

## Caderno de Debêntures

---

### MULP11 – Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A

---

Valor Nominal na Emissão:	R\$ 1.000.000,00
Quantidade Emitida:	100
Emissão:	19/06/2009
Vencimento:	10/06/2011
Classe:	Não Conversível
Forma:	Escritural
Espécie:	Quirografária
Remuneração:	117% da Taxa DI
Registro CVM:	DISPENSA ICVM 476/09 em 18/06/2009
ISIN:	BRMULTDBS007

---

<b>Características do Ativo</b>	<b>Emissor</b>	<b>Agenda de Eventos</b>	<b>Escritura</b>
---------------------------------	----------------	--------------------------	------------------

---

### Atualização do Valor Nominal Unitário

Não haverá atualização do valor nominal unitário.

---

### Remuneração

4.2.1 *Remuneração das Debêntures.* A partir da Data de Emissão, as Debêntures renderão juros a taxa a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* (“Remuneração”), observando-se como limite a taxa correspondente a 127,00% (cento e vinte sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa-DI-Over”) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa Máxima”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a Data de Emissão, ou da data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido abaixo), conforme o caso até a data do seu efetivo pagamento de acordo com a fórmula a seguir.

4.2.1.1 Ao final do processo de *Bookbuilding*, o Conselho de Administração da Emissora ratificará a Remuneração aplicável às Debêntures definida no Processo de *Bookbuilding*.

4.2.1.2 Defini-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento de juros correspondente ao período em questão, exclusive (“Período de Capitalização”).

4.2.1.3 Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Emissão e assim

sucessivamente até o último pagamento da Remuneração que ocorrerá na Data de Vencimento (“Datas de Pagamento de Remuneração”).

4.2.1.4 As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.

4.2.1.5 O cálculo dos juros obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (FatorDI - 1)$$

Onde:

**J** = Valor dos juros devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

**Vne** = Valor Nominal Unitário de Emissão não amortizado da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

**Fator DI** = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

Onde:

**n** = número total de Taxas DI-Over, consideradas Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

**p** = Percentual aplicado sobre a Taxa DI-Over, informado com 2 (duas) casa decimais, equivalente a 127,0.

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

**DI<sub>k</sub>** = Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

#### Observações:

- 1) O fator resultante da expressão  $\left[1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right]$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $\left[1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right]$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- 3) Se os fatores diários estiveram acumulados, considerar-se-á o fator resultante “ Fator DI” com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

- 4.2.1.6 A Taxa DI-Over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- 4.2.1.7 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI-Over quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI-Over divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI-Over respectiva.
- 4.2.1.8 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa Di-Over por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI-Over") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI-Over, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetro utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). A Assembléia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI-Over o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI-Over divulgada.
- 4.2.1.9 Caso a Taxa DI-Over venha a ser divulgada antes da realização da Assembléia de Debenturistas, a referida Assembléia de Debenturistas não será mais realizada, e a taxa DI-Over, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.
- 4.2.1.10 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar pro escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data da realização da respectiva Assembléia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:
- (i) A Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembléia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário nos termos da Escritura de Emissão acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculado *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período da Ausência da Taxa DI-Over será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última taxa DI-Over divulgada; ou
  - (ii) A Emissora deverá apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em Circulação, não excede o prazo de vencimento final e o prazo médio de amortização das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4 a seguir, observando que até a amortização integral das Debêntures será utilizada a Taxa Substitutiva. Caso a Taxa Substitutiva seja referenciada em prazo diferente a 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 2252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

---

## Amortização

4.3.1 Não haverá amortização das Debêntures, de forma que o Valor Nominal Unitário será pago integralmente na Data de Vencimento das Debêntures.

---

## Repactuação

Não haverá repactuação das Debêntures.

---

## Prêmio

Não haverá pagamento de prêmio.

---

## Oferta de Resgate Antecipado

6.1.1 A partir de 180º (centésimo octogésimo) dia contado da Data de Emissão, as Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente pela emissora (“Oferta de Resgate Antecipado”), no todo ou em parte, este último mediante sorteio coordenado pelo Agente Fiduciário, mediante o pagamento do seu valor nominal, acrescido de: (i) Remuneração, calculada desde a data de emissão até a data do efetivo resgate, e (ii) um prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o saldo devedor atualizado das Debêntures, conforme fórmula abaixo e, desde que seus titulares sejam notificados com 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data prevista para resgate:

$$\frac{P \times (DU)}{TDU}$$

**P** = 1,00 % (um inteiro por cento);

**DU** = número de dias úteis contados a partir da data do resgate, inclusive, até a Data de Vencimento, exclusive; e

**TDU** = número total de dias úteis contados desde 180º (centésimo octogésimo) dia, inclusive, até a Data de Vencimento exclusive.

