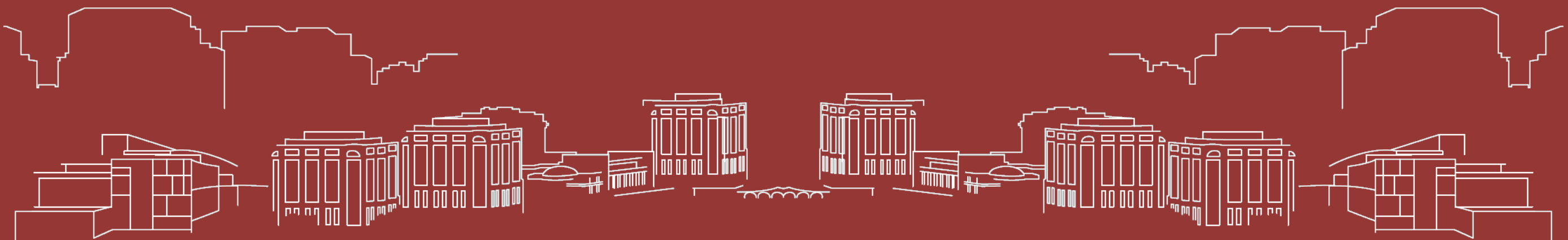


Multiplan

Relatório de Resultados - 4T17



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

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

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

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

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

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

Relatório Gerencial

Durante o exercício de 2012, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu os seguintes pronunciamentos que afetam as atividades da Companhia e suas controladas, dentre outros: (i) CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto; (ii) CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto. Esses pronunciamentos passaram a ter sua aplicação requerida para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013. Tais pronunciamentos determinam, dentre outras coisas, que empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras através do método de equivalência patrimonial. Nesse caso, a Companhia deixa de consolidar proporcionalmente os 50% de participação na Manati Empreendimentos e Participações S.A., empresa detentora de 75% do ShoppingSantaÚrsula, e os 50% de participação na Parque Shopping Maceió S.A., empresa detentora de 100% do shopping center do mesmo nome. Este relatório possui caráter gerencial e, por essa razão, não considera a aplicação dos CPCs 18 (R2) e 19 (R2). Dessa forma, as informações e/ou análises de desempenho constantes deste relatório consideram a consolidação proporcional da Manati Empreendimentos e Participações S.A., e da Parque Shopping Maceió S.A. Para informações adicionais, favor consultar a nota 8.4 das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2017.

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

Favor consultar a página 50 para uma breve descrição das mudanças determinadas pelos Pronunciamentos Contábeis CPC 18 (R2) e CPC 19 (R2), e a conciliação entre os números contábeis e gerenciais.

Sumário

1. Demonstração de Resultados Consolidados - Gerencial	6
2. Indicadores Operacionais	8
3. Receita Bruta	15
4. Resultados da Participação de Propriedades	16
5. Resultados da Gestão de Shopping Centers	25
6. Resultados de Empreendimentos Imobiliários	27
7. Resultados Financeiros	28
8. Desenvolvimento de Projetos	33
9. MULT3 e Mercado de Ações	38
10. Valor Justo das Propriedades para Investimento – CPC 28	40
11. Portfólio	43
12. Estrutura Societária	45
13. Dados Operacionais e Financeiros	47
14. Conciliação entre IFRS com CPC 19 (R2) e Gerencial	50
15. Anexos	53
16. Glossário	59

Visão Geral

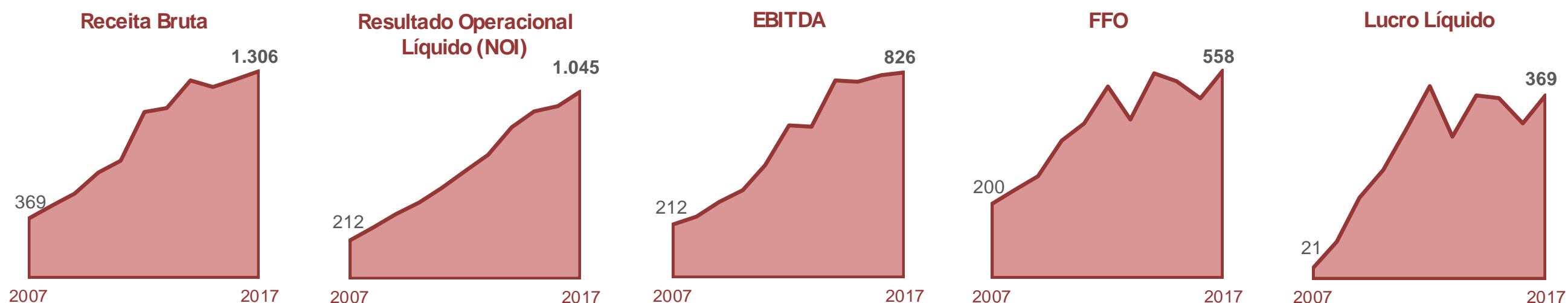
A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma das maiores empresas de shopping centers do Brasil. Fundada como uma empresa *full service*, responsável pelo planejamento, desenvolvimento, propriedade e administração de um dos maiores e melhores portfólios de shopping centers do Brasil.

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 multiúso em áreas adjacentes.

Ao final de 2017, a Multiplan detinha – com uma participação média de 77,0% – 19 shopping centers com ABL total de 833.165 m², dos quais 18 shopping centers são administrados pela Companhia, mais de 5.400 lojas e tráfego anual estimado em 180 milhões de visitas.

Adicionalmente, a Multiplan detinha – com uma participação média de 92,4% – 2 conjuntos de torres comerciais com ABL total de 87.558 m², que adicionados à ABL de shopping center somam uma ABL total de 920.723 m².

Evolução Financeira de 10 Anos (R\$ Milhões)



R\$ Milhões	2007 (IPO) ¹	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variação % 2007/2017	CAGR % 2007/2017
Receita Bruta	368,8	452,9	534,4	662,6	742,2	1.048,0	1.074,6	1.245,0	1.205,2	1.257,5	1.306,2	+254,2%	+13,5%
NOI	212,1	283,1	359,4	424,8	510,8	606,9	691,3	846,1	934,8	964,6	1.045,5	+393,0%	+17,3%
EBITDA	212,2	247,2	304,0	350,2	455,3	615,8	610,7	793,7	789,2	818,3	825,5	+289,0%	+14,5%
FFO	200,2	237,2	272,6	368,2	415,4	515,6	426,2	552,9	530,7	484,2	558,5	+179,0%	+10,8%
Lucro Líquido	21,2	74,0	163,3	218,4	298,2	388,1	284,6	368,1	362,2	311,9	369,4	+1.646,0%	+33,1%

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



Em 2017 a Multiplan apresentou crescimento em todas as métricas operacionais-chave, ao mesmo tempo em que mostrou significativos resultados financeiros. A Companhia enxerga as condições do mercado melhorando gradativamente e se mantém focada em sua estratégia de encontrar oportunidades de crescimento que adicionem valor.

Vendas dos lojistas



As lojas satélites registraram vendas de R\$27.440/m².

Receita de locação



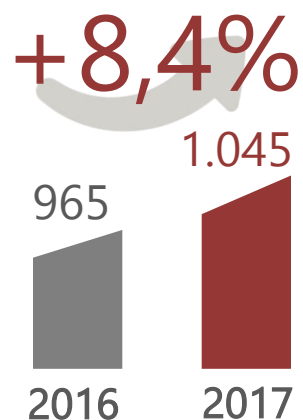
A receita de locação foi beneficiada pela entrega de novos projetos e pelas aquisições.

Taxa de ocupação



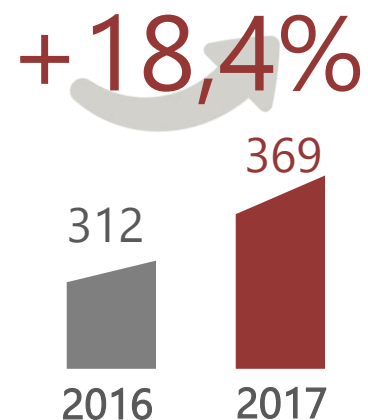
A taxa de ocupação se mantém alta mesmo com o crescimento de 7% de ABL entregue no ano.

NOI²



O NOI foi impulsionado pelo aumento do aluguel e pela queda das despesas de propriedades.

Lucro líquido



O lucro líquido foi beneficiado pelo melhor resultado financeiro e pelo maior JCP³ anunciado.



O ParkShopping Canoas foi inaugurado com sucesso em novembro de 2017.

¹ Inclui apropriação de receita de aluguel linearidade

² NOI – Resultado Operacional Líquido

³ JCP – Juros sobre Capital Próprio

1.1 Resultados Financeiros

(R\$'000)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Receita de locação	305.959	297.585	2,8%	1.006.931	929.458	8,3%
Receita de serviços	25.674	24.092	6,6%	100.630	119.914	-16,1%
Receita de cessão de direitos	876	4.293	-79,6%	6.459	13.932	-53,6%
Receita de estacionamento	53.529	53.930	-0,7%	189.702	190.742	-0,5%
Venda de imóveis	1.033	-6.303	n.d.	-712	-724	-1,8%
Apropriação de receita de aluguel linear	-30.271	-29.875	1,3%	-2.848	-3.489	-18,4%
Outras receitas	1.765	2.541	-30,5%	6.017	7.698	-21,8%
Receita Bruta	358.566	346.263	3,6%	1.306.179	1.257.532	3,9%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	-35.061	-35.196	-0,4%	-129.111	-127.779	1,0%
Receita Líquida	323.505	311.067	4,0%	1.177.068	1.129.753	4,2%
Despesas de sede	-31.431	-34.643	-9,3%	-130.361	-136.305	-4,4%
Remuneração baseada em ações	9.140	5.299	72,5%	-44.852	-13.585	230,2%
Despesas de shopping centers	-43.135	-42.465	1,6%	-143.676	-144.309	-0,4%
Despesas com escritórios para locação	-1.149	-2.361	-51,3%	-4.630	-7.833	-40,9%
Despesas de projetos para locação	-11.527	-5.646	104,2%	-21.168	-11.147	89,9%
Despesas de projetos para venda	-1.895	-694	173,0%	-5.818	-2.626	121,5%
Custo de imóveis vendidos	639	10.097	-93,7%	6.330	2.046	209,4%
Resultado de equivalência patrimonial	-76	-128	-40,7%	-49	-101	-51,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	785	-748	n.d.	-7.337	2.440	n.d.
EBITDA	244.854	239.777	2,1%	825.507	818.331	0,9%
Receitas financeiras	21.431	15.890	34,9%	100.608	81.885	22,9%
Despesas financeiras	-59.187	-80.760	-26,7%	-300.407	-296.226	1,4%
Depreciações e amortizações	-47.798	-42.397	12,7%	-186.235	-160.387	16,1%
Lucro Antes do Imposto de Renda	159.300	132.510	20,2%	439.472	443.604	-0,9%
Imposto de renda e contribuição social	-23.238	-41.970	-44,6%	-68.077	-119.917	-43,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-1.660	-5.651	-70,6%	-2.860	-11.885	-75,9%
Participação dos acionistas minoritários	631	271	133,0%	865	139	521,9%
Lucro Líquido	135.033	85.160	58,6%	369.401	311.941	18,4%

1.2 Indicadores Financeiros

(R\$'000)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
NOI	284.932	276.815	2,9%	1.045.480	964.569	8,4%
<i>Margem NOI</i>	86,5%	86,1%	48 p.b.	87,6%	86,4%	120 p.b.
EBITDA	244.854	239.777	2,1%	825.507	818.331	0,9%
<i>Margem EBITDA</i>	75,7%	77,1%	-139 p.b.	70,1%	72,4%	-230 p.b.
EBITDA Ajustado ¹	235.714	234.479	0,5%	870.359	831.917	4,6%
<i>Margem EBITDA Ajustado ¹</i>	72,9%	75,4%	-252 p.b.	73,9%	73,6%	31 p.b.
Lucro Líquido	135.033	85.160	58,6%	369.401	311.941	18,4%
<i>Margem Líquida</i>	41,7%	27,4%	1.436 p.b.	31,4%	27,6%	377 p.b.
Lucro Líquido Ajustado ¹	125.893	79.861	57,6%	414.253	325.527	27,3%
<i>Margem Líquida Ajustada ¹</i>	38,9%	25,7%	1.324 p.b.	35,2%	28,8%	638 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO)	184.490	133.208	38,5%	558.496	484.213	15,3%
<i>Margem FFO</i>	57,0%	42,8%	1.421 p.b.	47,4%	42,9%	459 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado ¹	175.351	127.910	37,1%	603.348	497.799	21,2%
<i>Margem FFO Ajustado ¹</i>	54,2%	41,1%	1.308 p.b.	51,3%	44,1%	720 p.b.

¹ A conta de remuneração baseada em ações não foi considerada. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 26.

2.1 Vendas dos Lojistas

Vendas crescem em todos os trimestres de 2017, levando a um aumento de 6,8% no ano

4T17: Os lojistas nos shopping centers da Multiplan registraram mais uma vez fortes vendas, alcançando R\$4,6 bilhões e crescendo 4,9% sobre o 4T16. A Companhia reportou crescimentos nas vendas dos lojistas em todos os 43 trimestres desde a abertura de capital.

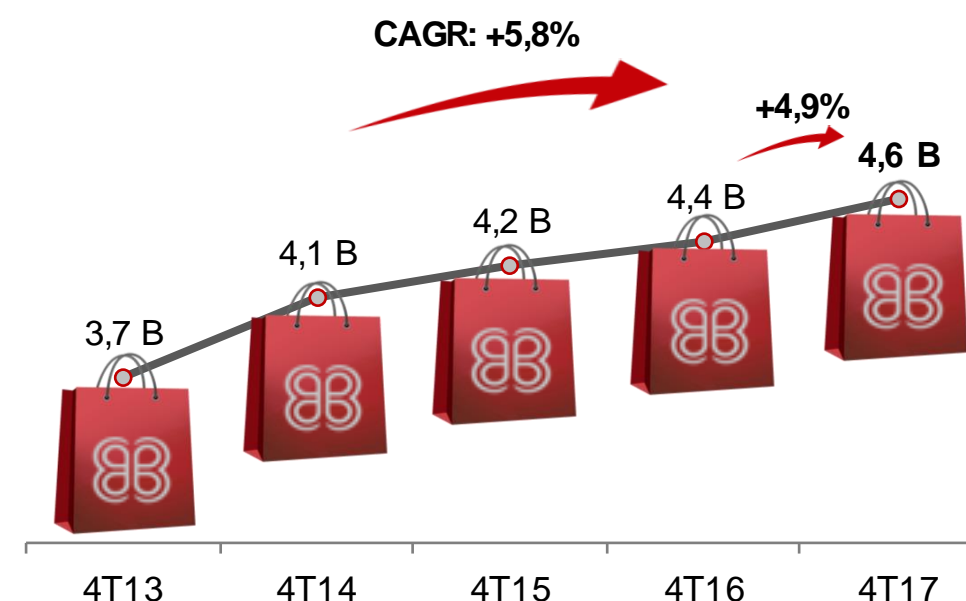
O ShoppingSantaÚsrula apresentou o mais alto crescimento percentual de vendas do portfólio, evoluindo 13,4%, seguido pelo ParkShoppingCampoGrande (+11,0%), JundiaíShopping (+8,0%), ShoppingVilaOlímpia (+7,1%) e o ParkShoppingSãoCaetano (+7,0%).

2017: As vendas dos lojistas foram de R\$14,7 bilhões, um crescimento de 6,8% sobre 2016. Essa foi mais uma vez a mais alta produtividade de vendas para os shopping centers da Multiplan.

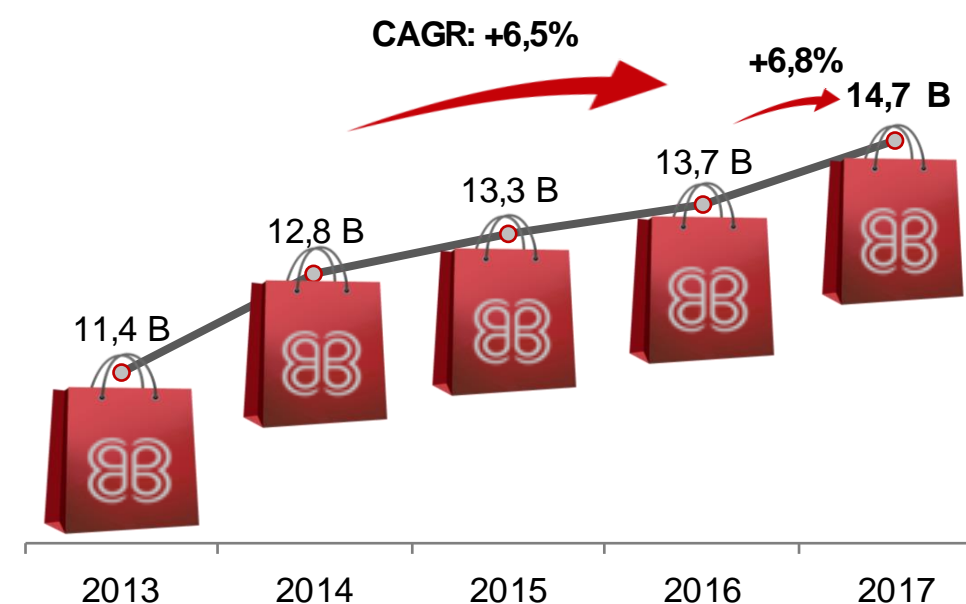
As lojas satélites apresentaram vendas de R\$27.440/m² em 2017, o maior valor já registrado.

Pela primeira vez, um total de seis shopping centers ultrapassaram a marca de R\$1,0 bilhão em vendas anuais. Esses ativos registraram R\$8,6 bilhões em vendas acumuladas, 7,6% acima de 2016.

Evolução das vendas trimestrais dos lojistas (R\$ bilhão)



Evolução das vendas anuais dos lojistas (R\$ bilhão)



2.1 Vendas dos Lojistas

Vendas de Shopping Center (100%)	Abertura	4T17	4T16	Var.%	2017	2016	Var.%
BH Shopping	1979	372,8 M	359,5 M	3,7%	1.192,6 M	1.128,2 M	5,7%
RibeirãoShopping	1981	262,7 M	256,8 M	2,3%	817,0 M	784,8 M	4,1%
BarraShopping	1981	671,3 M	647,4 M	3,7%	2.182,5 M	1.978,2 M	10,3%
MorumbiShopping	1982	556,6 M	550,7 M	1,1%	1.839,4 M	1.748,8 M	5,2%
ParkShopping	1983	374,5 M	369,5 M	1,4%	1.204,5 M	1.137,2 M	5,9%
DiamondMall	1996	175,8 M	176,0 M	-0,1%	599,4 M	601,5 M	-0,4%
New York City Center	1999	61,1 M	58,7 M	4,1%	229,4 M	218,7 M	4,9%
ShoppingAnáliaFranco	1999	363,2 M	350,1 M	3,8%	1.157,1 M	1.074,0 M	7,7%
ParkShoppingBarigüi	2003	318,9 M	300,8 M	6,0%	1.018,7 M	924,8 M	10,2%
Pátio Savassi	2007 ¹	135,6 M	126,3 M	7,4%	420,3 M	405,2 M	3,7%
ShoppingSantaÚrsula	2008 ²	48,6 M	42,8 M	13,4%	161,0 M	151,1 M	6,5%
BarraShoppingSul	2008	222,0 M	221,5 M	0,2%	727,1 M	741,3 M	-1,9%
ShoppingVilaOlímpia	2009	132,3 M	123,6 M	7,1%	451,8 M	422,9 M	6,8%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	200,5 M	187,4 M	7,0%	634,0 M	589,0 M	7,6%
JundiaíShopping	2012	148,8 M	137,8 M	8,0%	482,5 M	439,3 M	9,8%
ParkShoppingCampoGrande	2012	177,6 M	160,1 M	11,0%	547,6 M	468,9 M	16,8%
VillageMall	2012	152,7 M	163,3 M	-6,5%	524,0 M	534,1 M	-1,9%
Parque Shopping Maceió	2013	120,8 M	120,3 M	0,4%	396,4 M	378,4 M	4,8%
ParkShopping Canoas	2017 ³	71,9 M	-	n.d.	71,9 M	-	n.d.
Total		4.567,7 M	4.352,7 M	4,9%	14.657,2 M	13.726,4 M	6,8%

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

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

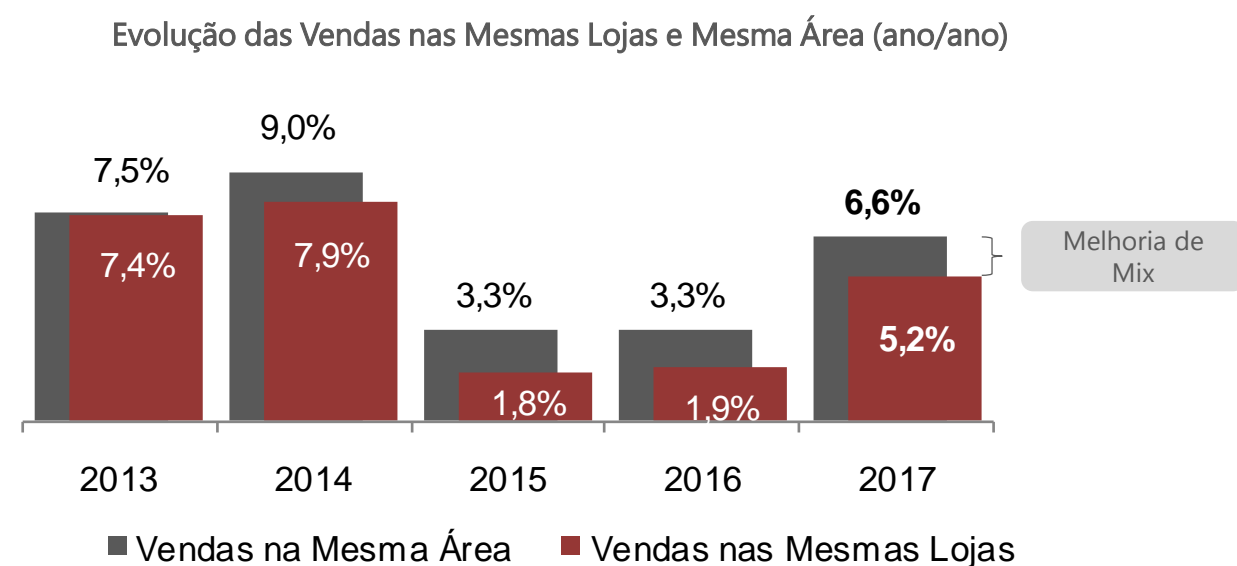
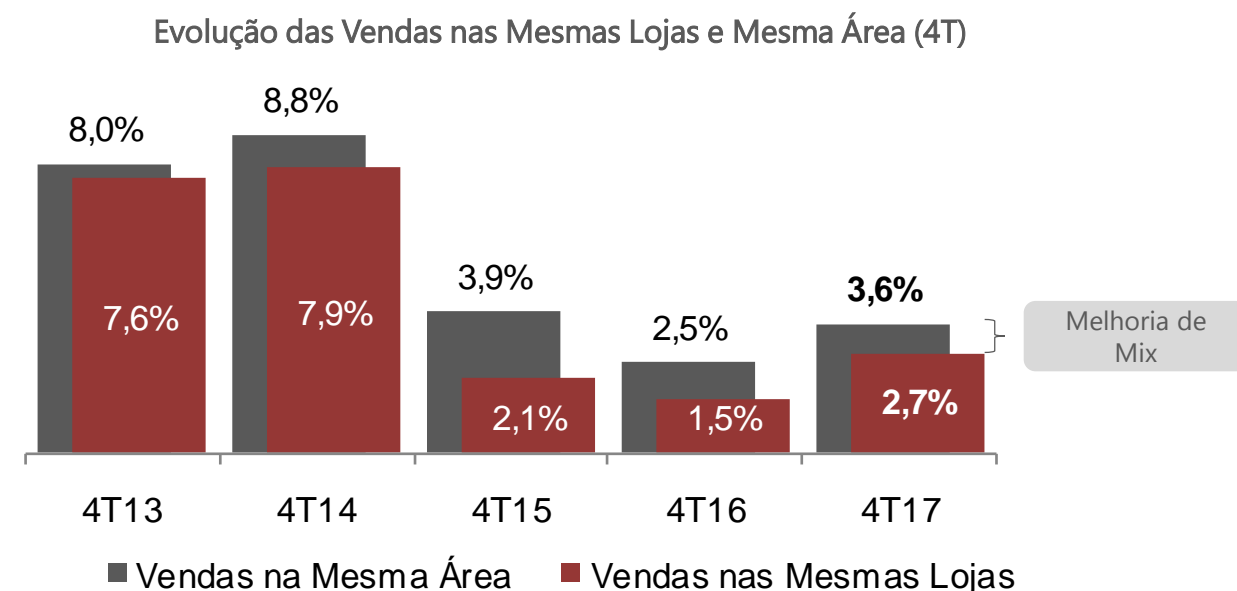
³ ParkShopping Canoas inaugurou em novembro de 2017.

