

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

2ª Emissão Pública de Debêntures

*Relatório Anual do Agente Fiduciário
Exercício de 2013*

**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.
2ª Emissão Pública de Debêntures**

**Relatório Anual do Agente Fiduciário
Exercício de 2013**

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO:	05/09/2011
DATA DE VENCIMENTO:	05/09/2016
AGENTE FIDUCIÁRIO:	Oliveira Trust DTVM S.A.
COORDENADOR:	Banco Itaú BBA S.A. (Coordenador Líder), Banco Bradesco BBI S.A. e Banco Votorantim S.A.
BANCO MANDATÁRIO:	Itaú Unibanco S.A.
BANCO ESCRITURADOR:	Itaú Corretora de Valores S.A.
VOLUME(*):	R\$ 300.000.000,00
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES:	30.000
NÚMERO DE SÉRIES:	Única
PUBLICAÇÃO:	Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, Valor Econômico e na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (http://ri.multiplan.com.br/).
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Conforme disposto na Proposta da Administração da Emissora, os recursos obtidos pela Emissora foram destinados para todas ou qualquer das seguintes finalidades: (a) construção, aquisição e/ou o desenvolvimento de shopping centers pela Emissora e/ou por suas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”); (b) expansão dos shopping centers já existentes no portfólio da Emissora e/ou de suas Controladas; (c) desenvolvimento da incorporação de novos empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais em áreas adjacentes aos shopping centers da Emissora e/ou de suas Controladas; (d) reforço no capital de giro para a Emissora e/ou suas Controladas; e (e) pagamento de despesas gerais e dívidas de curto prazo.

(*) Na Data de Emissão

CARACTERÍSTICAS DA 1ª SÉRIE

DATA DE EMISSÃO:	05/09/2011
DATA DE VENCIMENTO:	05/09/2016
VOLUME(*):	R\$ 300.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO(*):	R\$ 10.000,00
PREÇO UNITÁRIO EM 31/12/2013:	R\$ 10.321,95
QUANTIDADE DE DEBÊNTURES:	30.000
REGISTRO CVM:	Dispensa ICVM 476/2009
CÓDIGO DO ATIVO:	MLTP12
NEGOCIAÇÃO:	CETIP
FORMA:	Nominativas e Escriturais
GARANTIA:	Quirografária
CLASSE:	Simplex, não conversíveis em ações.

(*) Na Data de Emissão

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

Não há Atualização Monetária.

JUROS:

1º período	
Início	05/09/2011
Término	05/09/2016
Rendimento	CDI + 1,01% a.a.
Base de cálculo	252
P.U. no início do período	R\$ 10.000,00
Pagamento	Semestral, a partir da Data de Emissão, em 05 de setembro e em 05 de março de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de março de 2012 e o último, na Data de vencimento, em 05 de setembro de 2016.
Documento	Escritura de Emissão e 1º Aditamento à Escritura de Emissão.

PRÊMIO:

Não há Prêmio.

AMORTIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL:

O pagamento do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures em circulação será realizado em 02 parcelas, iguais e sucessivas, cada uma correspondente a 50% do Valor Nominal Unitário de cada uma das debêntures em circulação. O primeiro pagamento ocorrerá no dia 05 de setembro de 2015 e o segundo pagamento ocorrerá na data de vencimento, em 05 de setembro de 2016.

REACTUAÇÃO:

Não Reactua.

RATING:

Data	Nota Brasil	Empresa
26/08/2011	brAA+	Standard & Poor's
29/03/2012	brAAA	Standard & Poor's
14/03/2013	brAAA	Standard & Poor's
10/12/2013	brAAA	Standard & Poor's

PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE EM 2013:

JUROS	
Data de Pagamento	Valor Unitário (R\$)
05/03/2013	383,35
05/09/2013	436,11

POSIÇÃO DO ATIVO EM 31/12/2013:

Circulação	30.000
Tesouraria	0
Total	30.000

EVENTOS LEGAIS E SOCIETÁRIOS:

Houve alteração estatutária, conforme deliberações aprovadas em Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária cumulativamente realizadas em 29/04/2013.