6.1.2 A Emissora poderá, mediante deliberação em Reunião de Conselho de Administração, realizar a Oferta de Resgate Antecipado Das Debêntures, endereçada a todos os Debenturistas, sendo assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures por eles detidas em relação aos demais detentores de Debêntures. A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizado da seguinte forma:

- (i) A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures em questão por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos da Cláusula 4.11 desta Escritura (“Edital de Oferta de Resgate antecipado”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures em questão, incluindo: (i) se o resgate abrangerá a totalidade das Debêntures ou se será parcial e, neste caso deverá estar descrito no aviso aos Debenturistas a ser publicado divulgando a Oferta de Resgate Antecipado e seus termos, o procedimento para resgate parcial; (ii) o valor do prêmio de resgate, caso

existia; (iii) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas; e (iv) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Debenturistas, caso aconteça o resgate parcial citado, o mesmo deverá ser realizado (i) para as Debêntures registradas no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, através de “operação de compra e venda definitiva no mercado secundário”, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturistas, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implantar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate parcial, não haverá a necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade, ou (ii) conforme os procedimentos adotados pela CBLC, ou ainda, (iii) por meio da Instituição Depositária, no caso do Debenturista não estar vinculado à CETIP ou à CBLC:

- (ii) Após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar no prazo disposto no Edital de Oferta de Resgate Antecipado. Ao final deste prazo, a emissora terá 3 (três) dias úteis para determinar uma única data e proceder à liquidação da Oferta de Resgate Antecipado.
- (iii) a Emissora poderá condicionar o Resgate Antecipado à aceitação deste por percentual mínimo de Debenturistas, a ser por ela definido quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tais percentuais deverão estar estipulados no Edital de Oferta de Resgate Antecipado; e
- (iv) O valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, devidamente atualizado, se for o caso, acrescido (i) da Remuneração devida e ainda não paga até a data de Resgate Antecipado, calculada nos termos da Cláusula 4.2 desta Escritura; e (ii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Emissora; e
- (v) As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas Pela emissora.

---

## Aquisição Facultativa

6.2.1 A Emissor poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

---

## Vencimento Antecipado

7.1 São consideradas hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures desta Emissão e, sujeito ao disposto nos itens 7.2 e 7.3 abaixo, da imediata exigibilidade do pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture, devidamente atualizado, acrescido da remuneração e encargos, calculados *pro rata temporis*, a partir Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento, quaisquer dos seguintes eventos:

- (a) Protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emissora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais), salvo se no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do referido protesto, (i) seja validamente comprovado pela Emissora que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for/forem cancelado(s), ou ainda (iii) forem garantias em juízo;
- (b) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do

processamento da recuperação ou de concessão pelo juiz competente; ou ainda; se a Emissora formular pedido de autofalência;

- (c) Alteração do atual controle acionário da Emissora de forma direta ou indireta, sem prévia aprovação dos titulares das Debêntures e desde que esta alteração resulte em redução de *rating* abaixo de “brAA-“ pela Standard & Poors, ou de nota equivalente pela Moody’s América Latina ou Fitch Ratings. Para os fins desta cláusula, considera-se que o controle da companhia, na Data de emissão, é detido pelo grupo constituído por: Multiplan Planejamento, Participações e Administração S.A, 1700480 Ontario INC.
- (d) Liquidação, dissolução, extinção ou decreto de falência da Emissora;
- (e) Não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos titulares de Debêntures, não sanada no prazo de 02 (dois) dias úteis, contados da data de vencimento respectiva;
- (f) Deliberação tomada em assembléia pelos acionistas da Emissora, para de redução de capital social da Emissora por seus respectivos acionistas, após o início da distribuição das Debêntures e antes da Data de Vencimento, sem a prévia anuência dos titulares de Debêntures, nos termos previstos no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) Pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido pela Emissora no Prazo legal;
- (h) Não pagamento, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora decorrente de operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ressalvada a hipótese de a Emissora, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, contestar e evitar a formalização do referido vencimento antecipado ou inadimplemento em até 5 (cinco) dias úteis;
- (i) Não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (j) Transformação da Emissora em sociedade limitada;
- (k) Falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nas respectivas Debêntures não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento pela Emissora de aviso escrito que lhe for enviado por qualquer dos titulares das Debêntures;
- (l) Provaram-se falsas ou revelaram-se incorretas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora na Escritura da Emissão ou em qualquer outro documento da Oferta;
- (m) Resgate ou amortização de ações, redução de capital, exceto para absorção de prejuízos, pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista ou qualquer outra forma de oferta, pela Emissora a seus acionistas, quando esta estiver em mora com relação às Debêntures, ressalvada, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e o pagamento de dividendos prioritários (fixos ou mínimos) a que as ações preferenciais eventualmente emitidas pela Emissora façam jus;
- (n) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta da parte substancial de seus ativos ou na incapacidade de gestão de seus negócios, pela Emissora, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente a capacidade de pagamento pela Emissora de suas obrigações relativa às Debêntures;

- (o) A incorporação, a fusão ou cisão da Emissora, sem prévia a expressa autorização dos Debenturistas em Assembléia Geral de Debenturistas convocada com esse fim, dispensada essa aprovação se for assegurado aos Debenturistas que o desejarem, a aquisição pela Emissora das Debêntures de que forem titulares, durante o prazo mínimo de seis meses a contar da data de publicação do fato relevante referente à alienação, nos termos do artigo 231, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (p) Se os Debenturistas desta emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com os demais credores das demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (q) Se o objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora for alterado de maneira que (i) altere substancialmente as atividades atualmente praticadas e o ramo de negócios atualmente explorados pela Emissora; e (ii) afete substancialmente a capacidade de pagamento pela Emissora de suas obrigações relativas às Debêntures;
- (r) Não manutenção, pela Emissora, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Companhia (Índices Financeiros), constituindo-se assim um Período de Desenquadramento (definido a seguir);
  - (i) Dívida Líquida/EBITDA, igual ou inferior a 2,75 vezes: e
  - (ii) EBITDA/Despesa Financeira Líquida, relativas aos quatro trimestres imediatamente anteriores, igual ou superior a 2,75 vezes.

**Defini-se:**

Dívida Líquida: o somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisições de bens da Companhia, em bases consolidadas, menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

Despesa Financeira Líquida: a diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo consolidado de resultado da Companhia.

EBITDA: o lucro (prejuízo) operacional, adicional, adicionado da depreciação e amortização e do resultado financeiro referente ao período de apuração dos 12 (doze) meses anteriores à apuração.

Período de Desenquadramento: cada Período de Desenquadramento iniciar-se-à no trimestre no qual não foi observada a manutenção de qualquer dos Índices Financeiros e se encerrará no trimestre em que se verificar o enquadramento dos índices Financeiros.

Os Índices Financeiros deverão ser ratificados durante processo de *due diligence*, a critério dos Coordenadores.

7.1.1. Os valores mencionados nas alíneas (a), (h) e (i) acima não serão reajustada ou corrigidos.

7.2 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (a), (b), (d), (e), (g), (h), (i), (j), (k), (l), (n), (o) e (q) do item 7.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta ao respectivo detentor, ficando o vencimento condicionado à entrega de notificação nesse sentido, pelo Agente Fiduciário à Emissora.

7.3 Na ocorrência dos eventos previstos nas alíneas (c), (f), (m), (p) e (r) do item 7.1 acima, deverá ser convocada, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que os titulares das Debêntures tomarem conhecimento do evento, Assembléia dos titulares das Debêntures, para deliberar sobre a declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures. A Assembléia dos titulares dos titulares das Debêntures a que se refere este item, observado o procedimento de

convocação previsto na Cláusula X abaixo e o quorum específico estabelecido na Cláusula 7.3.1 abaixo. A Assembléia Geral de Debenturistas prevista nesta Cláusula poderá também ser convocada pela Emissora, ou na forma da Cláusula 10.1 abaixo.

7.3.1 A Assembléia Geral de Debenturistas de que trata esta clausula 7.3 poderá optar por deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 2/3 (dois) das Debêntures em Circulação, conforme definidas na Cláusula 10.2.2, por não declarar vencidas antecipadamente as Debêntures.

7.3.2 Na hipótese (i) de não instalação da Assembléia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 7.3 por falta de quorum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 7.3.1 acima pelo quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos indicados na Cláusula 7.1 acima.

---

O conteúdo do Caderno de Debêntures é cópia fiel de cláusulas da Escritura de Emissão e ,se for o caso, de aditivos, que podem ser acessados na íntegra no link abaixo:

**Escritura**

---