2.1 Vendas dos Lojistas

As Vendas nas Mesmas Lojas mais que dobram o crescimento de 2016 em função da contínua melhoria de mix

4T17: As Vendas na Mesma Área (SAS) apresentaram um crescimento de 3,6% quando comparadas com as do 4T16, enquanto as Vendas nas Mesmas Lojas (SSS) aumentaram 2,7%. A Multiplan mantém um histórico eficaz de crescimento de SAS e SSS em todos os trimestres desde a abertura de capital.

2017: O SAS evoluiu 6,6% em 2017, acumulando um crescimento de 12,3% em dois anos, enquanto o SSS aumentou 5,2% no ano, com todos os segmentos expandindo.



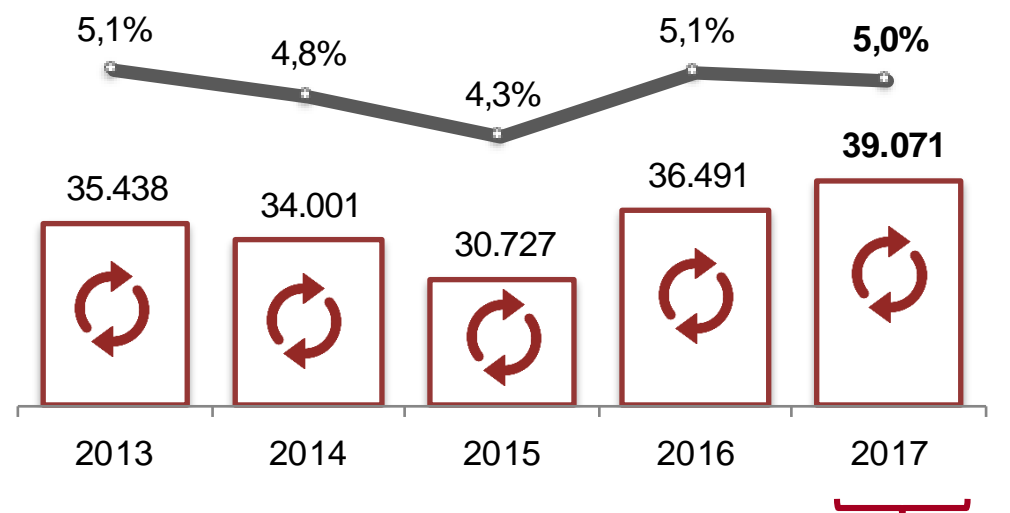
Vendas nas Mesmas Lojas	4T17 x 4T16			2017 x 2016		
	Âncora	Satélite	Total	Âncora	Satélite	Total
Alimentação/ Áreas Gourmet	-	4,3%	4,3%	-	5,4%	5,4%
Vestuário	7,5%	2,1%	3,7%	7,8%	2,8%	4,2%
Artigos do Lar & Escritório	10,9%	8,6%	9,3%	13,7%	17,6%	16,4%
Artigos Diversos	-6,7%	0,0%	-2,0%	0,3%	0,8%	0,6%
Serviços	1,6%	4,3%	3,8%	3,2%	13,2%	11,3%
Total	2,5%	2,7%	2,7%	5,5%	5,1%	5,2%

2.1 Vendas dos Lojistas

O enfraquecimento da atividade varejista durante os últimos anos se tornou uma oportunidade de melhorar o mix de lojas, preparando o portfólio para a esperada retomada da economia. Durante o ano de 2017, a Companhia aproveitou parte desse cenário, como observado pela diferença de 137 p.b. entre o SAS e o SSS.

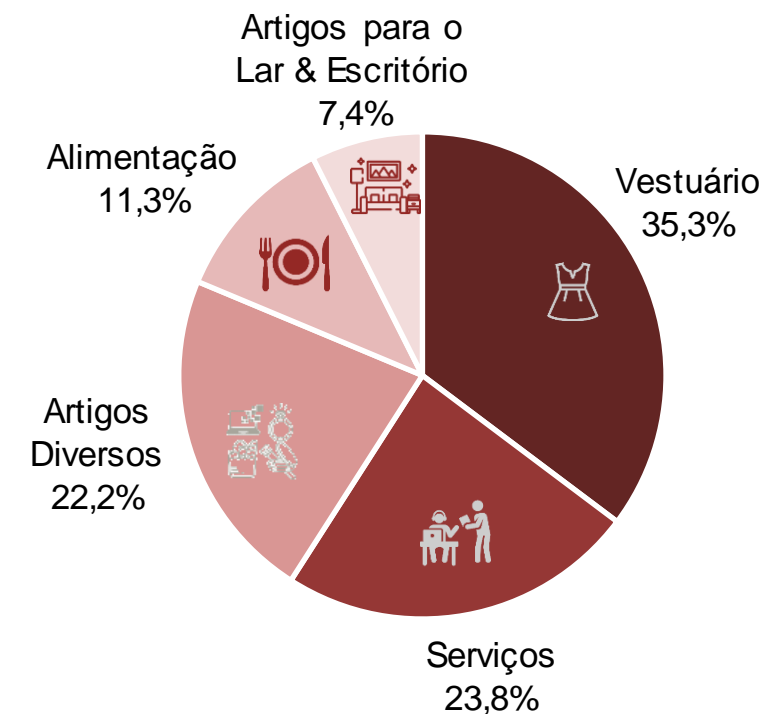
A Companhia está constantemente adaptando seu mix de lojas a fim de satisfazer as necessidades dos consumidores e de trazer novas tendências para seus shopping centers.

Troca de mix em ABL e como % da ABL total



Equivalente a
a
405 lojas

Distribuição de ABL por segmento ¹ – dez/17



¹ ABL total de shopping center.

2.2 Taxa de Ocupação

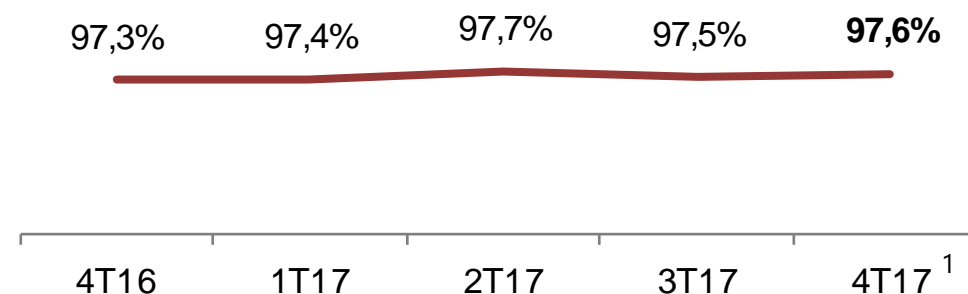
16 dos 19 shopping centers encerraram o ano com uma taxa de ocupação acima de 95%

4T17: Desconsiderando as áreas recentemente abertas, a taxa de ocupação no trimestre foi de 97,6%, um aumento de 25 p.b. sobre o mesmo período do ano anterior e uma recuperação de 13 p.b. sobre o 3T17. Ao considerar as áreas recentemente abertas, a taxa de ocupação do trimestre foi de 97,2%.

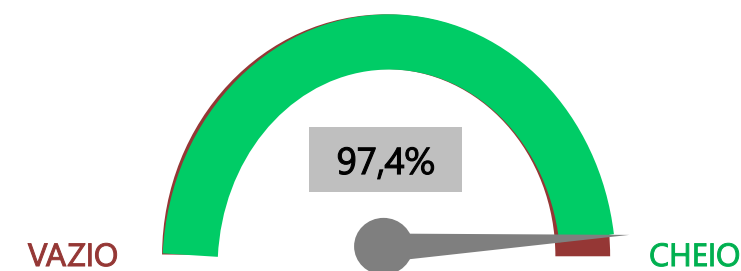
2017: A taxa de ocupação do portfólio de shopping centers da Multiplan se manteve alta durante o ano, apesar do cenário macroeconômico desafiador, com uma média de 97,4%.

Na segunda metade de 2017, a Multiplan entregou um shopping center (ParkShopping Canoas) e três expansões (Centro Médico RibeirãoShopping, a segunda fase da Expansão II do Pátio Savassi e a Expansão I do VillageMall), que contribuíram com um aumento de 57.600 m² na ABL total, um crescimento de 7%.

Evolução da taxa de ocupação média de shopping center



Taxa de ocupação média de shopping center – 2017



¹ 4T17 não inclui áreas abertas no mesmo ano.

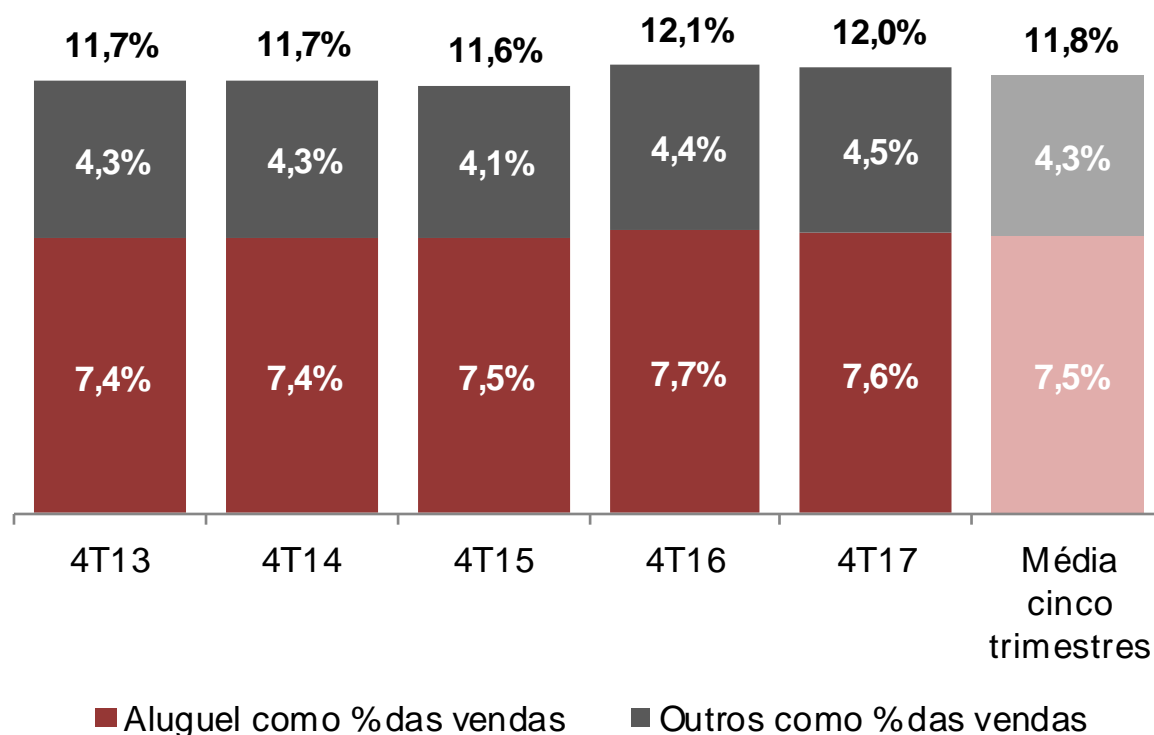
2.2 Custo de Ocupação

Crescimento de vendas e controle de despesas condominiais levam a um custo de ocupação estável

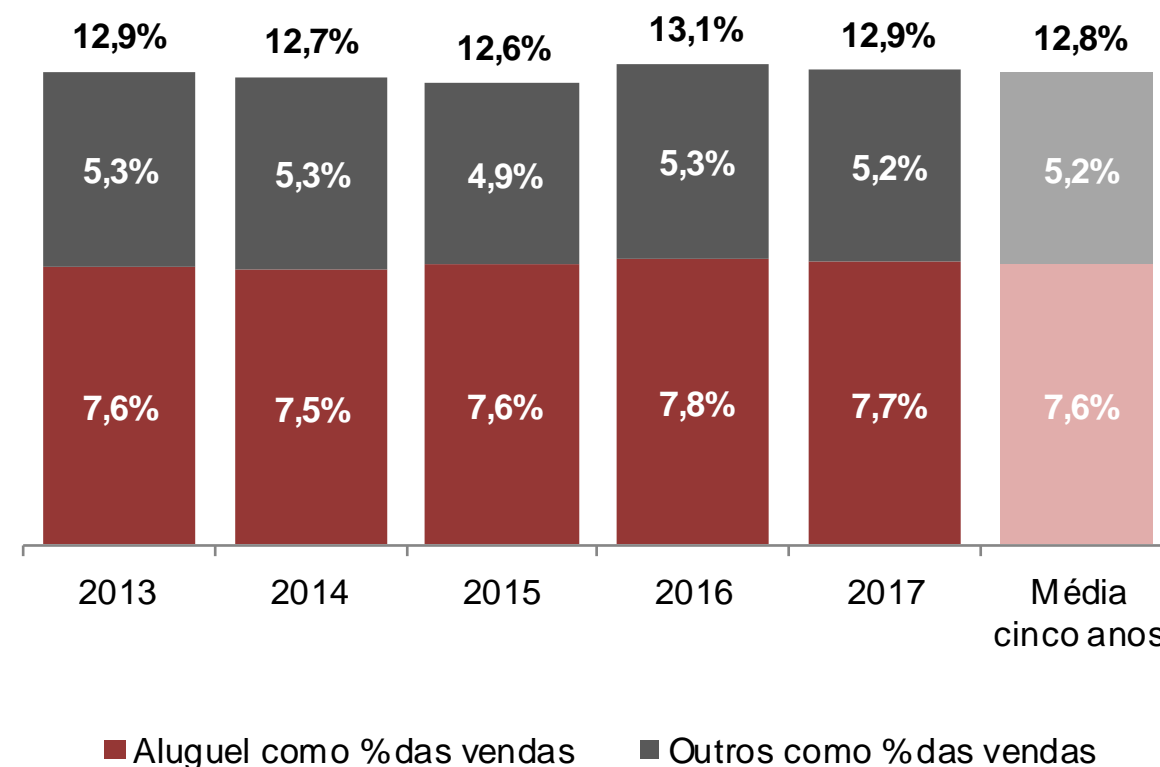
4T17: O custo de ocupação dos lojistas foi de 12,0% no 4T17, 4 p.b. abaixo do 4T16. A combinação do aumento de vendas, do menor ajuste de inflação no aluguel e o controle dos custos condominiais nos shopping centers contribuíram para um custo de ocupação estável.

2017: O custo de ocupação foi 14 p.b. abaixo do ano anterior, alcançando 12,9% e chegando praticamente ao mesmo nível da média dos últimos cinco anos.

Abertura do custo de ocupação: 4T13 – 4T17



Abertura do custo de ocupação: 2013 – 2017



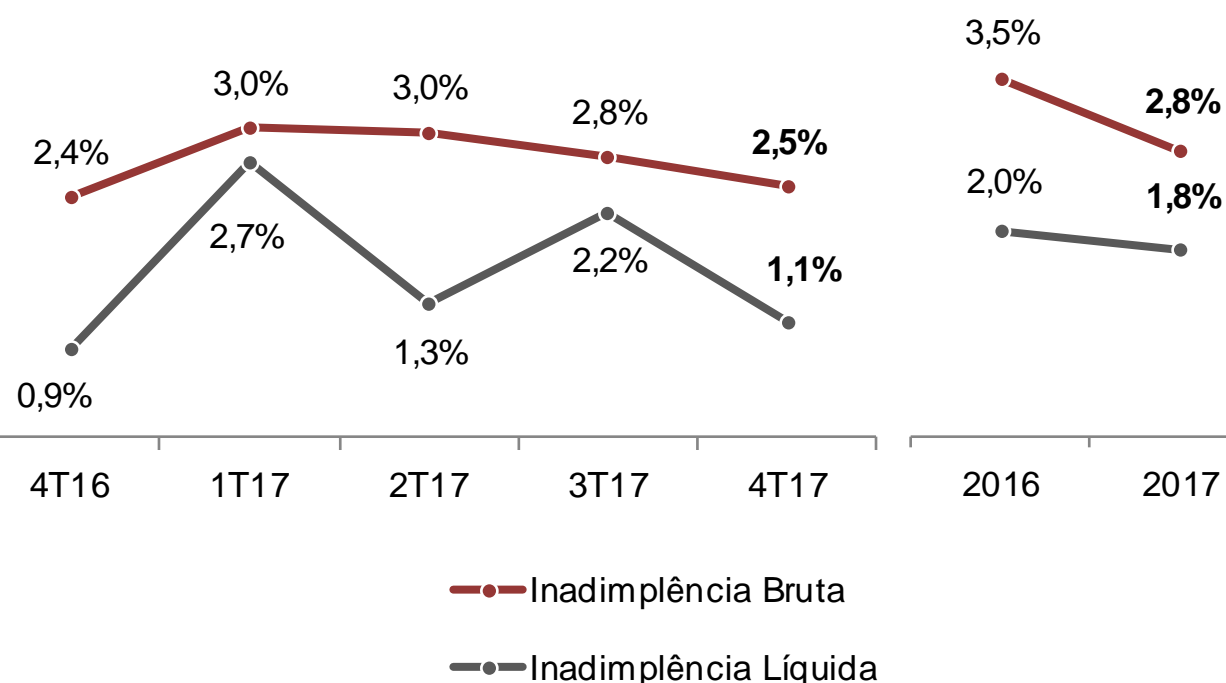
2.2 Taxa de Inadimplência e Perda de Aluguel

Sinais de recuperação na taxa de inadimplência

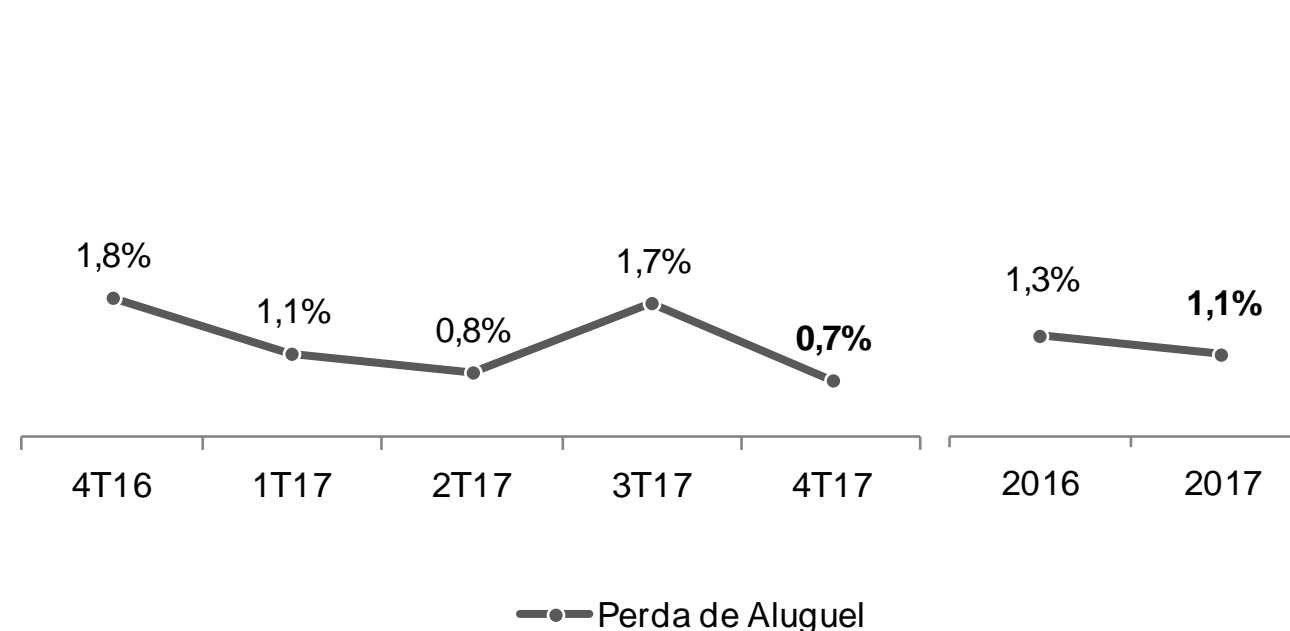
4T17: A taxa de inadimplência bruta da receita de locação (atraso no pagamento de aluguel superior a 25 dias) continuou a diminuir, caindo para 2,5% no trimestre, a menor taxa trimestral no ano. A inadimplência líquida foi de 1,1%, enquanto a perda de aluguel diminuiu para 0,7%, uma queda de 107 p.b. sobre o 4T16.

2017: A taxa de inadimplência anual foi de 2,8%, 69 p.b. abaixo do ano anterior, mostrando sinais de melhora da situação financeira dos varejistas. A inadimplência líquida foi de 1,8% e a perda de aluguel, 1,1%.

Taxas de inadimplência bruta e líquida



Perda de aluguel

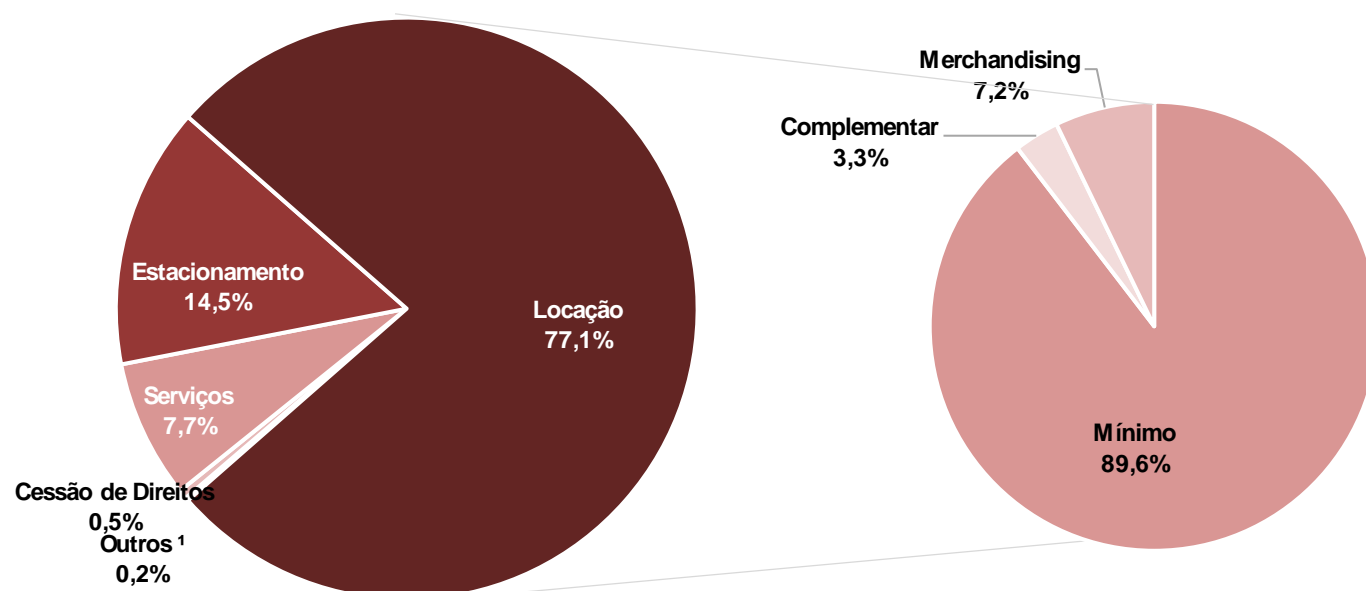


Receita bruta: R\$48,6 milhões adicionados em 2017, impulsionado pelo crescimento de 8,3% na receita de locação

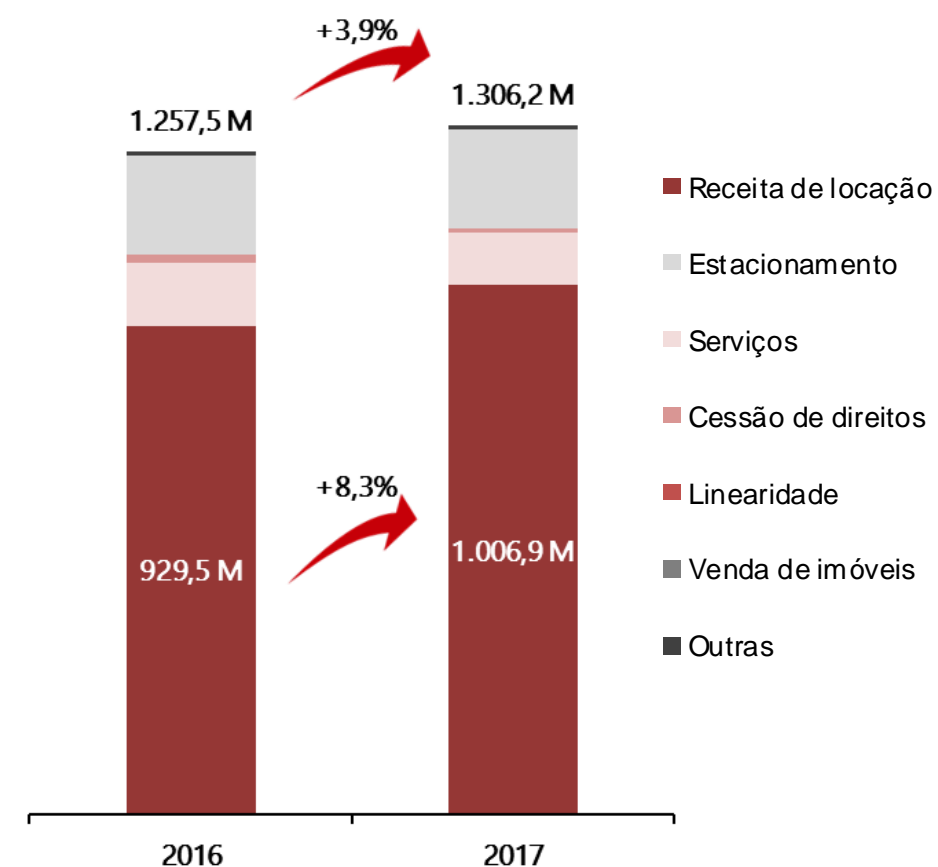
4T17: A receita bruta totalizou R\$358,6 milhões no 4T17, representando um crescimento de 3,6% sobre o 4T16, sendo a receita de locação o maior componente da linha contribuindo com R\$306,0 milhões e 85,3% do total da receita bruta. As receitas de estacionamento e de serviços representaram 14,9% e 7,2% da receita total do trimestre, respectivamente.

