6 mil m<sup>2</sup>, localizado na cidade de Canoas, estado do Rio Grande do Sul, e adquirido pela Multiplan em agosto de 2013. A maior parte dos terrenos estão integrados aos shopping centers da Multiplan e devem estimular novos projetos a serem anunciados em momento oportuno.

A companhia também vê potencial de crescimento nos mais de 150 mil m<sup>2</sup> em expansões nos shopping centers atualmente em operação.

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

## 6. Indicadores Operacionais

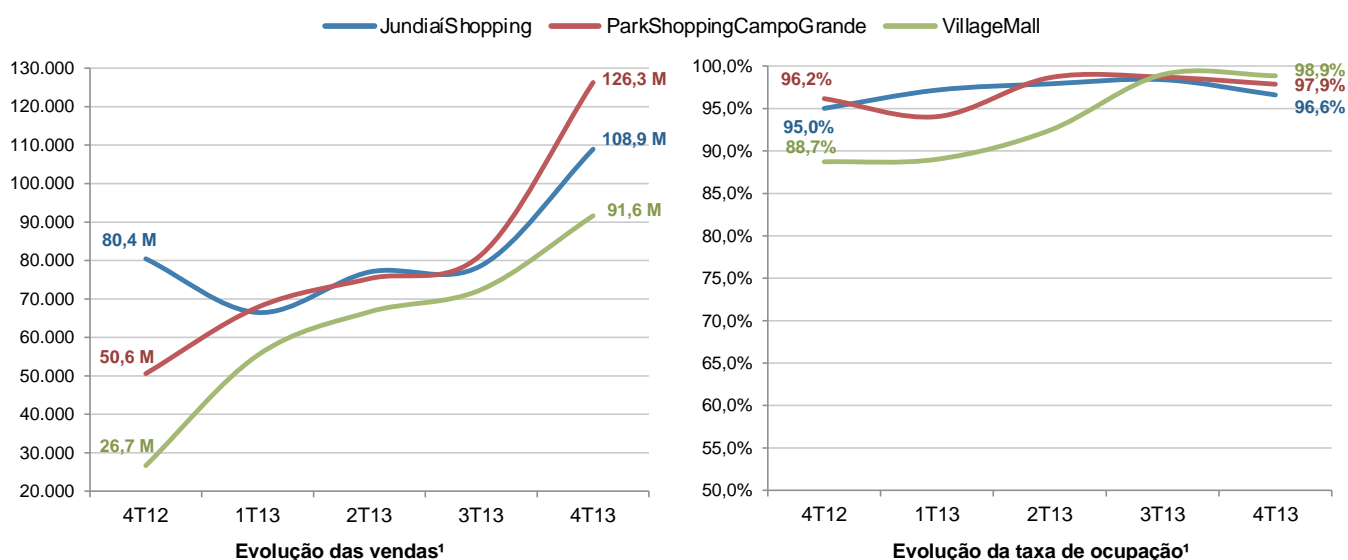
### 6.1 Estudo de Caso

#### JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande e VillageMall: Análise do primeiro ano de operação

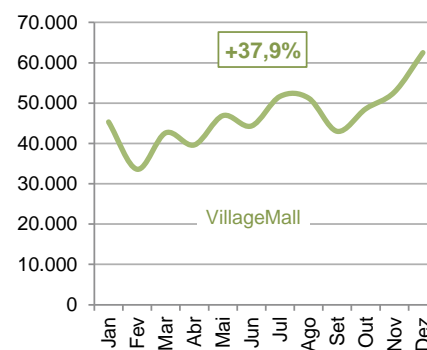
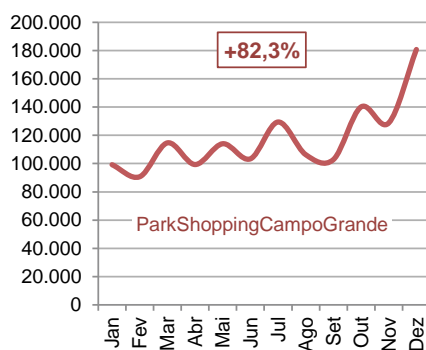
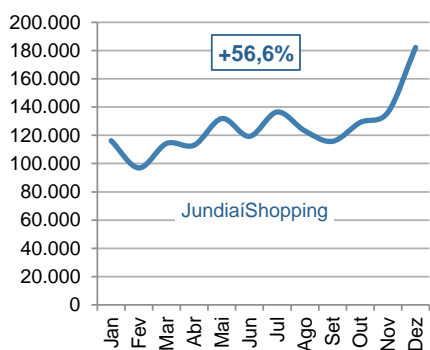
##### Destaques de um começo bem-sucedido

Um ano se passou desde o 4T12, que foi um marco para a Multiplan, quando três shopping centers foram inaugurados. As entregas do JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande e VillageMall em um único trimestre reforçam a inclinação da curva de crescimento da Companhia desde a abertura de capital, em 2007. Muito foi feito nesse curto espaço de tempo. Um portfólio antes considerado consolidado foi rejuvenescido e seu potencial de crescimento, alavancado pelas áreas novas quando comparadas às propriedades mais consolidadas, torna-se um componente importante da perspectiva de crescimento da Multiplan.

No que diz respeito aos dados de 2013 para os três shopping centers entregues 4T12, os resultados operacionais vieram fortes e, como mencionado anteriormente, devem crescer ainda mais à medida que os shopping centers forem sendo consolidados. Os dados coletados e apresentados neste estudo de caso resumido exemplificam o sucesso do desempenho do primeiro ano do JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande e VillageMall – bem como dos respectivos potenciais de crescimento.



<sup>1</sup> Data de abertura: JundiaíShopping: 17 de outubro de 2012; ParkShoppingCampoGrande: 28 de novembro de 2012; VillageMall: 3 de dezembro de 2012.

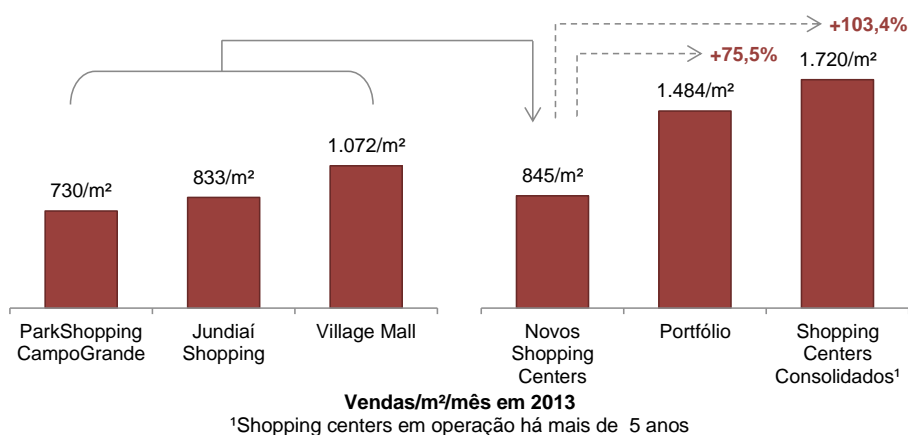


Evolução do fluxo de veículos - 2013

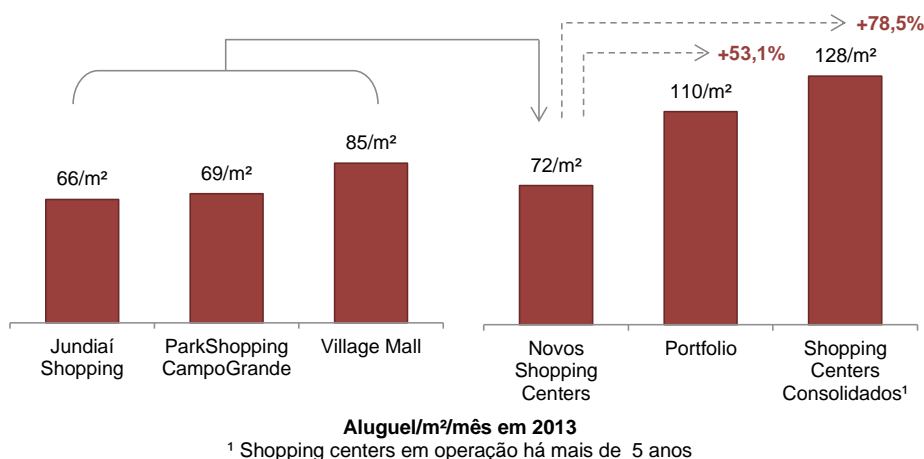
*Maior fluxo de consumidores, promissor crescimento operacional*

Além da taxa de ocupação, vendas de lojistas e receita de locação, o fluxo de consumidores representa uma métrica vital para a avaliação do momento operacional de um shopping center, em particular nos seus primeiros anos. Essa medida contribui para uma análise simples, objetiva, que revela o ritmo de consolidação de um shopping center e o sucesso dos ajustes operacionais implantados. A série anterior de gráficos mostram os incrementos no fluxo de consumidores em 2013 – aqui mensurado pelo número de veículos em circulação por mês no JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande e VillageMall.

As vendas dos lojistas nos três novos malls cresceram fortemente ao longo do ano de 2013, como mostra o gráfico Evolução das Vendas, na página anterior, beneficiando-se também do crescimento na taxa de ocupação como está no gráfico Evolução da Taxa de Ocupação, também na página anterior. No entanto, as vendas por metro quadrado dos três shopping centers combinados é menor do que a metade da média para o portfólio de shopping centers consolidados (potencial de crescimento de 103,4%), aqui considerados aqueles com mais de cinco anos em operação.



A locação por metro quadrado apresentada tem um potencial de crescimento semelhante, apesar da já elevada média de aluguel/por m<sup>2</sup> para os três novos malls de 72/m²/mês. Comparado aos mais consolidados, com mais de cinco anos em operação, há uma diferença de 78,5%.



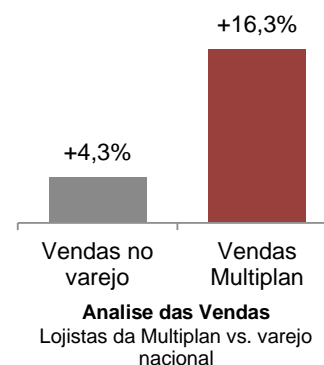
## 6.2 Vendas dos lojistas

*Shopping centers novos registram vendas de R\$1,0 bilhão em 2013*

Os shopping centers da Multiplan apresentaram vendas totais de R\$3,7 bilhões no 4T13, 14,0% maiores do que no 4T12. Este resultado foi obtido pelo aumento consistente de vendas nos shopping centers consolidados, evidenciado pelo crescimento combinado de vendas de 8,2% nos shoppings com mais de 30 anos em operação<sup>1</sup>, bem como pela contribuição dos shopping centers abertos recentemente <sup>2</sup>, que registraram vendas de R\$371,1 milhões no 4T13.

As vendas totais cresceram 16,3% em 2013 sobre 2012, chegando a R\$11,4 bilhões, dos quais R\$1,0 bilhão foram registrados pelos shopping centers mais novos (JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande, VillageMall e Parque Shopping Maceió). Segundo o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – as vendas do varejo nacional cresceram 4,3% em 2013, quando comparadas às de 2012.

Todos os shopping centers da Multiplan mostraram crescimentos saudáveis ao longo do ano, com o RibeirãoShopping (+17,4%) liderando o grupo, beneficiado pelas novas expansões. O Shopping Santa Úrsula (+13,4%) e o ParkShoppingSãoCaetano (+14,4%) também foram destaques no ano.



Vendas nos Shopping Center (100%)	Inauguração	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
BH Shopping	(1979)	335,0 M	317,8 M	▲ 5,4%	1.070,2 M	1.013,9 M	▲ 5,6%
RibeirãoShopping	(1981)	221,4 M	195,0 M	▲ 13,5%	676,6 M	576,3 M	▲ 17,4%
BarraShopping	(1981)	559,7 M	520,3 M	▲ 7,6%	1.728,3 M	1.632,4 M	▲ 5,9%
MorumbiShopping	(1982)	436,9 M	409,7 M	▲ 6,6%	1.381,5 M	1.307,2 M	▲ 5,7%
ParkShopping	(1983)	318,5 M	286,7 M	▲ 11,1%	985,9 M	888,5 M	▲ 11,0%
DiamondMall	(1996)	170,0 M	156,9 M	▲ 8,4%	550,8 M	518,6 M	▲ 6,2%
New York City Center	(1999)	58,9 M	58,7 M	▲ 0,3%	219,3 M	209,9 M	▲ 4,5%
Shopping Anália Franco	(1999)	297,9 M	271,2 M	▲ 9,9%	914,4 M	837,1 M	▲ 9,2%
ParkShoppingBarigüi	(2003)	250,9 M	239,7 M	▲ 4,7%	816,6 M	764,7 M	▲ 6,8%
Pátio Savassi <sup>1</sup>	(2007)	105,7 M	104,9 M	▲ 0,8%	347,7 M	337,2 M	▲ 3,1%
Shopping Santa Úrsula <sup>2</sup>	(2008)	54,8 M	54,9 M	▼ 0,2%	186,9 M	164,8 M	▲ 13,4%
BarraShoppingSul	(2008)	217,6 M	205,6 M	▲ 5,8%	690,5 M	658,7 M	▲ 4,8%
Shopping Vila Olímpia	(2009)	97,5 M	89,5 M	▲ 9,0%	322,5 M	302,7 M	▲ 6,6%
ParkShoppingSãoCaetano	(2011)	154,8 M	134,9 M	▲ 14,8%	481,9 M	421,1 M	▲ 14,4%
JundiaíShopping	(2012)	108,9 M	80,4 M	▲ 35,5%	331,5 M	80,4 M	▲ 312,1%
ParkShoppingCampoGrande	(2012)	126,3 M	50,6 M	▲ 149,7%	350,9 M	50,6 M	▲ 593,9%
VillageMall	(2012)	91,6 M	26,6 M	▲ 244,0%	285,9 M	26,6 M	▲ 973,6%
Parque Shopping Maceió <sup>3</sup>	(2013)	44,2 M	-	n.a.	44,2 M	n.a.	n.a.
<b>Total</b>		<b>3.650,6 M</b>	<b>3.203,4 M</b>	<b>▲ 14,0%</b>	<b>11.385,7 M</b>	<b>9.790,6 M</b>	<b>▲ 16,3%</b>

<sup>1</sup> O Pátio Savassi foi adquirido pela Multiplan em junho de 2007, e iniciou suas operações em 2004.

<sup>2</sup> O Shopping Santa Úrsula foi adquirido pela Multiplan em abril de 2008, e iniciou suas operações em 1994.

<sup>3</sup> Parque Shopping Maceió iniciou suas operações em 7 de novembro de 2013.

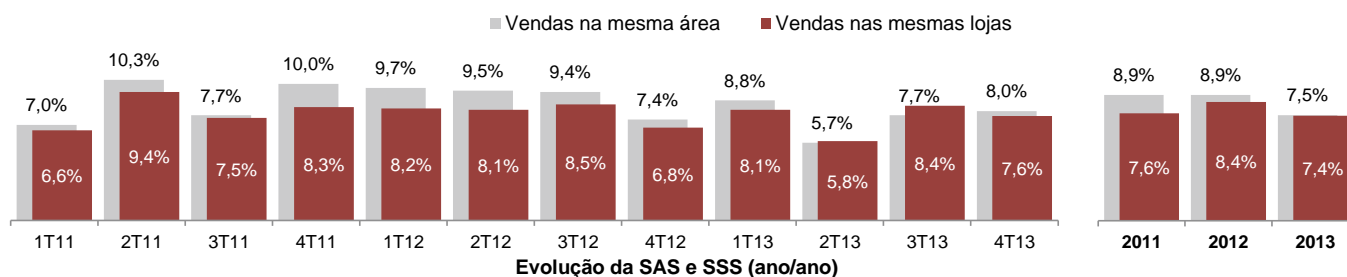
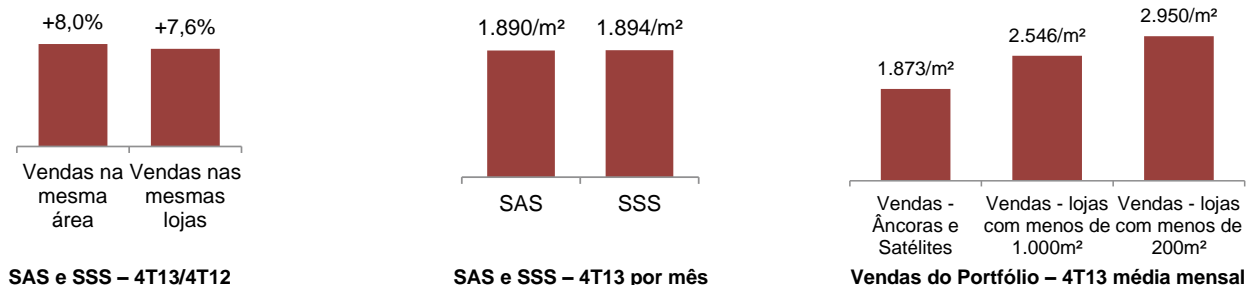
No 4T13, as lojas âncoras e satélites do portfólio da Multiplan, excluindo o Parque Shopping Maceió que abriu em 7 de novembro de 2013, apresentaram vendas por m<sup>2</sup>/mês de R\$1.873/m<sup>2</sup>, composto por R\$2.155/m<sup>2</sup> de *malls* em operação há mais de cinco anos, e R\$1.283/m<sup>2</sup> nos shopping centers em operação a menos de cinco anos. Esta diferença representa o potencial de crescimento da produtividade dos shoppings novos à medida que forem consolidando-se.

<sup>1</sup> *Malls* com 30+ anos em operação: BH Shopping, RibeirãoShopping, BarraShopping, MorumbiShopping e ParkShopping.

<sup>2</sup> Shoppings abertos recentemente: JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande, VillageMall e Parque Shopping Maceió.

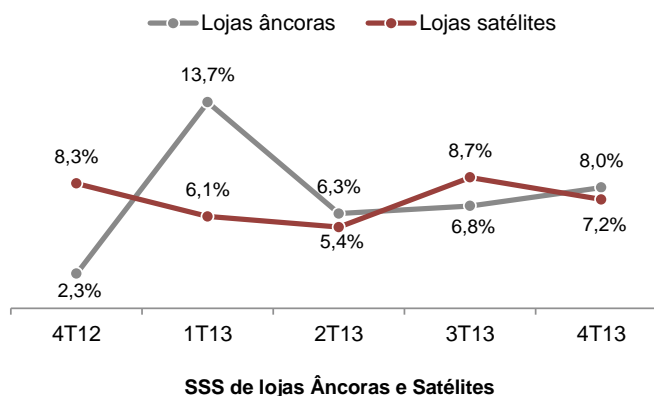
Vendas na Mesma Área chegam a 8,0% no 4T13 e 7,5% em 2013

As Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) aumentaram 7,6%, e Vendas na Mesma Área (SAS) apresentaram crescimento de 8,0% no 4T13, reflexo da solidez do portfólio da Multiplan. No ano, o crescimento foi de 7,4% para SSS e 7,5% para SAS. O crescimento em 2013 tem maior relevância quando comparado com as já elevadas vendas por m<sup>2</sup> nos shopping centers da Multiplan nos anos anteriores.



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) no segmento de serviços cresceram 13,2% em 2013

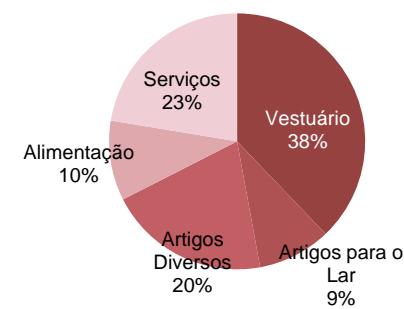
No 4T13, as lojas âncoras apresentaram um desempenho superior nas vendas em relação às lojas satélites, reportando uma SSS de 8,0%, enquanto estas cresceram 7,2%. Os segmentos que tiveram melhor desempenho no trimestre foram “alimentação e áreas gourmet” e “artigos diversos” que mostraram resultados fortes em ambos os tipos de lojas, com um crescimento consolidado de 9,3% e 10,0%, respectivamente. Os setor de “vestuário”, o maior em termos de ABL, como demonstrado no gráfico abaixo à direita, também apresenta um crescimento forte em SSS, particularmente nas lojas satélites, cujo crescimento foi de 7,7% no 4T13.



Em 2013, lojas âncoras de vestuário cresceram 9,7%, enquanto as operações satélites de serviços viram um crescimento de 14,3%.

Vendas nas Mesmas Lojas	4T13 x 4T12			2013 x 2012		
	Âncoras	Satélites	Total	Âncoras	Satélites	Total
Vestuário	▲7,7%	▲4,2%	▲5,2%	▲9,7%	▲3,6%	▲5,2%
Artigos do lar e escritório	▲7,3%	▲12,0%	▲9,1%	▲5,8%	▲9,6%	▲7,2%
Artigos diversos	▲10,1%	▲9,7%	▲10,0%	▲5,9%	▲7,6%	▲6,9%
Alimentação e área gourmet	▲8,2%	▲9,4%	▲9,3%	▲7,9%	▲10,9%	▲10,6%
Serviços	▼0,4%	▲9,4%	▲7,1%	▲7,5%	▲14,3%	▲13,2%
<b>Total</b>	<b>▲8,0%</b>	<b>▲7,2%</b>	<b>▲7,6%</b>	<b>▲7,7%</b>	<b>▲7,0%</b>	<b>▲7,4%</b>

Abertura do crescimento de SSS



Distribuição da ABL por segmento - 2013

### 6.3 Taxa de ocupação, Inadimplência e Perda de Aluguel

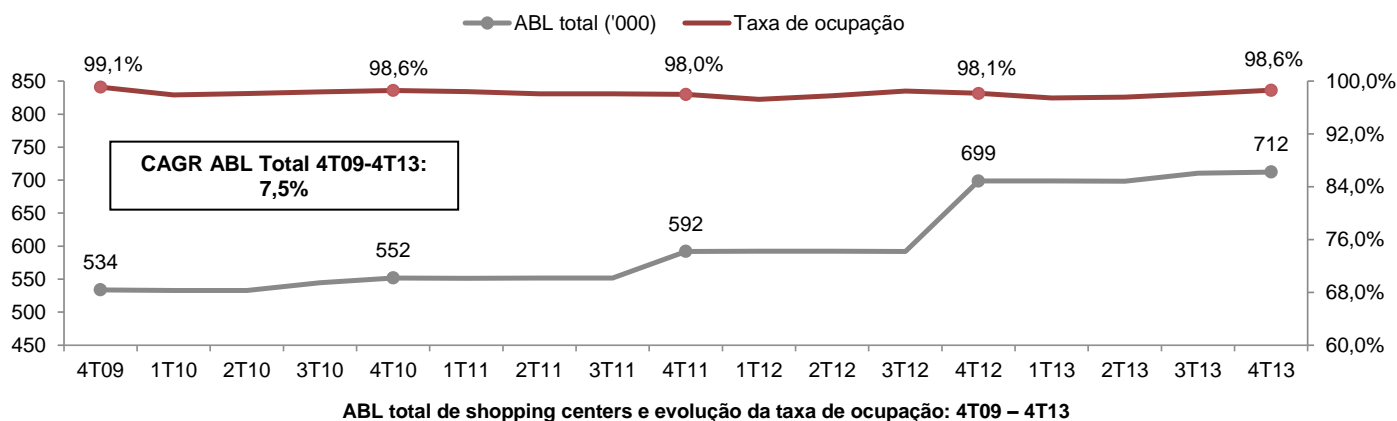
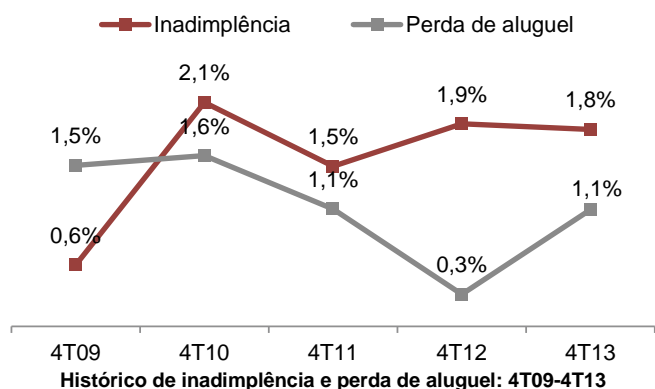
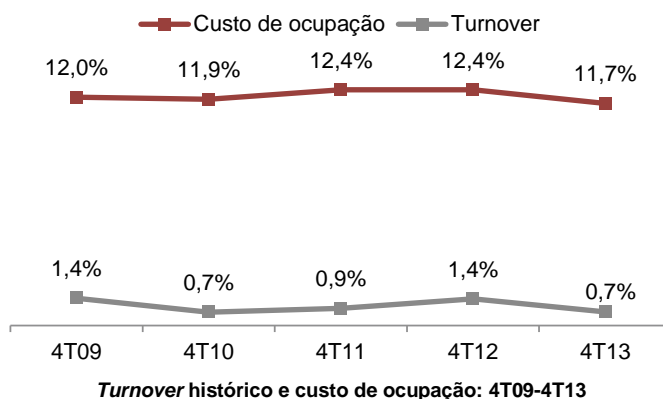
Operações de qualidade se traduzem em indicadores saudáveis

O custo de ocupação no 4T13 diminuiu 70 b.p. em comparação ao 4T12, para 11,7%. Em 2013, o custo de ocupação foi de 12,9%, em linha com os 13,0% registrados em 2012 e 2011.

O turnover de ABL diminuiu de 1,4% no 4T12, para 0,7% no 4T13, e foi de 5,1% em 2013.

A taxa de ocupação média no 4T13 foi de 98,6%, 50 b.p. maior do que no 3T13 e 4T12, resultado ainda mais promissor dada a entrega das duas expansões no RibeirãoShopping na segunda metade de 2013, e reforçada pelo aumento na taxa de ocupação do Shopping Vila Olímpia, que saltou dos 90,4% para 95,0%. A ocupação média para 2013 foi de 98,1%, contra os 97,9% registrados em 2012.

Os lojistas dos shopping centers da Multiplan apresentaram inadimplência (atraso no pagamento do aluguel superior a 25 dias) de 1,8% no 4T13 versus 1,9% no 4T12. A perda de aluguel (inadimplência superior a seis meses) foi de 1,1%, subindo de 0,3% no 4T12, comportamento esperado considerando-se o aumento expressivo de ABL em 2012.



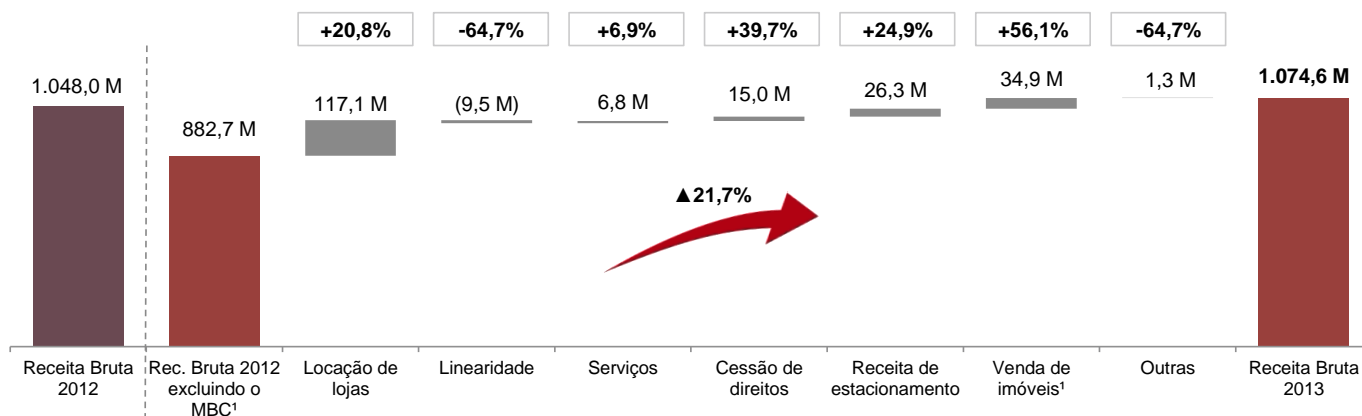
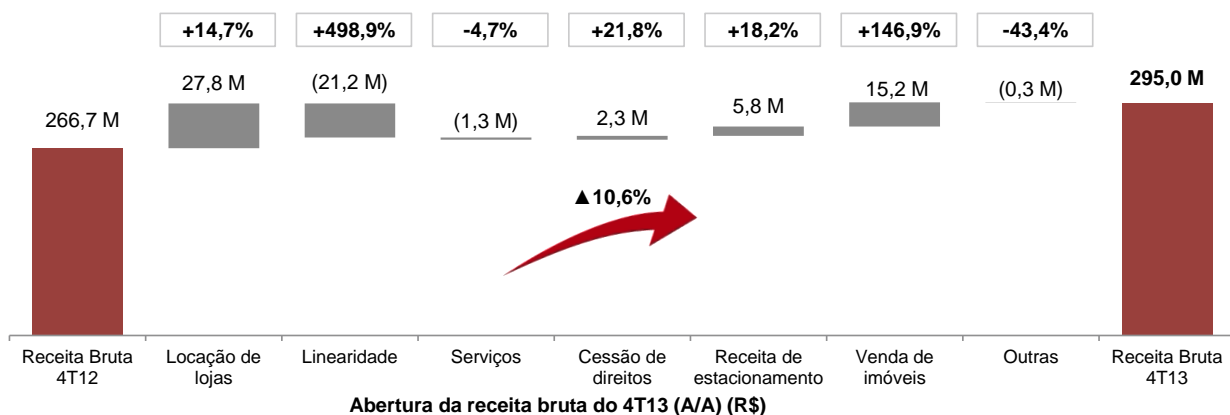
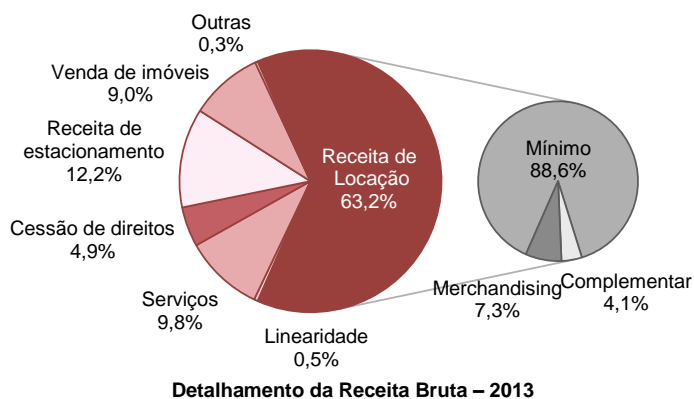
## 7. Receita Bruta

Receita Bruta aumenta 10,6% para R\$295,0 milhões no 4T13

A receita bruta foi de R\$295,0 milhões no 4T13, aumentando 10,6% quando comparada ao 4T12. No gráfico abaixo pode-se ver que as receitas de locação, de estacionamento e de vendas de imóveis fizeram a maior contribuição registrando aumentos de 14,7%, 18,2% e 146,9% respectivamente.

Como pode ser observado no gráfico à direita, os principais contribuidores para esta receita foram receita de locação, com 63,2%, seguido por receita de estacionamento com 12,2%, e de serviços com 9,8%.

Em 2013, a receita bruta foi de R\$1.074,6 milhões, representando um crescimento de 21,7%, quando comparada ao ano anterior, como demonstrado abaixo na abertura da receita bruta de 2013. Se for considerada a venda do Morumbi Business Center, em 2012, o aumento teria sido de 2,5% ano sobre ano.



<sup>1</sup>Exclui a venda do Morumbi Business Center (MBC) em 2012, por R\$165 milhões.

## 8. Resultado da Participação em Shopping Centers

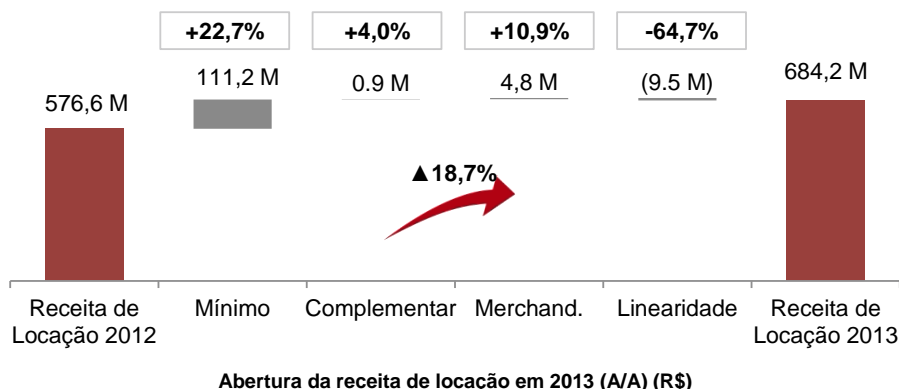
### 8.1 Receita de Locação

Aumento de 16,6% no aluguel mínimo para R\$191,7 milhões no 4T13

A receita de locação aumentou 14,7% no 4T13 quando comparado ao 4T12, chegando a R\$216,7 milhões. Em 2013, a receita de locação aumentou 20,8% quando comparado a 2012, para R\$679,0 milhões.

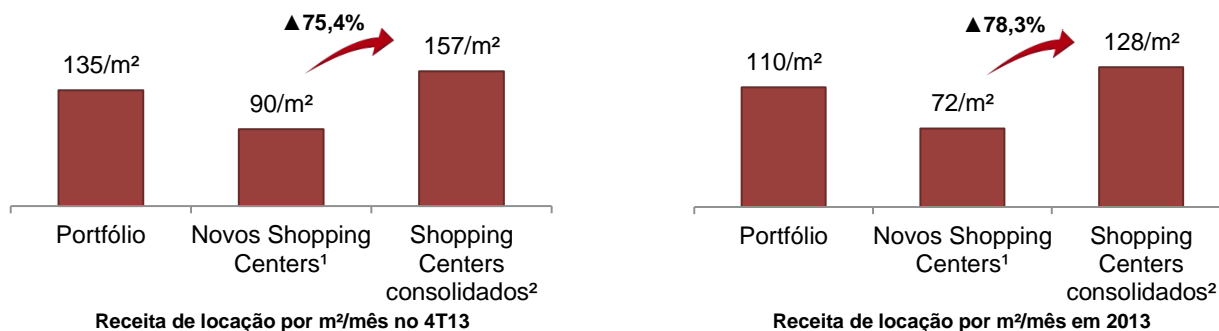
O aluguel mínimo apresentou forte crescimento no trimestre, aumentando 16,6%, chegando a R\$191,7 milhões, e a 22,7% de aumento no ano, com R\$601,5 milhões.

Se o efeito da linearidade for considerado, com um lançamento de R\$25,4 milhões negativos no trimestre, e positivo de R\$5,2 milhões no ano, o aumento da receita de locação teria sido de 3,6% no 4T13, e 18,7% em 2013. O efeito da linearidade no 4T13 foi mais forte do que 4T12, principalmente devido à abertura de três novos shopping centers ao longo do 4T12 e à revisão da metodologia da linearidade no final de 2012. Vale notar que a linearidade não representa uma saída de caixa.



### Potencial de crescimento do portfólio

A receita de locação mensal média do portfólio chegou a R\$135/m<sup>2</sup> no 4T13, ou R\$110/m<sup>2</sup> em 2013. Se considerado o portfólio consolidado, o desempenho foi de R\$157/m<sup>2</sup> no trimestre, ou R\$128/m<sup>2</sup> no ano, resultando em um potencial de crescimento expressivo para os novos shopping centers como mostram os gráficos abaixo.



<sup>1</sup>Shopping centers em operação há mais de 5 anos.

<sup>2</sup>Shopping centers em operação há menos de 5 anos.

Dados suplementares podem ser encontrados na planilha de fundamentos que se encontra no *site* do departamento de Relações com Investidores da Multiplan ([www.multiplan.com.br/ir](http://www.multiplan.com.br/ir)).

### Receita de locação aumenta 14,7% no 4T13

O RibeirãoShopping, cuja ABL própria aumentou 27,6% no 4T13 comparada com o 4T12, registrou um crescimento na receita de locação de 21,6%, chegando a R\$13,2 milhões. O New York City Center e o ParkShopping também apresentaram forte crescimento de 16,3% e 12,1%, respectivamente. O Shopping Vila Olímpia, como assinalado em relatórios anteriores, continua a mostrar fluxos de receita maiores, crescendo 13,1%, no 4T13, como resultado da entrada em operação de novas lojas no mix.

Entre os shopping centers com mais de 30 anos em operação, apesar de já terem um aluguel fixo elevado, o crescimento da receita de locação foi forte no trimestre (+8,3%) bem como no ano (+8,4%). O MorumbiShopping apresentou um crescimento menor em virtude de uma vacância temporária criada pela troca de mix, que contrasta com o SSR que teve um aumento de 7,0% em 2013.

O Parque Shopping Maceió foi inaugurado em novembro de 2013 e apresentou R\$1,2 milhão em alugueis em menos de dois meses em operação.

### Morumbi Corporate: começando a gerar caixa

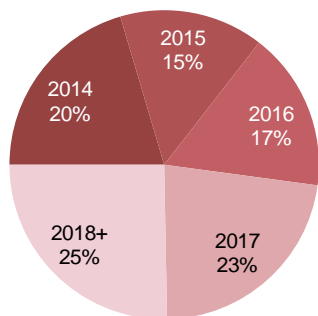
O Morumbi Corporate, complexo de duas torres comerciais localizado em frente ao MorumbiShopping, começou a gerar receita de locação no final de 2013, contribuindo com R\$1,3 milhão no 4T13.

Receita de Locação (R\$)	4T13	4T12	Var.%	2013	2012	Var.%
BH Shopping	22,1 M	21,1 M	▲4,7%	75,0 M	68,2 M	▲9,9%
RibeirãoShopping	13,2 M	10,8 M	▲21,6%	39,6 M	33,7 M	▲17,6%
BarraShopping	26,1 M	23,7 M	▲9,9%	83,3 M	77,9 M	▲6,9%
MorumbiShopping	28,6 M	27,8 M	▲2,8%	91,3 M	88,6 M	▲3,1%
ParkShopping	14,7 M	13,1 M	▲12,1%	45,8 M	40,6 M	▲12,7%
DiamondMall	11,8 M	10,8 M	▲9,0%	38,0 M	34,5 M	▲10,2%
New York City Center	2,4 M	2,0 M	▲16,3%	7,8 M	6,8 M	▲14,6%
Shopping Anália Franco	7,6 M	7,1 M	▲6,8%	24,0 M	22,0 M	▲9,1%
ParkShoppingBarigüi	14,8 M	14,1 M	▲4,6%	46,8 M	43,4 M	▲7,9%
Pátio Savassi	7,6 M	7,4 M	▲2,8%	24,4 M	22,9 M	▲6,5%
Shopping Santa Úrsula	1,9 M	1,9 M	▼0,6%	6,1 M	5,7 M	▲7,1%
BarraShoppingSul	16,9 M	16,3 M	▲3,6%	49,9 M	46,6 M	▲7,0%
Shopping Vila Olímpia	6,4 M	5,7 M	▲13,1%	19,4 M	19,7 M	▼1,3%
ParkShoppingSãoCaetano	12,4 M	11,2 M	▲10,9%	37,7 M	35,6 M	▲6,0%
JundiaíShopping	9,0 M	7,5 M	▲21,1%	28,5 M	7,5 M	▲282,4%
ParkShoppingCampoGrande	9,8 M	5,2 M	▲88,3%	31,7 M	5,2 M	▲512,3%
VillageMall	9,1 M	3,1 M	▲191,0%	27,2 M	3,1 M	▲766,2%
Parque Shopping Maceió	1,2 M	-	n.a.	1,2 M	-	n.a.
Morumbi Corporate	1,3 M	-	n.a.	1,3 M	-	n.a.
<b>Subtotal</b>	<b>216,7 M</b>	<b>188,8 M</b>	<b>▲14,7%</b>	<b>679,0 M</b>	<b>561,9 M</b>	<b>▲20,8%</b>
Efeito da linearidade	(25,4 M)	(4,2 M)	▲498,9%	5,2 M	14,7 M	▼64,7%
<b>Total</b>	<b>191,3 M</b>	<b>184,6 M</b>	<b>▲3,6%</b>	<b>684,2 M</b>	<b>576,6 M</b>	<b>▲18,7%</b>

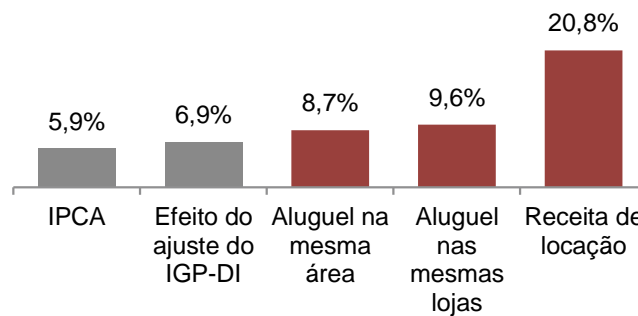
*Aluguel nas Mesmas Lojas aumenta 8,0% no 4T13 e 9,6% em 2013*

O aluguel nas mesmas lojas (SSR) aumentou 8,0% no 4T13, com um crescimento real de 1,2%. O efeito do ajuste do IGP-DI foi de 6,7% no período. Em 2013, o SSR atingiu a marca média de R\$109/m<sup>2</sup>, com um crescimento de 9,6%, superando o efeito de ajuste do IGP-DI e o IPCA, em 2,5% e 3,5% respectivamente.

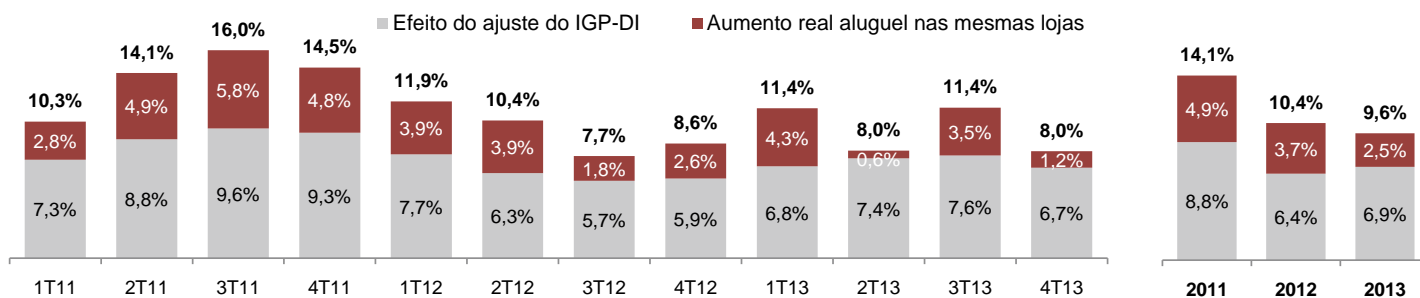
Com a abertura de quatro novos shopping centers e de três expansões nos últimos 12 meses, 23% dos contratos de locação devem vencer em 2017. Além dos aumentos reais previstos em contrato, no momento de renovação contratual estas áreas novas devem estar em fase adiantada no processo de consolidação, e deverão continuar a convergir para as métricas do portfólio.



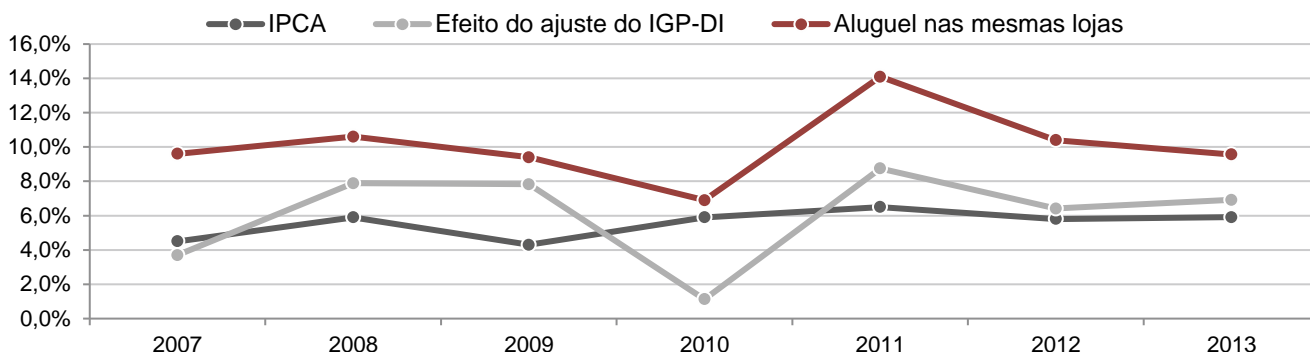
Calendário de vencimento de contratos de locação



Análise do aluguel (2013/2012)  
¹ Ver glossário para a definição



Abertura do Aluguel nas mesmas lojas (SSR) - Nominal e crescimento real



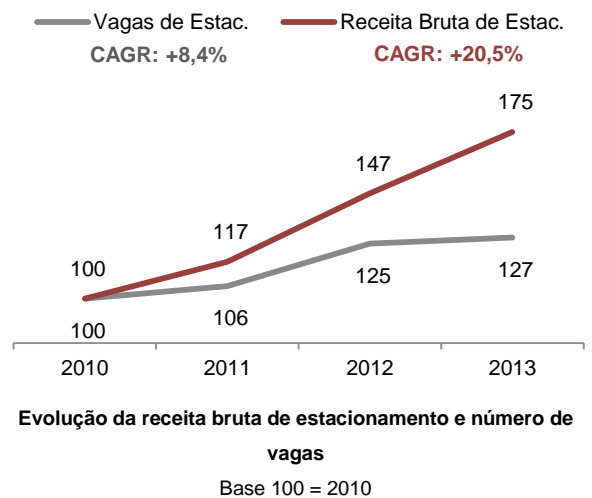
Aluguel nas mesmas lojas (SSR) e índices de inflação

## 8.2 Receita de estacionamento

Receita de estacionamento aumenta 18,2% para R\$38,0 milhões no 4T13

A receita de estacionamento atingiu R\$38,0 milhões no 4T13, 18,2% superior à do 4T12. Junto com o crescimento orgânico, os novos shopping centers (JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande, VillageMall) bem como o novo deck parking entregue no RibeirãoShopping contribuíram para este desempenho, acrescentando 7,7 mil novas vagas e elevando o estoque de vagas totais para 44,5 mil. O gráfico à direita mostra a receita bruta de estacionamento que cresceu pelo aumento de vagas disponíveis, maior tráfego de veículos e maior duração das visitas.

Em 2013, a receita de estacionamento aumentou 24,9% na comparação com 2012, chegando a R\$131,6 milhões.



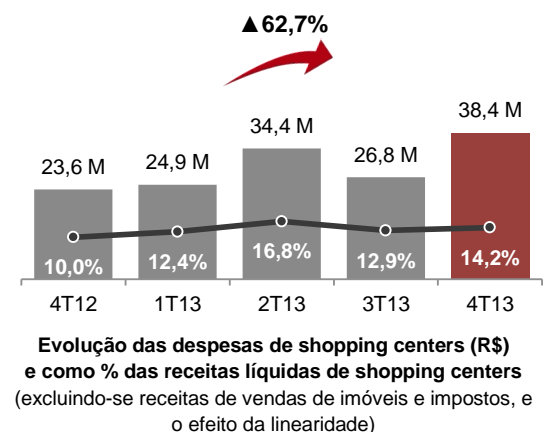
## 8.3 Despesas de Shopping Centers

Mais despesas no 4T13, para garantir desempenho futuro

As despesas de shopping centers foram de R\$38,4 milhões no 4T13 contra R\$23,6 milhões no 4T12, e R\$26,8 milhões no 3T13. Como porcentagem de receitas líquidas de shopping centers, as despesas de shopping centers aumentaram 420 b.p. na comparação com o 4T12, chegando a 14,2%. Como mencionado anteriormente, o portfólio da Multiplan foi rejuvenescido após o expressivo aumento de ABL, resultando em um elevado potencial de consolidação.

Do lado das despesas, a inauguração de três shopping centers e duas expansões desde o 4T12 naturalmente tem impacto nas despesas de shopping centers, principalmente com despesas de marketing voltadas para a promoção dos novos empreendimentos, despesas com estacionamento relativas às novas operações e o efeito temporário da vacância criada com o *turnover* nos shopping centers – levando temporariamente a taxas de corretagem e despesas de condomínio mais elevadas.

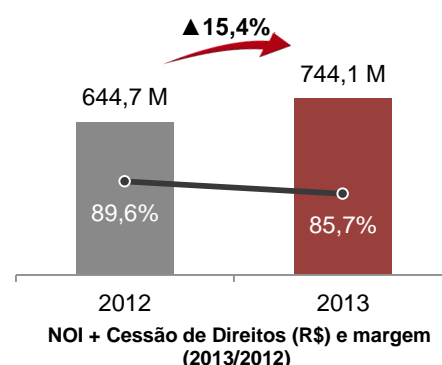
Em 2013, as despesas de shopping center registraram R\$124,6 milhões, ou 14,1% das receitas líquidas de shopping center. A Multiplan acredita que as novas operações, ao se consolidarem, deverão melhorar as margens e convergir para as dos shopping centers consolidados.