A cópia da ata descrita acima se encontra à disposição no Agente Fiduciário.

ÍNDICES FINANCEIROS

Durante o exercício de 2013, foram verificados os seguintes índices financeiros:

ÍNDICE				31/03/2013	30/06/2013	30/09/2013	31/12/2013
DÍVIDA	TOTAL	LÍQUIDA/	EBITDA	2,78	2,31	2,56	3,00
Limite				<=3,25	<=3,25	<=3,25	<=3,25
Resultado				OK	OK	OK	OK
EBITDA /	DESPESA	FINANCEIRA	LÍQUIDA	8,99	7,06	6,58	5,38
Limite				>=2,00	>=2,00	>=2,00	>=2,00
Resultado				OK	OK	OK	OK

GARANTIAS:

Não há garantia.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83, BEM COMO POR ANALOGIA AOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO § 1º DO ARTIGO 68 DA LEI Nº 6.404/76:

Alínea "a" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – "Eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia".	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Emissora.
Alínea "b" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – "Alterações estatutárias ocorridas no período".	Ocorreram alterações no Estatuto Social da Emissora, durante o exercício social de 2013, conforme destacado acima.
Alínea "c" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – "Comentários sobre as demonstrações financeiras da companhia, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa".	Informações dispostas nos Comentários sobre as Demonstrações Contábeis.
Alínea "d" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – "Posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado".	Informações dispostas acima, no quadro de Posição do Ativo em 31/12/2013.
Alínea "e" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – "Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela companhia emissora".	Não houve qualquer resgate, total ou parcial na presente emissão. As debêntures serão amortizadas conforme disposto no relatório. Não repactuam e são simples, portanto, não conversíveis em ações. A totalidade das debêntures emitidas permanece em circulação. Ocorreram pagamentos de juros, conforme destacado acima.
Alínea "f" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – "Constituição e aplicações do fundo de amortização de debêntures, quando for o caso".	Não foi constituído Fundo de amortização de debêntures.
Alínea "g" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM	Informação contida acima, no item destinação dos

28/83 – “Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da companhia Emissora”.	recursos.
Alínea “h” do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - Relação dos bens e valores entregues à sua administração:	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Alínea “i” do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – “Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão”.	Informações dispostas no presente relatório.
Alínea “j” do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – “Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures”.	As debêntures da presente Emissão são da espécie quirografária, de modo que as obrigações decorrentes desta Emissão recaem genericamente sobre o patrimônio geral da Emissora, cujas demonstrações financeiras encontram-se dispostas neste relatório.
Alínea “l” do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 – “Declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário”.	Declaração disposta abaixo.
Alínea “k” do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - “Declaração acerca da existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período”.	Até a presente data, não atuamos como Agente Fiduciário em outra emissão de debêntures, pública ou privada, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

A EMPRESA

SITUAÇÃO DA EMPRESA: Operacional
NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO: Privado

SITUAÇÃO FINANCEIRA

A Liquidez Geral diminuiu de 0,51 em 2012 para 0,48 em 2013. A Liquidez Corrente aumentou de 1,54 em 2012 para 1,64 em 2013. A Liquidez Seca aumentou de 1,24 em 2012 para 1,30 em 2013. O Giro do Ativo apresentou queda de 0,17 em 2012 para 0,15 em 2013.

ESTRUTURA DE CAPITALIS

A Emissora apresentou uma variação do Índice de Empréstimos sobre o Patrimônio Líquido de 0,56 em 2012 para 0,55 em 2013. O Índice de Recursos de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 0,78 em 2012 para 0,68 em 2013. A Emissora apresentou no seu Exigível de Longo Prazo um aumento de 7,7% de 2012 para 2013 e uma queda de 11,8% de 2012 para 2013 no Passivo Circulante.