2017: A receita bruta atingiu R\$1.306,2 milhões no ano, um aumento de 3,9% em relação a 2016, sendo beneficiada, principalmente, pelo crescimento de 8,3% na receita de locação, que adicionou R\$77,5 milhões à receita do ano. A receita de locação teve uma participação de 77,1% na receita total, enquanto estacionamento e serviços representaram 14,5% e 7,7%, respectivamente.

Detalhamento da receita bruta e da receita de locação– 2017



Crescimento da receita bruta (R\$)



¹ "Outros" inclui venda de imóveis, linearidade e outras receitas.

4.1 Receita de Locação

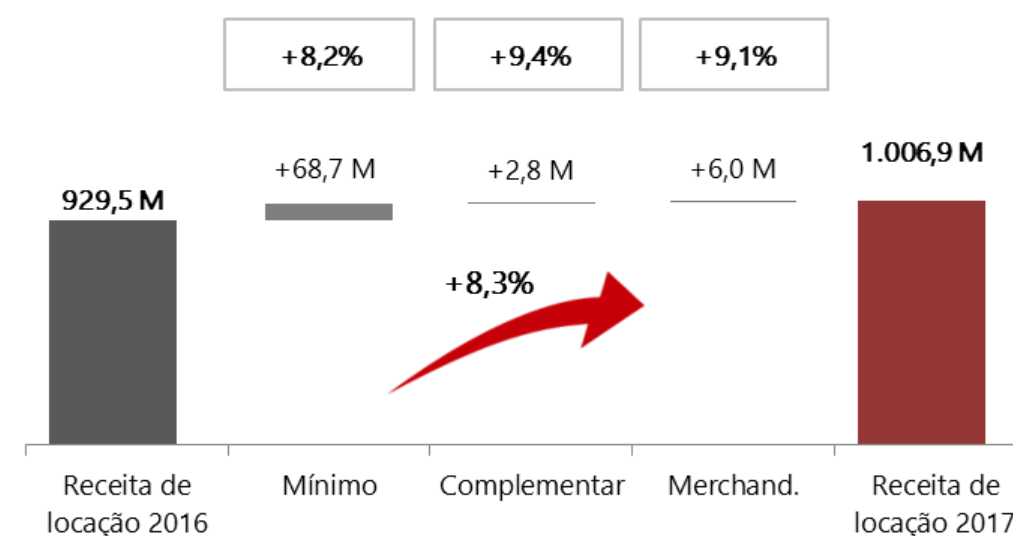
Receita de locação ultrapassa R\$1 bilhão em 2017

4T17: A receita de locação aumentou 2,8% quando comparada ao 4T16, passando de R\$297,6 milhões para R\$306,0 milhões no 4T17. A receita de locação é composta por aluguel mínimo, merchandising e complementar, que representam 88,6%, 7,7% e 3,7% do total de receita de locação no trimestre, respectivamente. Os principais destaques do período foram:

- (i) a inauguração do ParkShopping Canoas em novembro de 2017, contribuindo com receitas de R\$3,0 milhões;
- (ii) o ShoppingVilaOlímpia, que apresentou crescimento de 17,7%, motivado por menores descontos e pelo aumento na taxa de ocupação que passou de 92,7% no 4T16 para 97,2% no 4T17;
- (iii) MorumbiShopping, que adicionou R\$1,2 milhão à receita, um crescimento de 2,9%, sendo beneficiado pelo aumento da receita em todos os segmentos - em especial vestuário (+7,9%) e serviços (+7,6%) - e pela queda nos descontos concedidos aos lojistas; e
- (iv) Menor ajuste do IGP-DI sobre o aluguel mínimo em função da baixa inflação do período.

2017: Em 2017 a receita de locação totalizou R\$1.006,9 milhões, 8,3% maior que o ano anterior. O ParkShoppingBarigüi, o BarraShopping e o MorumbiShopping foram os principais destaques do ano, adicionando juntos R\$50,0 milhões em receita de locação e crescendo 18,3%, 17,6% e 15,0%, respectivamente.

Crescimento da receita de locação em 2017 (A/A) (R\$)

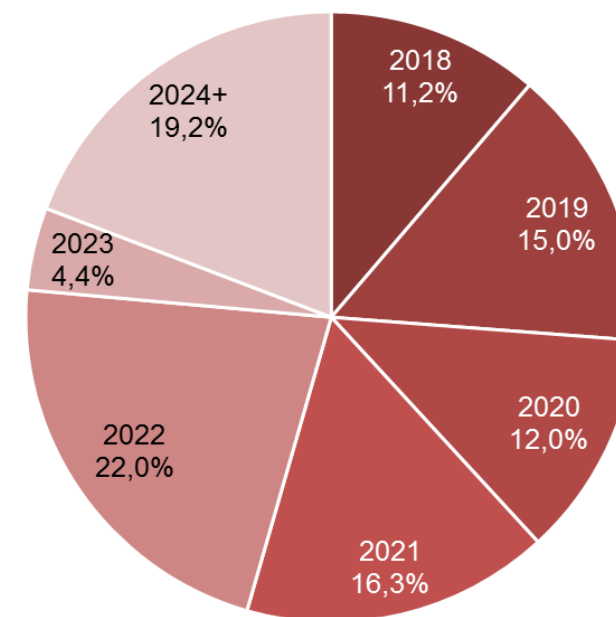


4.1 Receita de Locação

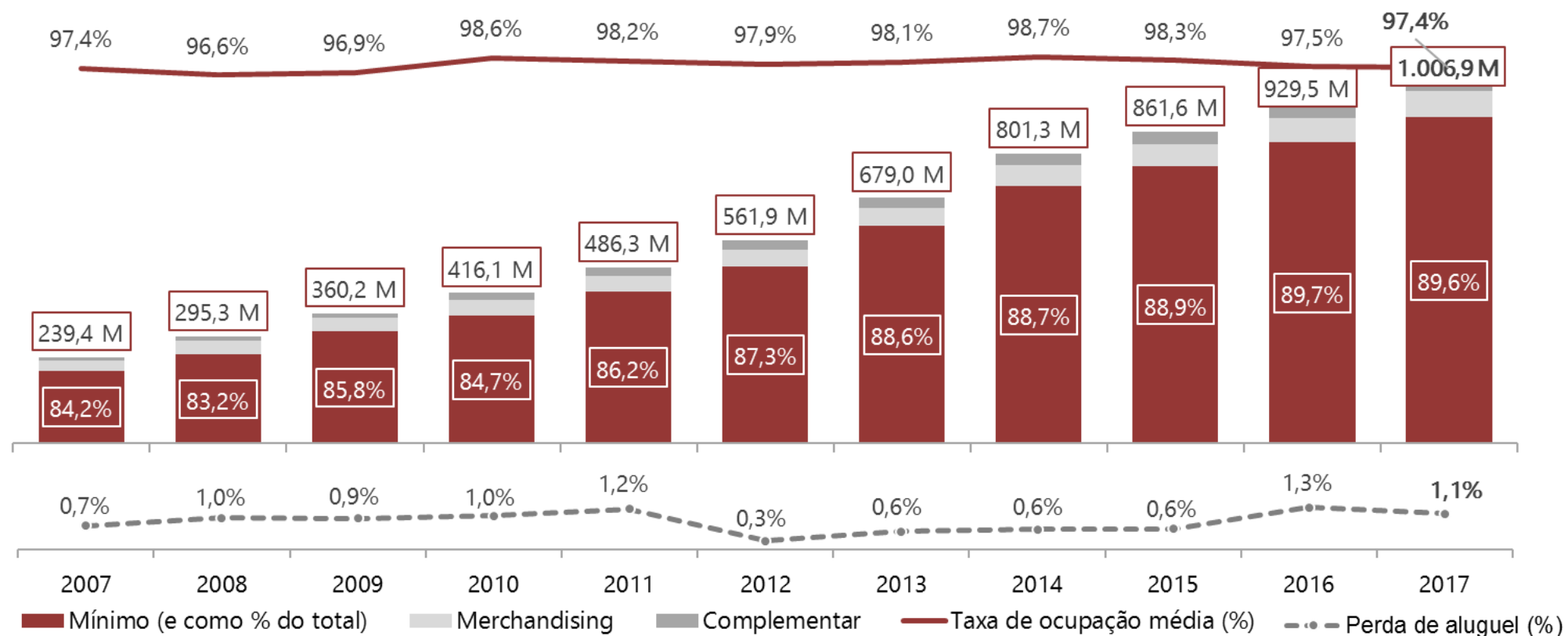
O cronograma de vencimentos dos contratos de locação indica que apenas 11% dos contratos (% da ABL) deverão expirar em 2018.

Em 2017, o aluguel mínimo representou 89,6% do total da receita de aluguel, um aumento de 537 p.b. desde 2007 (abertura de capital da Companhia), mostrando a força e a solidez da principal receita da Multiplan ao longo dos anos.

Calendário de vencimentos dos contratos de locação (% do ABL)



Detalhamento da receita de locação (R\$), perda de aluguel e taxa de ocupação (%)



4.1 Receita de Locação

Receita de locação (R\$)	Abertura	4T17	4T16	Var.%	2017	2016	Var.%
BHShopping	1979	26,6 M	26,7 M	-0,2%	86,7 M	84,8 M	2,3%
RibeirãoShopping	1981	16,2 M	15,9 M	2,1%	50,3 M	49,0 M	2,6%
BarraShopping	1981	44,5 M	46,5 M	-4,3%	147,8 M	125,7 M	17,6%
MorumbiShopping	1982	41,7 M	40,5 M	2,9%	136,9 M	119,1 M	15,0%
ParkShopping	1983	17,5 M	17,4 M	1,0%	59,0 M	56,9 M	3,6%
DiamondMall	1996	14,1 M	14,3 M	-1,2%	47,5 M	46,2 M	2,8%
New York City Center	1999	2,7 M	2,6 M	5,6%	9,5 M	8,8 M	7,6%
ShoppingAnáliaFranco	1999	9,3 M	8,8 M	5,9%	29,9 M	27,8 M	7,6%
ParkShoppingBarigüi	2003	20,6 M	18,1 M	13,8%	65,5 M	55,4 M	18,3%
Pátio Savassi	2007 ¹	10,2 M	10,1 M	0,3%	32,3 M	31,9 M	1,2%
ShoppingSantaÚrsula	2008 ²	1,3 M	1,2 M	11,4%	4,2 M	4,3 M	-2,3%
BarraShoppingSul	2008	17,6 M	17,5 M	0,9%	56,2 M	57,5 M	-2,4%
ShoppingVilaOlímpia	2009	6,4 M	5,5 M	17,7%	20,5 M	18,6 M	10,5%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	14,4 M	14,2 M	1,4%	46,2 M	44,9 M	2,9%
JundiaíShopping	2012	10,4 M	10,3 M	0,6%	33,3 M	30,2 M	10,0%
ParkShoppingCampoGrande	2012	10,1 M	10,9 M	-7,0%	35,6 M	35,0 M	1,5%
VillageMall	2012	10,0 M	10,7 M	-6,6%	33,1 M	34,5 M	-4,1%
Parque Shopping Maceió	2013	4,3 M	4,3 M	0,5%	14,3 M	13,6 M	5,3%
Morumbi Corporate	2013	24,5 M	21,7 M	12,7%	93,8 M	83,8 M	11,9%
ParkShopping Corporate	2014	0,4 M	0,5 M	-20,8%	1,5 M	1,5 M	-2,1%
ParkShoppingCanoas	2017 ³	3,0 M	-	-	3,0 M	-	-
Total		306,0 M	297,6 M	2,8%	1.006,9 M	929,5 M	8,3%

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

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

³ ParkShopping Canoas foi inaugurado em novembro de 2017.

4.1 Receita de Locação

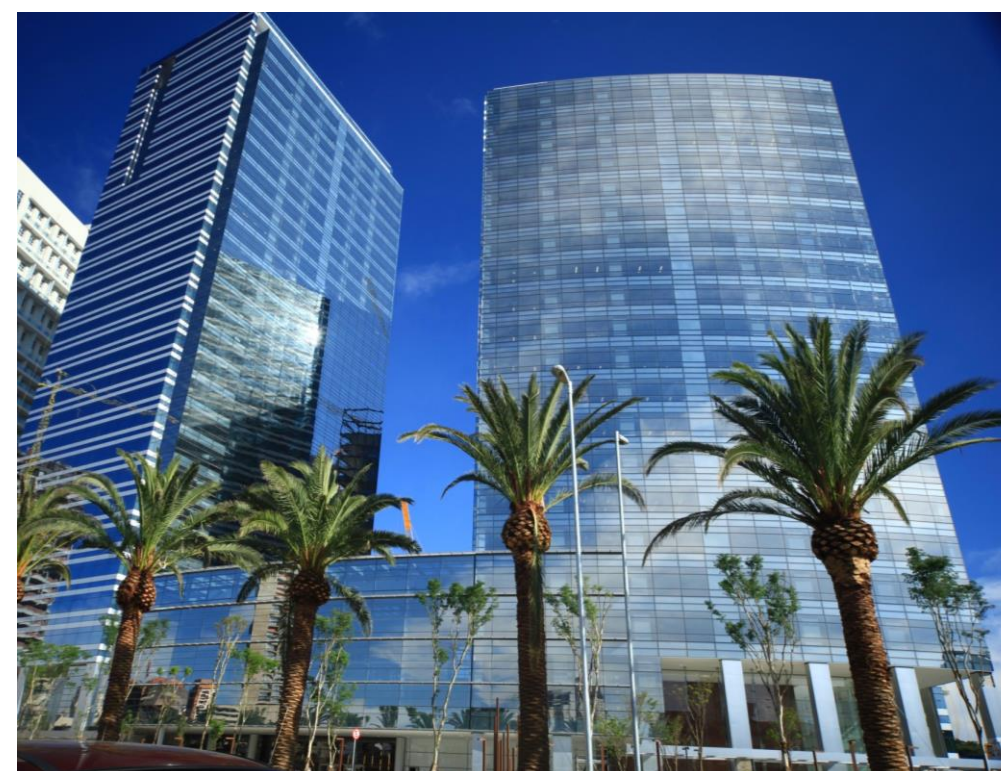
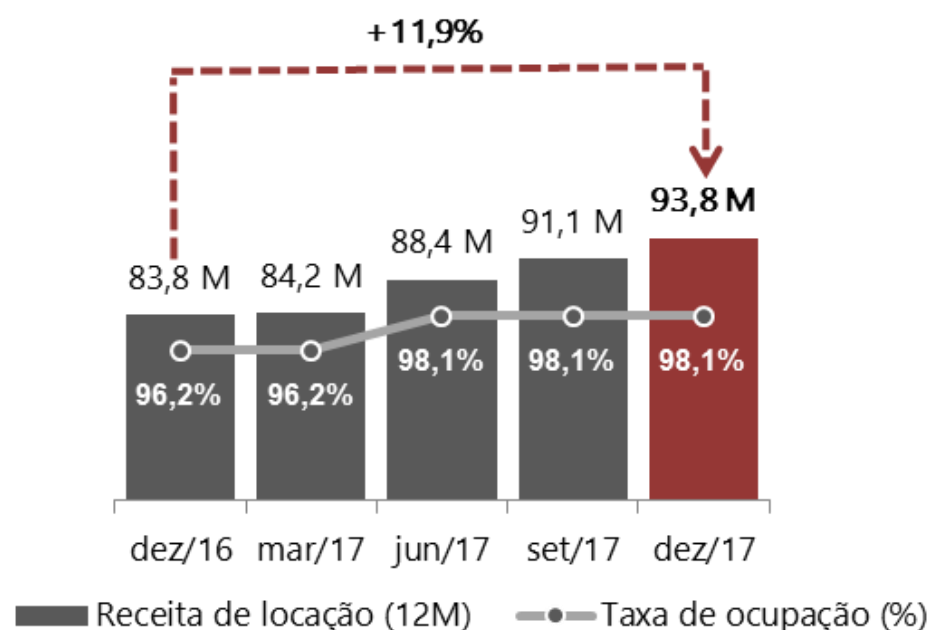
Morumbi Corporate mantém alta taxa de ocupação e crescimento de dois dígitos

4T17: O Morumbi Corporate, complexo de duas torres comerciais localizado em frente ao MorumbiShopping, contribuiu com R\$24,5 milhões para a receita de locação no 4T17, um aumento de 12,7% em relação ao 4T16.

2T17: As torres contribuíram com R\$93,8 milhões no ano, um aumento de 11,9% sobre 2016.

No final de dezembro de 2017, 98,1% da ABL do empreendimento estava locada, um crescimento de 190 b.p. em relação a dezembro de 2016.

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



Morumbi Corporate

4.1 Receita de Locação

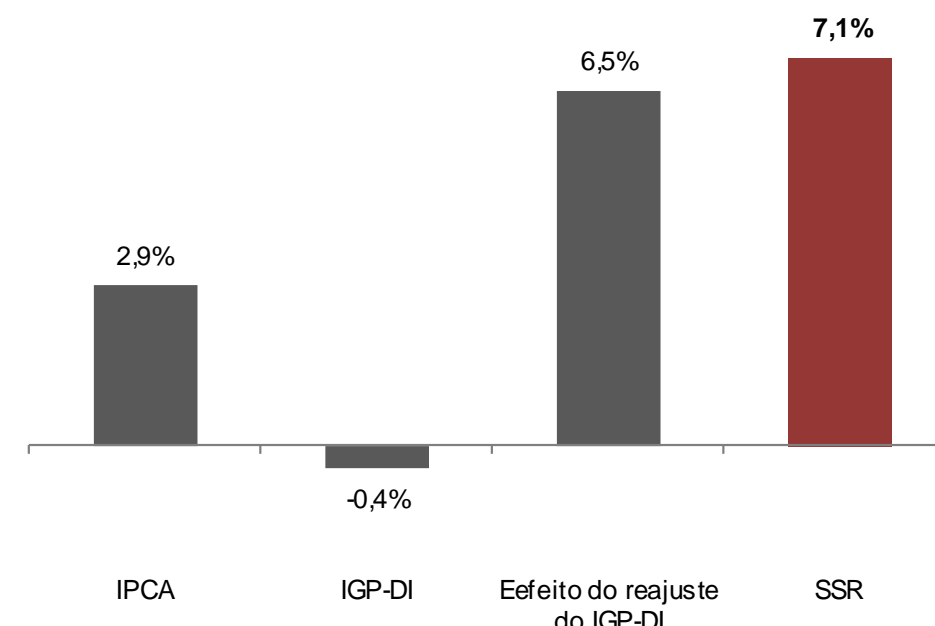
Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) cresce 4,8% no 4T17, encerrando mais um ano com crescimento real

4T17: A Multiplan registrou um Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR) de R\$151/m² por mês no 4T17, um aumento de 4,8% sobre 4T16, quando o SSR apresentou um crescimento de 8,1%. Uma taxa de inflação decrescente resultou em um menor reajuste contratual no trimestre e uma recuperação do SSR real a partir do 2T17, chegando a atingir 2,0% no 4T17

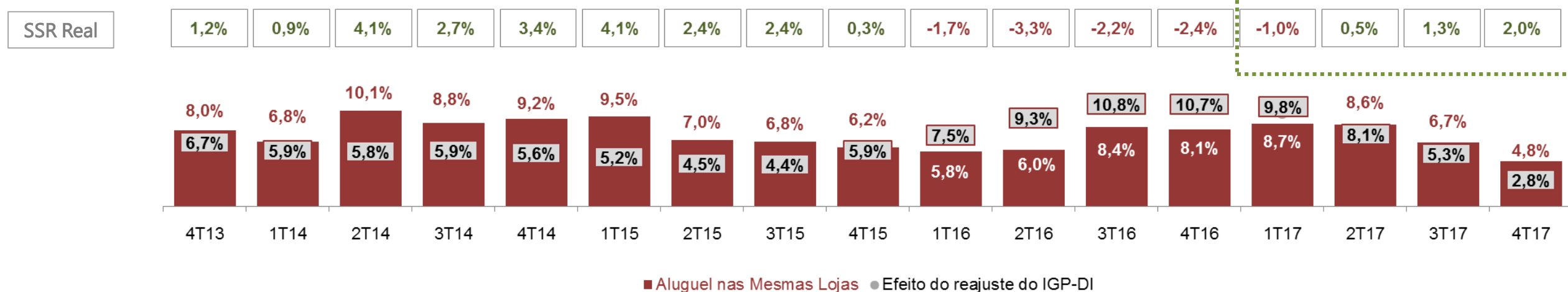
2017: Em 2017, o SSR cresceu 7,1% frente a 2016, alcançando R\$125/m² por mês no ano. Quando comparado ao efeito do reajuste do IGP-DI de 6,5% no período, o indicador apresentou um crescimento real de 0,6%. Desde o IPO, 2016 foi o único ano de SSR real negativo já registrado pela Multiplan.

O efeito do reajuste do IGP-DI na SSR, que inclui a inflação dos contratos de locação nos últimos 12 meses, ainda reflete o nível de inflação maior registrado em 2016. Os indicadores mais baixos de inflação divulgados recentemente no Brasil devem contribuir para um ambiente mais positivo para os varejistas.

Comparação entre Aluguel nas Mesmas Lojas e índices (2017)



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



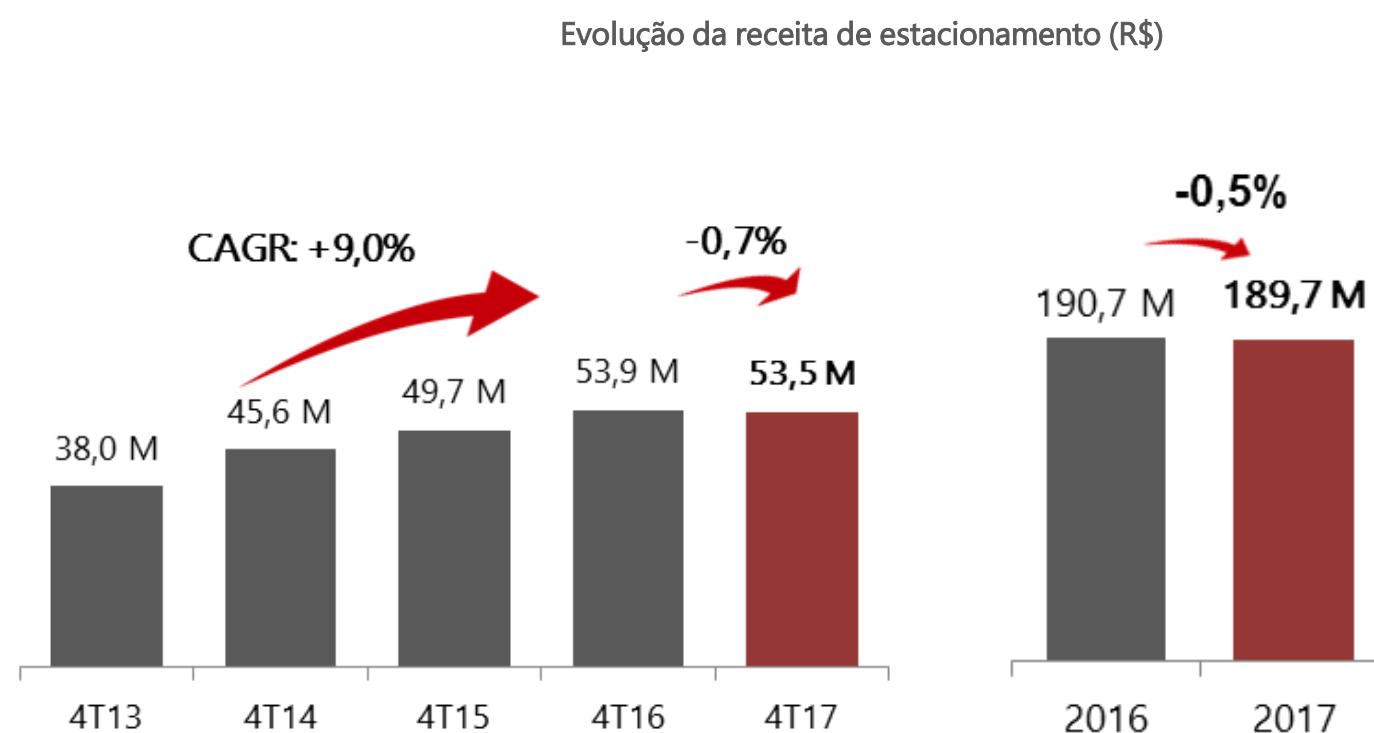
4.2 Receita de Estacionamento

Receita de estacionamento estável em R\$189,7 milhões em 2017

4T17: A receita de estacionamento foi de R\$53,5 milhões no trimestre, praticamente inalterada quando comparada ao 4T16 devido à ausência de ajustes de tarifas durante o ano.

2017: Em 2017 a receita de estacionamento foi de R\$189,7 milhões, estável se comparada ao ano anterior, pela mesma razão mencionada acima. Vale destacar que o CAGR no período de cinco anos analisados foi de 9,0%.

Em janeiro de 2018, as tarifas de estacionamento aumentaram em 15 dos 19 shoppings centers do portfólio da Multiplan.



4.3 Despesas de shopping centers e com escritórios para locação

Despesas de shopping centers estáveis apesar do aumento de ABL

4T17: As despesas de shopping centers aumentaram 1,6% na comparação com o 4T16, totalizando R\$43,1 milhões no 4T17. As despesas de marketing levemente mais altas, relacionadas à primeira campanha do ParkShopping Canoas foram parcialmente compensadas pela queda nos custos com estacionamento e nas despesas de provisão para inadimplência.

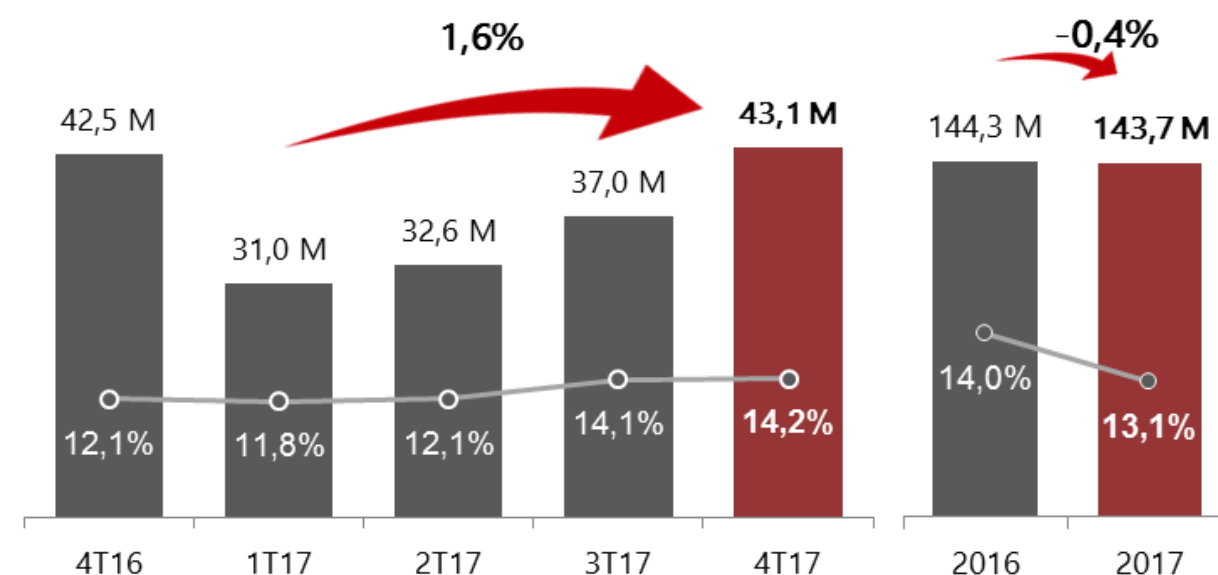
2017: As despesas de shopping centers totalizaram R\$143,7 milhões em 2017, estáveis em relação a 2016, apesar do aumento da ABL. Como percentual das receitas de shopping center, essas despesas diminuíram 91 p.b. passando de 14,0% para 13,1%. Através de um gerenciamento diligente de despesas em 2017, a Multiplan entregou eficiência no controle de custos.

Margem de torres comerciais atinge níveis recordes em 2017

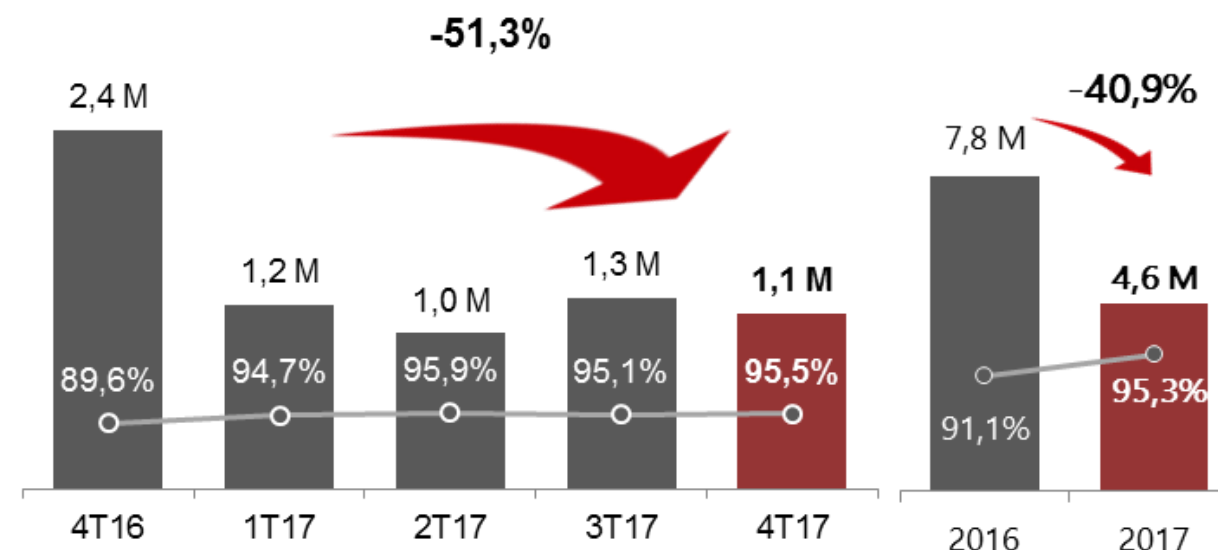
4T17: As despesas com torres comerciais para locação totalizaram R\$1,1 milhão, uma queda de 51,3% sobre o 4T16. As margens operacionais aumentaram 590 p.b., partindo de 89,6% no 4T16 para 95,5% no 4T17.

2017: As despesas com torres comerciais foram de R\$7,8 milhões em 2016, para R\$4,6 milhões em 2017, uma queda de 40,9%, explicada pelo aumento da taxa ocupação média do Morumbi Corporate que registrou um recorde de 98,1% no ano, comparada a média de 94,9% em 2016. As margens operacionais atingiram 95,3%, um aumento de 416 p.b. sobre 2016.

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



Evolução das despesas (R\$) e da margem operacional (%) de torres comerciais



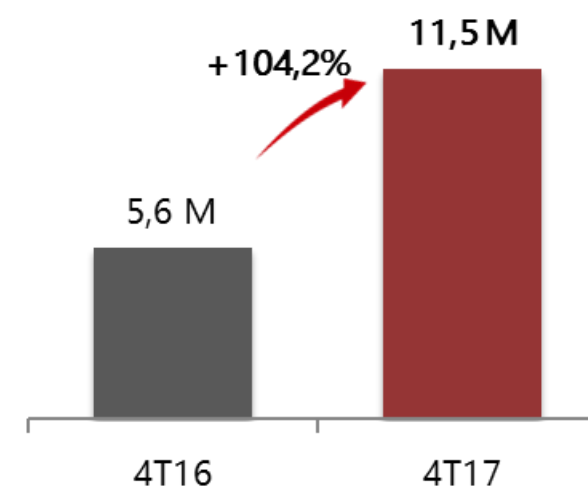
¹ Receita de locação e estacionamento de shopping center

4.3 Despesas de Shopping Centers e Torres Comerciais

Entrega de 57.600 m² de ABL nova no 2S17: como esperado, despesas de projetos para locação aumentam

As despesas com projetos para locação alcançaram R\$11,5 milhões no 4T17, ante R\$5,6 milhões no 4T16, principalmente em função (i) de eventos de marketing e despesas com a inauguração do ParkShopping Canoas, com a Expansão II do Pátio Savassi e com a primeira fase da Expansão I do VillageMall, (ii) do início das obras do ParkShopping Jacarepaguá, e (iii) de investimentos em outros projetos de expansão em desenvolvimento. Essas despesas são incorridas principalmente no lançamento e na abertura de projetos e são uma importante ferramenta para implementar a estratégia da Companhia de atrair os melhores varejistas, mix e clientes para cada ativo durante os primeiros anos de consolidação.

Evolução de despesas de projetos para locação

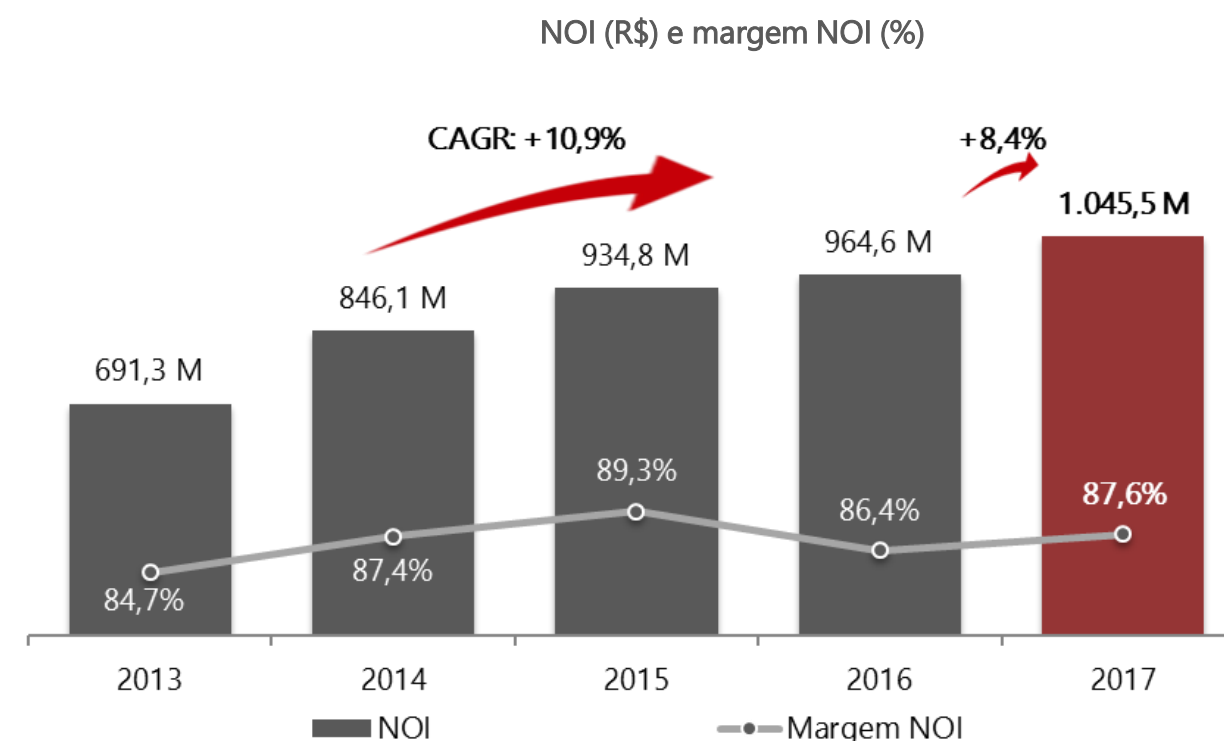


4.4 Resultado Operacional Líquido – NOI

NOI ultrapassa a marca de R\$1 bilhão em 2017

4T17: O Resultado Operacional Líquido (NOI) apresentou um crescimento de 2,9% no trimestre, atingindo R\$284,9 milhões, beneficiado por um aumento de 2,8% na receita de locação, apesar do ligeiro aumento nas despesas de shopping centers. A margem NOI apresentou um aumento de 48 p.b. atingindo 86,5% no trimestre.

2017: No ano, o NOI foi 8,4% maior que em 2016, totalizando R\$1.045,5 milhões e representando um CAGR de 10,9% dos últimos cinco anos. A margem NOI aumentou 120 p.b., encerrando o ano em 87,6%.



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

NOI (R\$)	4T17	4T16	Var.%	2017	2016	Var.%
Receita de locação	306,0 M	297,6 M	2,8%	1.006,9 M	929,5 M	8,3%
Apropriação de receita de aluguel linear	(30,3 M)	(29,9 M)	1,3%	(2,8 M)	(3,5 M)	-18,4%
Receita de estacionamento	53,5 M	53,9 M	-0,7%	189,7 M	190,7 M	-0,5%
Receita operacional	329,2 M	321,6 M	2,4%	1.193,8 M	1.116,7 M	6,9%
Despesas de shopping centers	(43,3 M)	(42,5 M)	2,1%	(143,9 M)	(144,3 M)	-0,4%
Despesas com escritórios para locação	(1,1 M)	(2,4 M)	-51,3%	(4,6 M)	(7,8 M)	-40,9%
NOI	284,7 M	276,8 M	2,9%	1.045,3 M	964,6 M	8,4%
<i>Margem NOI</i>	<i>86,5%</i>	<i>86,1%</i>	<i>48 p.b.</i>	<i>87,6%</i>	<i>86,4%</i>	<i>120 p.b.</i>

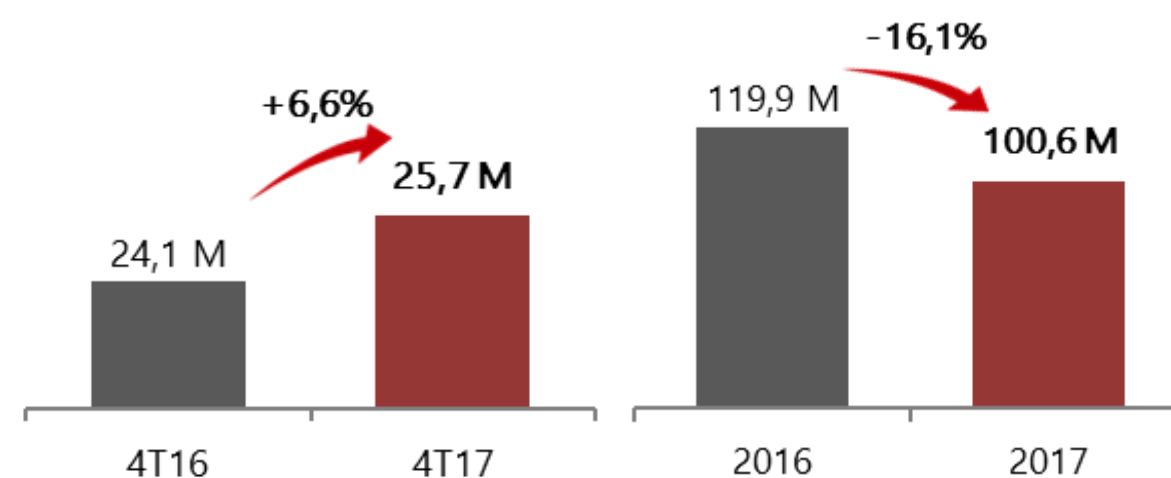
5.1 Receitas de Serviços e Cessão de Direitos

Receita de serviços cresce 6,6% no 4T17, liderada pelo crescimento do NOI

4T17: A receita de serviços, composta principalmente por administração de portfólio e taxas de corretagem, atingiu R\$25,7 milhões, um aumento de 6,6% sobre o 4T16, devido principalmente a uma combinação do crescimento do NOI, das novas expansões e da inauguração do ParkShopping Canoas, que contribuíram para uma maior taxa de administração.

2017: A receita de serviços foi de R\$100,6 milhões no ano, uma diminuição de 16,1% em relação a 2016, devido ao efeito da aquisição de participações minoritárias no ano passado, reduzindo a administração de área de terceiros, porém parcialmente compensada pelas razões supracitadas.

Evolução da receita de serviços (R\$)



Receita de cessão de direitos de R\$0,9 milhão no 4T17 e de R\$6,5 milhões em 2017

4T17: A cessão de direitos totalizou R\$0,9 milhão, comparada aos R\$4,3 milhões no 4T16, sendo composta principalmente pelas receitas provenientes da troca de mix recorrente de áreas em operação há mais de cinco anos. É importante destacar o fim de parte das amortizações dos contratos de cessão de direitos das lojas satélites dos três greenfields que inauguraram no 4T12.

2017: A receita de cessão de direitos foi de R\$6,5 milhões, uma diminuição de 53,6% sobre o ano anterior.

5.2 Despesas Gerais & Administrativas (Sede) e com Remuneração Baseada em Ações

Apesar do crescimento da Companhia, despesas de sede são reduzidas

4T17: As despesas de sede foram de R\$31,4 milhões, uma redução de 9,3%, devido principalmente à eficiência operacional, menores despesas de serviços prestados e menores provisões. As despesas de sede representaram 9,7% da receita líquida no 4T17, uma diminuição de 142 p.b. sobre a mesma fração do 4T16.

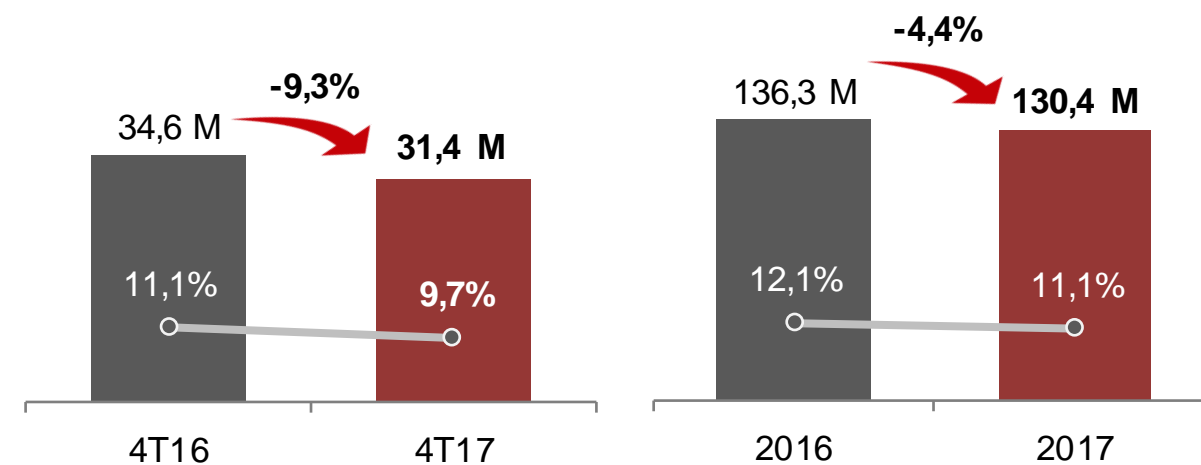
2017: As despesas de sede foram de R\$130,4 milhões, 4,4% abaixo de 2016, beneficiadas pela queda nas despesas de marketing e de serviços de terceiros. As despesas de sede representaram 11,1% da receita líquida em 2017, 99 p.b. abaixo da porcentagem de 2016.

Reversão de R\$9,1 milhões na linha de remuneração baseada em ações

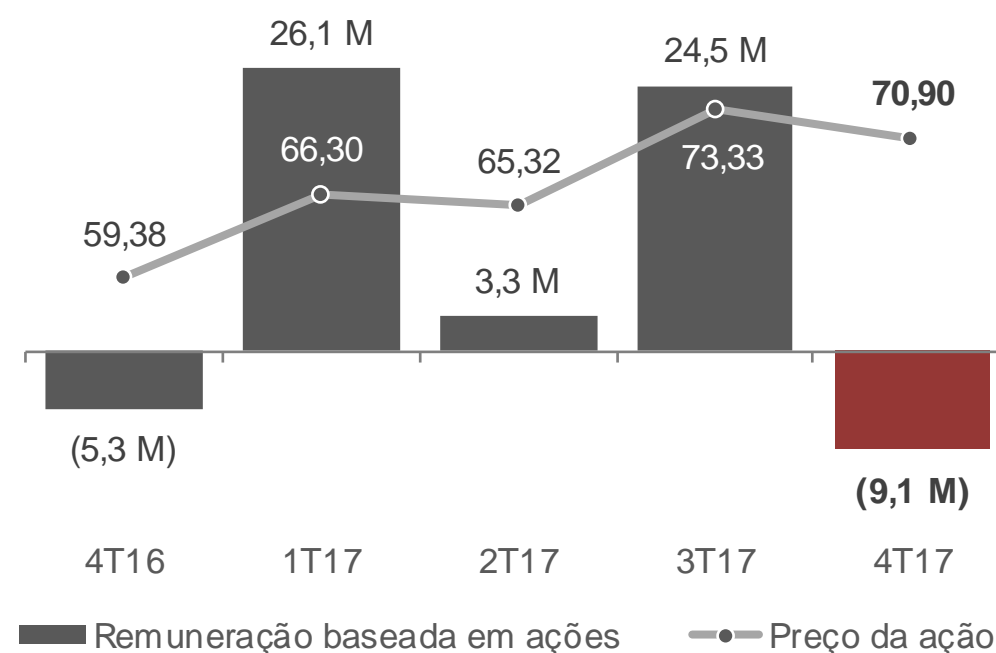
4T17: Devido a uma diminuição de R\$2,43 (-3,3%) no preço da ação no trimestre, que impactou a marcação a mercado trimestral da provisão dos planos de *Phantom Stock Options*, a linha de remuneração baseada em ações registrou uma reversão de R\$9,1 milhões.

2017: A linha de remuneração baseada em ações foi de R\$44,9 milhões no ano, um aumento de 230,2% sobre 2016, devido principalmente a um aumento de R\$11,52 (+19,4%) no preço da ação, que afetou a linha devido à marcação a mercado dos planos de *Phantom Stock Options*.

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



Evolução da linha de remuneração baseada em ações e do preço da ação (R\$)¹



¹ Preço da ação ao fim de cada período.

Distratos conduzem o resultado imobiliário

4T17: As receitas de venda de imóveis totalizaram R\$1,0 milhão, compostas pelas vendas do trimestre, distratos e retenções financeiras dos distratos. No trimestre, essas retenções financeiras foram de R\$0,6 milhão, resultando em um resultado imobiliário de R\$1,7 milhão.

As despesas de projetos para venda, compostas principalmente por corretagem e impostos sobre propriedades do banco de terrenos, somaram R\$1,9 milhão no 4T17.

2017: O resultado imobiliário foi de R\$5,6 milhões, devido a uma reversão de R\$0,7 milhão em venda de imóveis e às retenções de distratos de R\$6,3 milhões.

As despesas de projetos para venda totalizaram R\$5,8 milhões no ano.



Complexo: Cristal Tower, Diamond Tower, Résidence du Lac e BarraShoppingSul

7.1 EBITDA

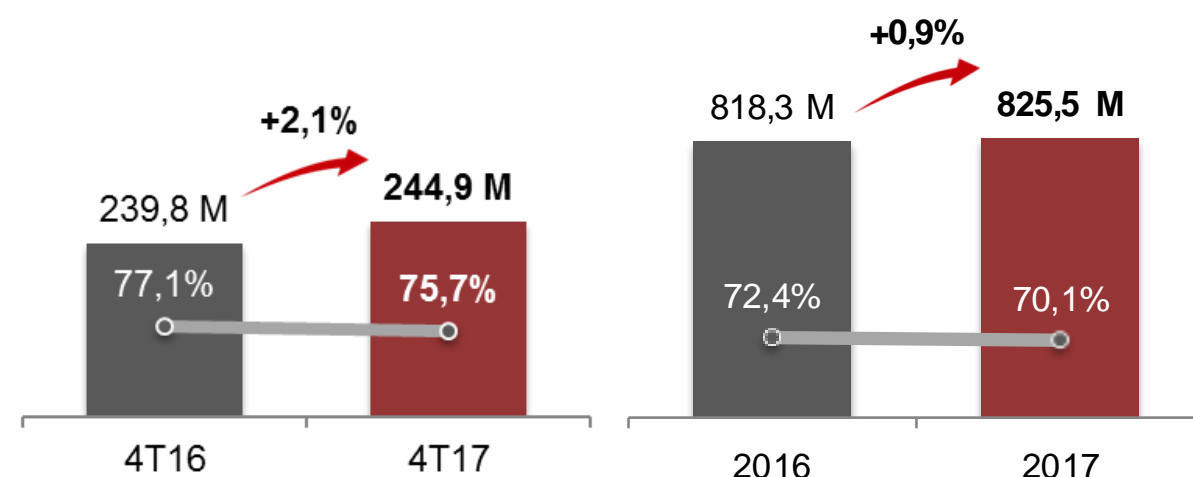
Crescimento resiliente de 2,1% do EBITDA no 4T17

4T17: O EBITDA totalizou R\$244,9 milhões, um crescimento de 2,1% sobre o mesmo período do ano anterior, devido principalmente a um aumento de 4,0% na receita líquida e a uma diminuição de 9,3% das despesas de sede.

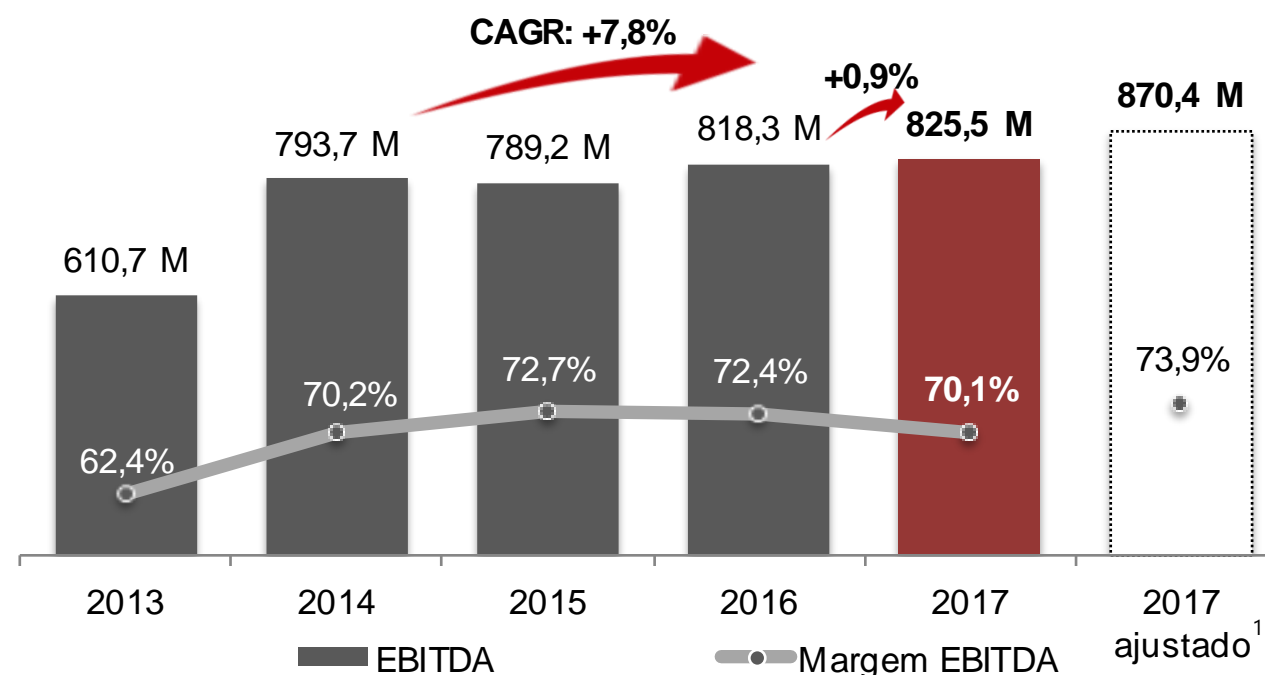
O resultado foi parcialmente compensado por um aumento de 104,2% nas despesas de projetos para locação, por conta da inauguração do ParkShopping Canoas.

2017: O EBITDA alcançou R\$825,5 milhões no ano, um aumento de 0,9% sobre 2016, devido a um crescimento de 4,2% na receita líquida, porém parcialmente compensado pela linha de remuneração baseada em ações, que aumentou 230,2% devido à valorização do preço da ação, conforme explicado no tópico 5.2. Se a linha de remuneração baseada em ações fosse excluída, o EBITDA teria crescido 4,6%, alcançando R\$870,4 milhões.

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



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



¹ A conta de remuneração baseada em ações não foi considerada. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 26.

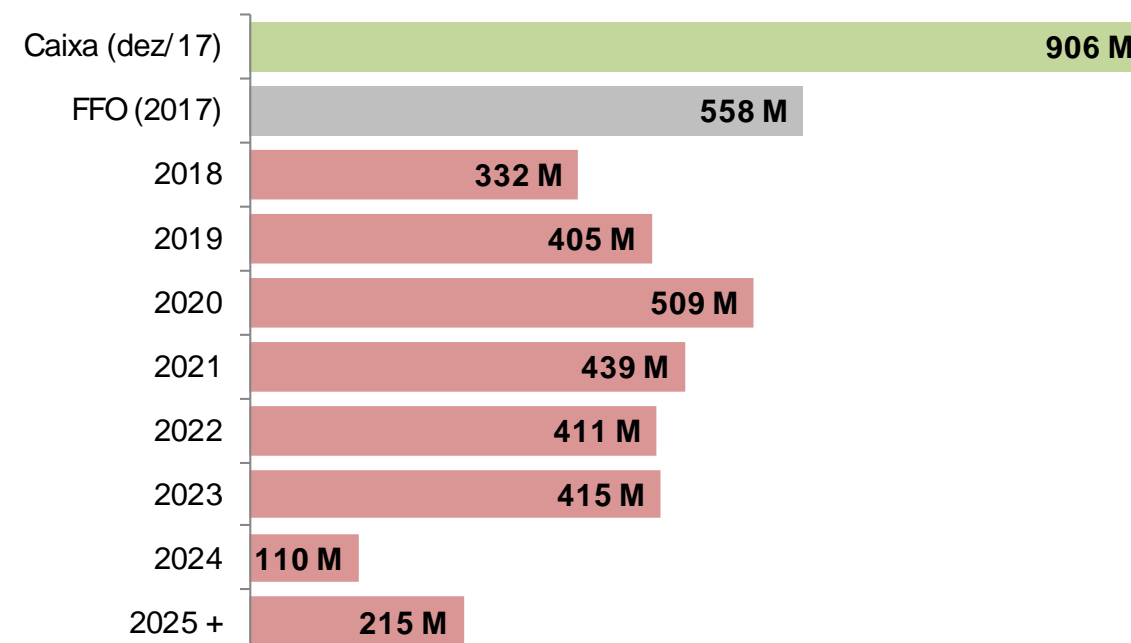
7.2 Endividamento e Disponibilidades

Posição de caixa e controle do endividamento levam a uma alavancagem estável

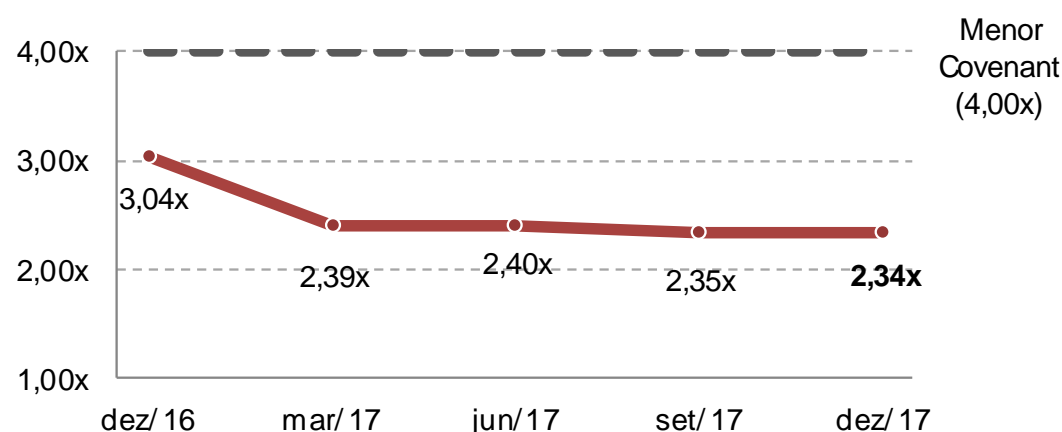
Ao final de dezembro de 2017, a Multiplan apresentou uma dívida líquida de R\$1.928,1 milhões, praticamente inalterada quando comparada com a de setembro de 2017, porém 22,4% menor do que a dívida líquida de R\$2.485,2 milhões de dezembro de 2016. A dívida bruta diminuiu 5,7% quando comparada com a de setembro de 2017, enquanto a posição de caixa foi 16,2% menor, devido principalmente ao pagamento de um empréstimo de R\$80,0 milhões.

A relação dívida líquida/EBITDA se manteve estável, de 2,35x em setembro de 2017 para 2,34x em dezembro de 2017. A Companhia manteve um intervalo confortável para o seu menor *covenant* de dívida líquida/EBITDA.

Perfil da amortização da dívida bruta em 31 de dezembro de 2017



Evolução da dívida líquida / EBITDA



Indicadores Financeiros ¹	31/12/2017	30/09/2017
Dívida Líquida/EBITDA	2,34x	2,35x
Dívida Bruta/EBITDA	3,43x	3,66x
EBITDA/Despesa Financeira Líquida	4,13x	3,62x
Dívida Líquida/Valor Justo	11,3%	11,3%
Dívida Total/Patrimônio Líquido	0,55x	0,59x
Dívida Líquida/Valor de Mercado	13,6%	13,1%
Prazo Médio de Amortização (meses)	49	50

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

7.2 Endividamento e Disponibilidades

Custo da dívida volta a cair, acompanhando a taxa Selic

O custo médio de financiamento da Companhia acompanhou a queda da taxa Selic e foi 95 p.b. menor do que ao final de setembro de 2017, a 8,24% a.a.

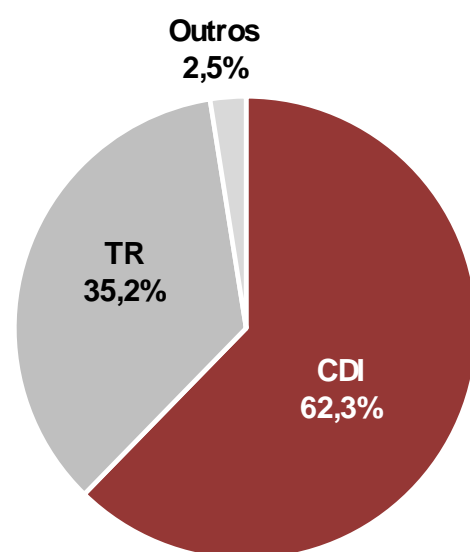
Em dezembro de 2017, a exposição da dívida da Companhia ao CDI era de 62,3% da dívida bruta. A dívida atrelada à TR era de 35,2%, enquanto outros índices, como TJLP e IPCA, representavam apenas 2,5% da dívida total.

Todas as dívidas da Multiplan são em moeda local.

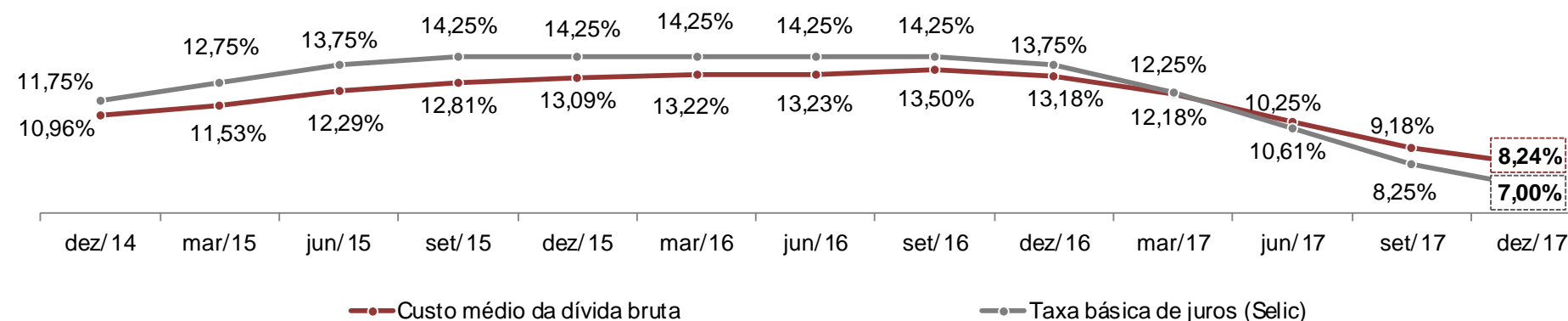
Indexadores do endividamento em 31 de dezembro de 2017

	Desempenho do Indexador	Taxa de Juros Média ¹	Custo da Dívida	Saldo da Dívida (R\$)
TR (LTM)	0,60%	9,07%	9,66%	997,2 M
CDI	7,00%	0,41%	7,41%	1.767,2 M
TJLP	7,00%	3,23%	10,23%	26,6 M
Outras ²	0,44%	7,89%	8,33%	43,4 M
Total	4,65%	3,60%	8,24%	2.834,5 M

Índices da dívida da Multiplan em dez/17



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



¹ Média ponderada da taxa de juros anual.

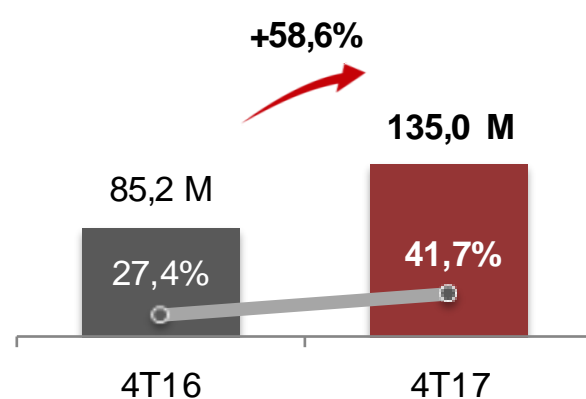
² Outros incluem IPCA, IGP-M e outros índices.

7.3 Lucro Líquido e Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

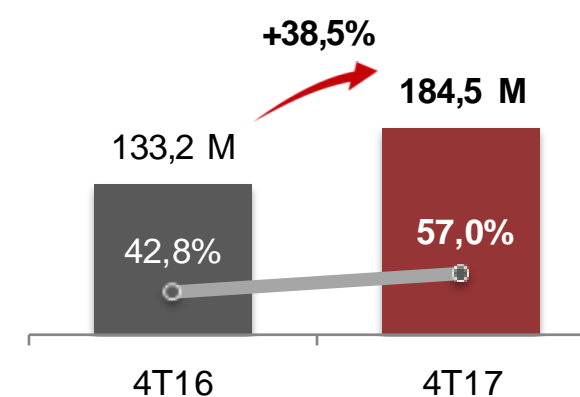
Sólidos crescimentos de 58,6% no lucro líquido e de 38,5% no FFO

4T17: O lucro líquido alcançou R\$135,0 milhões, um crescimento de 58,6% sobre o mesmo período do ano anterior, devido principalmente à diminuição de 41,8% na despesa financeira líquida e a uma menor taxa efetiva de imposto de renda, dada a provisão de R\$65,0 milhões em Juros sobre o Capital Próprio. A margem líquida foi de 41,7%, 1.436 p.b. acima do 4T16. No trimestre, o FFO cresceu 38,5%, alcançando R\$184,5 milhões, também beneficiado por um forte crescimento da margem.

Lucro líquido (R\$) e margem (%)



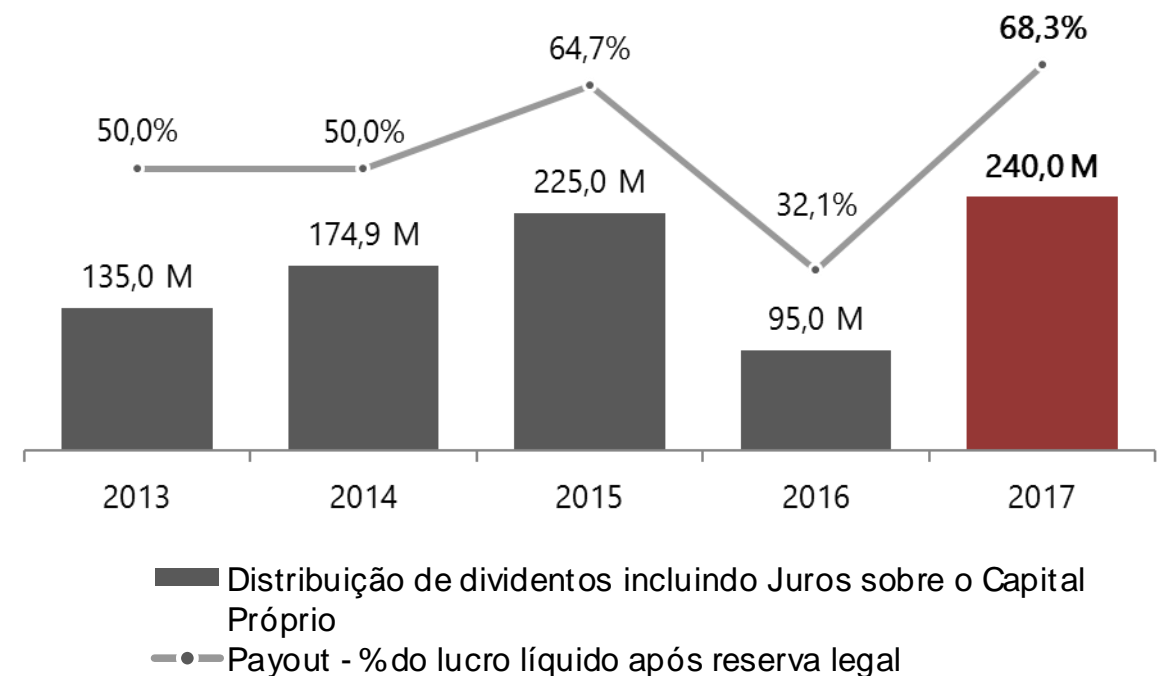
FFO (R\$) e margem (%)



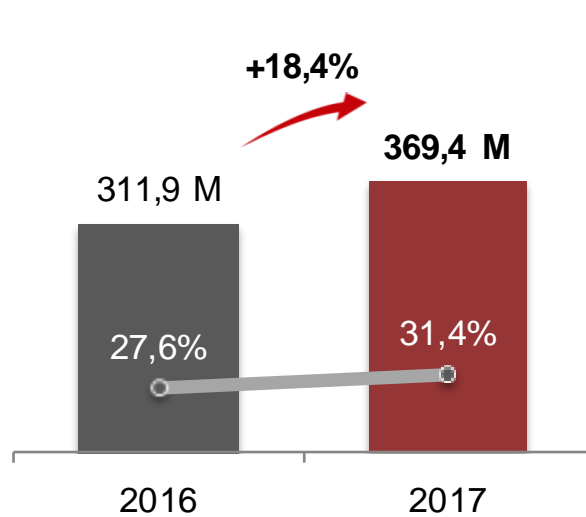
7.3 Lucro Líquido e Fluxo de Caixa Operacional (FFO)

2017: O lucro líquido aumentou 18,4% no ano, totalizando R\$369,4 milhões. A margem líquida foi de 31,4%, 377 p.b. acima de 2016. A Companhia anunciou R\$240,0 milhões em Juros sobre o Capital Próprio no ano, um novo recorde, levando a um *payout* de 68,3%, a maior distribuição nominal e percentual desde a abertura de capital. Em 2017, o FFO alcançou R\$558,5 milhões, um aumento de 15,3% sobre 2016.

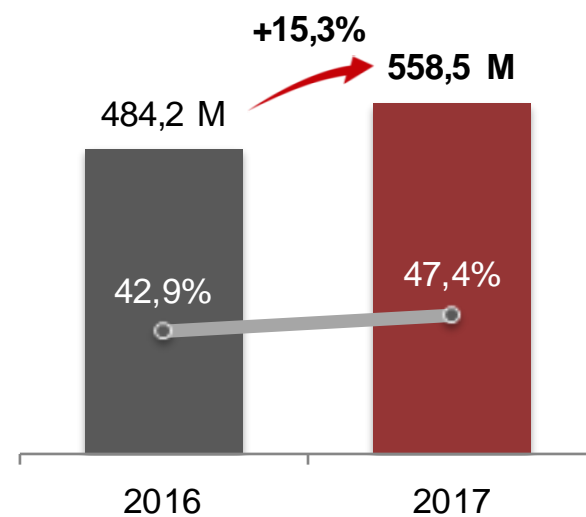
Distribuição de dividendos e Juros sobre Capital Próprio (R\$) e *payout* (%)



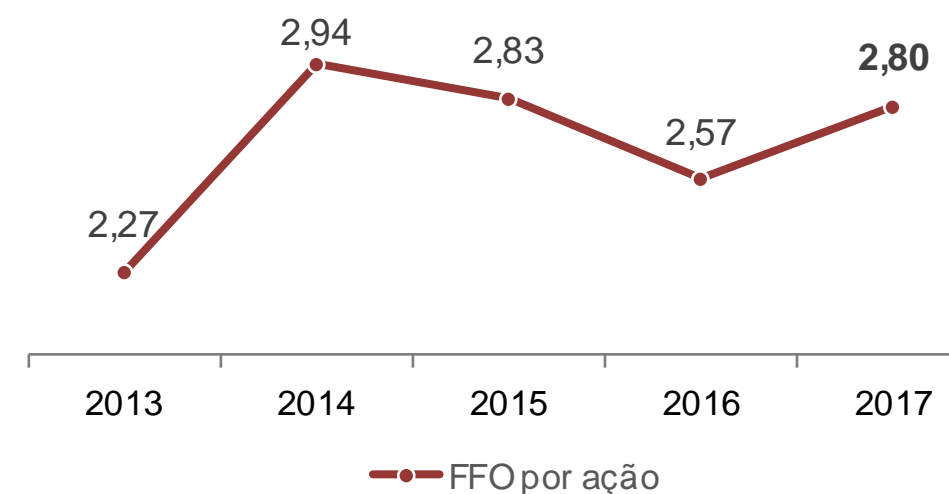
Lucro líquido (R\$) e margem (%) – ano/ano



FFO (R\$) e margem (%) – ano/ano



FFO por ação (R\$)¹



¹ Considera as ações emitidas ao fim de cada período menos as ações em tesouraria.

8.1 CAPEX

Investimentos de R\$99,1 milhões no 4T17, focados principalmente na conclusão do ParkShopping Canoas

A Multiplan investiu R\$99,1 milhões durante o 4T17, sendo que o maior montante, de R\$70,9 milhões, foi para o desenvolvimento de novos shopping centers, enquanto outros R\$15,9 milhões foram investidos em expansões.

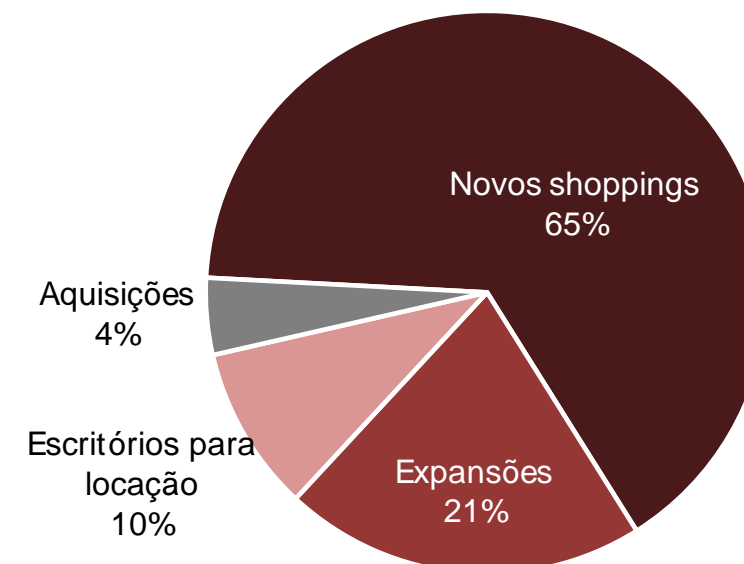
Os investimentos no desenvolvimento de shopping centers foram destinados principalmente para o ParkShopping Canoas e o início das obras no ParkShopping Jacarepaguá (mais detalhes na seção 8.3). Os investimentos em expansões totalizaram R\$15,9 milhões e incluíram a conclusão da segunda fase da Expansão II do Pátio Savassi e uma expansão do VillageMall.

Com esses investimentos, a ABL total entregue pela Multiplan em 2017 foi de 57.600 m² através de quatro projetos, representando um crescimento de 7% na ABL total.

Detalhamento do CAPEX

Investimento (R\$)	4T17	2017
Novos Shopping Centers	70,9 M	234,1 M
Expansões	15,9 M	80,7 M
Revitalizações, TI e Outros	11,2 M	35,6 M
Torres para Locação	0,8 M	5,4 M
Aquisições	-	92,4 M
Compra de Terrenos	0,3 M	1,4 M
Total	99,1 M	449,6 M

Detalhamento do crescimento de propriedades para investimento (desde o início do portfólio; % da ABL total)



8.2 Expansões de Shopping Centers

Pátio Savassi inaugura Expansão II

A segunda fase da Expansão II no Pátio Savassi foi inaugurada em novembro de 2017.

A expansão está totalmente locada, com duas novas âncoras, um teatro e uma ABL total de 2.300 m², além de 95 novas vagas de estacionamento em dois pisos de subsolo.

Primeira fase da Expansão I do VillageMall é adicionada ao shopping

A primeira expansão no VillageMall é dividida em duas fases, adicionando 3.800 m² de ABL total, ou aproximadamente 2.700 m² de ABL líquida.

A primeira fase, com aproximadamente 1.100 m² e 100% já locado, inaugurou em dezembro de 2017 e já se encontra com três operações; outras duas estão previstas para inaugurar durante a primeira metade de 2018.

A segunda fase tem previsão de inauguração no final de 2018.



8.3 Novos Shopping Centers

Começam as obras no ParkShopping Jacarepaguá

Foi iniciada a construção do 20º shopping center da Multiplan, o ParkShopping Jacarepaguá, no Rio de Janeiro, em dezembro de 2017. O ativo terá aproximadamente 40.000 m² de ABL e tem a inauguração prevista para novembro de 2019.

Localizado em uma região carente de comércio, lazer e serviços, o projeto vem para atender uma população de 600 mil habitantes¹. O shopping center será construído em um terreno de aproximadamente 95 mil m² e, seguindo a estratégia adotada no ParkShopping Canoas, irá trazer um projeto com arquitetura inovadora, paisagismo diferenciado e grandes espaços abertos, com as mais modernas tecnologias sustentáveis disponíveis, buscando grandes eficiências condominiais e, como consequência, reduzindo os custos operacionais.

A Companhia terá uma participação de 91,0% nas receitas do shopping center e de 100% no custo de construção do empreendimento. O investimento é estimado em R\$500,0 milhões. A Multiplan implementará seu padrão de conveniência e funcionalidade no ParkShopping Jacarepaguá. Serão 232 lojas, incluindo 15 âncoras e mega-lojas, um supermercado, um centro de eventos multiúso, uma pista de patinação no gelo permanente, sete salas de cinema *stadium*, um parque de diversões, 10 restaurantes, além de uma ampla praça de alimentação com 34 operações e 2.100 vagas de estacionamento, sendo 700 cobertas. A expectativa é que o shopping center gere aproximadamente 3.000 empregos.



Projeto artístico sujeito a modificação sem aviso prévio.

¹ Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

8.3 Novos Shopping Centers

ParkShopping Canoas, o mais moderno shopping center do Brasil

O 19º shopping center da Multiplan inaugurou em 24 de novembro de 2017 na cidade de Canoas (RS). O ParkShopping Canoas conta com o que há de mais moderno em termos de tecnologia e eficiência condominial, e destaca-se por unir natureza, entretenimento e compras através de um mix completo distribuídos em 48.711 m² de Área Bruta Locável (ABL). À disposição dos clientes, há ainda 2.600 vagas de estacionamento, sendo 1.500 cobertas.

O shopping center foi entregue com aproximadamente 90% das lojas em funcionamento na inauguração, incluindo todas as âncoras, cinema, supermercado, centro de eventos e a maior pista de patinação de gelo do país. Em seu primeiro fim de semana de operação, o shopping center registrou um forte fluxo de 45 mil veículos. O empreendimento gerará aproximadamente 3 mil empregos.



ParkShopping Canoas – visão externa



ParkShopping Canoas – praça de alimentação gourmet

8.4 Banco de Terrenos e Futuros Projetos Multiúso

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

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

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

Shopping Center	Área do terreno	Área privativa para venda ¹	Tipo de projeto	% Multiplan
BarraShoppingSul	159.587 m ²	294.130 m ²	Hotel, Escritório e Residencial	100%
JundiaíShopping	4.500 m ²	11.616 m ²	Escritório	100%
ParkShoppingBarigüi	28.214 m ²	26.185 m ²	Apart-Hotel e Escritório	94%
ParkShoppingCampoGrande	317.755 m ²	114.728 m ²	Escritório e Residencial	90%
ParkShopping Canoas	18.721 m ²	19.703 m ²	Hotel, Apart-Hotel e Escritório	n.d.
ParkShoppingSãoCaetano	36.948 m ²	103.850 m ²	Escritório	100%
Parque Shopping Maceió	86.699 m ²	164.136 m ²	Escritório e Residencial	50%
RibeirãoShopping	102.295 m ²	118.749 m ²	Hotel, Escritório e Residencial	100%
ShoppingAnáliaFranco	29.800 m ²	92.768 m ²	Residencial	36%
VillageMall	36.000 m ²	31.340 m ²	Escritório	100%
Total	820.519 m²	977.205 m²		83%

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

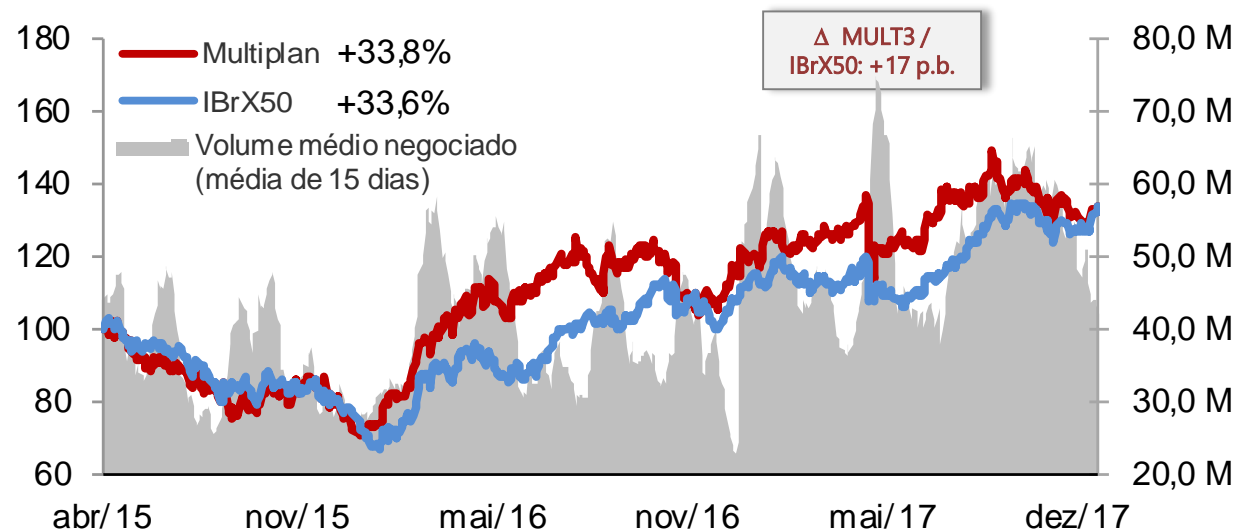
Valor médio diário negociado ultrapassa os R\$50,0 milhões em 2017

A ação da Multiplan (MULT3 na B3) foi cotada a R\$70,90 ao final de dezembro de 2017, 19,4% acima do final de dezembro de 2016. O volume médio diário negociado foi de R\$52,1 milhões, um aumento de 32,0% sobre o ano anterior.

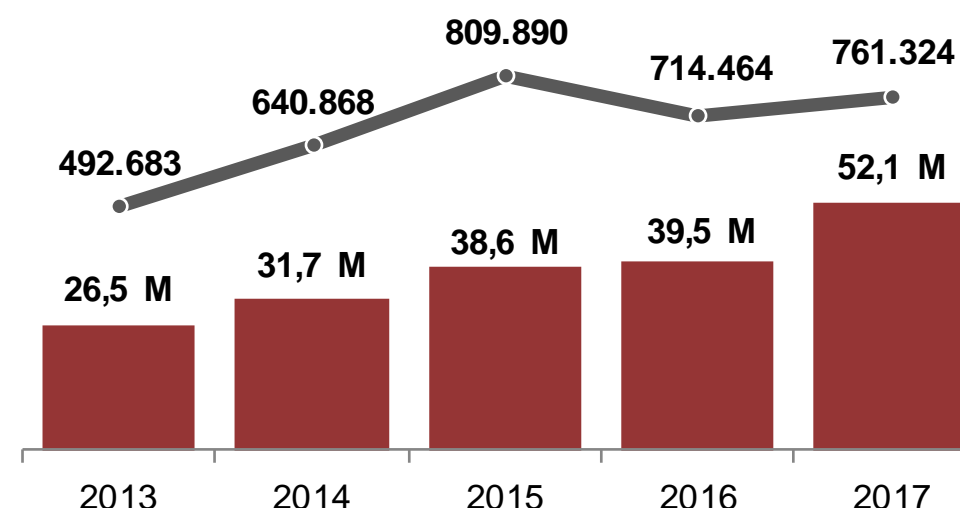
A MULT3 está listada em 81 índices, incluindo o Ibovespa (IBOV), o Índice Brasil 50 (IBrX50), o Índice Carbono Eficiente (ICO2), o MSCI Emerging Markets Index e o FTSE All-World ex North America Index USD.

Em 31 de dezembro de 2017, o Sr. e a Sra. Peres detinham 27,4% das ações da Companhia, direta ou indiretamente, enquanto a Ontario Teachers's Pension Plan (OTPP) detinha outros 27,4%. O *free-float* era equivalente a 44,7%.

MULT3, IBrX50 e volume MULT3 (desde a inclusão da MULT3)
Base 100 = 30 de abril de 2015



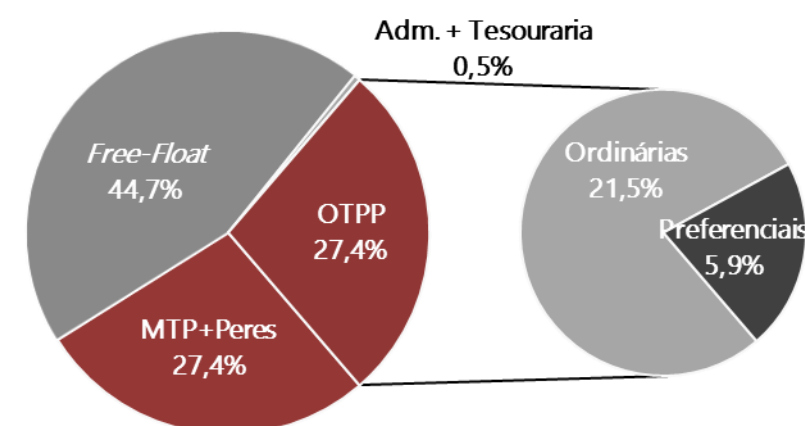
Evolução do número diário de ações negociadas



■ Volume diário negociado (R\$) ● Média diária de ações negociadas

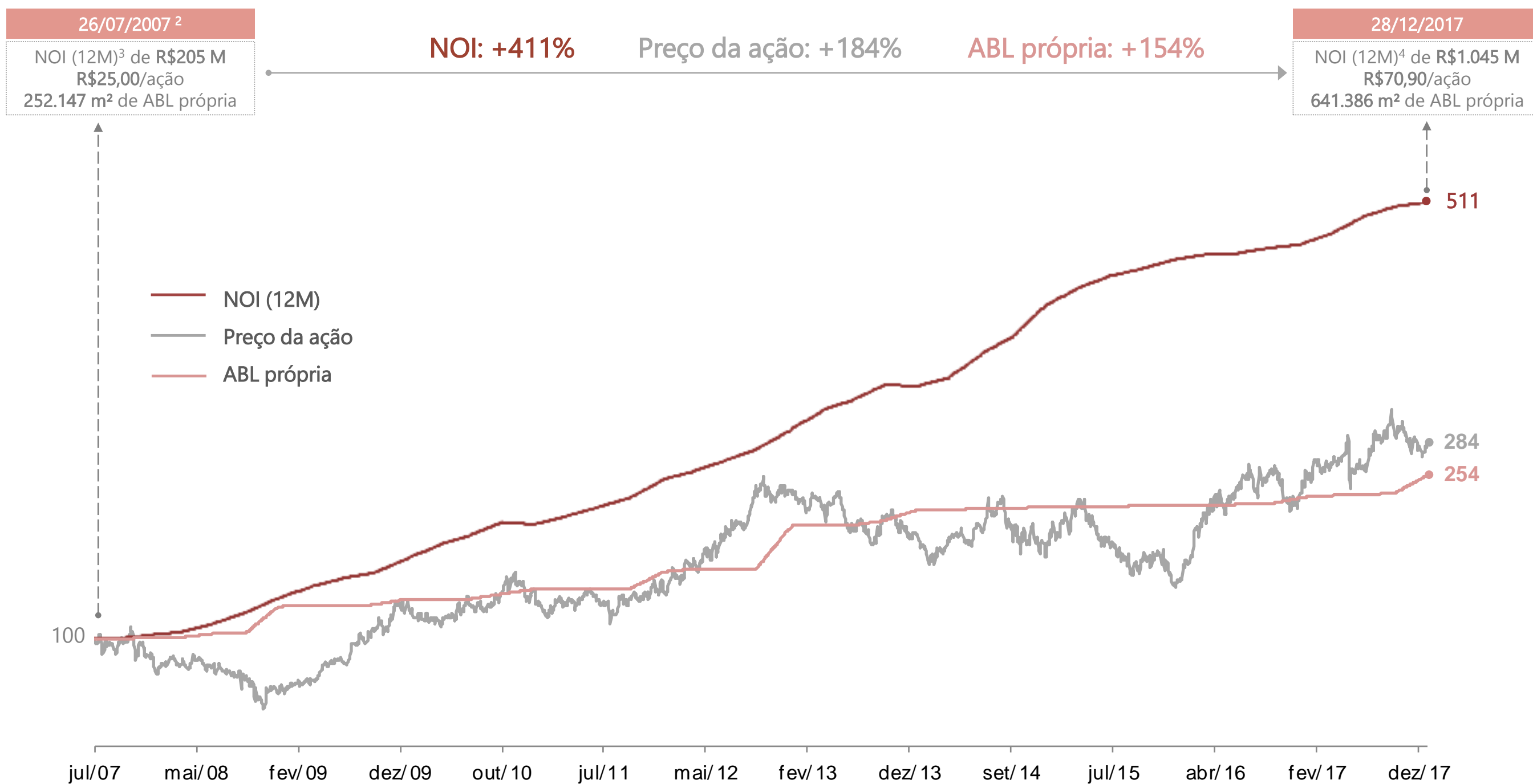
MULT3 na B3	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Preço de fechamento médio (R\$)	71,61	60,04	19,3%	68,68	56,24	22,1%
Preço de fechamento (R\$) – fim do período	70,90	59,38	19,4%	70,90	59,38	19,4%
Valor médio diário negociado (R\$)	54,2 M	35,6 M	52,2%	52,1 M	39,5 M	32,0%
Volume médio diário negociado (nº de ações)	755.483	595.805	26,8%	761.324	714.464	6,6%
Valor de mercado (R\$) – fim do período	14.198,0 M	11.282,0 M	25,8%	14.198,0 M	11.282,0 M	25,8%

Abertura da estrutura societária em 31 de dezembro de 2017



¹ OTPP = Ontario Teachers' Pension Plan.

Evolução do NOI¹, do preço da ação e da ABL própria desde o IPO



Fonte: Multiplan e Bloomberg em 28 de dezembro de 2017.

(1) Considera a média móvel de 90 dias do NOI (12M) e da ABL própria.

(2) A abertura de capital da Multiplan ocorreu em 26/07/2007.

(3) NOI de out/06 a set/07.

(4) NOI de jan/17 a dez/17.

De acordo com o CPC 28

A Multiplan avaliou internamente suas Propriedades para Investimento e determinou seu Valor Justo seguindo a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (DCF). A Companhia calculou o valor presente dos fluxos de caixa futuros utilizando uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM, Capital Asset Pricing Model. Foram consideradas premissas de risco e retorno com base em (i) estudos realizados e publicados por "Aswath Damodaran" (professor da New York University), (ii) desempenho das ações da Companhia (Beta), além de (iii) projeções macroeconômicas publicadas pelo Banco Central, e (iv) dados sobre o prêmio de risco do mercado nacional (Risco País, medido pelo Emerging Markets Bond Index Plus Brazil). Baseado nessas premissas, a Companhia estimou uma taxa de desconto média ponderada, nominal e desalavancada, de 13,58% em 31 de dezembro de 2017, como resultado de uma taxa de desconto base de 13,20%, calculada de acordo com o modelo CAPM, e um prêmio de risco médio ponderado de 38 pontos base. O prêmio de risco foi calculado de acordo com avaliações internas e adicionado à taxa de desconto base em um intervalo entre zero e 150 pontos base na avaliação de cada shopping center, torre comercial ou projeto futuro.

O cálculo de Valor Justo das propriedades para investimento reflete o conceito de participantes de mercado. Assim, a Companhia desconsiderou para cálculo dos fluxos de caixa descontados os impostos sobre as receitas, impostos e contribuições sobre o lucro, e receitas e despesas decorrentes da prestação de serviços de administração e comercialização. O fluxo de caixa futuro do modelo foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais das propriedades, incluindo o resultado líquido operacional (NOI), cessão de direito recorrente (baseada somente na troca de mix, salvo em projetos em desenvolvimento e projetos futuros), receitas com taxas de transferência, investimentos em revitalização e investimentos em obras em andamento. Para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma taxa de crescimento real de 2,0% para shopping centers e zero para torres comerciais. A Companhia classificou suas propriedades para investimento de acordo com o status de cada uma. A tabela abaixo apresenta a descrição do valor identificado para cada categoria de propriedade e o valor dos ativos na participação da Companhia.

De acordo com o CPC 28

Custo de Capital Próprio	2017	2016	2015	2014	2013
Taxa livre de risco (<i>Risk-free rate</i>)	3,39%	3,42 %	3,45%	3,49%	3,53%
Prêmio de risco de mercado	6,26%	6,11 %	6,05%	6,11%	6,02%
Beta ajustado	0,82	0,79	0,78	0,72	0,77
Risco país	287 p.b.	270 p.b.	232 p.b.	230 p.b.	205 p.b.
Prêmio de risco adicional	38 p.b.	38 p.b.	51 p.b.	44 p.b.	43 p.b.
Custo de capital próprio – US\$ nominal	11,78%	11,30%	11,00%	10,65%	10,66%
Premissas de inflação					
Inflação (Brasil) ¹	4,05 %	4,59 %	6,53%	6,53%	5,98%
Inflação (EUA)	2,40 %	2,40 %	2,40%	2,40%	2,30%
Custo de capital próprio – R\$ nominal	13,58%	13,69%	15,47%	15,11%	14,64%

¹ A inflação estimada (BR) para dezembro de 2017 considera a média de 4 anos, entre janeiro de 2018 e dezembro de 2021. A premissa de inflação utilizada nos modelos de 2013, 2014, 2015 e 2016, considerou a inflação estimada para os 12 meses seguintes.

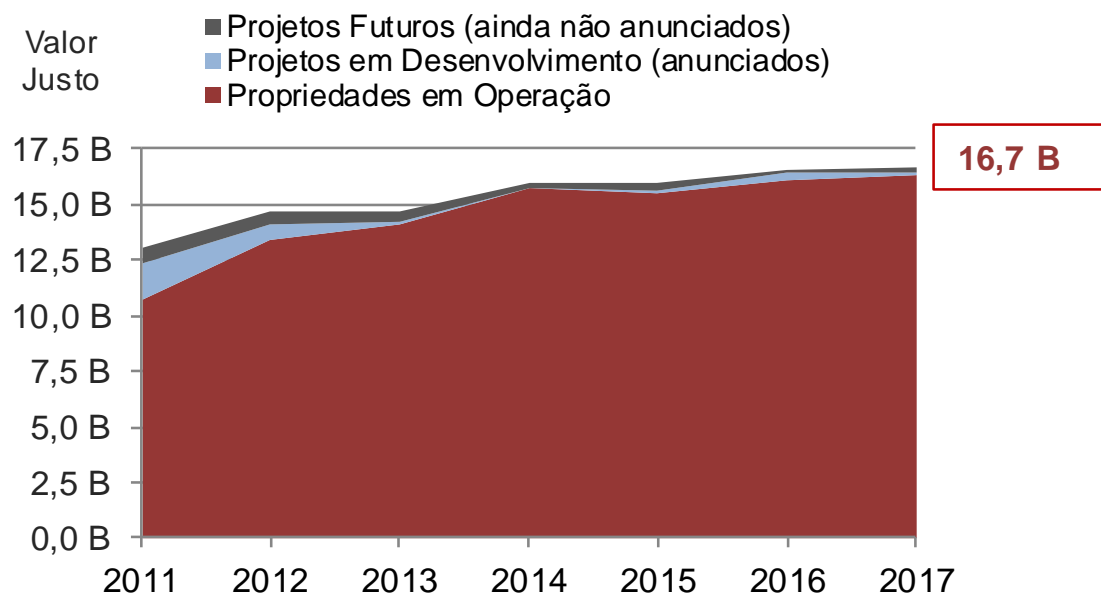
Valor Justo de Propriedades para Investimento	2017	2016	2015	2014	2013
Shopping centers e torres comerciais em operação ^{1,2}	R\$ 16.379 M	R\$ 16.116 M	R\$ 15.465 M	R\$ 15.683 M	R\$ 14.089 M
Projetos em desenvolvimento (anunciados) ^{1,2}	R\$ 110 M	R\$ 295 M	R\$ 181 M	R\$ 32 M	R\$ 123 M
Projetos futuros (ainda não anunciados)	R\$ 161 M	R\$ 156 M	R\$ 379 M	R\$ 284 M	R\$ 430 M
Total	R\$ 16.650 M	R\$ 16.568 M	R\$ 16.024 M	R\$ 15.999 M	R\$ 14.642 M

¹ Em 2013, os projetos Expansão VII e Expansão VIII do RibeirãoShopping e o Morumbi Corporate foram concluídos e seus ativos transferidos de projetos em desenvolvimento para shopping centers e torres comerciais em operação.

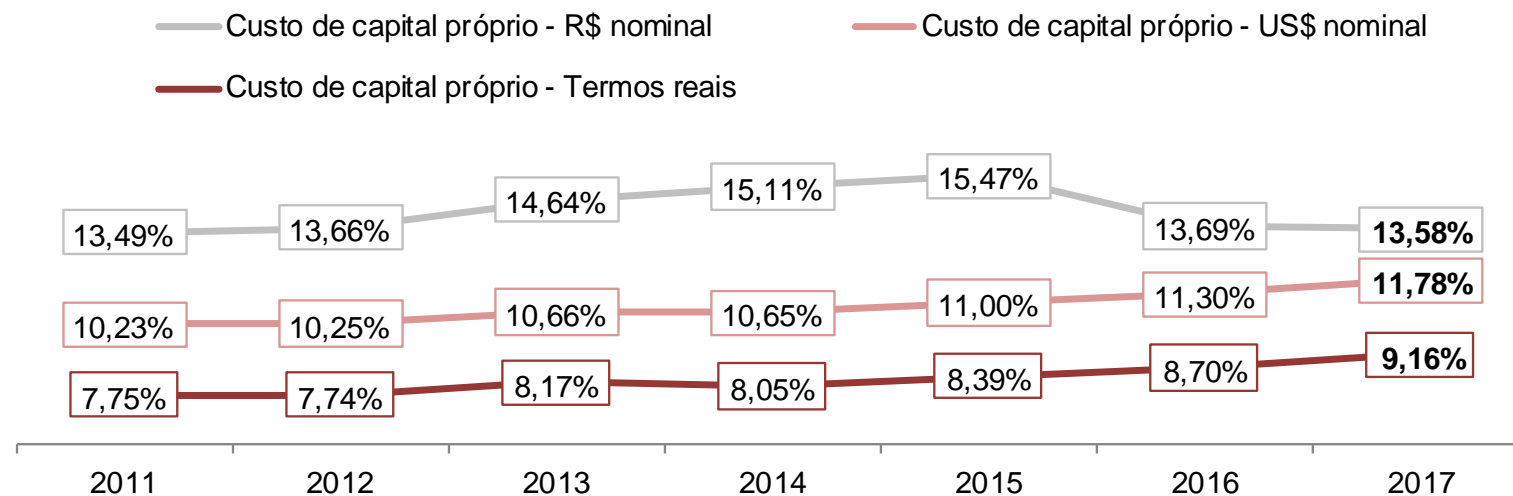
² Em 2014, o projeto Expansão VII do BarraShopping foi concluído e seus ativos transferidos de projetos em desenvolvimento para shopping centers e torres comerciais em operação.

De acordo com o CPC 28

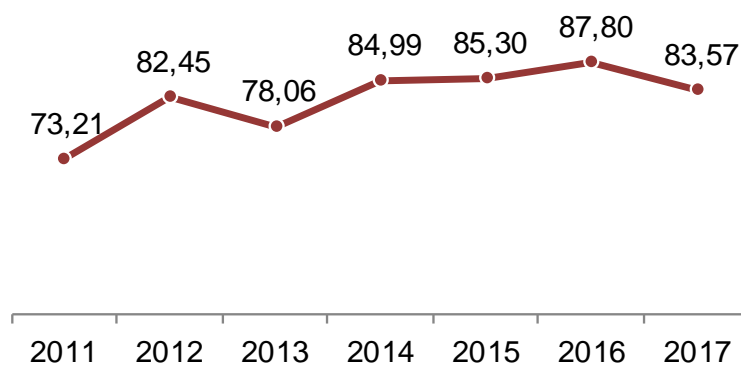
Evolução do Valor Justo¹ (R\$)



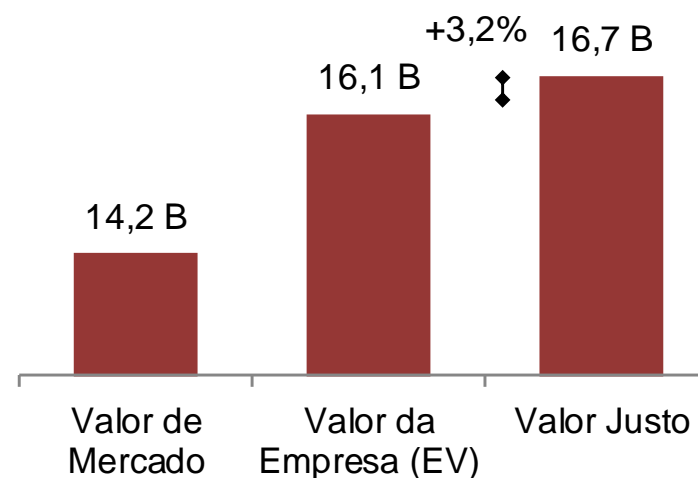
Taxa de desconto



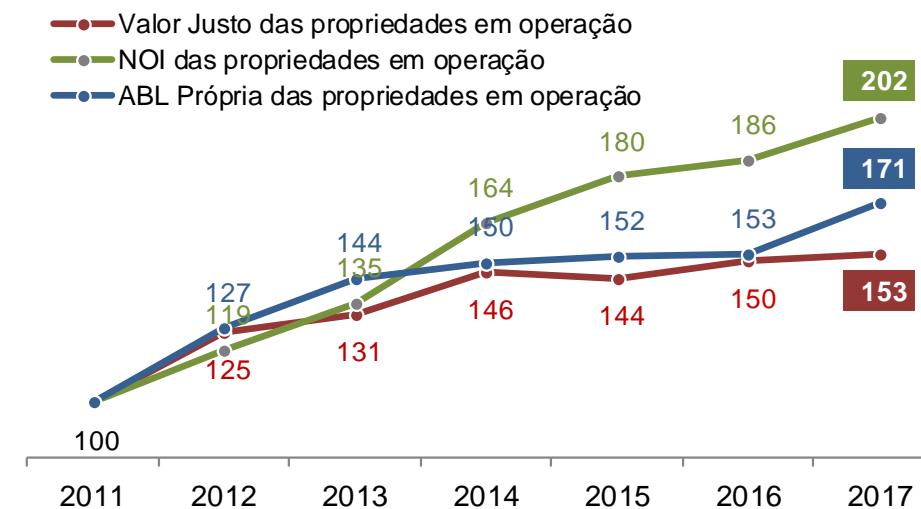
Valor Justo¹ por ação (R\$)



Valor de Mercado² vs. Valor da Empresa³ (EV) vs. Valor Justo¹ em 31 de dezembro de 2017



Crescimento do Valor Justo¹, NOI e ABL própria (Base 100: 2011)



¹ Calculado de acordo com o CPC 28. Mais detalhes estão disponíveis nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 e no relatório de resultados do 4T17.

² A soma de valor de mercado e dívida líquida.

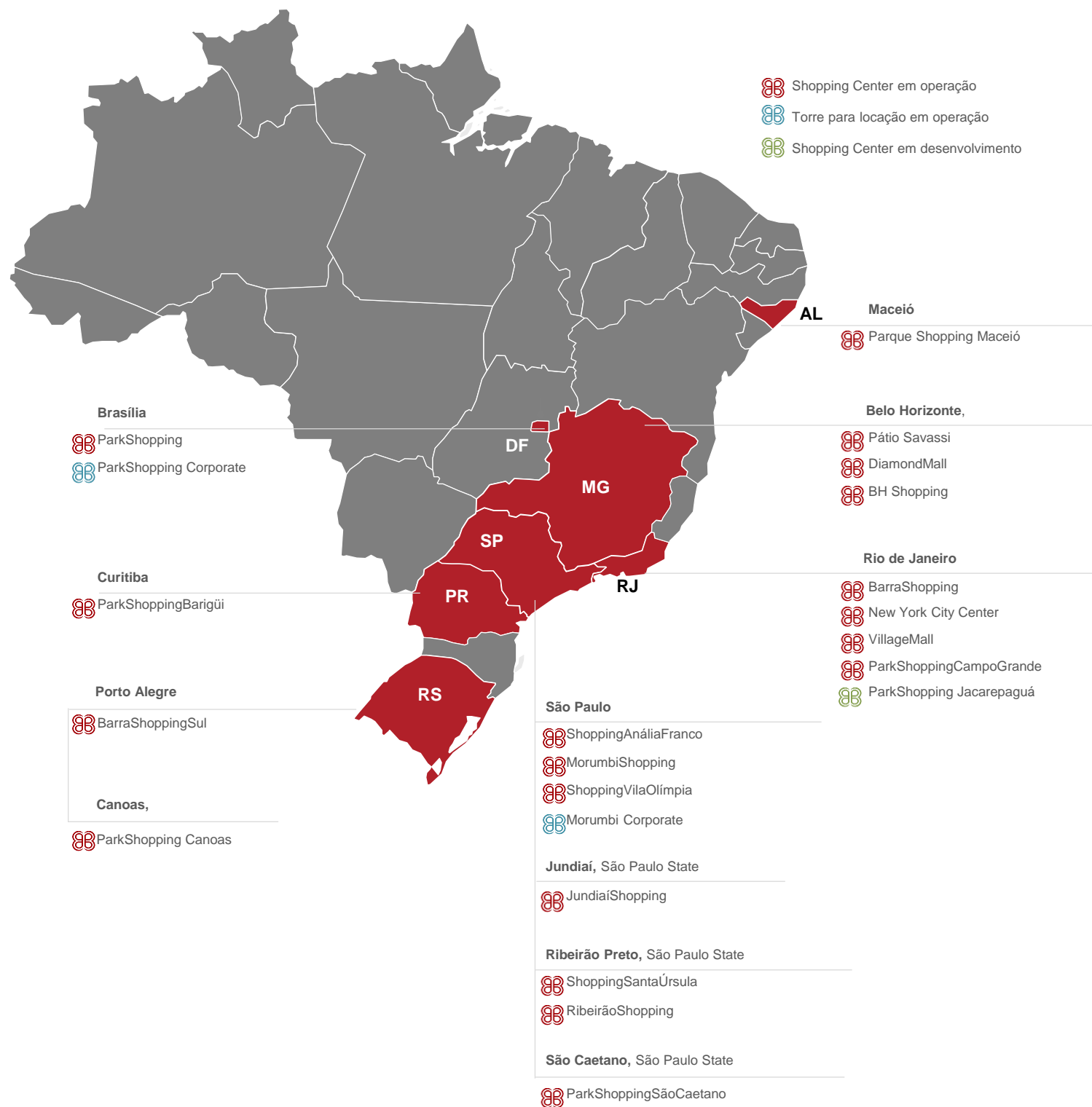
³ Baseado no valor da ação em 31 de dezembro de 2017.

2017	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total Média	Venda (ano) ¹	Aluguel (ano) ¹	Aluguel/venda (ano)	Taxa de Ocupação Média
Shopping centers em operação								
BH Shopping	1979	MG	80,0%	47.164 m ²	26.116 R\$/m ²	2.260 R\$/m ²	8,7%	97,2%
RibeirãoShopping	1981	SP	81,6%	71.249 m ²	14.561 R\$/m ²	1.044 R\$/m ²	7,2%	95,9%
BarraShopping	1981	RJ	65,8%	78.175 m ²	28.163 R\$/m ²	2.680 R\$/m ²	9,5%	99,6%
MorumbiShopping	1982	SP	73,7%	55.944 m ²	33.365 R\$/m ²	3.005 R\$/m ²	9,0%	99,0%
ParkShopping	1983	DF	61,6%	53.592 m ²	23.424 R\$/m ²	1.754 R\$/m ²	7,5%	98,2%
DiamondMall	1996	MG	90,0%	21.385 m ²	28.985 R\$/m ²	2.435 R\$/m ²	8,4%	98,4%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	22.257 m ²	10.324 R\$/m ²	740 R\$/m ²	7,2%	100,0%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.611 m ²	23.108 R\$/m ²	1.835 R\$/m ²	7,9%	97,6%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	93,3%	52.332 m ²	19.868 R\$/m ²	1.252 R\$/m ²	6,3%	99,1%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	19.794 m ²	22.563 R\$/m ²	1.675 R\$/m ²	7,4%	97,5%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	62,5%	23.199 m ²	8.001 R\$/m ²	293 R\$/m ²	3,7%	90,2%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	73.001 m ²	15.040 R\$/m ²	776 R\$/m ²	5,2%	97,4%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60,0%	28.375 m ²	17.091 R\$/m ²	1.167 R\$/m ²	6,8%	96,1%
ParkShoppingSãoCaetano	2011	SP	100,0%	39.253 m ²	16.565 R\$/m ²	1.119 R\$/m ²	6,8%	98,8%
JundiaíShopping	2012	SP	100,0%	34.822 m ²	14.380 R\$/m ²	895 R\$/m ²	6,2%	98,7%
ParkShoppingCampoGrande	2012	RJ	90,0%	43.784 m ²	13.809 R\$/m ²	893 R\$/m ²	6,5%	93,8%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	25.747 m ²	22.456 R\$/m ²	1.169 R\$/m ²	5,2%	98,2%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	37.047 m ²	11.749 R\$/m ²	776 R\$/m ²	6,6%	95,7%
ParkShopping Canoas	2017	RS	80,0%	48.711 m ²	1.377 R\$/m ²	62 R\$/m ²	4,5%	92,2%
Subtotal shopping centers em operação			77,0%	827.444 m²	20.439 R\$/m²	1.447 R\$/m²	7,1%	97,4%
Torres Comerciais								
ParkShopping Corporate	2012	DF	50,0%	13.360 m ²				22,9%
Morumbi Corporate	2013	SP	100,0%	74.198 m ²				98,1%
Subtotal torres comerciais			92,4%	87.558 m²				
Total propriedades para locação			78,6%	915.002 m²				
VillageMall - Exp I	2018	RJ	100,0%	2.700 m ²				
Expansões em desenvolvimento			100,0%	2.700 m²				
Total do portfólio			78,5%	917.702 m²				

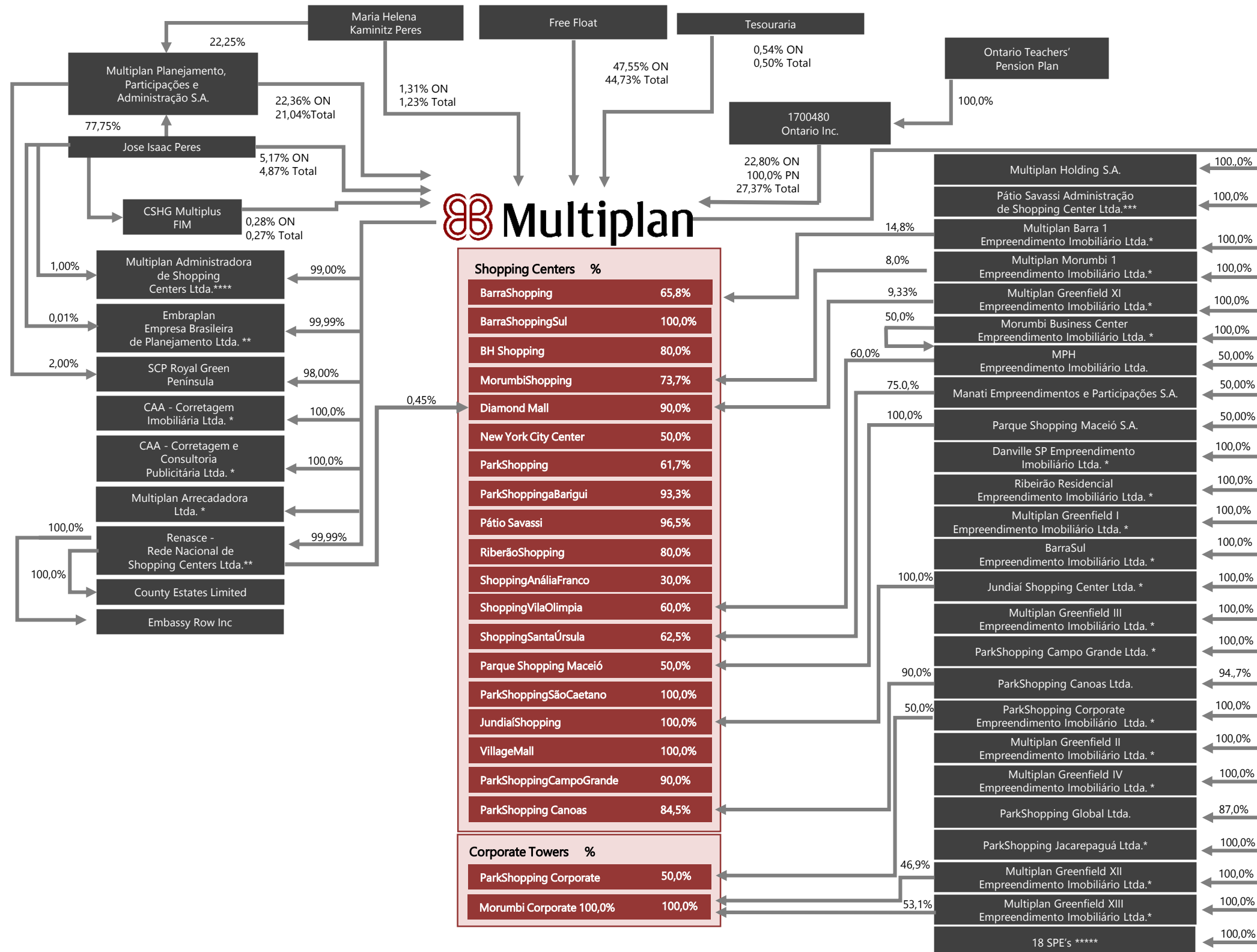
Inaugurado em 24 de novembro de 2017

¹ Vendas por m²: O cálculo de vendas/m² considera apenas a ABL de lojas âncoras e satélites que reportam vendas, e exclui as vendas de quiosques, uma vez que estas operações não estão incluídas na ABL total. ² Aluguel por m²: soma de aluguel mínimo e complementar cobrado dos lojistas dividido pelas respectivas ABL. É válido notar que esta ABL inclui lojas que já estão locadas, contudo ainda não começaram a operar (ex: lojas que estão sendo preparadas para a inauguração).

Mapa de Operações



Praça de alimentação - ParkShopping Canoas



* Multiplan Holding S.A. possui uma participação menor que 1,00% nessas companhias.

** José Isaac Peres possui participação de 0,01% nessa companhia.

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

**** José Isaac Peres possui 1,00% de participação nessa companhia.

***** 18 SPE's relacionadas aos novos projetos da Multiplan Holding S.A possuem participação igual ou inferior a 1,00% nessas empresas.

A Multiplan detém participações nas Sociedades de Propósito Específico (SPE) e nos empreendimentos. Segue abaixo as principais SPEs da Companhia:

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

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

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

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

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

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

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

Multiplan Greenfield II Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 46,88% de participação no Morumbi Corporate, um empreendimento imobiliário comercial na cidade de São Paulo, SP. A Multiplan possui indiretamente 100,0% de participação no Morumbi Corporate.

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

Multiplan Greenfield IV Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 53,12% de participação no Morumbi Corporate, um empreendimento imobiliário comercial na cidade de São Paulo, SP. A Multiplan possui indiretamente 100,0% de participação no Morumbi Corporate.

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

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

ParkShopping Corporate Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 50,0% de participação no ParkShopping Corporate, um empreendimento imobiliário comercial localizado na cidade de Brasília, DF.

ParkShopping Canoas Ltda.: possui 84,5% de participação no ParkShopping Canoas, localizado na cidade de Canoas, RS. A Multiplan possui 94,67% de participação na ParkShopping Canoas Ltda.

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

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

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

Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 14,8% de participação no BarraShopping, localizado na cidade do Rio de Janeiro, RJ, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 65,8%. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan Barra 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 8,0% de participação no MorumbiShopping, localizado na cidade de São Paulo, SP, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 73,7%. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan Morumbi 1 Empreendimento Imobiliário Ltda.

Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.: possui 9,33% de participação no ParkShoppingBarigüi, localizado na cidade de Curitiba, PR, que somada às demais participações detidas pela Multiplan no empreendimento totalizam 93,33%. A Multiplan possui 100,0% de participação na Multiplan Greenfield XI Empreendimento Imobiliário Ltda.

Dados Operacionais e Financeiros

Desempenho						
Desempenho Financeiro (MTE %)	4T17	4T16	Var.%	2017	2016	Var.%
Receita bruta R\$'000	358.566	346.263	3,6%	1.306.179	1.257.532	3,9%
Receita líquida R\$'000	323.505	311.067	4,0%	1.177.068	1.129.753	4,2%
Receita líquida R\$/m ²	468,2	477,4	-1,9%	1.766,8	1.769,9	-0,2%
Receita líquida US\$/pé ²	13,1	13,6	-3,4%	49,6	50,5	-1,7%
Receita de locação (com efeito da linearidade) R\$'000	275.688	267.710	3,0%	1.004.083	925.969	8,4%
Receita de locação R\$/m ²	399,0	410,9	-2,9%	1.507,2	1.450,7	3,9%
Receita de locação US\$/pé ²	11,2	11,7	-4,3%	42,3	41,4	2,3%
Receita de locação mensal R\$/m ²	147,6	152,2	-3,0%	125,9	121,3	3,8%
Receita de locação mensal US\$/pé ²	4,1	4,3	-4,5%	3,5	3,5	2,2%
Resultado Operacional Líquido (NOI) R\$'000	284.932	276.815	2,9%	1.045.480	964.569	8,4%
Resultado Operacional Líquido R\$/m ²	412,3	424,9	-3,0%	1.569,3	1.511,1	3,8%
Resultado Operacional Líquido US\$/pé ²	11,6	12,1	-4,4%	44,1	43,1	2,3%
Margem NOI	86,5%	86,1%	+48 p.b.	87,6%	86,4%	+120 p.b.
NOI por ação R\$	1,43	1,47	-2,5%	5,25	5,11	2,6%
Despesas de sede R\$'000	31.431	34.643	-9,3%	130.361	136.305	-4,4%
Despesas de sede/Receita líquida	9,7%	11,1%	-142 b.p.	11,1%	12,1%	-99 b.p.
EBITDA R\$'000	244.854	239.777	2,1%	825.507	818.331	0,9%
EBITDA R\$/m ²	354,3	368,0	-3,7%	1.239,1	1.282,0	-3,3%
EBITDA US\$/pé ²	10,0	10,5	-5,2%	34,8	36,6	-4,8%
Margem EBITDA	75,7%	77,1%	-139 p.b.	70,1%	72,4%	-230 p.b.
EBITDA por ação (R\$)	1,23	1,27	-3,3%	4,14	4,34	-4,5%
FFO R\$'000	184.490	133.208	38,5%	558.496	484.213	15,3%
FFO R\$/m ²	267,0	204,5	30,6%	838,3	758,6	10,5%
FFO US\$'000	55.771	40.880	36,4%	168.832	148.600	13,6%
FFO US\$/pé ²	7,5	5,8	28,6%	23,5	21,6	8,9%
Margem FFO	57,0%	42,8%	+1.421 p.b.	47,4%	42,9%	+459 p.b.
FFO por ação (R\$)	0,93	0,71	31,2%	2,80	2,57	9,2%
Dólar (US\$) final do período	3,3080	3,2585	1,5%	3,3080	3,2585	1,5%

Dados Operacionais e Financeiros

Desempenho						
Desempenho do Mercado	4T17	4T16	Var.%	2017	2016	Var.%
Número de ações	200.253.625	189.997.214	5,4%	200.253.625	189.997.214	5,4%
Ações ordinárias	188.395.278	178.138.867	5,8%	188.395.278	178.138.867	5,8%
Ações preferenciais	11.858.347	11.858.347	-	11.858.347	11.858.347	-
Preço médio da ação (R\$)	71,61	60,04	19,3%	68,68	56,24	22,1%
Preço de fechamento da ação (R\$)	70,90	59,38	19,4%	70,90	59,38	19,4%
Volume médio diário negociado (R\$ '000)	54.201	35.619	52,2%	52.131	39.507	32,0%
Valor de mercado (R\$ '000)	14.197.982	11.282.035	25,8%	14.197.982	11.282.035	25,8%
Dívida bruta (R\$ '000)	2.834.453	2.964.920	-4,4%	2.834.453	2.964.920	-4,4%
Caixa (R\$ '000)	906.347	479.726	88,9%	906.347	479.726	88,9%
Dívida líquida (R\$ '000)	1.928.106	2.485.194	-22,4%	1.928.106	2.485.194	-22,4%
P/FFO (Últimos 12 meses)	25,4 x	23,3 x	9,1%	25,4 x	23,3 x	9,1%
EV/EBITDA (Últimos 12 meses)	19,5 x	16,8 x	16,1%	19,5 x	16,8 x	16,1%
Dívida Líquida/EBITDA (Últimos 12 meses)	2,3 x	3,0 x	-23,1%	2,3 x	3,0 x	-23,1%

Dados Operacionais e Financeiros

Desempenho						
Operacional (MTE %)	4T17	4T16	Var.%	2017	2016	Var.%
ABL Shopping Center total final (m ²)	833.165	775.575	7,4%	833.165	775.575	7,4%
ABL Shopping Center própria final (m ²)	641.744	588.871	9,0%	641.744	588.871	9,0%
ABL Shopping Center própria %	77,0%	75,9%	+110 p.b.	77,0%	75,9%	+110 p.b.
ABL Torre Comercial total final (m ²)	87.558	87.558	-	87.558	87.558	-
ABL Torre Comercial própria final (m ²)	80.878	80.878	-	80.878	80.878	-
ABL Total final (m ²)	920.723	863.133	6,7%	920.723	863.133	6,7%
ABL Própria final (m ²)	722.622	669.749	7,9%	722.622	669.749	7,9%
ABL Shopping Center total ajustada (med.) (m ²) ¹	798.333	757.402	5,4%	768.537	755.774	1,7%
ABL Shopping Center própria ajustada (med.) (m ²) ¹	610.145	570.649	6,9%	585.349	557.434	5,0%
ABL Torre Comercial total (med.) (m ²) ¹	87.558	87.558	-	87.558	87.558	-
ABL Torre Comercial própria (med.) (m ²) ¹	80.878	80.878	-	80.878	80.878	-
ABL Total ajustada (med.) (m ²) ¹	885.891	844.960	4,8%	856.095	843.332	1,5%
ABL Própria ajustada (med.) (m ²) ¹	691.023	651.527	6,1%	666.227	638.312	4,4%
Vendas totais R\$'000	4.567.673	4.352.717	4,9%	14.657.225	13.726.376	6,8%
Vendas totais R\$/m ² ²	6.203	6.187	0,3%	20.439	19.851	3,0%
Vendas totais US\$/pé ² ²	174	176	-1,2%	574	566	1,4%
Vendas das lojas satélites R\$/m ² ²	8.337	8.284	0,6%	27.440	27.106	1,2%
Vendas das lojas satélites USD/pé ² ²	234	236	-0,9%	771	773	-0,3%
Aluguel total R\$/m ²	440	441	-0,1%	1.447	1.422	1,8%
Aluguel total USD/pé ²	12,4	12,6	-1,6%	40,6	40,5	0,2%
Vendas nas Mesmas Lojas ³	+2,7%	+1,5%	+120 p.b.	+5,2%	+1,9%	+334 p.b.
Vendas na Mesma Área ³	+3,6%	+2,5%	+104 p.b.	+6,6%	+3,3%	+330 p.b.
Aluguel nas Mesmas Lojas ³	+4,8%	+8,1%	-328 p.b.	+7,1%	+7,1%	+4 p.b.
Aluguel na Mesma Área ³	+3,1%	+5,6%	-256 p.b.	+5,8%	+5,5%	+31 p.b.
Efeito IGP-DI	+2,8%	+10,7%	-797 p.b.	+6,5%	+9,5%	-302 p.b.
Custos de ocupação ³	12,0%	12,1%	-4 p.b.	12,9%	13,1%	-14 p.b.
Aluguel como % das vendas	7,6%	7,7%	-12 p.b.	7,7%	7,8%	-9 p.b.
Outros como % das vendas	4,5%	4,4%	+8 p.b.	5,2%	5,3%	-5 p.b.
Turnover ³	0,9%	1,1%	-20 p.b.	5,0%	5,1%	-11 p.b.
Taxa de ocupação ³	97,2%	97,3%	-13 p.b.	97,4%	97,5%	-12 p.b.
Inadimplência	2,5%	2,4%	+10 p.b.	2,8%	3,5%	-69 p.b.
Inadimplência líquida	1,1%	0,9%	+25 p.b.	1,8%	2,0%	-16 p.b.
Perda de aluguel ³	0,7%	1,8%	-107 p.b.	1,1%	1,3%	-24 p.b.

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

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

³ Considera apenas vendas de shopping centers.

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

Demonstração de Resultados	IFRS com CPC 19 R2	Gerencial	Efeito CPC 19 R2	IFRS com CPC 19 R2	Gerencial	Efeito CPC 19 R2
(R\$'000)	4T17	4T17	Diferença	2017	2017	Diferença
Receita de locação	300.840	305.959	5.119	990.086	1.006.931	16.845
Receita de serviços	25.663	25.674	11	100.635	100.630	(5)
Receita de cessão de direitos	648	876	229	5.448	6.459	1.011
Receita de estacionamento	52.245	53.529	1.285	185.420	189.702	4.283
Venda de imóveis	1.033	1.033	-	(712)	(712)	-
Apropriação de receita de aluguel linear	(29.656)	(30.271)	(615)	(2.897)	(2.848)	49
Outras receitas	1.741	1.765	25	5.855	6.017	162
Receita Bruta	352.513	358.566	6.053	1.283.835	1.306.179	22.344
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(34.593)	(35.061)	(469)	(127.456)	(129.111)	(1.655)
Receita Líquida	317.920	323.505	5.585	1.156.379	1.177.068	20.689
Despesas de sede	(31.429)	(31.431)	(2)	(130.317)	(130.361)	(45)
Remuneração baseada em ações	9.140	9.140	-	(44.852)	(44.852)	-
Despesas de shopping centers	(41.216)	(43.135)	(1.919)	(136.499)	(143.676)	(7.177)
Despesas com escritórios para locação	(1.149)	(1.149)	-	(4.630)	(4.630)	-
Despesas com projetos para locação	(11.527)	(11.527)	-	(21.168)	(21.168)	-
Despesas com projetos para venda	(1.895)	(1.895)	-	(5.818)	(5.818)	-
Custo de imóveis vendidos	639	639	-	6.330	6.330	-
Resultado de equivalência patrimonial	1.506	(76)	(1.582)	5.952	(49)	(6.001)
Outras receitas (despesas) operacionais	818	785	(33)	(7.325)	(7.337)	(12)
EBITDA	242.804	244.854	2.050	818.052	825.507	7.454
Receitas financeiras	21.238	21.431	193	99.450	100.608	1.158
Despesas financeiras	(58.248)	(59.187)	(940)	(296.507)	(300.407)	(3.900)
Depreciações e amortizações	(46.823)	(47.798)	(974)	(182.372)	(186.235)	(3.863)
Lucro Antes do Imposto de Renda	158.971	159.300	329	438.624	439.472	849
Imposto de renda e contribuição social	(23.118)	(23.238)	(120)	(67.938)	(68.077)	(139)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.451)	(1.660)	(209)	(2.150)	(2.860)	(710)
Participação dos acionistas minoritários	631	631	-	865	865	-
Lucro Líquido	135.033	135.033	-	369.401	369.401	-

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

As principais variações no 4T17 e no 2017 são: (i) aumentos de R\$5,1 M e R\$16,8 M na receita de locação; (ii) aumentos de R\$1,9 M e R\$7,2 M nas despesas de shopping centers, (iii) aumentos de R\$0,7 M e R\$2,7 M no resultado financeiro, e (iv) aumentos de R\$1,0 M e R\$2,7 M com depreciação e amortização. Em decorrência das variações acima, houve diminuições de R\$1,6 M e R\$6,0 M no resultado de equivalência patrimonial, visto que o resultado dessas empresas passou a ser apresentado nesta conta.

14.2 Variações no Balanço Patrimonial – Ativo Total

ATIVO (R\$'000)	IFRS com CPC 19 R2 31/12/2017	Gerencial 31/12/2017	Efeito CPC 19 R2 Diferença
Ativo Circulante			
Disponibilidades e valores equivalentes	39.786	49.567	9.781
Aplicações financeiras	856.245	856.780	535
Contas a receber	277.047	282.936	5.889
Terrenos e imóveis a comercializar	35.959	35.959	-
Partes relacionadas	3.537	3.537	-
Impostos e contribuições sociais a compensar	27.281	27.689	408
Adiantamentos diversos	3.235	3.449	214
Custos diferidos	38.384	39.118	734
Outros	18.026	18.342	315
Total do Ativo Circulante	1.299.500	1.317.377	17.878
Ativo não Circulante			
Contas a receber	79.164	79.171	7
Terrenos e imóveis a comercializar	272.880	272.880	-
Partes relacionadas	11.440	11.440	-
Depósitos judiciais	25.755	26.386	631
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.782	20.414	2.632
Custos diferidos	93.766	95.722	1.956
Outros	18.629	18.629	-
Investimentos	129.504	2.151	(127.353)
Propriedades para investimento	6.314.517	6.463.955	149.438
Imobilizado	27.573	27.573	-
Intangível	353.892	354.799	907
Total do Ativo não Circulante	7.344.902	7.373.121	28.218
Total do Ativo	8.644.402	8.690.498	46.096

As principais diferenças referentes à participação de 37,5% no ShoppingSantaÚrsula e à participação de 50,0% no Parque Shopping Maceió são: (i) aumento de R\$149,4 M em propriedades para investimentos; e (ii) aumento de R\$9,8 M em caixa e equivalentes a caixa; e (iii) aumento de R\$5,9 M nas contas a receber.

Em decorrência das variações acima houve uma queda de R\$127,4 M na conta de investimento, dado que ativos e passivos dessas empresas passaram a ser apresentados nesta conta de acordo com o CPC 19 (R2).

14.3 Variações no Balanço Patrimonial – Total do Passivo e Patrimônio Líquido

PASSIVO (R\$'000)	IFRS com CPC 19 R2 31/12/2017	Gerencial 31/12/2017	Efeito CPC 19 R2 Diferença
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	257.539	262.877	5.338
Debêntures	8.238	8.238	-
Contas a pagar	102.199	102.816	617
Obrigações por aquisição de bens	59.721	59.721	-
Impostos e contribuições a recolher	38.011	38.399	389
Juros sobre capital próprio a pagar	206.262	206.262	-
Receitas diferidas	22.033	22.081	48
Adiantamentos diversos	0	0	-
Outros	5.361	5.597	237
Total Passivo Circulante	699.364	705.992	6.628
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.485.408	1.517.132	31.725
Debêntures	982.528	982.528	-
Imposto de renda e contribuições social diferidos	181.544	187.264	5.720
Obrigações por aquisição de bens	3.956	3.956	-
Phantom Stock Options	35.930	35.930	-
Provisão para contingências	12.932	13.552	620
Receitas diferidas	42.427	43.831	1.404
Total do Passivo não Circulante	2.744.725	2.784.193	39.468
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	994.390	994.390	-
Reserva de lucros	1.400.232	1.400.232	-
Gasto com emissão de ações	-43.548	-43.548	-
Ações em tesouraria	-64.051	-64.051	-
Efeitos em Transação de Capital	-89.996	-89.996	-
Participação dos acionistas minoritários	15.224	15.224	-
Total do Patrimônio Líquido	5.200.313	5.200.313	-
Total do Passivo	8.644.402	8.690.498	46.096

As diferenças referentes ao CPC 19 R2: (i) aumento de R\$31,7 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\$1,4 M em receitas diferidas.

15.1 Demonstração de Resultados Consolidados – De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)

De acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 19 (R2)						
(R\$'000)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Receita de locação	300.840	292.593	2,8%	990.086	913.326	8,4%
Receita de serviços	25.663	24.102	6,5%	100.635	120.087	-16,2%
Receita de cessão de direitos	648	3.931	-83,5%	5.448	12.398	-56,1%
Receita de estacionamento	52.245	52.938	-1,3%	185.420	187.163	-0,9%
Venda de imóveis	1.033	(6.303)	n.d.	(712)	(724)	-1,8%
Apropriação de receita de aluguel linear	(29.656)	(29.279)	1,3%	(2.897)	(3.603)	-19,6%
Outras receitas	1.741	2.457	-29,2%	5.855	7.527	-22,2%
Receita Bruta	352.513	340.440	3,5%	1.283.835	1.236.173	3,9%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	(34.593)	(34.750)	-0,5%	(127.456)	(126.223)	1,0%
Receita Líquida	317.920	305.690	4,0%	1.156.379	1.109.950	4,2%
Despesas de sede	(31.429)	(34.643)	-9,3%	(130.317)	(136.259)	-4,4%
Remuneração baseada em ações	9.140	5.299	72,5%	(44.852)	(13.585)	230,2%
Despesas de shopping centers	(41.216)	(40.121)	2,7%	(136.499)	(137.662)	-0,8%
Despesas com escritórios para locação	(1.149)	(2.361)	-51,3%	(4.630)	(7.833)	-40,9%
Despesas com projetos para locação	(11.527)	(5.646)	104,2%	(21.168)	(11.147)	89,9%
Despesas com projetos para venda	(1.895)	(694)	173,0%	(5.818)	(2.626)	121,5%
Custo de imóveis vendidos	639	10.097	-93,7%	6.330	2.046	209,4%
Resultado de equivalência patrimonial	1.506	1.021	47,5%	5.952	5.501	8,2%
Outras receitas (despesas) operacionais	818	(765)	n.d.	(7.325)	2.412	n.d.
EBITDA	242.804	237.876	2,1%	818.052	810.797	0,9%
Receitas financeiras	21.238	15.399	37,9%	99.450	80.330	23,8%
Despesas financeiras	(58.248)	(79.752)	-27,0%	(296.507)	(292.257)	1,5%
Depreciações e amortizações	(46.823)	(41.431)	13,0%	(182.372)	(156.556)	16,5%
Lucro Antes do Imposto de Renda	158.972	132.092	20,3%	438.624	442.315	-0,8%
Imposto de renda e contribuição social	(23.118)	(41.996)	-45,0%	(67.938)	(119.931)	-43,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.451)	(5.207)	-72,1%	(2.150)	(10.582)	-79,7%
Participação dos acionistas minoritários	631	271	132,8%	865	139	520,7%
Lucro Líquido	135.033	85.160	58,6%	369.401	311.941	18,4%

(R\$'000)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
NOI	281.062	273.771	2,7%	1.031.480	951.391	8,4%
<i>Margem NOI</i>	86,9%	86,6%	+33 p.b.	88,0%	86,7%	+123 p.b.
EBITDA	242.804	237.876	2,1%	818.053	810.797	0,9%
<i>Margem EBITDA</i>	76,4%	77,8%	-144 p.b.	70,7%	73,0%	-231 p.b.
Lucro Líquido	135.033	85.160	58,6%	369.401	311.941	18,4%
<i>Margem Lucro Líquido</i>	42,5%	27,9%	+1.462 p.b.	31,9%	28,1%	+384 p.b.
FFO	183.307	131.798	39,1%	553.923	479.078	15,6%
<i>Margem FFO</i>	57,7%	43,1%	+1.454 p.b.	47,9%	43,2%	+474 p.b.

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

Fluxo de Caixa (R\$'000)	4T17	2017
Lucro antes dos impostos	158.972	438.624
Depreciações e amortizações	46.823	182.372
Atualização de debêntures, empréstimos e obrigações por aquisição de bens	54.352	275.446
Outros ajustes ao lucro líquido	(3.933)	53.501
(Aumento) e redução de ativo circulante	(51.861)	(3.465)
(Aumento) e redução em terrenos e imóveis a comercializar	(4.656)	(14.135)
(Aumento) e redução de passivo circulante	(47.452)	(217.523)
Fluxo de caixa gerado pelas operações	152.245	714.820
(Aumento) redução em propriedades para investimentos	(103.374)	(361.868)
Adições em imobilizado	(1.019)	(3.089)
Adições em intangível	(2.699)	(13.205)
Aplicações financeiras	69.258	(494.524)
Outros	734	8.891
Fluxo de caixa de investimento	(37.100)	(863.795)
Aumento de capital	-	600.000
Aumento (redução) de empréstimos e financiamentos	(130.501)	(458.465)
Debêntures emitidas	-	293.890
Recuperação de ações p/ manutenção em tesouraria	(46.588)	(62.675)
Pagamento de juros das debentures	(44.852)	(87.051)
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos obtidos	(35.508)	(194.630)
Pagamento de dividendos	2	(81.341)
Participação de não controladores	4.841	9.034
Outros	31.890	64.352
Fluxo de caixa gerado pelas atividades de financiamento	(220.716)	83.114
Disponibilidades e valores equivalentes no início do período	145.357	105.647
Disponibilidades e valores equivalentes no final do período	39.786	39.786
Variação no caixa	(105.571)	(65.861)

15.3 Demonstração de Resultados Consolidados – Relatório Gerencial

(R\$'000)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
Receita de locação	305.959	297.585	2,8%	1.006.931	929.458	8,3%
Receita de serviços	25.674	24.092	6,6%	100.630	119.914	-16,1%
Receita de cessão de direitos	876	4.293	-79,6%	6.459	13.932	-53,6%
Receita de estacionamento	53.529	53.930	-0,7%	189.702	190.742	-0,5%
Venda de imóveis	1.033	-6.303	n.d.	-712	-724	-1,8%
Apropriação de receita de aluguel linear	-30.271	-29.875	1,3%	-2.848	-3.489	-18,4%
Outras receitas	1.765	2.541	-30,5%	6.017	7.698	-21,8%
Receita Bruta	358.566	346.263	3,6%	1.306.179	1.257.532	3,9%
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	-35.061	-35.196	-0,4%	-129.111	-127.779	1,0%
Receita Líquida	323.505	311.067	4,0%	1.177.068	1.129.753	4,2%
Despesas de sede	-31.431	-34.643	-9,3%	-130.361	-136.305	-4,4%
Remuneração baseada em ações	9.140	5.299	72,5%	-44.852	-13.585	230,2%
Despesas de shopping centers	-43.135	-42.465	1,6%	-143.676	-144.309	-0,4%
Despesas com escritórios para locação	-1.149	-2.361	-51,3%	-4.630	-7.833	-40,9%
Despesas de projetos para locação	-11.527	-5.646	104,2%	-21.168	-11.147	89,9%
Despesas de projetos para venda	-1.895	-694	173,0%	-5.818	-2.626	121,5%
Custo de imóveis vendidos	639	10.097	-93,7%	6.330	2.046	209,4%
Resultado de equivalência patrimonial	-76	-128	-40,7%	-49	-101	-51,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	785	-748	n.d.	-7.337	2.440	n.d.
EBITDA	244.854	239.777	2,1%	825.507	818.331	0,9%
Receitas financeiras	21.431	15.890	34,9%	100.608	81.885	22,9%
Despesas financeiras	-59.187	-80.760	-26,7%	-300.407	-296.226	1,4%
Depreciações e amortizações	-47.798	-42.397	12,7%	-186.235	-160.387	16,1%
Lucro Antes do Imposto de Renda	159.300	132.510	20,2%	439.472	443.604	-0,9%
Imposto de renda e contribuição social	-23.238	-41.970	-44,6%	-68.077	-119.917	-43,2%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-1.660	-5.651	-70,6%	-2.860	-11.885	-75,9%
Participação dos acionistas minoritários	631	271	133,0%	865	139	521,9%
Lucro Líquido	135.033	85.160	58,6%	369.401	311.941	18,4%

15.3 Demonstração de Resultados Consolidados – Relatório Gerencial

(R\$'000)	4T17	4T16	Var. %	2017	2016	Var. %
NOI	284.932	276.815	2,9%	1.045.480	964.569	8,4%
<i>Margem NOI</i>	86,5%	86,1%	48 p.b.	87,6%	86,4%	120 p.b.
EBITDA	244.854	239.777	2,1%	825.507	818.331	0,9%
<i>Margem EBITDA</i>	75,7%	77,1%	-139 p.b.	70,1%	72,4%	-230 p.b.
EBITDA Ajustado ¹	235.714	234.479	0,5%	870.359	831.917	4,6%
<i>Margem EBITDA Ajustado ¹</i>	72,9%	75,4%	-252 p.b.	73,9%	73,6%	31 p.b.
Lucro Líquido	135.033	85.160	58,6%	369.401	311.941	18,4%
<i>Margem Líquida</i>	41,7%	27,4%	1.436 p.b.	31,4%	27,6%	377 p.b.
Lucro Líquido Ajustado ¹	125.893	79.861	57,6%	414.253	325.527	27,3%
<i>Margem Líquida Ajustada ¹</i>	38,9%	25,7%	1.324 p.b.	35,2%	28,8%	638 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO)	184.490	133.208	38,5%	558.496	484.213	15,3%
<i>Margem FFO</i>	57,0%	42,8%	1.421 p.b.	47,4%	42,9%	459 p.b.
Fluxo de Caixa Operacional (FFO) Ajustado ¹	175.351	127.910	37,1%	603.348	497.799	21,2%
<i>Margem FFO Ajustado ¹</i>	54,2%	41,1%	1.308 p.b.	51,3%	44,1%	720 p.b.

¹ A conta de remuneração baseada em ações não foi considerada. Mais detalhes sobre a linha de remuneração baseada em ações estão disponíveis na página 26.

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

ATIVO	31/12/2017	30/09/2017	Var. %
Ativo Circulante			
Disponibilidades e valores equivalentes	49.567	155.898	-68,2%
Aplicações financeiras	856.780	925.503	-7,4%
Contas a receber	282.936	249.371	13,5%
Terrenos e imóveis a comercializar	35.959	37.474	-4,0%
Partes relacionadas	3.537	3.454	2,4%
Impostos e contribuições sociais a compensar	27.689	33.735	-17,9%
Adiantamentos diversos	3.449	2.958	16,6%
Custos diferidos	39.118	30.005	30,4%
Outros	18.342	20.877	-12,1%
Total do Ativo Circulante	1.317.377	1.459.273	-9,7%
Ativo não Circulante			
Contas a receber	79.171	86.221	-8,2%
Terrenos e imóveis a comercializar	272.880	266.674	2,3%
Partes relacionadas	11.440	10.566	8,3%
Depósitos judiciais	26.386	20.031	31,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.414	15.960	27,9%
Custos diferidos	95.722	97.366	-1,7%
Outros	18.629	18.312	1,7%
Investimentos	2.151	2.746	-21,7%
Propriedades para investimento	6.491.528	6.412.952	1,2%
Imobilizado	-	28.048	n.d.
Intangível	354.799	354.019	0,2%
Total do Ativo não Circulante	7.373.121	7.312.896	0,8%
Total Ativo	8.690.498	8.772.170	-0,9%

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

PASSIVO	31/12/2017	30/09/2017	Var.%
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	262.877	253.806	3,6%
Debêntures	8.238	34.677	-76,2%
Contas a pagar	102.816	119.453	-13,9%
Obrigações por aquisição de bens	59.721	65.254	-8,5%
Impostos e contribuições a recolher	38.399	35.099	9,4%
Juros sobre capital próprio a pagar	206.262	150.351	37,2%
Receitas diferidas	22.081	23.133	-4,6%
Outros	5.597	4.648	20,4%
Total Passivo Circulante	705.992	686.420	2,9%
Passivo não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.517.132	1.653.395	-8,2%
Debêntures	982.528	982.528	-
Imposto de renda e contribuições social diferidos	187.264	181.151	3,4%
Obrigações por aquisição de bens	3.956	15.683	-74,8%
Outros	35.930	46.708	-23,1%
Provisão para contingências	13.552	14.627	-7,3%
Receitas diferidas	43.831	52.750	-16,9%
Total do Passivo não Circulante	2.784.193	2.946.842	-5,5%
Patrimônio Líquido			
Capital social	2.988.062	2.988.062	-
Reserva de capital	994.390	993.965	0,0%
Reserva de lucros	1.400.232	1.270.179	10,2%
Gasto com emissão de ações	(43.548)	(43.548)	-
Ações em tesouraria	(64.051)	(49.391)	29,7%
Efeitos em Transação de Capital	(89.996)	(89.996)	-
Lucros Acumulados	-	59.254	n.d.
Participação dos acionistas minoritários	15.224	10.383	46,6%
Total do Patrimônio Líquido	5.200.313	5.138.908	1,2%
Total Passivo	8.690.498	8.772.170	-0,9%

12M: referente aos últimos 12 meses.

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

ABL própria esperada: ABL correspondente à participação da Companhia nos projetos em desenvolvimento.

Abrasce: Associação Brasileira de Shopping Centers.

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

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

Aluguel na Mesma Área (na sigla em inglês SAR): É a relação entre o aluguel faturado em uma mesma área no ano anterior com o ano atual incluindo somente áreas ativas.

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

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

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

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

B3: Bolsa de Valores de São Paulo.

Brownfield: projetos de expansões em shopping centers existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Greenfield: Desenvolvimento de novos projetos de shopping centers.

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

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

Inadimplência: Percentual não recebido do aluguel vencido trimestralmente.

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

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

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

Margem EBITDA: EBITDA dividido pela Receita Líquida.

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

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

Mix de 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, é deduzido do resultado da mesma.

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

Receitas diferidas: Cessão de Direitos diferida.

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

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

Taxa de ocupação: ABL locada dividida pela ABL total

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

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

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

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

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

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

Vendas na Mesma Área (na sigla em inglês SAS): Aumento de vendas/m² das áreas existentes no portfólio há mais de um ano. Esta base considera as trocas de lojas dos períodos anteriores.

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

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

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

Segmentos de shopping centers:

Praça de Alimentação & Área Gourmet – Inclui operações de fast food e restaurantes

Artigos 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.