#### 8.4 Resultado Operacional Líquido – NOI

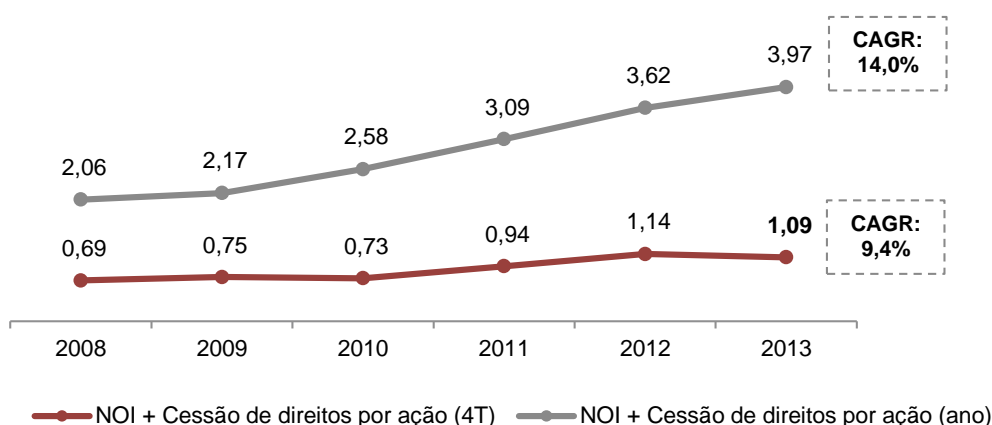
NOI + Cessão de Direitos chega a R\$744,1 milhões em 2013

A Multiplan registrou um resultado operacional líquido (NOI) + Cessão de Direitos (CD) de R\$203,7 milhões no 4T13, e R\$744,1 milhões em 2013. O resultado do 4T13 veio em linha com o do 4T12, principalmente devido ao impacto da linearidade, que não representa saída de caixa, mas afetou os resultados da Multiplan negativamente em R\$25,4 milhões no 4T13. Em 2013, o NOI + CD aumentou 15,4%, e registrou uma margem de 85,7%.



Cálculo do NOI (R\$)	4T13	4T12	Var.%	2013	2012	Var.%
Locação de lojas	216,7 M	188,8 M	▲ 14,7%	679,0 M	561,9 M	▲ 20,8%
Linearidade	(25,4 M)	(4,2 M)	▲ 498,9%	5,2 M	14,7 M	▼ 64,7%
Receita de estacionamento	38,0 M	32,1 M	▲ 18,2%	131,6 M	105,3 M	▲ 24,9%
<b>Receita operacional</b>	<b>229,2 M</b>	<b>216,7 M</b>	<b>▲ 5,8%</b>	<b>815,8 M</b>	<b>682,0 M</b>	<b>▲ 19,6%</b>
Despesas de shopping centers	(38,4 M)	(23,6 M)	▲ 62,7%	(124,6 M)	(75,1 M)	▲ 65,8%
<b>NOI</b>	<b>190,8 M</b>	<b>193,1 M</b>	<b>▼ 1,2%</b>	<b>691,3 M</b>	<b>606,9 M</b>	<b>▲ 13,9%</b>
Margem NOI	83,2%	89,1%	▼ 587 b.p	84,7%	89,0%	▼ 425 b.p
Cessão de direitos	12,9 M	10,6 M	▲ 21,8%	52,9 M	37,8 M	▲ 39,7%
Receita operacional + Cessão de direitos	242,2 M	227,4 M	▲ 6,5%	868,7 M	719,8 M	▲ 20,7%
<b>NOI + Cessão de direitos</b>	<b>203,7 M</b>	<b>203,7 M</b>	<b>0,0%</b>	<b>744,1 M</b>	<b>644,7 M</b>	<b>▲ 15,4%</b>
Margem NOI + Cessão de direitos	84,1%	89,6%	▼ 548 b.p	85,7%	89,6%	▼ 390 b.p

O NOI + CD por ação foi de R\$3,97 em 2013, equivalente a um crescimento anual ponderado (CAGR) em cinco anos de 14,0%. No 4T13, o NOI + CD por ação foi de R\$1,09, equivalente a um crescimento anual ponderado de 9,4%.



#### Evolução do NOI + Cessão de Direitos por ação\* (R\$)

\*Ações em circulação no final de cada ano, ajustadas pelas ações em tesouraria.

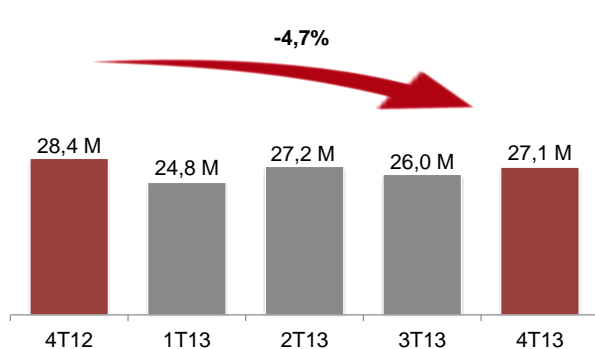
## 9. Resultado da Administração de Shopping Centers

### 9.1 Receita de Serviços

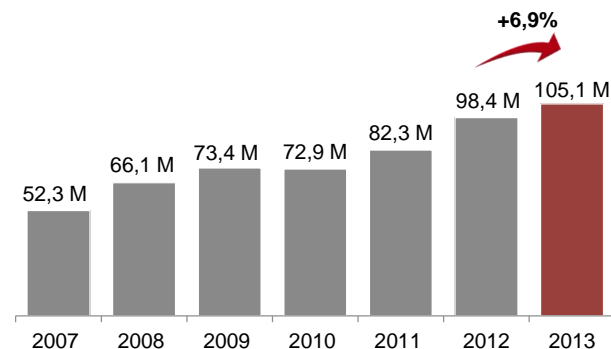
Aumento de 6,9% na receita de serviços comparada com 2012, equivalente a 97,3% das despesas de sede

A receita de serviços - composta principalmente por taxas de administração dos shopping centers, corretagem e transferência – apresentou queda de 4,7% no 4T13, quando comparada ao recorde histórico do 4T12. A queda da receita de serviços no trimestre foi devido principalmente à conclusão do processo de locação das novas expansões, e ao menor volume de troca de lojistas que, somados resultaram em menor receita com taxas de corretagem. A queda na receita com taxas de corretagem foi parcialmente compensada pelo aumento na receita com administração de shopping centers no trimestre.

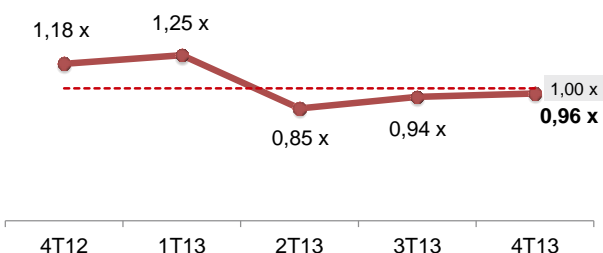
Em 2013, a receita de serviços alcançou R\$105,1 milhões, aumento de 6,9% quando comparada a 2012. A receita de serviços foi equivalente a 97,3% das despesas gerais e administrativas em 2013, o segundo nível mais alto desde o IPO.



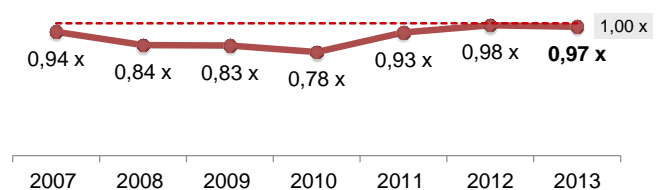
Evolução trimestral da receita de serviços (R\$)



Evolução anual da receita de serviços (R\$)



Receita de serviços trimestral/despesa de sede (x)



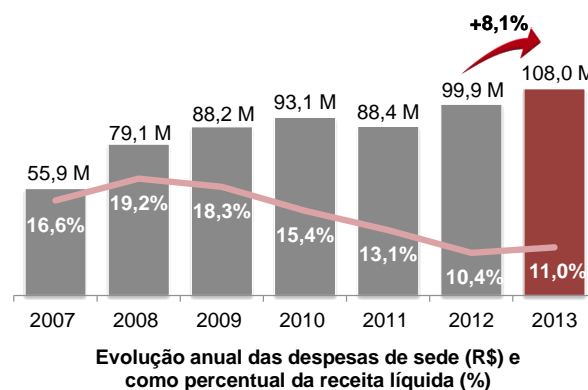
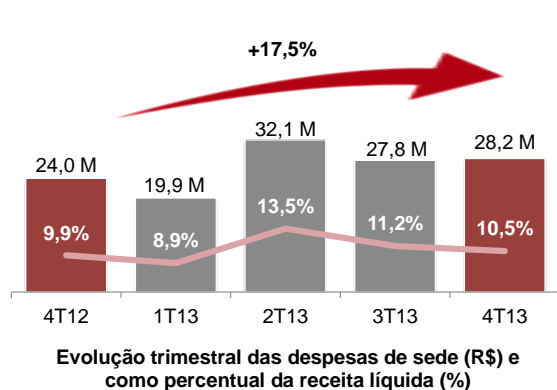
Receita de serviços anual/despesa de sede (x)

## 9.2 Despesas Gerais e Administrativas (Sede)

Segundo percentual mais baixo desde IPO, de 11,0% da receita líquida, despesas de sede foram 8,1% maiores em 2013

No 4T13, as despesas de sede aumentaram 17,5% quando comparadas ao 4T12, devido principalmente ao efeito dos ajustes da inflação.

Em 2013, as despesas de sede aumentaram 8,1% quando comparadas a 2012. Como percentual da receita líquida, foram equivalentes a 11,0%, segundo percentual mais baixo desde o IPO, quando comparado ao mínimo histórico de 10,4% em 2012.

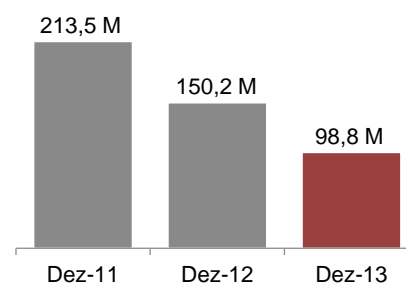


## 10. Resultados do Desenvolvimento de Shopping Centers

### 10.1 Saldo da Receita Diferida

Em dezembro de 2013, o saldo da receita diferida foi reduzido para R\$98,8 milhões, comparado a R\$150,2 milhões em dezembro de 2012. O saldo de receita diferida foi reduzida basicamente pelo reconhecimento de receitas de cessão de direitos após as inaugurações de quatro shopping centers e de três expansões desde o 4T12.

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



Evolução do Saldo da Receita Diferida (R\$)

### 10.2 Receita de Cessão de Direitos

Receita de Cessão de Direitos (R\$)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Operacional (Recorrente)	1,4 M	1,4 M	▲1,8%	7,2 M	6,1 M	▲17,8%
Projetos abertos nos últimos 5 anos (Não recorrente)	11,5 M	9,2 M	▲24,8%	45,7 M	31,7 M	▲43,9%
<b>Receita de Cessão de Direitos</b>	<b>12,9 M</b>	<b>10,6 M</b>	<b>▲21,8%</b>	<b>52,9 M</b>	<b>37,8 M</b>	<b>▲39,7%</b>

*Receita de cessão de direitos aumentou 21,8% no 4T13, não recorrente aumentou 24,8%*

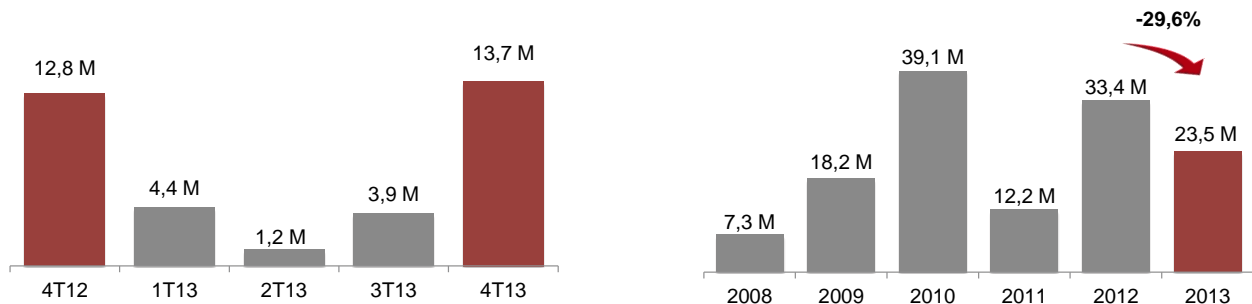
A receita de cessão de direitos reconhecida no 4T13 aumentou 21,8%, para R\$12,9 milhões, devido à inauguração de quatro shopping centers e três expansões desde o 4T12. A receita não recorrente aumentou 24,8% no 4T13 quando comparada ao 4T12.

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

### 10.3 Despesas com Novos Projetos para Locação

No 4T13, as despesas com novos projetos para locação aumentaram 7,3% para R\$13,7 milhões, comparado a R\$12,8 milhões no 4T12. No 4T13, as despesas com novos projetos para locação eram compostas principalmente por despesas com o Morumbi Corporate, a entrega da Expansão VII do RibeirãoShopping, e com projetos futuros ainda não anunciados.

Em 2013, as despesas com novos projetos para locação caíram 29,6% para R\$23,5 milhões, como consequência essencialmente da abertura dos projetos JundiaíShopping, ParkShoppingCampoGrande e do VillageMall, todos entregues em 2012.



Despesas trimestrais com novos projetos para locação (R\$)

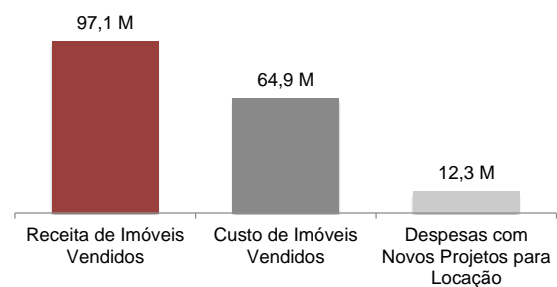
Despesas anuais com novos projetos para locação (R\$)

## 11. Resultados de Empreendimentos Imobiliários

### 11.1 Receita de Venda de Imóveis e Custo de Imóveis Vendidos

*Obras evoluem para a conclusão, receitas mais que dobram no 4T13*

A Multiplan reportou receita de venda de imóveis de R\$25,5 milhões no 4T13, 146,9% maiores que no 4T12. A apropriação da receita de venda de imóveis, segundo o método de apropriação físico-financeiro (PoC), foi composta principalmente pela apropriação de receitas dos projetos do complexo BarraShoppingSul, que inclui o prédio comercial Diamond Tower (93,0% vendido) e o residencial Résidence du Lac (99,5% vendido), ambos os projetos com as obras evoluindo de acordo com o planejado.



Atividade Imobiliária em 2013 (R\$)

#### *Custo de Imóveis Vendidos*

A Companhia reportou custo de imóveis vendidos de R\$16,2 milhões no 4T13, em linha com a evolução da construção, e composta principalmente por custos com os projetos imobiliários localizados no complexo BarraShoppingSul.

#### *Despesas com novos projetos para venda*

As despesas com novos projetos para venda aumentaram para R\$3,8 milhões no 4T13, comparado a R\$2,1 milhões no 4T12. No 4T13, as despesas com novos projetos para venda foram compostas principalmente por (i) esforços de marketing, (ii) despesas com corretagem, (iii) impostos sobre propriedades ("IPTU") dos terrenos em estoque, e (iv) despesas com projetos futuros ainda não anunciados.

## 12. Outras Receitas (Despesas) Operacionais

---

*R\$26,6 milhões em despesas pontuais com dois processos tributários, anulando contingências potenciais de R\$393,4 milhões*

No 4T13, outras despesas operacionais alcançaram R\$25,9 milhões, comparado com outras receitas operacionais de R\$1,4 milhão no 4T12. No 4T13, outras receitas (despesas) operacionais foram impactadas negativamente por duas despesas pontuais no total de R\$26,6 milhões, compostas principalmente de (i) pagamentos para a implementação do REFIS - Programa de Recuperação Fiscal, e (ii) despesas com serviços de assessoria jurídica relacionadas ao processo de validade e aproveitamento de ágios.

### *Validade e aproveitamento do ágio*

Em dezembro de 2013, foi transitado em julgado a decisão do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) que cancelou, por unanimidade, os autos de infração lavrados em dezembro de 2011, no valor atualizado de R\$338,5 milhões, restando comprovado o correto procedimento adotado pela Companhia quanto à validade e aproveitamento do ágio registrado em sua contabilidade.

Tais autos de infração tiveram por objeto a cobrança de IRPJ e CSLL decorrentes de dedução de despesas de amortização de ágio nos exercícios de 2007 a 2010, bem como a glosa de compensação da base de cálculo da CSLL em 2009 e 2010, em consequência da incorporação da Bertolino Participações Ltda., antiga subsidiária brasileira de 1700480 Ontario Inc. (sociedade integralmente detida por Ontario Teachers’ Pension Plan), ocorrida em maio de 2007.

### *REFIS – Programa de Recuperação Fiscal*

Em dezembro de 2013, a Companhia decidiu aderir ao Programa de Recuperação Fiscal (“REFIS”) nos termos da Medida Provisória 627, de 11 de novembro de 2013, com o objetivo de liquidar autuação fiscal, no valor atualizado de R\$ 54,9 milhões. O REFIS disponibilizou a opção de resolver esta questão fiscal pelo montante de R\$24,0 milhões.

A referida cobrança tem por objeto o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) decorrente da aquisição de participação societária pela Companhia em 2007, tendo sido objeto de auto de infração lavrado pela Receita Federal em dezembro de 2011.

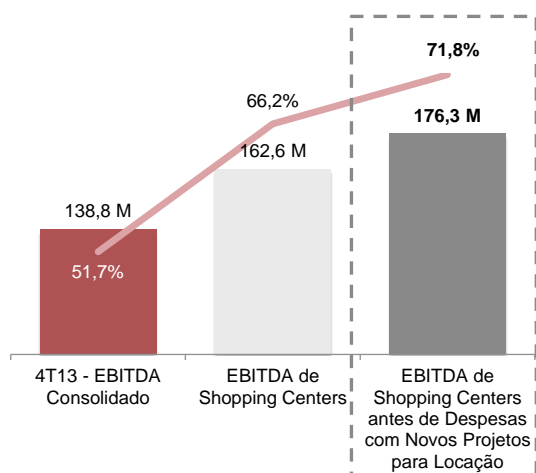
### 13. Resultados Financeiros

#### 13.1 EBITDA

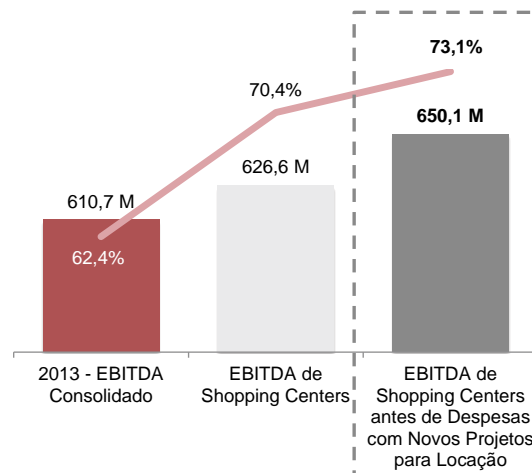
Shopping Center EBITDA sobe 16,1% em 2013

A Multiplan apresentou crescimento de 16,1% no EBITDA de Shopping Centers em 2013, impulsionado por um aumento de 19,1% da receita bruta de shopping centers. No quarto trimestre de 2013, o EBITDA de Shopping Centers foi 4,8% menor, devido principalmente ao aumento das despesas de shopping centers. Para fins de análise, se excluídas as Despesas com Novos Projetos para Locação do cálculo do EBITDA de Shopping Centers, a margem do EBITDA de Shopping Centers seria de 73,1% em 2013 e 71,8% no 4T13.

EBITDA de Shopping Center (R\$)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
<b>Receita Bruta de Shopping Centers <sup>1</sup></b>	<b>269,6 M</b>	<b>256,4 M</b>	<b>▲ 5,2%</b>	<b>977,4 M</b>	<b>820,5 M</b>	<b>▲ 19,1%</b>
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços	(24,2 M)	(24,3 M)	▼ 0,6%	(87,6 M)	(67,4 M)	▲ 30,0%
<b>Receita Líquida</b>	<b>245,4 M</b>	<b>232,1 M</b>	<b>▲ 5,8%</b>	<b>889,8 M</b>	<b>753,1 M</b>	<b>▲ 18,2%</b>
Despesas de sede	(28,2 M)	(24,0 M)	▲ 17,5%	(108,0 M)	(99,9 M)	▲ 8,1%
Despesas baseadas em opções de ações	(3,2 M)	(2,3 M)	▲ 38,1%	(11,0 M)	(9,5 M)	▲ 15,8%
Despesas de shopping centers	(38,4 M)	(23,6 M)	▲ 62,7%	(124,6 M)	(75,1 M)	▲ 65,8%
Despesas com novos projetos para locação	(13,7 M)	(12,8 M)	▲ 7,3%	(23,5 M)	(33,4 M)	▼ 29,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	0,7 M	1,4 M	▼ 47,4%	4,0 M	4,6 M	▼ 13,7%
<b>EBITDA de Shopping Centers <sup>2</sup></b>	<b>162,6 M</b>	<b>170,7 M</b>	<b>▼ 4,8%</b>	<b>626,6 M</b>	<b>539,8 M</b>	<b>▲ 16,1%</b>
Margem EBITDA de Shopping Centers	66,2%	73,6%	▼ 732 b.p	70,4%	71,7%	▼ 125 b.p
(+) Despesas com novos projetos para locação	13,7 M	12,8 M	▲ 7,3%	23,5 M	33,4 M	▼ 29,6%
<b>EBITDA SC antes de Desp. de Novos Projetos <sup>3</sup></b>	<b>176,3 M</b>	<b>183,5 M</b>	<b>▼ 3,9%</b>	<b>650,1 M</b>	<b>573,1 M</b>	<b>▲ 13,4%</b>
% EBITDA SC antes de Desp. de Novos Projetos	71,8%	79,1%	▼ 724 b.p	73,1%	76,1%	▼ 304 b.p



EBITDA (R\$) e margens (%) no 4T13



EBITDA (R\$) e margens (%) em 2013

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

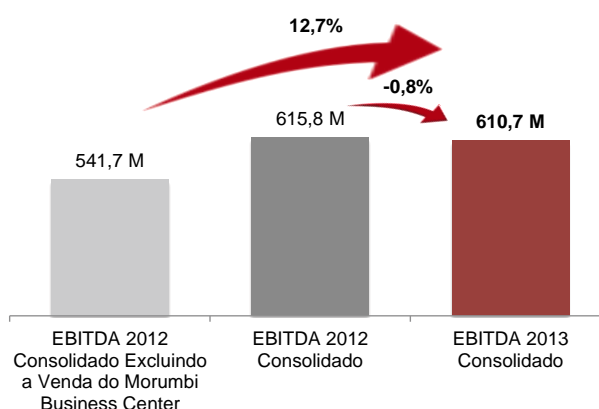
(2) EBITDA de Shopping Centers: não considera receitas, impostos sobre vendas, custos e despesas com novos projetos para venda referentes a atividade imobiliária. **Exclui as despesas corporativas pontuais relacionadas aos processos tributários de Refis e de amortização de ágio, no valor de R\$26,6 milhões, classificadas como outras despesas operacionais no 4T13 e em 2013.**

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

*Elevado EBITDA Consolidado em 2012 e eventos pontuais em 2013 dificultam comparação entre ambos períodos*

Em 2013, o EBITDA Consolidado foi impactado principalmente por (i) despesas pontuais e não recorrentes com assessoria legal e com pagamentos para a implementação do programa de incentivo fiscal Refis, (ii) aumento das despesas de shopping centers, relacionadas principalmente aos shopping centers e expansões inauguradas desde 2012, (iii) maior impacto da linearidade de receita em 2012, e (iv) a venda da torre comercial Morumbi Business Center por R\$165,0 milhões em 2012, que levaram à queda de 0,8% do EBITDA Consolidado em 2013. Para fins de comparação, se excluído o impacto da venda do Morumbi Business Center, o EBITDA Consolidado teria aumentado 12,7% em 2013.

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



**Evolução do EBITDA Consolidado (R\$)**

EBITDA Consolidado (R\$)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
<b>Receita Líquida</b>	<b>268,6 M</b>	<b>241,4 M</b>	<b>▲ 11,3%</b>	<b>978,2 M</b>	<b>961,9 M</b>	<b>▲ 1,7%</b>
Despesas de sede	(28,2 M)	(24,0 M)	▲ 17,5%	(108,0 M)	(99,9 M)	▲ 8,1%
Despesas baseadas em opções de ações	(3,2 M)	(2,3 M)	▲ 38,1%	(11,0 M)	(9,5 M)	▲ 15,8%
Despesas de shopping centers	(38,4 M)	(23,6 M)	▲ 62,7%	(124,6 M)	(75,1 M)	▲ 65,8%
Despesas com novos projetos para locação	(13,7 M)	(12,8 M)	▲ 7,3%	(23,5 M)	(33,4 M)	▼ 29,6%
Despesas com novos projetos para venda	(3,8 M)	(2,1 M)	▲ 82,1%	(12,3 M)	(15,6 M)	▼ 21,2%
Custo de imóveis vendidos	(16,2 M)	(8,5 M)	▲ 90,4%	(64,9 M)	(120,0 M)	▼ 45,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(0,3 M)	2,0 M	nd	(0,5 M)	2,9 M	nd
Outras receitas (despesas) operacionais	(25,9 M)	1,4 M	nd	(22,6 M)	4,6 M	nd
<b>EBITDA Consolidado</b>	<b>138,8 M</b>	<b>171,4 M</b>	<b>▼ 19,0%</b>	<b>610,7 M</b>	<b>615,8 M</b>	<b>▼ 0,8%</b>
Margem de EBITDA Consolidado	51,7%	71,0%	▼ 1932 b.p	62,4%	64,0%	▼ 159 b.p

*Conciliação do cálculo do EBITDA Consolidado a partir do lucro líquido*

EBITDA (R\$)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57,1 M</b>	<b>128,4 M</b>	<b>▼ 55,5%</b>	<b>284,6 M</b>	<b>388,1 M</b>	<b>▼ 26,7%</b>
Participação dos acionistas minoritários	0,0 M	0,0 M	▼ 39,1%	0,1 M	1,3 M	▼ 96,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4,6 M)	8,3 M	nd	16,7 M	52,8 M	▼ 68,5%
Imposto de renda e contribuição social	14,4 M	(7,6 M)	nd	71,8 M	57,3 M	▲ 25,4%
Depreciações e amortizações	36,2 M	22,1 M	▲ 63,6%	124,9 M	74,7 M	▲ 67,2%
Despesas financeiras	48,5 M	30,2 M	▲ 60,5%	162,7 M	100,5 M	▲ 61,9%
Receitas financeiras	(12,8 M)	(10,1 M)	▲ 26,4%	(50,0 M)	(58,9 M)	▼ 15,1%
<b>EBITDA</b>	<b>138,8 M</b>	<b>171,4 M</b>	<b>▼ 19,0%</b>	<b>610,7 M</b>	<b>615,8 M</b>	<b>▼ 0,8%</b>

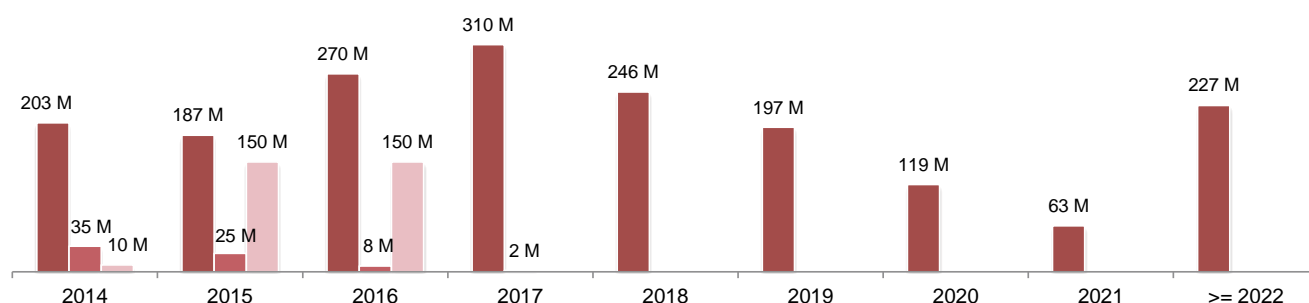
### 13.2 Resultados Financeiros, Dívida e Disponibilidades

A Multiplan encerrou o 4T13 com uma dívida líquida de R\$1.852,0 milhões, comparada com R\$1.673,8 milhões no trimestre anterior. O número atual representa uma relação dívida líquida/EBITDA (últimos 12 meses) de 3,03x. No 4T13, o saldo entre o rendimento do caixa investido e as despesas financeiras gerou um resultado financeiro negativo de R\$35,7 milhões.

	31 de dezembro de 2013	30 de setembro de 2013	Var. %
<b>Passivo Circulante</b>	<b>247,8 M</b>	<b>248,4 M</b>	<b>▼0,2%</b>
Empréstimos e financiamentos	203,2 M	209,2 M	▼2,8%
Debêntures	9,7 M	1,9 M	▲407,8%
Obrigações por aquisição de bens	34,9 M	37,3 M	▼6,3%
<b>Passivo não Circulante</b>	<b>1.955,8 M</b>	<b>1.958,5 M</b>	<b>▼0,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	1.620,6 M	1.616,0 M	▲0,3%
Debêntures	300,0 M	300,0 M	▲0,0%
Obrigações por aquisição de bens	35,1 M	42,5 M	▼17,4%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.203,6 M</b>	<b>2.206,9 M</b>	<b>▼0,1%</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>351,5 M</b>	<b>533,1 M</b>	<b>▼34,1%</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.852,0 M</b>	<b>1.673,8 M</b>	<b>▲10,6%</b>

A posição de caixa e equivalentes no 4T13 foi impactada principalmente pelas saídas de caixa referentes a (i) CAPEX de R\$110,6 milhões no período, (ii) pagamento (bruto) de R\$45,0 milhões em juros sobre o capital próprio referentes ao ano fiscal de 2013, e (iii) amortização de R\$38,0 milhões referentes a empréstimos e financiamentos; parcialmente compensados principalmente pela (iv) geração de caixa das operações atuais.

■ Empréstimos e financiamentos (bancos) ■ Obrigações por aquisição de bens (terrenos e participações) ■ Debêntures

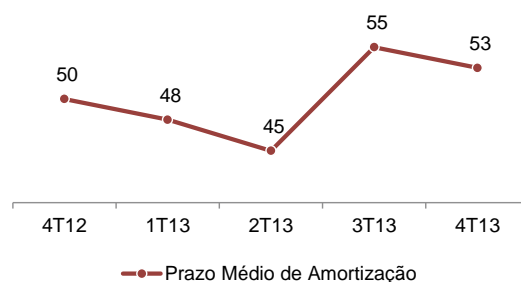


Perfil de amortização da dívida em 31 de dezembro de 2013 (R\$)

O aumento da dívida líquida contribuiu para a variação da relação dívida líquida/EBITDA (últimos 12 meses) para 3,03x no 4T13, comparado a 2,60x no 3T13. A relação dívida bruta/EBITDA (últimos 12 meses) subiu para 3,61x no 4T13, comparado a 3,43x no 3T13. O prazo médio ponderado de amortização da Companhia no final do 4T13 era de 53 meses, comparado a 50 meses no 4T12 e 55 meses no 3T13.

Indicadores Financeiros*	31/12/2013	30/09/2013
Dívida Líquida/EBITDA (12M)	3,03x	2,60x
Dívida Bruta/EBITDA (12M)	3,61x	3,43x
EBITDA/Despesa Financeira (12M)	3,75x	4,46x
Dívida Líquida/Valor Justo	12,6%	10,7%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	48,5%	43,8%
Prazo Médio de Amortização (Meses)	53	55

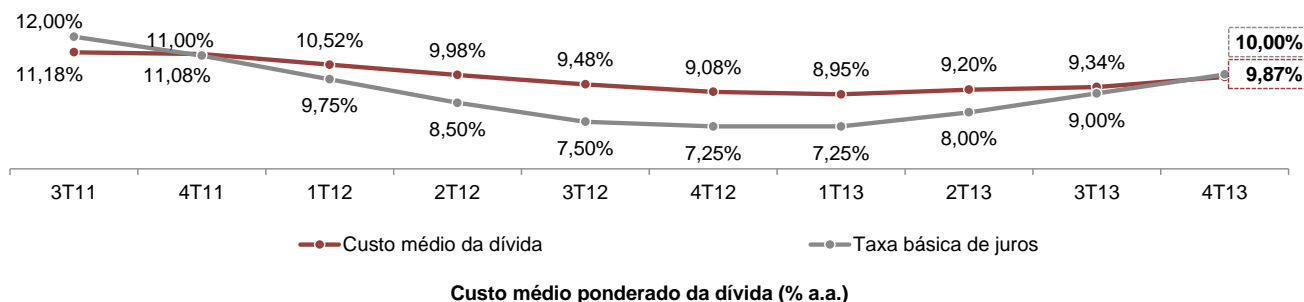
\* EBITDA e Despesas Financeiras acumulado nos últimos 12 meses.



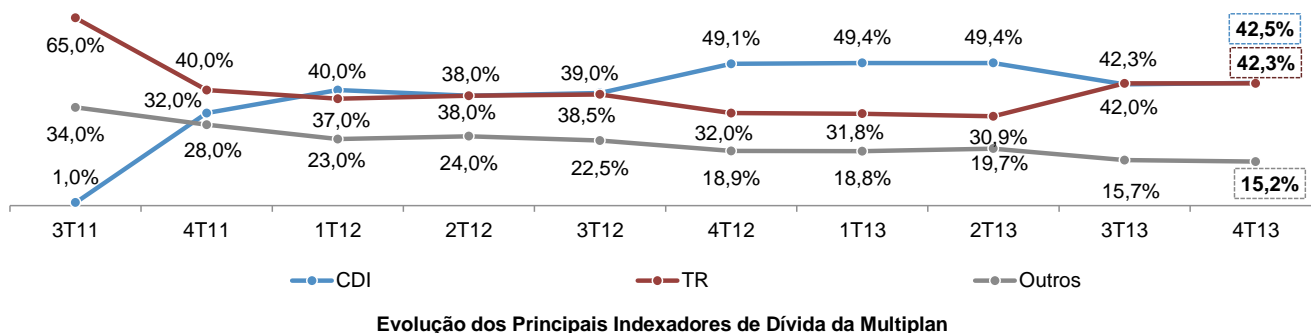
*Custo médio ponderado de dívida da Multiplan 13 p.b. menor que a taxa básica de juros no 4T13*

Como consequência da estratégia de financiamento implementada recentemente, com o aumento da parcela da dívida bruta indexada à TR, o custo médio ponderado de dívida da Multiplan aumentou 53 pontos base no 4T13 para 9,87% ao ano, enquanto a taxa básica de juros aumentou 100 p.b. no trimestre para 10,00% ao ano em Dezembro de 2013.

No comparativo anual, o custo médio ponderado de dívida da Multiplan aumentou 79 pontos base, comparado a 9,08% em 31 de dezembro de 2012, enquanto a taxa básica de juros aumentou 275 p.b., saindo de uma mínima histórica de 7,25% a.a em 31 de dezembro de 2012, para 10,00% ao ano em 31 de dezembro de 2013.



Redução do peso da dívida indexada ao CDI para 42,5% do endividamento total no 4T13, comparado a 49,1% no 4T12.



A dívida indexada à TR teve a sua participação elevada para 42,3% do endividamento total no 4T13, comparado à participação de 32,0% no 4T12, como resultado do contrato de financiamento de R\$400,0 milhões assinado no 3T13.

A TJLP, principal indexador utilizado pelo BNDES, reduziu seu peso no endividamento para 8,9% no 4T13, comparado a 11,6% no 4T12. Este indexador estava em 5,00% a.a. em dezembro de 2013.

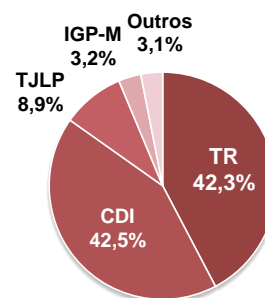
As taxas equivalentes para o custo médio ponderado de dívida da Companhia de 9,87% a.a. em 31 de dezembro de 2013 são comparáveis a (i) IPCA mais um spread de 4,10%, (ii) IGPM mais um spread de 4,36, e/ou (iii) 98,7% do CDI.

**Indexadores de endividamento em 31 de dezembro de 2013**

	Desempenho do indexador	Taxa de juros média <sup>1</sup>	Custo da dívida	Saldo da dívida (R\$)
TR <sup>2</sup>	0,19%	9,01%	9,20%	931,7 M
CDI	10,00%	1,00%	11,00%	935,7 M
TJLP	5,00%	3,27%	8,27%	195,1 M
IGP-M <sup>2</sup>	5,51%	2,53%	8,04%	70,5 M
IPCA <sup>2</sup>	5,77%	7,62%	13,39%	25,2 M
Outros	0,00%	8,02%	8,02%	45,4 M
<b>Total</b>	<b>5,01%</b>	<b>4,86%</b>	<b>9,87%</b>	<b>2.203,6 M</b>

<sup>1</sup> Média ponderada da taxa de juros anual.

<sup>2</sup> Desempenho acumulado dos índices nos últimos 12 meses.



**Indexadores da dívida da Multiplan em 31 de dezembro de 2013**

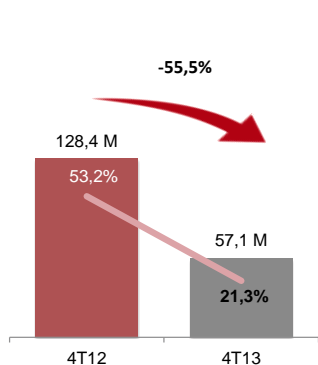
### 13.3 Lucro Líquido e Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

R\$284,6 milhões de lucro líquido em 2013, R\$135,0 milhões em JCP já distribuídos

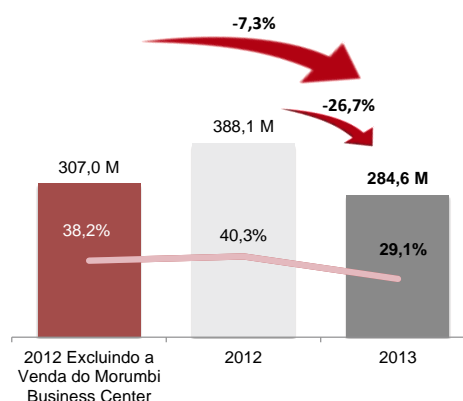
No 4T13, o lucro líquido foi de R\$57,1 milhões, 55,5% menor que no 4T12, como resultado dos fatores já mencionados neste relatório, somados ao (i) aumento da despesa financeira líquida, em linha com o aumento da alavancagem financeira, que passou de 2,44x para 3,03x dívida líquida/EBITDA (últimos doze meses), como resultado do volume significativo de investimentos em 2013, (ii) maiores despesas com depreciação e amortização, devido ao aumento do ativo permanente em operação após a abertura de quatro shopping centers, três expansões, e um projeto de torre de escritórios desde o 4T12. No 4T13, o FFO foi de R\$88,7 milhões, 44,2% menor que no 4T12, acompanhando a queda de 55,5% do lucro líquido.

Em 2013, o lucro líquido foi de R\$284,6 milhões e o FFO de R\$426,2 milhões, diminuindo 7,3% e 1,9%, respectivamente, excluindo-se o efeito da venda do Morumbi Business Center em 2012.

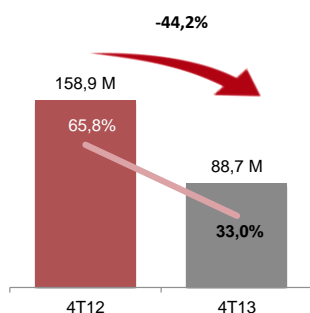
Em 17 de dezembro de 2013, a Multiplan anunciou o pagamento de juros sobre capital próprio de R\$45,0 milhões, antes de impostos, baseado nas demonstrações financeiras de 30 de novembro de 2013. Em 2013, foram anunciados e pagos R\$135,0 milhões em juros sobre capital próprio.



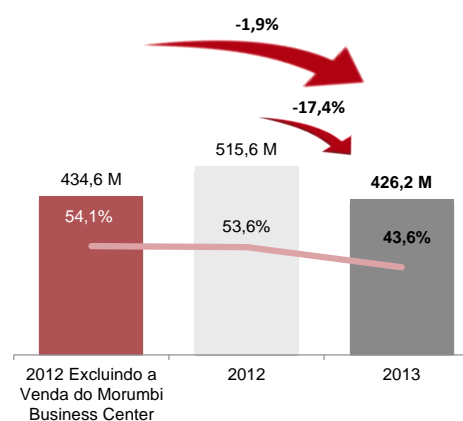
Lucro líquido (R\$) e margem (4T13/4T12)



Lucro líquido (R\$) e margem (2013/2012)



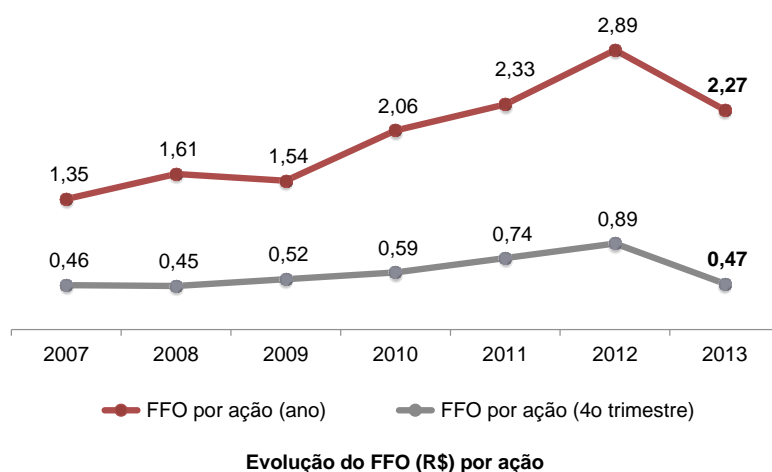
FFO (R\$) e margem (4T13/4T12)



FFO (R\$) e margem (2013/2012)

Cálculo do Lucro Líquido e FFO	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Receita líquida	268,6 M	241,4 M	▲ 11,3%	978,2 M	961,9 M	▲ 1,7%
Despesas operacionais	(129,8 M)	(70,0 M)	▲ 85,4%	(367,5 M)	(346,1 M)	▲ 6,2%
Resultado financeiro	(35,7 M)	(20,1 M)	▲ 77,7%	(112,7 M)	(41,5 M)	▲ 171,2%
Depreciação e amortização	(36,2 M)	(22,1 M)	▲ 63,6%	(124,9 M)	(74,7 M)	▲ 67,2%
Imposto de renda e contribuição social	(14,4 M)	7,6 M	na	(71,8 M)	(57,3 M)	▲ 25,4%
Participações minoritárias	(0,0 M)	(0,0 M)	▼ 39,1%	(0,1 M)	(1,3 M)	▼ 96,2%
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>52,6 M</b>	<b>136,8 M</b>	<b>▼ 61,6%</b>	<b>301,2 M</b>	<b>440,9 M</b>	<b>▼ 31,7%</b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4,6 M	(8,3 M)	na	(16,7 M)	(52,8 M)	▼ 68,5%
<b>Lucro líquido</b>	<b>57,1 M</b>	<b>128,4 M</b>	<b>▼ 55,5%</b>	<b>284,6 M</b>	<b>388,1 M</b>	<b>▼ 26,7%</b>
Depreciação e amortização	36,2 M	22,1 M	▲ 63,6%	124,9 M	74,7 M	▲ 67,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4,6 M)	8,3 M	na	16,7 M	52,8 M	▼ 68,5%
<b>Fluxo de caixa operacional</b>	<b>88,7 M</b>	<b>158,9 M</b>	<b>▼ 44,2%</b>	<b>426,2 M</b>	<b>515,6 M</b>	<b>▼ 17,4%</b>
<b>Fluxo de caixa operacional por ação<sup>1</sup></b>	<b>0,47</b>	<b>0,89</b>	<b>▼ 46,9%</b>	<b>2,27</b>	<b>2,89</b>	<b>▼ 21,4%</b>

<sup>1</sup> Ações em circulação no final de cada período, ajustadas por ações em tesouraria.

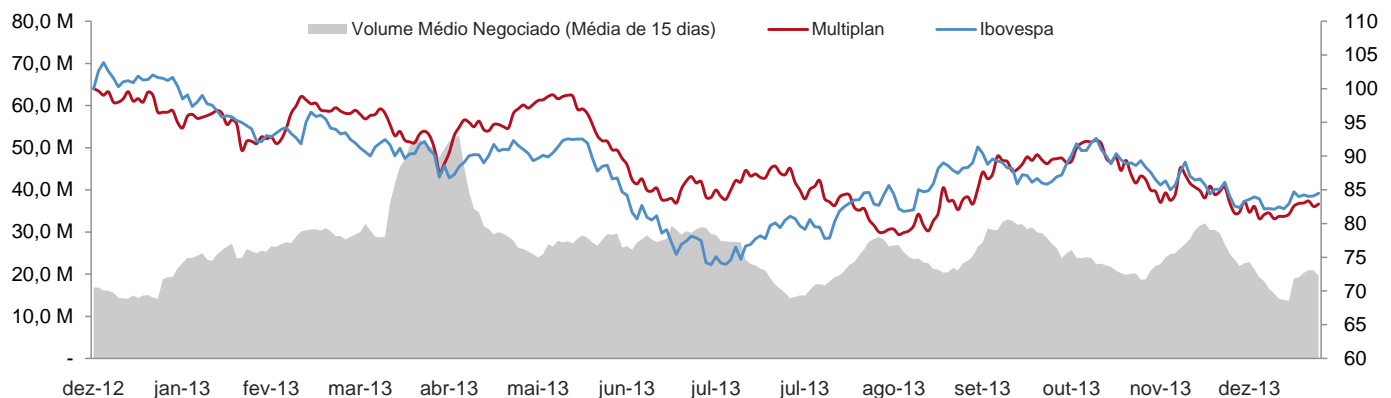
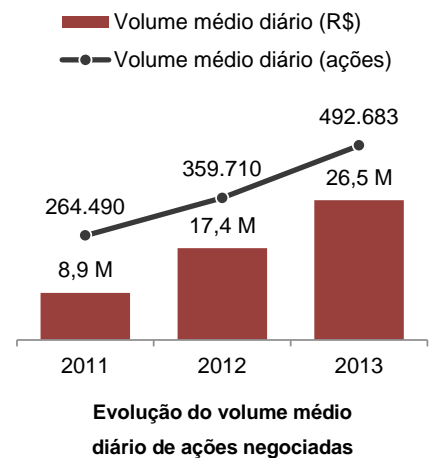


#### 14. MULT3 e Mercado de Ações

*Aumento de 52,5% no volume médio diário negociado em 2013*

A ação da Multiplan (MULT3 na BM&FBOVESPA; MULT3 BZ no Bloomberg) fechou 2013 cotada a R\$49,90/ação, apresentando uma queda de 17,1% quando comparada ao fechamento de 2012. Em 2013, o volume médio diário negociado aumentou 52,5% em relação ao ano anterior, atingindo uma média de R\$26,5 milhões/dia, comparado a R\$17,4 milhões em 2012. Considerando o número médio diário de ações negociadas em 2013, o volume aumentou 37,0% sobre o 2012.

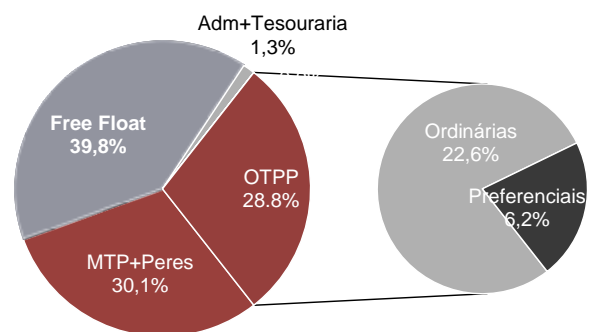
As ações da Multiplan fazem parte dos seguintes índices: índice Brasil (IBRX), Índice Tag Along (ITAG), Índice de Ações com Governança Corporativa (IGC), Índice Imobiliário (IMOB), Índice Mid-Large Cap (MLCX), Índice MSCI Brazil Fund, FTSE EPRA/NAREIT Global Index, FTSE All World Emerging Index, FTSE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



**Varição: MULT3, volume MULT3 e Ibovespa**  
 Base 100 = 31 de dezembro de 2012

MULT3 na BM&FBOVESPA	4T13	4T12	Var.%	2013	2012	Var.%
Preço de fechamento médio (R\$)	51.80	59.75	▼13.3%	53.98	49.40	▲9.3%
Preço de fechamento (R\$)	49.90	60.20	▼17.1%	49.90	60.20	▼17.1%
Volume médio diário negociado (R\$)	22.4 M	15.2 M	▲48.1%	26.5 M	17.4 M	▲52.5%
Valor de mercado (R\$)	9,480.9 M	10,787.7 M	▼12.1%	9,480.9 M	10,787.7 M	▼12.1%

Em 31 de dezembro de 2013, 30,1% das ações da Companhia eram detidas direta e indiretamente pelo Sr. e Sra. Peres. A Ontario Teachers' Pension Plan (OTPP) detinha 28,8% e o free-float era equivalente a 39,8%. As ações detidas pela administração e em tesouraria totalizavam 1,3% das ações em circulação. O total de ações emitidas era de 189.997.214.



**Abertura da estrutura societária em 31 de dezembro de 2013**  
 OTPP – Ontario Teachers' Pension Plan

**15. Portfólio**

Com a implementação do ERP Business Intelligence, a metodologia para calcular as vendas e aluguel por m<sup>2</sup> foi revisada e redefinida, conforme segue:

<sup>1</sup>Vendas por m<sup>2</sup>: vendas de lojas que reportam vendas divididas pela ABL correspondente.

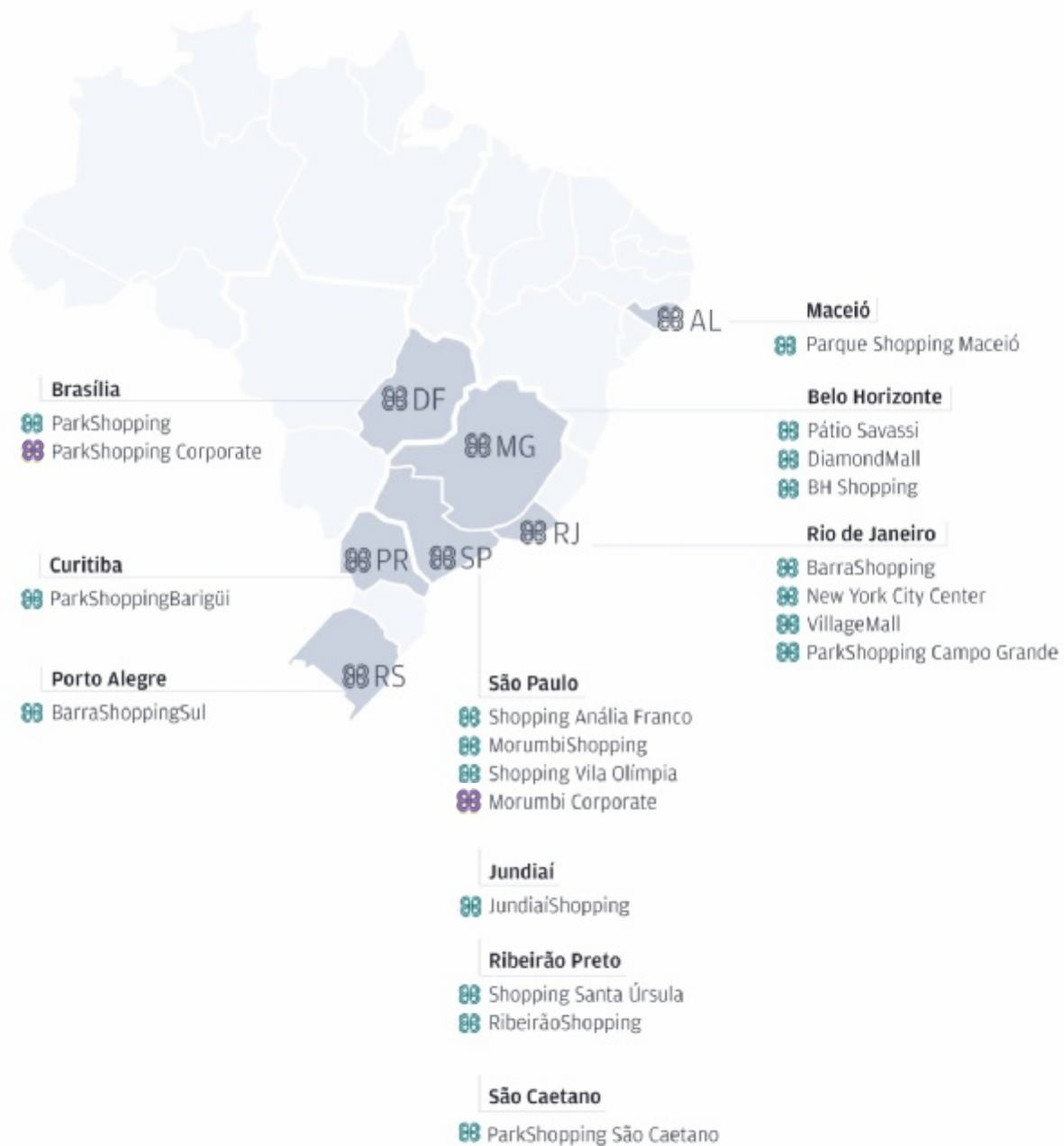
<sup>2</sup>Locação por m<sup>2</sup>: receita de locação (aluguel mínimo e complementar) reportado pelos lojistas dividido pela ABL ocupada correspondente. É válido notar que essa ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (i.e., lojas que estão sendo preparadas para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

O indicador mais impactado foi o de locação por m<sup>2</sup>, dada a grande quantidade de áreas locadas recentemente. Conforme estas lojas comecem a pagar aluguel, este dado deverá convergir para o apresentado sob a antiga metodologia.

Portfólio – 4T13	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Locação (mês) <sup>1</sup>	Vendas (mês) <sup>2</sup>	Taxa de Ocupação média
<b>SCs em operação</b>							
BHShopping	1979	MG	80,0%	47.161 m <sup>2</sup>	191 R\$/m <sup>2</sup>	2.462 R\$/m <sup>2</sup>	99,2%
RibeirãoShopping	1981	SP	80,0%	61.924 m <sup>2</sup>	100 R\$/m <sup>2</sup>	1.490 R\$/m <sup>2</sup>	98,9%
BarraShopping	1981	RJ	51,1%	69.329 m <sup>2</sup>	225 R\$/m <sup>2</sup>	3.065 R\$/m <sup>2</sup>	99,9%
MorumbiShopping	1982	SP	65,8%	54.978 m <sup>2</sup>	239 R\$/m <sup>2</sup>	2.792 R\$/m <sup>2</sup>	99,9%
ParkShopping	1983	DF	61,7%	53.458 m <sup>2</sup>	144 R\$/m <sup>2</sup>	2.109 R\$/m <sup>2</sup>	98,2%
DiamondMall	1996	MG	90,0%	21.386 m <sup>2</sup>	197 R\$/m <sup>2</sup>	2.668 R\$/m <sup>2</sup>	99,7%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	22.271 m <sup>2</sup>	65 R\$/m <sup>2</sup>	903 R\$/m <sup>2</sup>	100,0%
Shopping AnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.005 m <sup>2</sup>	153 R\$/m <sup>2</sup>	2.046 R\$/m <sup>2</sup>	98,8%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	84,0%	50.300 m <sup>2</sup>	109 R\$/m <sup>2</sup>	1.799 R\$/m <sup>2</sup>	99,8%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	17.287 m <sup>2</sup>	143 R\$/m <sup>2</sup>	2.061 R\$/m <sup>2</sup>	98,0%
Shopping Santa Úrsula	1999	SP	62,5%	23.057 m <sup>2</sup>	38 R\$/m <sup>2</sup>	833 R\$/m <sup>2</sup>	96,0%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	69.117 m <sup>2</sup>	83 R\$/m <sup>2</sup>	1.516 R\$/m <sup>2</sup>	98,3%
Shopping Vila Olímpia	2009	SP	60,0%	28.371 m <sup>2</sup>	110 R\$/m <sup>2</sup>	1.306 R\$/m <sup>2</sup>	95,0%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	SP	100,0%	39.274 m <sup>2</sup>	97 R\$/m <sup>2</sup>	1.346 R\$/m <sup>2</sup>	99,4%
JudiaíShopping	2012	SP	100,0%	34.542 m <sup>2</sup>	79 R\$/m <sup>2</sup>	1.100 R\$/m <sup>2</sup>	96,6%
ParkShoppingCampoGrande	2012	RJ	90,0%	42.819 m <sup>2</sup>	81 R\$/m <sup>2</sup>	1.034 R\$/m <sup>2</sup>	97,9%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	25.977 m <sup>2</sup>	104 R\$/m <sup>2</sup>	1.371 R\$/m <sup>2</sup>	98,9%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	37.580 m <sup>2</sup>	-	-	95,0%
<b>Subtotal SCs em operação</b>			<b>73,9%</b>	<b>749.834 m<sup>2</sup></b>	<b>135 R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>1.872 R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>98,6%</b>
<b>Torre comercial em operação</b>							
ParkShopping Corporate	2012	DF	50,0%	13.360 m <sup>2</sup>	-	-	(Em locação)
Morumbi Corporate	2013	SP	100,0%	74.198 m <sup>2</sup>	-	-	48,0%
<b>Subtotal torre comercial em operação</b>			<b>92,4%</b>	<b>87.558 m<sup>2</sup></b>			
<b>Expansões em desenvolvimento</b>							
BarraShopping Expansão VII	2014	RJ	51,1%	5.275 m <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Subtotal expansões em desenvolvimento</b>			<b>51,1%</b>	<b>5.275 m<sup>2</sup></b>			
<b>Torre comercial em desenvolvimento</b>							
BarraShopping Office	2014	RJ	51,1%	4.204 m <sup>2</sup>			-
<b>Subtotal torres em desenvolvimento</b>			<b>51,1%</b>	<b>4.204 m<sup>2</sup></b>			
<b>Total portfólio</b>			<b>75,6%</b>	<b>846.871 m<sup>2</sup></b>	<b>135 R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>1.872 R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

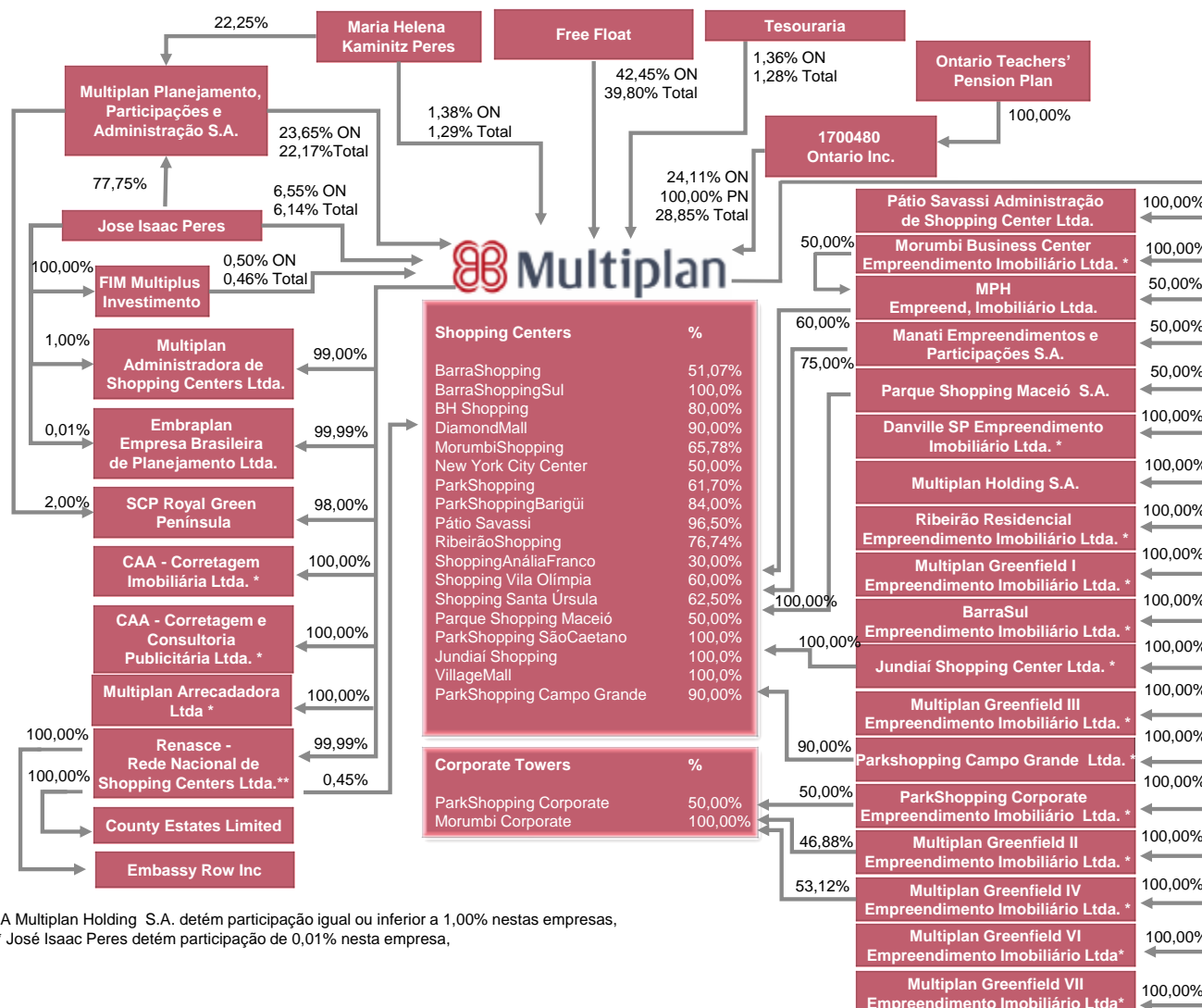
# Mapa de atuação

-  Torre para locação em operação
-  Shopping center em operação



**16. Estrutura Societária**

A estrutura societária da Multiplan, em 31 de dezembro de 2013, está descrita no gráfico abaixo. De um total de 189.997.214 ações emitidas, 178.138.867 são ordinárias e 11.858.347 são preferenciais e detidas exclusivamente pela Ontario Teachers' Pension Plan e não são listadas nem negociadas em nenhuma bolsa de valores.



\* A Multiplan Holding S.A. detém participação igual ou inferior a 1,00% nestas empresas,

\*\* José Isaac Peres detém participação de 0,01% nesta empresa,

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

**MPH Empreendimentos Imobiliário Ltda.:** possui 60,0% de participação no Shopping Vila Olímpia, localizado na cidade de São Paulo, SP. A Multiplan detém direta e indiretamente 100% da MPH.

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

**Parque Shopping Maceió S.A.:** possui 100,0% de participação no Parque Shopping Maceió, localizado na cidade de Maceió, AL, no qual a Multiplan tem uma sociedade 50/50.

**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.

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

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

**Morumbi Business Center Empreendimento Imobiliário Ltda.:** SPE criada para o desenvolvimento de projeto imobiliário na cidade de São Paulo, SP, possui 30,0% de participação indireta no Shopping Vila Olímpia via 50,0% de participação na MPH, que por sua vez possui 60,0% do Shopping Vila Olímpia.

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

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

**Park Shopping Campo Grande Ltda.:** SPE criada para o desenvolvimento do ParkShoppingCampoGrande, localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ.

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

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

**17. Apêndices**
**Destques Operacionais e Financeiros**

<b>Desempenho</b>						
<b>Desempenho Financeiro (MTE %)</b>	<b>4T13</b>	<b>4T12</b>	<b>Var.%</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Var.%</b>
Receita bruta R\$'000	295.042	266.676	▲10,6%	1.074.557	1.047.972	▲2,5%
Receita líquida R\$'000	268.595	241.385	▲11,3%	978.213	961.873	▲1,7%
Receita líquida R\$/m <sup>2</sup>	504,9	507,2	▼0,5%	1.883,9	2.272,2	▼17,1%
Receita líquida US\$/pé	19,9	23,0	▼13,5%	74,1	102,9	▼28,0%
Receita de locação (com efeito da linearidade) R\$'000	191.251	184.599	▲3,6%	684.227	576.629	▲18,7%
Receita de locação R\$/m <sup>2</sup>	359,5	387,9	▲2,7%	1.317,7	1.362,2	▲2,9%
Receita de locação US\$/pé	14,1	17,6	▼19,5%	51,8	61,7	▼16,0%
Receita de locação mensal R\$/m <sup>2</sup>	135,3	131,7	▼1,2%	109,9	106,7	▲13,9%
Receita de locação mensal US\$/pé	616,5	691,0	▼10,8%	500,6	560,0	▼10,6%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R\$'000	190.785	193.112	▼1,2%	691.257	606.852	▲13,9%
Resultado Operacional Líquido R\$/m <sup>2</sup>	358,6	405,8	▼11,6%	1331,3	1433,6	▼7,1%
Resultado Operacional Líquido US\$/pé	14,1	18,4	▼23,2%	52,4	64,9	▼19,3%
Margem NOI	83,2%	89,1%	▼587b.p	84,7%	89,0%	▼425b.p
NOI por ação R\$	1,02	1,08	▼6,1%	3,69	3,40	▲8,3%
NOI + CD R\$'000	203.720	203.736	▼0,0%	744.117	644.696	▲15,4%
NOI + CD R\$/m <sup>2</sup>	382,9	428,1	▼10,6%	1.433,1	1.523,0	▼5,9%
NOI + CD US\$/pé	15,1	19,4	▼22,3%	56,4	69,0	▼18,3%
Margem NOI + CD	84,1%	89,6%	▼548b.p	85,7%	89,6%	▼390b.p
NOI + CD por ação R\$	1,09	1,14	▼4,9%	3,97	3,62	▲9,7%
Despesas de sede R\$'000	28.200	23.990	▲17,5%	108.026	99.894	▲8,1%
Despesas de sede/Receita líquida	10,5%	9,9%	▲56b.p	11,0%	10,4%	▲66b.p
EBITDA R\$'000	138.837	171.408	▼19,0%	610.691	615.761	▼0,8%
EBITDA R\$/m <sup>2</sup>	261,0	360,2	▼27,5%	1.176,1	1.454,6	▼19,1%
EBITDA US\$/pé	10,3	16,3	▼37,1%	46,3	65,9	▼29,8%
Margem EBITDA	51,7%	71,0%	▼1.932b.p	62,4%	64,0%	▼159b.p
EBITDA por ação R\$	0,74	0,96	▼23,0%	3,26	3,45	▼5,7%
Lucro líquido ajustado R\$'000	52.565	136.789	▼61,6%	301.224	440.903	▼31,7%
Lucro líquido ajustado R\$/m <sup>2</sup>	98,8	287,4	▼65,6%	580,1	1.041,6	▼44,3%
Lucro líquido ajustado US\$/pé	3,9	13,0	▼70,1%	22,8	47,2	▼51,6%
Margem líquida ajustada	19,57%	56,67%	▼3.710b.p	30,79%	45,84%	▼1.504b.p
Lucro líquido ajustado por ação R\$	0,28	0,77	▼63,5%	1,61	2,47	▼35,1%
FFO R\$'000	88.729	158.889	▼44,2%	426.152	515.643	▼17,4%
FFO R\$/m <sup>2</sup>	166,8	333,9	▼50,0%	820,7	1.218,1	▼32,6%
FFO US\$'000	37.564	77.435	▼51,5%	180.412	251.300	▼28,2%
FFO US\$/pé	6,6	15,1	▼56,6%	32,3	55,2	▼41,5%
Margem FFO	33,0%	65,8%	▼49,8%	43,6%	53,6%	▼18,7%
FFO por ação R\$	0,47	0,89	▼46,9%	2,27	2,89	▼21,4%
Dólar (US\$) final do trimestre	2,3621	2,0519	▲15,1%	2,3621	2,0519	▲15,1%

**Destaques Operacionais e Financeiros**

Desempenho						
Desempenho do Mercado	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Número de ações	189.997.214	179.197.214	▲6,0%	189.997.214	179.197.214	▲6,0%
Ações ordinárias	178.138.867	167.338.867	▲6,5%	178.138.867	167.338.867	▲6,5%
Ações preferenciais	11.858.347	11.858.347	▲0,0%	11.858.347	11.858.347	▲0,0%
Preço médio da ação R\$	51,80	59,75	▼13,3%	53,98	49,40	▲9,3%
Preço de fechamento da ação R\$	49,90	60,20	▼17,1%	49,90	60,20	▼17,1%
Volume médio diário negociado (R\$ '000)	22.439	15.154	▲48,1%	26.543	17.408	▲52,5%
Valor de mercado (R\$ '000)	9.480.861	10.787.672	▼12,1%	9.480.861	10.787.672	▼12,1%
Dívida bruta (R\$ '000)	2.203.574	1.900.224	▲16,0%	2.203.574	1.900.224	▲16,0%
Caixa (R\$ '000)	351.542	395.001	▼11,0%	351.542	395.001	▼11,0%
Dívida líquida (R\$ '000)	1.852.032	1.505.223	▲23,0%	1.852.032	1.505.223	▲23,0%
P/FFO (Últimos 12 meses)	22,2 x	20,9 x	▲6,3%	22,2 x	20,9 x	▲6,3%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	18,6 x	20,0 x	▼7,0%	18,6 x	20,0 x	▼7,0%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	3,0 x	2,4 x	▲24,1%	3,0 x	2,4 x	▲24,1%

Desempenho						
Operacional (100%)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
ABL Shopping Center total final (m²)	749.834	698.634	▲7,3%	749.834	698.634	▲7,3%
ABL Shopping Center própria final (m²)	554.103	521.439	▲6,3%	554.103	521.439	▲6,3%
ABL Shopping Center própria %	73,9%	74,6%	▼74 b.p	73,9%	74,6%	▼74 b.p
ABL Shopping Center total ajustada (med.) <sup>1</sup> (m²)	716.215	651.236	▲10,0%	694.862	596.218	▲16,5%
ABL Shopping Center própria ajustada (med.) <sup>1</sup> (m²)	531.987	475.871	▲11,8%	519.241	423.314	▲22,7%
Vendas totais R\$'000	3.650.580	3.203.362	▲14,0%	11.385.720	9.790.559	▲16,3%
Vendas totais R\$'000 R\$/m²	5.097	4.919	▲3,6%	16.386	16.421	▼0,2%
Vendas totais US\$/pé	200	223	▼10,0%	644	743	▼13,3%
Vendas nas Mesmas Lojas	▲7,6%	▲6,8%	▲80 b.p	▲7,4%	▲8,4%	▼100 b.p
Vendas na Mesma Área	▲8,0%	▲7,4%	▲60 b.p	▲7,5%	▲8,9%	▼140 b.p
Aluguel nas Mesmas Lojas	▲8,0%	▲8,6%	▼60 b.p	▲9,6%	▲10,4%	▼80 b.p
Aluguel na Mesma Área	▲7,3%	▲5,3%	▲200 b.p	▲8,7%	▲8,2%	▲50 b.p
Custos de ocupação	11,7%	12,4%	▼72 b.p	12,9%	13,0%	▼14 b.p
Aluguel como % das vendas	7,4%	7,9%	▼49 b.p	7,6%	7,8%	▼22 b.p
Outros como % das vendas	4,3%	4,5%	▼22 b.p	5,3%	5,2%	▲9 b.p
Turnover	0,7%	1,4%	▼69 b.p	5,1%	5,2%	▼13 b.p
Taxa de ocupação	98,6%	98,1%	▲58 b.p	98,1%	97,9%	▲15 b.p
Inadimplência (25 dias de atraso)	1,8%	1,9%	▼5 b.p	1,9%	1,8%	▲9 b.p
Perda de aluguel	1,1%	0,3%	▲79 b.p	0,7%	0,4%	▲26 b.p

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

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

(R\$'000)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
Locação de lojas	216.686	188.846	▲14,7%	679.048	561.944	▲20,8%
Serviços	27.085	28.417	▼4,7%	105.147	98.376	▲6,9%
Cessão de direitos	12.935	10.624	▲21,8%	52.860	37.844	▲39,7%
Receita de estacionamento	37.977	32.137	▲18,2%	131.605	105.348	▲24,9%
Venda de imóveis	25.461	10.311	▲146,9%	97.130	227.469	▼57,3%
Apropriação de receita de aluguel linear	(25.435)	(4.247)	▲498,9%	5.179	14.685	▼64,7%
Outras	333	588	▼43,4%	3.588	2.306	▲55,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>295.042</b>	<b>266.676</b>	<b>▲10,6%</b>	<b>1.074.557</b>	<b>1.047.972</b>	<b>▲2,5%</b>
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(26.447)	(25.291)	▲4,6%	(96.344)	(86.099)	▲11,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>268.595</b>	<b>241.385</b>	<b>▲11,3%</b>	<b>978.213</b>	<b>961.873</b>	<b>▲1,7%</b>
Despesas de sede	(28.200)	(23.990)	▲17,5%	(108.026)	(99.894)	▲8,1%
Despesas remuneradas baseadas em opções de ações	(3.209)	(2.324)	▲38,1%	(11.034)	(9.530)	▲15,8%
Despesas de shopping centers	(38.443)	(23.624)	▲62,7%	(124.575)	(75.125)	▲65,8%
Despesas com novos projetos para locação	(13.726)	(12.795)	▲7,3%	(23.488)	(33.358)	▼29,6%
Despesas com novos projetos para venda	(3.767)	(2.069)	▲82,1%	(12.322)	(15.642)	▼21,2%
Custo de imóveis vendidos	(16.213)	(8.516)	▲90,4%	(64.912)	(120.031)	▼45,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(331)	1.951	nd	(532)	2.873	nd
Outras receitas (despesas) operacionais	(25.869)	1.390	nd	(22.633)	4.595	nd
<b>EBITDA</b>	<b>138.837</b>	<b>171.408</b>	<b>▼19,0%</b>	<b>610.691</b>	<b>615.761</b>	<b>▼0,8%</b>
Receitas financeiras	12.770	10.104	▲26,4%	50.001	58.906	▼15,1%
Despesas financeiras	(48.495)	(30.208)	▲60,5%	(162.664)	(100.452)	▲61,9%
Depreciações e amortizações	(36.164)	(22.100)	▲63,6%	(124.928)	(74.740)	▲67,2%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda</b>	<b>66.948</b>	<b>129.204</b>	<b>▼48,2%</b>	<b>373.100</b>	<b>499.475</b>	<b>▼25,3%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(14.369)	7.608	nd	(71.826)	(57.265)	▲25,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.583	(8.340)	nd	(16.654)	(52.848)	▼68,5%
Participação dos acionistas minoritários	(14)	(23)	▼39,1%	(50)	(1.307)	▼96,2%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57.148</b>	<b>128.449</b>	<b>▼55,5%</b>	<b>284.570</b>	<b>388.055</b>	<b>▼26,7%</b>

(R\$'000)	4T13	4T12	Var. %	2013	2012	Var. %
<b>NOI</b>	<b>190.785</b>	<b>193.112</b>	<b>▼1,2%</b>	<b>691.257</b>	<b>606.852</b>	<b>▲13,9%</b>
<i>Margem NOI</i>	83,2%	89,1%	▼587 b.p	84,7%	89,0%	▼425 b.p
<b>NOI + Cessão de Direitos</b>	<b>203.720</b>	<b>203.736</b>	<b>▼0,0%</b>	<b>744.117</b>	<b>644.696</b>	<b>▲15,4%</b>
<i>Margem NOI + Cessão de Direitos</i>	84,1%	89,6%	▼548 b.p	85,7%	89,6%	▼390 b.p
<b>EBITDA de Shopping Centers</b>	<b>162.569</b>	<b>170.709</b>	<b>▼4,8%</b>	<b>626.636</b>	<b>539.780</b>	<b>▲16,1%</b>
<i>Margem EBITDA de Shopping Centers</i>	66,2%	73,6%	▼732 b.p	70,4%	71,7%	▼125 b.p
<b>EBITDA (Shopping Center + Imobiliário)</b>	<b>138.837</b>	<b>171.408</b>	<b>▼19,0%</b>	<b>610.691</b>	<b>615.761</b>	<b>▼0,8%</b>
<i>Margem de EBITDA</i>	51,7%	71,0%	▼1.932 b.p	62,4%	64,0%	▼159 b.p
<b>Lucro Líquido</b>	<b>57.148</b>	<b>128.449</b>	<b>▼55,5%</b>	<b>284.570</b>	<b>388.055</b>	<b>▼26,7%</b>
<i>Margem de Lucro Líquido</i>	21,3%	53,2%	▼3.194 b.p	29,1%	40,3%	▼1.125 b.p
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>52.565</b>	<b>136.789</b>	<b>▼61,6%</b>	<b>301.224</b>	<b>440.903</b>	<b>▼31,7%</b>
<i>Margem de Lucro Líquido Ajustado</i>	19,6%	56,7%	▼3.710 b.p	30,8%	45,8%	▼1.504 b.p
<b>FFO</b>	<b>88.729</b>	<b>158.889</b>	<b>▼44,2%</b>	<b>426.152</b>	<b>515.643</b>	<b>▼17,4%</b>
<i>Margem FFO</i>	33,0%	65,8%	▼3.279 b.p	43,6%	53,6%	▼1.004 b.p

**Balanco Patrimonial (R\$'000) – Gerencial**

<b>ATIVO</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/9/2013</b>	<b>% Variação</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Disponibilidades e valores equivalentes	230.422	313.467	▼26,5%
Aplicações financeiras	121.120	219.632	▼44,9%
Contas a receber	247.689	200.139	▲23,8%
Terrenos e imóveis a comercializar	159.994	151.166	▲5,8%
Partes relacionadas	2.882	3.657	▼21,2%
Impostos e contribuições sociais a compensar	25.910	16.252	▲59,4%
Outros	51.790	48.887	▲5,9%
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>839.807</b>	<b>953.200</b>	<b>▼11,9%</b>
<b>Ativo não Circulante</b>			
Contas a receber	56.387	61.618	▼8,5%
Terrenos e imóveis a comercializar	348.624	339.570	▲2,7%
Partes relacionadas	13.206	13.232	▼0,2%
Depósitos judiciais	27.549	27.898	▼1,3%
Outros	7.034	8.355	▼15,8%
Investimentos	4.149	4.479	▼7,4%
Propriedades para investimento	4.817.738	4.678.702	▲3,0%
Imobilizado	17.371	17.366	▲0,0%
Intangível	343.737	344.254	▼0,2%
<b>Total do Ativo não Circulante</b>	<b>5.635.795</b>	<b>5.495.474</b>	<b>▲2,6%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>6.475.602</b>	<b>6.448.674</b>	<b>▲0,4%</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	203.213	209.161	▼2,8%
Debêntures	9.658	1.902	▲407,8%
Contas a pagar	120.637	120.368	▲0,2%
Obrigações por aquisição de bens	34.947	37.292	▼6,3%
Impostos e contribuições a recolher	49.981	48.502	▲3,0%
Dividendos a pagar	38.386	38.402	▼0,0%
Receitas diferidas	53.738	31.634	▲69,9%
Outros	2.746	2.852	▼3,7%
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>513.306</b>	<b>490.113</b>	<b>▲4,7%</b>
<b>Passivo não Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.620.626	1.615.999	▲0,3%
Debêntures	300.000	300.000	▲0,0%
Imposto de renda e contribuições social diferidos	117.761	122.344	▼3,7%
Obrigações por aquisição de bens	35.130	42.530	▼17,4%
Outros	595	2.638	▼77,4%
Provisão para contingências	24.325	23.920	▲1,7%
Receitas diferidas	45.050	26.976	▲67,0%
<b>Total do Passivo não Circulante</b>	<b>2.143.487</b>	<b>2.134.407</b>	<b>▲0,4%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	2.388.062	2.388.062	▲0,0%
Reserva de capital	963.954	871.918	▲10,6%
Reserva de lucros	717.861	570.280	▲25,9%
Gasto com emissão de ações	(38.628)	(38.611)	▲0,0%
Ações em tesouraria	(122.626)	(102.882)	▲19,2%
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(90.000)	▼0,0%
Lucros Acumulados	-	225.219	na
Participação dos acionistas minoritários	182	168	▲8,3%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>3.818.809</b>	<b>3.824.154</b>	<b>▼0,1%</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>6.475.602</b>	<b>6.448.674</b>	<b>▲0,4%</b>

## Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Brownfield**: projetos de expansões em shopping centers existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Efeito da Linearidade**: Método contábil que tem como objetivo retirar a volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel. O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento.

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

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

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

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

**Greenfield:** Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

**IBGE:** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

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

**Lojas Âncora:** Grandes lojas conhecidas pelo público, com características estruturais e mercadológicas especiais, que funcionam como força de atração de consumidores, assegurando permanente afluência e trânsito uniforme destes em todas as áreas do shopping center. As lojas devem ter mais de 1.000 m<sup>2</sup> para serem consideradas âncoras.

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

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

**Margem EBITDA:** EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Taxa de Ocupação:** ABL locada dividida pela ABL total

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Segmentos de Shopping Centers:**

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