RESULTADOS

O Resultado em 2013 foi positivo em R\$ 284.609 Mil enquanto que o de 2012 foi positivo em R\$ 389.362 Mil. A Receita Líquida em 2013 foi superior em 1,53% à de 2012. A Margem Bruta foi de 72,37% em 2013 contra 75,06% no ano anterior e a Margem Líquida foi de 29,25% contra 40,63% em 2012. As Despesas Operacionais aumentaram 22,43% de 2012 para 2013. O Resultado Líquido foi 26,9% inferior a 2012. O Resultado Líquido do Exercício sobre o Patrimônio Líquido ficou em 7,45%(Lucro) em 2013 contra 12,15%(Lucro) em 2012.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório da Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Emissora.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.



José Alexandre Freitas



Antonio Amaro

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO			
(Reais Mil)			
ATIVO			
		31/12/2013	31/12/2012
1	Ativo Total	6.397.648	5.699.680
1.01	Ativo Circulante	790.948	845.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	210.479	388.977
1.01.02	Aplicações Financeiras	121.120	2.144
1.01.03	Contas a Receber	242.249	218.310
1.01.04	Estoques	159.994	166.084
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.434	28.393
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	54.672	42.038
1.02	Ativo Não Circulante	5.606.700	4.853.734
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	450.319	437.922
1.02.02	Investimentos	4.796.290	4.058.948
1.02.03	Imobilizado	17.371	17.366
1.02.04	Intangível	342.720	339.498
PASSIVO			
		31/12/2013	31/12/2012
2	Passivo Total	6.397.648	5.699.680
2.01	Passivo Circulante	483.758	548.584
2.01.02	Fornecedores	117.530	182.345
2.01.03	Obrigações Fiscais	26.207	18.758
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	210.573	114.232
2.01.05	Outras Obrigações	129.448	233.249
2.02	Passivo Não Circulante	2.094.552	1.945.236
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.877.860	1.669.897
2.02.02	Outras Obrigações	98.181	173.405
2.02.03	Tributos Diferidos	118.511	101.934
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.819.338	3.205.860
2.03.01	Capital Social Realizado	2.349.434	1.740.646
2.03.02	Reservas de Capital	751.330	837.867
2.03.04	Reservas de Lucros	718.388	627.216
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controla	186	131

Demonstração do Resultado do Exercício			
CONSOLIDADO			
(Reais Mil)			
		31/12/2013	31/12/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	973.054	958.372
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-268.813	-239.065
3.02.03	Custos dos imóveis vendidos	-268.813	-239.065
3.03	Resultado Bruto	704.241	719.307
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-218.220	-178.234
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-173.835	-168.437
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativ	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	4.562
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-42.173	-16.373
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.212	2.014
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro	486.021	541.073
3.06	Resultado Financeiro	-113.316	-41.937
3.06.01	Receitas Financeiras	47.386	57.971
3.06.02	Despesas Financeiras	-160.702	-99.908
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Luc	372.705	499.136
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social s	-88.096	-109.774
3.08.01	Corrente	-71.406	-57.036
3.08.02	Diferido	-16.690	-52.738
3.09	Resultado Líquido das Operações Continua	284.609	389.362
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontin	0	0
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Des	0	0
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de O	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	284.609	389.362
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controlado	284.554	388.055
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	55	1.307
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0
3.99.01.01	ON	1,5313	2,1762
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0
3.99.02.01	ON	1,5293	2,1751

Indicadores Financeiros		
	31/12/2013	31/12/2012
Alavancagem		
Recursos de Terceiros / P.L.	0,68	0,78
Empréstimos / P.L.	0,55	0,56
Índice de Atividade		
Giro do Ativo	0,15	0,17
Imobilizações		
Grau de Imobilização	N/A	0,01
Liquidez		
Liquidez Geral	0,48	0,51
Liquidez Corrente	1,64	1,54
Liquidez Seca	1,30	1,24
Rentabilidade		
Margem Bruta	72,37%	75,06%
Margem Líquida	29,25%	40,63%
Retorno sobre Capitais Próprios	7,45%	12,15%

N/A - Não Aplicado

Fonte: Demonstração Financeira Padronizada do exercício de 2013.