

# MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

## 3ª Emissão de Debêntures

### Série Única

## Relatório Anual do Agente Fiduciário

### Exercício de 2015

Data Base 31/12/2015

#### **PARTICIPANTES**

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>EMISSORA</b>        | Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A |
| <b>COORDENADOR(ES)</b> | Itaú Corretora de Valores S.A.             |
| <b>ESCRITURADOR</b>    | Itaú Corretora de Valores S.A              |
| <b>LIQUIDANTE</b>      | Itaú Unibanco S.A.                         |

#### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

|   |   |
|---|---|
| <b>DATA DE EMISSÃO</b>                              | 15/10/2014  |
| <b>DATA DE VENCIMENTO</b>                           | 15/10/2020  |
| <b>VOLUME TOTAL DO DEBENTURE NA DATA DE EMISSÃO</b> | R\$400.000.000,00   |
| <b>QUANTIDADE DE DEBÊNTURES</b>                     | 40.000  |
| <b>NÚMERO DE SÉRIES</b>                             | 1   |
| <b>ESPÉCIE</b>                                      | QUIROGRAFÁRIA   |
| <b>PUBLICAÇÃO</b>                                   | DOERJ e na edição nacional do jornal "Valor Econômico"  |
| <b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:</b>                     | Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Emissão foram ou serão, conforme o caso, integralmente utilizados (i) para o resgate antecipado da totalidade das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da segunda emissão da Companhia; e (ii) o saldo, para o pagamento de despesas gerais e dívidas de curto e longo prazo e/ou reforço no capital de giro da Companhia e/ou de suas Controladas. |

#### **CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)**

|  | <b>Série Única</b>           |
|--|------------------------------|
| <b>CÓDIGO DO ATIVO</b>                           | MULP13                       |
| <b>CÓDIGO DO ISIN</b>                            | BRMULTDBS023                 |
| <b>DATA DE EMISSÃO</b>                           | 15/10/2014                   |
| <b>DATA DE VENCIMENTO</b>                        | 15/10/2020                   |
| <b>VOLUME NA DATA DE EMISSÃO</b>                 | R\$400.000.000,00            |
| <b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO</b> | R\$10.000,00                 |
| <b>PREÇO UNITÁRIO EM 31/12/2015</b>              | R\$10.300,79                 |
| <b>QUANTIDADE DE DEBENTURES</b>                  | 40.000                       |
| <b>REGISTRO CVM</b>                              | DISPENSA ICVM 476/09         |
| <b>NEGOCIAÇÃO</b>                                | CETIP                        |
| <b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL</b>               | Não há                       |
| <b>REMUNERAÇÃO ATUAL</b>                         | CDI + 0,87% a.a. na base 252 |

**PAGAMENTO DE JUROS ATUAL**

A remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, no dia 15 dos meses de abril e outubro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2015 e o último, na Data de Vencimento (15 de outubro de 2020).

**PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL**

Nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais e sucessivas, sendo a primeira parcela, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de outubro de 2019; e a segunda parcela, no valor correspondente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida na Data de Vencimento (15 de outubro de 2020).

**RATING**

BBB- / brAAA emitida pela Standard & Poor's em 2015-11-25

**PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBENTURE(S) EM 2015 (EM VALORES UNITÁRIOS)**

| Série Única                   |             |        |
|-------------------------------|-------------|--------|
| DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO | AMORTIZAÇÃO | JUROS  |
| 15/04/2015                    | 0,00        | 612,29 |
| 15/10/2015                    | 0,00        | 707,67 |

**POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2015**

| Série | Colocadas | Em circulação | Em tesouraria | Convertidas | Resgatadas |
|-------|-----------|---------------|---------------|-------------|------------|
| Única | 40.000    | 40.000        | 0             | 0           | 0          |

**ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA**

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2015.

**ÍNDICES FINANCEIROS**

Durante o exercício de 2015, foram verificados os seguintes índices financeiros:

| ÍNDICE                              | 31/03/2015 | 30/06/2015 | 30/09/2015 | 31/12/2015 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| DÍVIDA LÍQUIDA / EBITDA             | 2,21       | 2,43       | 2,41       | 2,42       |
| Limite                              | <=4,00     | <=4,00     | <=4,00     | <=4,00     |
| Resultado                           | Ok         | Ok         | Ok         | Ok         |
| EBITDA / DESPESA FINANCEIRA LÍQUIDA | 4,68       | 4,56       | 4,30       | 4,22       |
| Limite                              | >=2,00     | >=2,00     | >=2,00     | >=2,00     |
| Resultado                           | Ok         | Ok         | Ok         | Ok         |

**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 Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia. |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| Alínea "b" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Alterações estatutárias ocorridas no período".   | Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".   |
| 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 no item 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 no item "Posição do Ativo", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.   |
| 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".   | Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial de debêntures e não existem debêntures em tesouraria, conforme item "Posição do Ativo" acima, bem como foram realizados pagamentos de juros e não foram realizadas amortizações, conforme item "Pagamentos Efetuados por Debênture" 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 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".  | Informação contida no item "Destinação dos 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".   | Emissão da Espécie Quirografia.   |
| 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". | 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.  |

### **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 Debênture da MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28/83, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca da Escritura de Emissão e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

## **ANEXO I - 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 0,48 em 2014 para 0,45 em 2015. A Liquidez Corrente diminuiu de 1,74 em 2014 para 1,46 em 2015. A Liquidez Seca diminuiu de 1,43 em 2014 para 1,32 em 2015. O Giro do Ativo apresentou queda de 0,16 em 2014 para 0,15 em 2015.

### **ESTRUTURA DE CAPITAIS**

A companhia permaneceu em 0,52 o índice de Empréstimos sobre o Patrimônio Líquido. O Índice de Recursos de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 0,66 em 2014 para 0,68 em 2015. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido permaneceu em 0,01 em 2015. A empresa apresentou no seu Exigível de Longo Prazo um aumento de 4,6% de 2014 para 2015 e um aumento de 4,7% de 2014 para 2015 no Passivo Circulante.

### **RESULTADOS**

O Resultado em 2015 foi positivo em R\$ 361.959 Mil enquanto que o de 2014 foi positivo em R\$ 368.047 Mil. A Receita Líquida em 2015 foi inferior em 4,35% à de 2014. A Margem Bruta foi de 77,35% em 2015 contra 73,3% no ano anterior e a Margem Líquida foi de 33,99% contra 33,05% em 2014. As Despesas Operacionais aumentaram 5,08% de 2014 para 2015. O Resultado Líquido foi 1,65% inferior a 2014. O Resultado Líquido do Exercício sobre o Patrimônio Líquido ficou em 8,64%(Lucro) em 2015 contra 9,04%(Lucro) em 2014.

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

## Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

|   | <u>Consolidado</u>      |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | 31/12/2015              | 31/12/2014              |
| <b>Ativos</b>   |                         |                         |
| <b>Ativos circulantes</b>                                 |                         |                         |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)                    | 159.000                 | 170.926                 |
| Aplicações financeiras (Nota 3)                           | 213.312                 | 155.011                 |
| Contas a receber (Nota 4)                                 | 267.072                 | 345.182                 |
| Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 7)               | 72.527                  | 156.420                 |
| Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)          | 3.873                   | 2.486                   |
| Impostos e contribuições sociais a compensar (Nota 6)     | 10.149                  | 2.661                   |
| Adiantamentos diversos                                    | 8.068                   | 20.945                  |
| Custos diferidos (Nota 19)                                | 30.716                  | 24.156                  |
| Outros  | 21.718                  | 18.030                  |
| <b>Total dos ativos circulantes</b>                       | <u>786.435</u>          | <u>895.817</u>          |
| <b>Ativos não circulantes</b>                             |                         |                         |
| Contas a receber (Nota 4)                                 | 135.422                 | 51.517                  |
| Terrenos e imóveis a comercializar (Nota 7)               | 212.160                 | 193.784                 |
| Contas a receber de partes relacionadas (Nota 5)          | 12.657                  | 12.422                  |
| Depósitos judiciais (Nota 18.2)                           | 12.521                  | 13.369                  |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 8) | 16.375                  | 16.045                  |
| Custos diferidos (Nota 19)                                | 77.361                  | 83.956                  |
| Outros  | 21.348                  | 17.134                  |
|   | <u>487.844</u>          | <u>388.227</u>          |
| Investimentos (Nota 9)                                    | 127.997                 | 135.127                 |
| Propriedades para investimento (Nota 10)                  | 5.230.704               | 4.971.154               |
| Imobilizado (Nota 11)                                     | 30.841                  | 32.476                  |
| Intangível (Nota 12)                                      | 350.438                 | 348.527                 |
| <b>Total dos ativos não circulantes</b>                   | <u>6.227.824</u>        | <u>5.875.511</u>        |
| <b>Total dos ativos</b>                                   | <u><u>7.014.259</u></u> | <u><u>6.771.328</u></u> |

**Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.**
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014**
*(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)*

|   | <b>Consolidado</b> |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | <b>31/12/2015</b>  | <b>31/12/2014</b> |
| <b>Passivos</b>   |                    |                   |
| <b>Passivos circulantes</b>                               |                    |                   |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 13)                    | 164.994            | 203.138           |
| Contas a pagar (Nota 14)                                  | 87.864             | 89.416            |
| Obrigações por aquisição de bens (Nota 16)                | 52.950             | 32.378            |
| Impostos e contribuições a recolher (Nota 17)             | 47.003             | 45.176            |
| Juros sobre capital próprio a pagar (Nota 20.c)           | 115.783            | 73.059            |
| Receitas diferidas (Nota 19)                              | 52.190             | 57.696            |
| Debêntures (Nota 15)                                      | 12.031             | 9.735             |
| Outros  | 7.443              | 5.591             |
| <b>Total dos passivos circulantes</b>                     | <b>540.258</b>     | <b>516.189</b>    |
| <b>Passivos não circulantes</b>                           |                    |                   |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 13)                    | 1.597.816          | 1.507.955         |
| Obrigações por aquisição de bens (Nota 16)                | 40.027             | 17.529            |
| Debêntures (Nota 15)                                      | 398.223            | 398.223           |
| Provisão para riscos (Nota 18.1)                          | 9.292              | 15.322            |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 8) | 167.406            | 157.840           |
| Receitas diferidas (Nota 19)                              | 73.239             | 88.611            |
| Outros  | 597                | 5                 |
| <b>Total dos passivos não circulantes</b>                 | <b>2.286.600</b>   | <b>2.185.485</b>  |
| <b>Patrimônio líquido (Nota 20)</b>                       |                    |                   |
| Capital social  | 2.388.062          | 2.388.062         |
| Gastos com emissão de ações                               | (39.003)           | (38.993)          |
| Reservas de capital                                       | 972.873            | 966.084           |
| Reservas de lucros  | 1.053.637          | 932.424           |
| Ações em tesouraria                                       | (104.314)          | (90.704)          |
| Efeitos em transação de capital                           | (89.996)           | (89.996)          |
|   | <b>4.181.259</b>   | <b>4.066.877</b>  |
| Participações não controladoras                           | 6.142              | 2.777             |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                        | <b>4.187.401</b>   | <b>4.069.654</b>  |
| <b>Total do patrimônio líquido e passivos</b>             | <b>7.014.259</b>   | <b>6.771.328</b>  |

## Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto o lucro básico e diluído por ação, em Reais)

|   | <u>Consolidado</u> |                |
|---|--------------------|----------------|
|   | 31/12/2015         | 31/12/2014     |
| Receita operacional líquida (Nota 22)                                 | 1.065.030          | 1.113.454      |
| Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos (Nota 23)             | (241.257)          | (297.278)      |
| Lucro bruto   | 823.773            | 816.176        |
| Receitas (despesas) operacionais:                                     |                    |                |
| Despesas administrativas - Sede (Nota 23)                             | (124.497)          | (116.919)      |
| Despesas administrativas - Shoppings (Nota 23)                        | (26.408)           | (37.630)       |
| Despesas com projetos para locação (Nota 23)                          | (14.796)           | (13.148)       |
| Despesas com projetos para venda (Nota 23)                            | (4.204)            | (8.808)        |
| Despesas baseadas em opções de ações (Nota 20)                        | (12.794)           | (14.679)       |
| Resultado de equivalência patrimonial (Nota 9)                        | 7.730              | 15.837         |
| Depreciações e amortizações   | (11.783)           | (11.587)       |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas                     | (9.459)            | 217            |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro                       | 627.562            | 629.459        |
| Resultado financeiro líquido (Nota 24)                                | (185.031)          | (162.452)      |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social              | 442.531            | 467.007        |
| Imposto de renda e contribuição social (Nota 8)                       |                    |                |
| Correntes   | (71.336)           | (75.897)       |
| Diferidos   | (9.236)            | (23.063)       |
| Total de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos | (80.572)           | (98.960)       |
| Lucro líquido do exercício  | <u>361.959</u>     | <u>368.047</u> |
| Lucro atribuível a:   |                    |                |
| Proprietários da controladora   | 362.185            | 368.062        |
| Participação de não controladores                                     | (226)              | (15)           |
| Lucro básico por ações (Nota 27)                                      | 1,9245             | 1,9582         |
| Lucro diluído por ações (Nota 27)                                     | <u>1,9243</u>      | <u>1,9568</u>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras