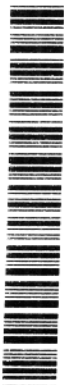


INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

JUCESP PROTOCOLO
0.663.821/12-5



Por este instrumento particular, as partes (individualmente denominadas como "Parte" e em conjunto como "Partes")

VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte C, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.251.450/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, representando os debenturistas adquirentes das Debêntures objeto da presente emissão ("Debenturistas") neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Escritura"), de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO

- 1.1. Deliberação da AGE. A presente emissão pública de debêntures nos termos desta Escritura ("Emissão"), a celebração desta Escritura, a oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação das Debêntures ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("CVM" e "ICVM 476", respectivamente), bem como a constituição da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida) serão realizadas com base na deliberação da Assembleia



JUCESP

Geral Extraordinária da Emissora realizada em 06 de junho de 2012 ("AGE"), nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS REQUISITOS

2.1. Requisitos. A Emissão das Debêntures e a Oferta Restrita serão realizadas com observância dos seguintes requisitos ("Requisitos da Emissão"):

- (i) Arquivamento da Ata da AGE: arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") da ata da AGE que deliberou a Emissão, em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das S.A.;
- (ii) Publicação da Ata da AGE: publicação da ata da AGE no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no Monitor Mercantil, em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das S.A.;
- (iii) Inscrição desta Escritura e seus eventuais aditamentos: Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, em conformidade com o artigo 62, inciso II, da Lei das S.A. Observado o disposto neste item (iii), esta Escritura deverá ser inscrita na JUCESP até o dia útil anterior à data de subscrição das Debêntures;
- (iv) Registro para Distribuição e Negociação das Debêntures: As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e por meio do SND - Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.
- (v) Dispensa de Registro na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais: A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na CVM e na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de



Capitais, respectivamente nos termos do artigo 6º da ICVM 476 e do artigo 25, parágrafo 1º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 3.1. Número da Emissão. Esta Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Emissora.
- 3.2. Número de Séries. A Emissão será realizada em série única.
- 3.3. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será dia 11 de junho de 2012 (“Data de Emissão”).
- 3.4. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”).
- 3.5. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 90 (noventa) Debêntures.
- 3.6. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Valor Nominal Unitário”).
- 3.7. Forma e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados ou cautelas, sendo que para todos os fins de direito a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista, quando estes títulos estiverem custodiados eletronicamente no SND.
- 3.8. Classe e Conversibilidade. As Debêntures serão simples e não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.
- 3.9. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das S.A., a serem automaticamente convoladas em espécie com



JUL 2017

garantia real tão logo (i) a alienação fiduciária constituída pela Emissora em favor do Agente Fiduciário sobre o imóvel objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador - Bahia ("Alienação Fiduciária"), mediante celebração nesta data do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, seja registrada junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador - Bahia ("Contrato de Alienação Fiduciária"); e (ii) cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios do Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Créditos firmado entre a Emissora e a Brasil Foods S.A., CNPJ/MF nº 01.838.723/0001-27 ("BRF"), nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, celebrado nesta data entre Emissora e o Agente Fiduciário ("Cessão Fiduciária" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente).

- 3.10. Forma de Subscrição. As Debêntures serão subscritas por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 4º da ICVM 476 ("Investidores Qualificados"), mediante assinatura, pelo subscritor, do boletim de subscrição, conforme minuta constante do Anexo II a esta Escritura ("Boletim de Subscrição").
- 3.11. Prazo de Subscrição. As Debêntures poderão ser subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição da Oferta Restrita, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da ICVM 476.
- 3.12. Forma de Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da Subscrição ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, por meio do SDT, pelo Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição. O montante a ser recebido pela Emissora em decorrência dos valores pagos pelos Debenturistas a título de integralização das Debêntures será depositado, pelo Coordenador Líder, na conta corrente vinculada nº 8967-2, Agência 2372-8 mantida pela Emissora junto ao Banco Mandatário e Agente Escriurador, de titularidade da Emissora ("Conta Vinculada"). Os recursos decorrentes da integralização das Debêntures, e depositados pelo Coordenador Líder, ficarão retidos na Conta Vinculada, onde poderão ser aplicados em títulos de renda fixa, de alta liquidez.



3.12.1. Os recursos retidos na Conta Vinculada, devidamente acrescidos da totalidade dos rendimentos oriundos das aplicações financeiras até a data da liberação, já deduzidos dos impostos incidentes, serão liberados à Emissora mediante transferência, em conta corrente nº 8964-8, Agencia 2372-8, do Banco Bradesco BBI S.A. de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar por escrito ("Conta Livre Movimento"), na medida em que for comprovado o cumprimento dos percentuais de construção estabelecidos no cronograma físico-financeiro das obras civis do Empreendimento. Nenhum valor adicional será devido à Emissora, além daqueles que estiverem depositados na Conta Vinculada.

3.12.2. A liberação dos recursos para a Conta Livre Movimento será feita quinzenalmente, por período concluído de construção, de acordo com a evolução do cronograma físico-financeiro, e conforme último relatório de medição de obra divulgado pelo Agente de Medição.

3.12.3. Para os fins do item 3.12.1., acima, a medição e o acompanhamento dos percentuais de construção do Empreendimento serão realizados, às expensas da Emissora, pela Consult Engenharia de Avaliações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.882.971/0001-39 ("Agente de Medição"), que será responsável por elaborar relatório, em base quinzenal.

3.12.4. A efetivação de cada liberação será realizada quinzenalmente, todo dia 5 (cinco) e dia 20 (vinte) de cada mês, conforme relatório de medição do Empreendimento a ser elaborado e enviado pelo Agente de Medição às Partes até o dia 1º (primeiro) e dia 15 (quinze) de cada mês. A realização da primeira medição ocorrerá em até 10 (dez) dias do depósito dos recursos na Conta Vinculada. Após a primeira medição o relatório de medição de obra deverá conter as informações relativas ao andamento do Empreendimento, bem como um comparativo entre o previsto no cronograma físico-financeiro e o executado, devendo ainda apontar expressamente eventual atraso do cronograma.

3.12.5. A liberação dos recursos da Conta Vinculada na forma aqui prevista poderá ser interrompida caso a relação entre o capital social da Emissora e o

[Assinatura]



JUL 13

Endividamento Financeiro desta prevista na Cláusula 6.1, inciso (xvi), abaixo deixe de ser mantida.

03 07 13

3.12.6. Sem prejuízo às demais previsões previstas neste instrumento e na hipótese de descumprimento de quaisquer das condições previstas na Escritura de Emissão, os recursos disponíveis na Conta Vinculada poderão ser utilizados para efeito de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão.

3.13. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

3.14. Remuneração. As Debêntures farão jus ao recebimento de juros remuneratórios, a partir da Data de Integralização, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures (ou sobre o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável), correspondentes à acumulação de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de 1 (um) dia, “over extra-grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa de 1,5% a.a. (um e meio por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, doravante “Remuneração”).

3.14.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento da Remuneração, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1), \text{ onde:}$$



J - Valor unitário da Remuneração, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final de cada Período de Capitalização.

VNe - Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

FatorJuros - Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de "Spread", se houver, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}), \text{ onde:}$$

FatorDI - Produtório das taxas DI-Over com uso de 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:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k)]$$

nDI = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo "n" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDIk = fator da taxa DIk, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:



$$FDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1 \text{ onde:}$$

DI_k - Taxa DI-Over divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread - Sobretaxa de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left\{ \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

onde,

spread = 1,5000; e

n = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo "n" um número inteiro.

3.14.1.1. Observações:

- (a) O fator resultante da expressão $(1 + DI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + DI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator



resultante "Fator DI" com 8^o (oito) casas decimais, com arredondamento;

- (d) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (e) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

3.14.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida, se houver, 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 respectiva.

3.14.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 20 (vinte) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para definir, de comum acordo com a Emissora o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época. A referida Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser convocada em até 2 (dois) Dias Úteis contados (i) do primeiro dia útil subsequente ao término do prazo de 20 (vinte) dias, ou (ii) do primeiro dia útil contado da data de extinção da Taxa DI ou ainda de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada em até 08 (oito) dias corridos da data de sua convocação. Até a deliberação sobre o novo parâmetro a ser utilizado para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, conforme aplicável, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas,



quando (i) da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures e/ou (ii) da divulgação posterior da Taxa DI, o que ocorrer primeiro.

JUN 12

3.14.4. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada a qualquer momento antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, conforme aplicável, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura.

- 3.15. Prazo e Data de Vencimento. As Debêntures terão prazo de vencimento de 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de junho de 2013 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Resgate e/ou de vencimento antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura. Na Data de Vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme abaixo definido), nos termos previstos nesta Escritura.
- 3.16. Amortização. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, a ser paga na Data de Vencimento. É vedado à Emissora realizar amortizações antecipadas de parcela ou da totalidade das Debêntures e/ou do Valor Nominal Unitário.
- 3.17. Resgate. É vedado à Emissora realizar o resgate parcial das Debêntures. O resgate total das Debêntures poderá ser realizado exclusivamente nas seguintes hipóteses, desde que mediante envio de notificação prévia aos Debenturistas com 10 (dez) dias de antecedência:
- i. resgate com recursos provenientes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos recebíveis objeto da Cessão Fiduciária (definida abaixo) ou de outra eventual estrutura financeira de longo prazo igualmente lastreada nos recebíveis objeto da Cessão



Fiduciária, sendo certo, contudo, que a utilização dos recebíveis objeto da Cessão Fiduciária como lastro de outra operação, nas hipóteses descritas acima, dependerá de prévia liberação da garantia de Cessão Fiduciária aqui constituída, em Assembléia Geral de Debenturista, a qual será uma condição suspensiva à emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O resgate de cada Debênture será realizado com base no Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração; ou

- ii. resgate com recursos outros que não aqueles descritos no item “i” acima, adicionalmente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, o titular das Debêntures fará jus a uma remuneração adicional equivalente a 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor resgatado.

3.17.1. A CETIP deverá ser comunicada, por meio de correspondência, encaminhada pela Emissora, com a anuência do agente fiduciário, da realização do resgate, com no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência.

3.18. Pagamento da Remuneração. Os valores relativos à Remuneração serão pagos em uma única parcela, devida na Data de Vencimento ou em qualquer data de resgate das Debêntures.

3.19. Imunidade/Isenção Tributária. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

3.20. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura aqueles que forem titulares de Debêntures no encerramento do primeiro Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.



- 3.21. Local do Pagamento. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura serão efetuados pela Emissora (i) por meio da CETIP, para as Debêntures que lá estejam eletronicamente custodiadas no SND, conforme os seus procedimentos; ou (ii) na sede do Banco Mandatário, para as Debêntures que não estejam eletronicamente custodiadas na CETIP.
- 3.22. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das Partes desta Escritura até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil, exceto para as obrigações de pagamento que devam ser realizados por meio da CETIP, caso em que somente haverá referida prorrogação quando a data do pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo. Para fins da presente Escritura, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia, exceto sábados ou domingos ou os feriados nacionais.
- 3.23. Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures nas respectivas datas definidas nesta Escritura, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Remuneração, incidirão multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do inadimplido; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor em atraso, calculados em *bases pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura (“Encargos Moratórios”).
- 3.24. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou do comunicado.

[Assinatura]

[Assinatura]



JUL 29

03 07 12

3.25. Repactuação Programada. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

3.26. Colocação. A colocação das Debêntures será efetuada de acordo com os procedimentos da SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP e nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto na ICVM 476.

3.26.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da ICVM 476, sob o regime de garantia firme de subscrição da totalidade das Debêntures, com coordenação do Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Garantia Firme de Colocação das Debêntures, Não Conversíveis em Ações, de Emissão da Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Contrato de Distribuição"), e serão destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observado o estabelecido no artigo 3º da ICVM 476.

3.26.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na ICVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, o Coordenador Líder poderá procurar, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.26.3. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

3.26.4. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será



firmado, ainda, contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

- 3.27. Banco Mandatário e Agente Escriturador. O banco mandatário e agente escriturador das Debêntures será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Agente Escriturador").
- 3.28. Negociação. Nos termos dos arts. 13 e 15 da Instrução CVM nº 479/09, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, e depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Debenturista.
- 3.28.1. Decorrido o prazo previsto no item 3.28 acima, as Debêntures poderão ser negociadas desde que observado o quanto previsto nos arts. 14 e 17 da Instrução CVM nº 476/09.
- 3.29. Aditamento. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e posteriormente arquivados na JUCESP, exceção feita à convalidação das Debêntures em espécie com garantia real, cujo aditamento independerá de aprovação em Assembleia Geral de Debenturista.
- 3.30. Publicidade. Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser veiculados, nos termos da ICVM 476, no DOESP e no Monitor Mercantil, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores. A publicação do referido Aviso aos Debenturistas poderá ser substituída por correspondência registrada entregue a todos os Debenturistas e ao Agente Fiduciário.
- 3.31. Garantia Real. As Debêntures contarão com as garantias reais de (i) Alienação Fiduciária, devidamente descrita e caracterizada no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia* e no item 3.9 acima, e (ii) Cessão Fiduciária, devidamente descritas e caracterizadas no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia* e no item referido acima.



CLÁUSULA QUARTA - OBJETO SOCIAL DA EMISSORA E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 4.1. Objeto Social. De acordo com o artigo 3º do seu Estatuto Social, o objeto social da Emissora consiste, fundamentalmente, na exploração do ramo de incorporação imobiliária, incluindo o desenvolvimento e a realização de empreendimentos imobiliários relacionados a empreendimentos logísticos, tais como galpões, parques, armazéns.
- 4.2. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura serão utilizados para construção e desenvolvimento de empreendimento logístico destinado à locação para BRF - Brasil Foods S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.877.812/0001-08 ("BRF"), a ser realizado sobre o imóvel objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador - Bahia, objeto do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças" (*Built to Suit*) ("Contrato de Locação Atípica"), celebrado entre Emissora e BRF em 13 de outubro de 2011 ("Empreendimento").

CLÁUSULA QUINTA - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 5.1. Reunião. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das S.A., a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.
- 5.2. Convocação. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, a maioria absoluta das Debêntures em Circulação ou pela CVM.
- 5.3. Procedimento de Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, conforme inciso "ii" do item 2.1. acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias



gerais constantes da Lei das S.A., da regulamentação aplicável e desta Escritura.

- 5.4. Aplicação da Lei das S.A.. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das S.A., a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 5.5. Prazo de Realização. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 08 (oito) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quorum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da nova publicação do edital de convocação.
- 5.6. Instalação. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 5.7. Direito a Voto. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.
- 5.8. Constituição de Quórum de Instalação. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Quinta, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 5.9. Representação da Emissora. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, exceto quando formalmente solicitado pelo Agente Fiduciário, a critério dos Debenturistas, hipótese em que será obrigatória.



- 5.10. Presidência. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.
- 5.11. Quóruns de Deliberação. Exceto conforme estabelecido nesta Escritura, as deliberações serão tomadas, ressalvados quóruns específicos estabelecidos nesta Escritura, em primeira convocação, por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, por Debenturistas que representem a maioria das Debêntures detidas pelos Debenturistas presentes, sendo admitida a constituição de mandatários, Debenturistas ou não.
- 5.12. Quóruns Específicos de Deliberação. As seguintes deliberações relativas às características das Debêntures, que poderão ser propostas exclusivamente pela Emissora, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente: (i) a Remuneração das Debêntures; (ii) a data de pagamento da Remuneração; (iii) a Data de Vencimento das Debêntures; (iv) o valor e data de amortização do principal das Debêntures; (v) as hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas no item 8.1.; (vi) modificação dos quóruns de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Quinta; (vii) alteração das obrigações da Emissora estabelecidas na Cláusula Sexta; (viii) alteração das obrigações do Agente Fiduciário, estabelecidas na Cláusula Nona; ou (ix) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas, estabelecidas nesta Cláusula Quinta.
- 5.13. Ausência de Quóruns Específicos. Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições previstas nesta Escritura que não tiver quórum específico dependerá da aprovação de Debenturistas que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.
- 5.14. Existência, Validade e Eficácia. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das



te de terem comparecido à
ativas Assembleias Gerais de

- ## CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- l

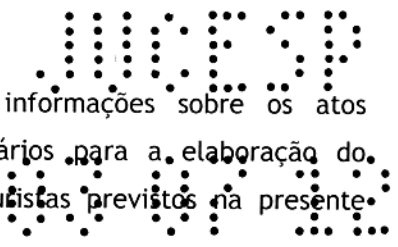
(vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da CVM 358, comunicando na mesma data ao Agente Fiduciário;

(vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;

(viii) fornecer ao Agente Fiduciário:

- a) após o término de cada exercício social, dentro do prazo legalmente estabelecido, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas consolidadas relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil; (ii) anualmente, a relação entre o capital social da Emissora e o Endividamento Financeiro apurada e revisada anualmente pelos auditores independentes contratados pela Emissora, tendo por base as demonstrações financeiras completas, auditadas ou revisadas por tais profissionais, referentes ao encerramento social, bem como relatório demonstrando a apuração da relação entre o capital social da Emissora e o Endividamento Financeiro, explicitando a memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à sua apuração, sob pena de impossibilidade de conferência pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais; e (iii) declaração de representante legal da Emissora atestando a veracidade, ausência de vícios e suficiência da relação entre o capital social da Emissora e o Endividamento Financeiro;
- b) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura e da Instrução CVM nº 28/83;





- c) as informações financeiras e informações sobre os atos societários da Emissora necessários para a elaboração do relatório destinado aos Debenturistas previstos na presente Escritura;
 - d) atas de assembleias gerais da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados; e
 - e) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura, no prazo de até 05 (cinco) dias, contados da data do descumprimento.
-
- (ix) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (x) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
 - (xi) fazer com que seus representante(s) compareça(m) às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado pelos Debenturistas, mediante comunicação prévia, de 15 (quinze) Dias Úteis para a realização da referida assembleia;
 - (xii) aplicar os recursos obtidos conforme mencionados na Cláusula 4.2 acima;
 - (xiii) proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das S.A.;



- (xiv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (xv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e esta Escritura;
- (xvi) manter a relação entre o capital social da Emissora e o Endividamento Financeiro desta na razão igual ou superior a 1/5 (um quinto);
- (xvii) a construtora especializada incumbida de construir o Empreendimento contrate seguro performance para as obras do Empreendimento equivalente a 20% (vinte por cento) do custo total das referidas obras no prazo máximo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração desta Escritura;
- (xviii) obtenção de anuência prévia dos Debenturistas para (a) a contratação de novo Endividamento Financeiro, conforme abaixo definido, da Emissora; e (b) a alienação, troca, arrendamento, cessão, permuta ou oneração, de qualquer forma e a qualquer título, de quaisquer ativos tangíveis ou intangíveis, sejam imóveis ou móveis, títulos, direitos, valores mobiliários e/ou investimento em participações da Emissora;
- (xix) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete de forma adversa sua capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura;
- (xx) manter seguros conforme as práticas atuais na data de celebração desta Escritura;
- (xxi) notificar, na mesma data da ocorrência, o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos no item 8.1. desta Escritura;



- (xxii) notificar em até 1 (um) Dia Útil o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a sua real condição financeira;
- (xxiii) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta Restrita, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;
- (xxiv) notificar o Agente Fiduciário, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis, sobre quaisquer autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, em relação à Emissora, de valor individual ou agregado (sempre quando da mesma natureza) superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (xxv) encaminhar qualquer informação relevante sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário e quaisquer informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 8.1., no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após a cobrança feita pelo Agente Fiduciário ou após ter tomado conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (xxvi) encaminhar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, relacionada a um Evento de Inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura, em prazo não superior a 05 (cinco) Dias Úteis após o seu recebimento;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



(xxvii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas despesas, o Banco Mandatário, Agente Escriurador, a CETIP e o Agente Fiduciário;

(xxviii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura;

(xxix) cumprir, em seus aspectos relevantes, o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;

(xxx) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, no que se refere à Oferta Restrita, com envio de documentos, se for o caso, prestando, ainda, todas as informações que lhes forem solicitadas pela CVM e pela CETIP;

(xxxi) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Quinta, especialmente convocada para esse fim;

(xxxii) caso o Agente Fiduciário não o faça, convocar, nos termos da Cláusula Quinta desta Escritura, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente Emissão;



(xxxiii) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura;

(xxxiv) enviar à CETIP: (i) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo de 02 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido; e (ii) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP n.º 28, de 2 de abril de 2009;

(xxxv) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura; e

(xxxvi) cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor. A Emissora responsabiliza-se, ainda, de forma irrevogável e irretratável, e obriga-se a indenizar e resguardar o Coordenador Líder, suas respectivas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum ou os respectivos administradores, empregados e/ou prepostos na forma do disposto na cláusula de Indenização do Contrato de Distribuição.

6.2. Efeito Material Adverso. Para fins desta Escritura, “Efeito Material Adverso” significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, operacional, jurídica ou de qualquer outra natureza, da Emissora



de modo a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações decorrentes desta Escritura e da emissão das Debêntures.

- 6.3. Endividamento Financeiro. Para fins desta Escritura, "Endividamento Financeiro" corresponde a qualquer nova operação realizada pela Emissora no mercado financeiro e/ou de capitais a partir da celebração desta Escritura, incluindo, a soma do saldo dos empréstimos e financiamentos, debêntures, notas promissórias em circulação, avais, fianças e demais garantias prestadas, com exceção de debêntures conversíveis em ações.

CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA DAS DEBÊNTURES

- 7.1. Declarações e Garantias. A Emissora presta, na presente data, as seguintes declarações e garantias aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (i) A Emissora é sociedade por ações de capital fechado validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;
- (ii) A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a Emissão e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão;
- (iii) Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;



- (iv) Esta Escritura ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto da JUCESP, no caso do arquivamento da AGE e da inscrição desta Escritura;
- (v) A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito no valor de R\$ 34.500.000,00 (trinta e quatro milhões e quinhentos mil reais) dividido em 34.500.000 (trinta e quatro milhões e quinhentos mil) ações ordinárias e integralizado no valor de R\$ 23.000.100,00 (vinte e três milhões e cem reais) dividido em 23.000.100 (vinte e três milhões e cem) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Todas as ações foram validamente emitidas e subscritas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus;
- (vi) Desde a data de sua constituição até esta data, a Emissora não tem conhecimento de qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente refletido ou provisionado em suas demonstrações financeiras, no que é materialmente relevante ("Demonstrações Financeiras Emissora");
- (vii) Não tem conhecimento de nenhuma obrigação ou contingência da Emissora, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas nas Demonstrações Financeiras da Emissora, no que é



JUL 03 2010

materialmente relevante;

03 07 2010

- (viii) A Emissora cumpre e continuará cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental, relacionadas ao disposto nesta Escritura;
- (ix) No melhor conhecimento da Emissora e no que é materialmente relevante, não há qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, obrigando se a cumprir, no que for aplicável, com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, procedendo a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou a regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (x) A Emissora pagou, e continua pagando todos os tributos devidos e desconhece a existência de qualquer auto de infração, procedimento administrativo, processo judicial ou reivindicação de lançamento, cobrança ou fiscalização relativamente a tributos. A Emissora apresentou e continua apresentando: (a) todas as declarações de tributos que devem ser por ela apresentadas relativamente a períodos fiscais que antecedem ou terminem nesta, no que lhe for aplicável; e (b) todas as informações exigidas pela Secretaria da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Caixa Econômica Federal, INSS ou demais órgãos/entidades, no que lhe for aplicável;
- (xi) Desconhece a existência de qualquer processo ou ação cível, penal ou administrativo, arbitragem ou inquérito público pendente contra a Emissora ou por ela iniciados. Não há também quaisquer fatos



JUCEP

conhecidos que façam com que tais processos sejam esperados;

03 02 12

- (xii) A Emissora não realiza, nem autoriza seus administradores a realizar, quaisquer atos de corrupção;
- (xiii) Não omitiu nenhum fato de qualquer natureza que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Debenturistas;
- (xiv) Os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (xv) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas;
- (xvi) A sua demonstração financeira relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011 é verdadeira, completa e correta em todos os aspectos na data em que foi preparada, bem como reflete, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período;
- (xvii) Cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura, incluindo, mas não se limitando a, a obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos nesta Escritura;
- (xviii) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;



- (xix) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xx) Todas as informações (consideradas como um todo) prestadas pela Emissora no âmbito da presente Oferta Restrita, ou concomitantemente, a presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas e verdadeiras em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (xxi) Todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes;
- (xxii) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto (i) a inscrição desta Escritura e da AGE na JUCESP; (ii) o registro das Debêntures na CETIP; e (iii) os registros do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos;
- (xxiii) Esta Escritura constitui obrigações legais, válidas e vinculativas da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro; e
- (xxiv) Tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da ICVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.



7.1.1. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA - VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Eventos de Inadimplemento. Ressalvado o disposto na Cláusula 8.3 abaixo, as obrigações da Emissora constantes desta Escritura poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis da Emissora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do vencimento antecipado, na ocorrência dos eventos de vencimento antecipado ("Evento de Inadimplemento") estabelecidos abaixo:

- (i) Falta de cumprimento pela Emissora da Debênture, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto aos Debenturistas em decorrência desta Escritura, e em especial àquelas referentes ao pagamento do principal, juros e demais encargos pactuados nas Debêntures, observados os termos da Escritura, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 01 (um) Dia Útil a contar da ocorrência do inadimplemento;
- (ii) Inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de aviso por escrito acerca do descumprimento que lhe for enviado diretamente pelo Agente Fiduciário, sendo que a este prazo não se aplicam às obrigações para quais tenha sido estipulado prazo específico;



- LOGBRAS
- (iii) Caso a relação entre o capital social da Emissora e o Endividamento Financeiro desta, prevista na Cláusula 6.1, inciso (xvi) acima deixe de ser mantida e não seja reestabelecida dentro do prazo de 30 (trinta) dias;
 - (iv) Não utilização comprovada, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da cláusula 4.2 acima;
 - (v) Se a Emissora requerer recuperação judicial ou extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (vi) Extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora;
 - (vii) Se a Emissora sofrer qualquer operação de incorporação, fusão ou cisão, ressalvado o disposto na cláusula 8.2 abaixo ou, tiver, total ou parcialmente, qualquer participação societária cedida, transferida ou por qualquer forma alienada a terceiros, resultando, desta forma, na transferência do seu Controle para sociedade não pertencente ao grupo econômico da LOGBRAS PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.790.409/0001-09, sociedade controladora da Emissora (“LOGBRAS”);
 - (viii) Alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, que resulte (a) em alteração relevante no setor de atuação; ou (b) na avaliação dos Debenturistas, após manifestação expressa da Emissora realizada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de ocorrência da alteração, possa causar um Efeito Material Adverso; ou (c) na concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora;
 - (ix) Se a Alienação Fiduciária e/ou a Cessão Fiduciária se tornar, por qualquer motivo, inválida ou ineficaz ou passar a ser inábil ou imprópria, ou, ainda, em caso de depreciação, perda, defraudação,



desapropriação, perecimento, sinistro ou qualquer causa, inclusive por fato imputável a terceiro, que ocasione a sua perda ou a diminuição de seu valor, e a Emissora, intimada a reforçá-la, não a substituir ou complementar no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação do Agente Fiduciário nesse sentido;

- (x) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, que cause um Efeito Material Adverso nas condições econômicas e financeiras da Emissora, exceto se, dentro do prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xi) redução de capital social da Emissora, exceto: (a) se houver a anuência prévia de, no mínimo, a maioria das Debêntures em Circulação, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim; ou (b) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das S.A.;
- (xii) alienação de ativos da Emissora: (a) que resulte em redução igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total da Emissora, calculado com base na respectiva demonstração financeira referente ao exercício imediatamente anterior; ou (b) que resulte em relevante redução na geração de caixa da Emissora na avaliação dos Debenturistas;
- (xiii) caso as obrigações de pagar da Emissora previstas na Escritura: (a) sejam subordinadas a quaisquer dívidas que venham a ser por ela contraídas, e/ou (b) não concorram em condições *pari passu* com as demais dívidas garantidas da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;



- TRX
- (xiv) atuação pelos órgãos governamentais de caráter fiscal, contra a qual não tenham sido interpostos os recursos competentes, judicial ou administrativamente, ambiental ou de defesa da concorrência, que possa vir a afetar de maneira relevante a capacidade operacional, legal ou financeira da Emissora;
- (xv) se a Emissora transferir, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes desta Escritura, sem o prévio e expresso consentimento dos Debenturistas;
- (xvi) Prolação de qualquer decisão judicial ou administrativa, transitada em julgado, ou sentenças arbitrais definitivas contra a Emissora, em valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou valor equivalente em moeda estrangeira, e referido valor não seja pago no prazo legal, e desde que, referida decisão possa prejudicar um Efeito Material Adverso;
- (xvii) Arresto, sequestro ou penhora de bens de valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) da Emissora, não substituídos no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis;
- (xviii) A Emissora deixar de apresentar em até 10 (dez) Dias Úteis, uma vez solicitados pelo Agente Fiduciário, após assim solicitado pelos Debenturistas, os comprovantes de pagamentos de quaisquer impostos, taxas ou contribuições que sejam de sua responsabilidade;
- (xix) Prática ou omissão de ato em desacordo com a Escritura e/ou com o Estatuto Social da Emissora vigente nesta data;
- (xx) Ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora e que cause um Efeito Material Adverso na capacidade financeiro-econômica da Emissora;



- (xxi) caso provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer Efeito Material Adverso, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, nesta Escritura, no Contrato de Alienação Fiduciária e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (xxii) caso o Contrato de Alienação Fiduciária não seja devidamente registrado, no competente Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, dentro de 30 (trinta) dias, contados da Data de Emissão, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, desde que a Emissora comprove que adotou todas as medidas necessárias e que o efetivo registro não foi providenciado por culpa exclusiva de terceiros;
- (xxiii) Caso o Contrato de Cessão Fiduciária não seja devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos dentro do prazo de 05 (cinco) dias, prorrogáveis por mais 05 (cinco) dias contados da Data de Emissão;
- (xxiv) Transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das S.A.
- (xxv) Rescisão, resilição e/ou término do Contrato de Locação Atípica;
- (xxvi) Haja a alteração no projeto modificativo, projeto definitivo, memorial descritivo, cronograma ou orçamento do Empreendimento, em desacordo com o Contrato de Locação Atípica que impacte negativamente o regular fluxo financeiro decorrente dos aluguéis devidos pela BRF;
- (xxvii) Por vistoria do agente de obras a ser contratado pelo Agente Fiduciário a pedido do(s) Debenturista(s), deliberado em Assembleia Geral e as despesas da Emissora, for constatada inobservância reiterada das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor;
- (xxviii) Seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, e não seja a mesma revertida no prazo de 60 (sessenta) dias de sua publicação, por



qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ocupação do solo, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, acesso viário, código de obras e preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico;

- (xxix) Não se verifique, (i) dentro de um prazo de 90 (noventa) dias após a conclusão das obras do Empreendimento, a apresentação, pela Emissora, do competente Auto de Conclusão de Obra - "Habite-se" do Empreendimento; e (ii) dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras do Empreendimento, a apresentação, pela Emissora, da Certidão Negativa de Débitos emitida pelo Instituto Nacional de Seguro Social - INSS referente a obra, ressalvada as hipóteses de caso fortuito e/ou força maior;
- (xxx) Vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que esteja sujeita, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se no prazo de 05 (cinco) dias a Emissora comprovar o efetivo adimplemento;
- (xxxi) Se a Emissora sofrer protestos de título(s) com valor que individualmente ou agregados sejam superiores a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou valor equivalente em moeda estrangeira, salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora ou (ii) se for cancelado ou sustado dentro de 20 (vinte) dias;
- (xxxii) Inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (xxxiii) Decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira (empréstimos locais e nos mercados internacionais, instrumentos



derivativos e outras operações similares) ou de mercado de capitais contratada pela Emissora;

(xxxiv) Não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, desde que não garantido o juízo, da qual não caiba qualquer recurso, em valor agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(xxxv) Cancelamento, revogação ou rescisão de quaisquer documentos referentes à presente Oferta Restrita;

(xxxvi) Caso sejam realizadas aquisição de sociedades ou participações societárias que sejam consideradas relevantes, nos termos do artigo 245, inciso I da Lei das S.A., ou de ativos que sejam considerados investimentos relevantes, nos termos do artigo 247, parágrafo único da Lei das S.A., seja com pagamento em dinheiro ou em ações, que sejam realizadas sem a aprovação prévia de debenturistas reunidos em Assembleia especialmente convocada para este fim.

8.1.1. Para os fins desta Escritura o termo “Controle” utilizado nesta Escritura tem o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das S.A.

8.2. Reorganizações Societárias: Para fins de clareza, o disposto no item “vii” da cláusula 8.1 não cria qualquer restrição à realização de operações de cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou Controladores, diretos e/ou indiretos, desde que, como resultado desta operação, a LOGBRAS mantenha o Controle direto ou indireto da Emissora e/ou Controladores.

8.3. Vencimento Automático. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na cláusula 8.1. acima, incisos “i”, “iii”, “iv”, “v”, “vi”, “vii”, “ix”, “xi”, “xiv”, “xv”, “xxiv”, “xxv”, “xxxiii”, “xxxv” e “xxxvi”, todas as obrigações objeto desta Escritura tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.



8.3.1. Observados os prazos de cura, quando aplicáveis, na ocorrência dos eventos previstos nas demais alíneas do item 8.1. acima, o Agente Fiduciário deverá publicar convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, conforme previsto na Cláusula Quinta acima, no prazo de 08 (oito) Dias Úteis a contar da data em que tomar ciência do evento ou for assim informado por quaisquer dos Debenturistas, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, a qual dependerá da aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, hipótese na qual o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado.

8.3.2. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 8.3.1. acima por falta de quorum, mesmo após segunda convocação ou (ii) de não ser alcançado o quorum mínimo para deliberação acerca do não vencimento antecipado, o Agente Fiduciário convocará a realização de segunda Assembleia Geral de Debenturistas, hipótese em que, caso não seja novamente alcançado o quórum mínimo, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, mediante imediato envio de notificação à Emissora, neste sentido.

8.3.3. Em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures, a Emissora obriga-se a imediatamente efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão, desde a Data da Integralização até a data do efetivo pagamento, podendo, inclusive, ser resgatado o saldo existente na Conta Vinculada, para fins do pagamento acima descrito.

8.3.4. Para os vencimentos antecipados não automáticos, nos termos do item 8.3.1. acima, a obrigação de efetuar o pagamento passará a ser exigível (i) 01 (um) Dia Útil após o recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário ou (ii) 01 (um) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral de Debenturistas, caso a Emissora tenha sido intimada a comparecer à mencionada Assembleia Geral de Debenturistas, independentemente de ter comparecido ou assinado a ata da referida Assembleia Geral de Debenturistas. Caso a Emissora não efetue o pagamento no prazo descrito neste item, o saldo



existente na Conta Vinculada poderá ser resgatado para fins de pagamento acima descrito.

8.3.5. O Agente Fiduciário deverá comunicar a CETIP sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, que deverá ocorrer, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data do pagamento a que se refere o item 8.3.3. acima.

8.4. Fornecimento de Informações. A Emissora compromete-se a fornecer informações por escrito ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O não envio das informações por notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação. A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo desta Escritura, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas.

9.2. Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário dos Debenturistas, nomeado na presente Escritura, sob as penas da lei, declara e garante à Emissora:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei das S.A., e o artigo 10 da Instrução da CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;



- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;
- (vi) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo satisfeito todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xi) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto; e
- (xii) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura.

9.3. Substituição. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem a totalidade das Debêntures em circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo Agente Fiduciário será determinada observado o disposto na Cláusula 9.3.6 abaixo.



9.3.1. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição.

9.3.2. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à Emissora e à manifestação da CVM acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28/83 e eventuais normas posteriores.

9.3.3. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura.

9.3.4. Em caso de renúncia do Agente Fiduciário, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição.

9.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

9.3.6. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o Agente Fiduciário substituto, como forma de remuneração aos serviços por ele prestados.

9.3.7. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Instrução CVM 28 e eventuais normas posteriores aplicáveis.



9.4. Deveres. Sem prejuízo de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, ou nesta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (iv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, de forma justificada, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) promover, às expensas da Emissora, caso este não o faça, os registros desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma da legislação aplicável;



- JUN 20
- (xi) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea b, da Lei das S.A., o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações abaixo. Para tanto, a Emissora enviará o organograma, e todos os atos societários necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório, bem como as demonstrações financeiras auditadas da Emissora, que deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, seus controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrantes de bloco de controle, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social:
- a) eventual omissão ou inveracidade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - e) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;



- h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- i) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
- 1) denominação da companhia ofertante;
 - 2) valor da emissão;
 - 3) quantidade de debêntures emitidas;
 - 4) espécie;
 - 5) prazo de vencimento das debêntures;
 - 6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
 - 7) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período;
 - 8) relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário em garantia.
- (xiii) colocar o relatório de que trata o item acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- a) na sede da Emissora;
 - b) no escritório do Agente Fiduciário;
 - c) na CETIP;
 - d) na CVM; e
 - e) na sede do Coordenador Líder da Oferta Restrita, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- (xiv) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações anúncio, comunicando aos Debenturistas de que o relatório acima mencionado se encontra à sua disposição nos locais indicados no item acima;
- (xv) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestão de informações junto a Emissora, o Agente Escriturador e a CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao



JUL 2019

disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza o Agente Escriturador e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures e seus respectivos titulares;

- (xvi) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas parcialmente ou amortizadas antecipadamente, se for o caso;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer; e
- (xviii) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à CETIP;
- (xix) divulgar as informações referidas no item 9.4 (xii) "i" em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento; e
- (xx) disponibilizar diariamente, o Valor Unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos Debenturistas e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

9.4.1. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, são autênticos e verdadeiros, não tendo sido objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, sendo certo que a elaboração de tais documentos permanecerá sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

9.4.2. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura, exceto por aqueles já previstos na presente Escritura.



WUCC

e/our
aquele

e alguns
mentos

- l

~~9-1~~



- (v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.6. Remuneração. Será devido ao Agente Fiduciário ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma: parcelas anuais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo o primeiro pagamento devido, e os restantes no mesmo dia dos anos subsequentes, sendo remetida a documentação apropriada à cobrança desta remuneração pelo Agente Fiduciário à Emissora com 5 (cinco) dias de antecedência.

9.6.1. As parcelas citadas na Cláusula 9.6 supra serão reajustadas pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

9.6.2. As parcelas citadas nas cláusulas 9.6 e 9.6.1 supra serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6.3. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário comprovadamente venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela



JURIS

Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunidade dos Debenturistas. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

9.6.4. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário deverá ser feito mediante depósito em conta-corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

9.6.5. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

9.7. Despesas. A Emissora, e, conforme aplicável, os Debenturistas, ressarcirão o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis em que ele tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, ou para realizar seus créditos, desde que tais despesas tenham sido, sempre que possível, previamente comunicadas e aprovadas pela Emissora. O Agente Fiduciário, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

9.7.1. O ressarcimento, a que se refere este item, será efetuado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da entrega à Emissora dos documentos



comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos titulares das Debêntures.

9.7.2. As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as seguintes:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) locomoções entre Estados, e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

9.7.3. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenham sido saldados na forma da Cláusula 9.7.1 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

9.7.4. Se qualquer quantia devida aos Debenturistas em virtude desta Escritura for paga por meio de ação judicial ou sua cobrança for feita através de advogados, a Emissora deverá pagar, em complemento a todos os valores devidos previstos nesta Escritura e relativos às Debêntures, honorários advocatícios e outras despesas e custas incorridas devido a tal cobrança.

CLÁUSULA DEZ - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Prazo de Vigência. Esta Escritura permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que o Agente Fiduciário tenha dado quitação de todos os pagamentos a devidos pela Emissora aos Debenturistas nos termos desta Escritura.



- 10.2. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora serão sempre feitas por escrito e enviadas por carta registrada, serviço de *courier*, correio eletrônico ou transmissão de fax, nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo:

Para a Emissora:

VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Pinheiros

São Paulo - SP

At.: Srs. Gabriel Ribeiro e Luiz Augusto Faria do Amaral

Telefone: (11) 5105-1400 - (11) 4872-2600

E-mail: gabriel.ribeiro@espb.com.br - luiz@trx.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514

Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice) / Srtª. Nathalia Machado

E-mail: backoffice@pentagonotrustee.com.br

/ juridico@pentagonotrustee.com.br

Website: www.pentagonotrustee.com.br

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

10.2.1. As notificações, comunicações, citações, intimações e avisos serão considerados entregues na data afixada no comprovante de entrega da correspondência ou correio eletrônico.

10.2.2. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos Debenturistas, deverão ser comunicados ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias úteis contados da sua ocorrência.



- JUL 2019
05 07 12
- 10.3. Despesas. Todos os custos incorridos com a estruturação, Emissão, inscrição, subscrição e integralização das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros serão suportados pela Emissora.
- 10.4. Aditamento. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre Emissora e os Debenturistas.
- 10.5. Títulos Executivos e Execução Específica. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.
- 10.6. Independência das Disposições. Se qualquer disposição desta Escritura for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com os Debenturistas a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.
- 10.7. Renúncia. O não exercício de qualquer direito decorrente desta Escritura por qualquer Parte não constituirá renúncia de tal direito.
- 10.8. Sucessores. Esta Escritura vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários.

CLÁUSULA ONZE - FORO DE ELEIÇÃO

- 11.1 Legislação. Os termos e condições desta Escritura devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.



JUCESP

11.2. Foro de Eleição. As Partes estabelecem o foro central da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A Emissora e o Agente Fiduciário assinam esta Escritura em 04 (quatro) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 11 de junho de 2012.

VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

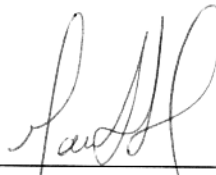
Emissora das Debêntures

Nome: Gabriel Ribeiro

Nome: Luiz Augusto Faria do Amaral

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

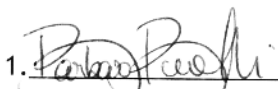
Nome: Paulo Augusto R. Ferreira

Nome:

Cargo: DIRETOR

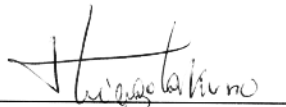
Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: **Barbara Bueno Munin**

CPF/MF: 339.501.659-78

2. 

Nome: **Thiago Takano**

CPF/MF: 339.278.978-48



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

DEBENTURE
CERTIFICADO DE REGISTRO
SOP O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHINI
SECRETARIA GERAL

ED000943-0/000



JUCESP



ANEXO I
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

JUL 29

03 07 12

[Handwritten signature]



DATA: [-]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("EMISSIONA DA DEBÊNTURE")	
[-] ^a Via		

Para os fins deste Boletim de Subscrição, adotam-se as definições constantes da Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., firmada em 11 de junho de 2012 ("Escritura").

EMISSIONA DA DEBÊNTURE

Emissiona da Debênture:	VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Parte C, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob n. 14.251.450/0001-61, inscrita no NIRE sob o n. 35.300.435.401, com atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo.
-------------------------	--

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo	11/06/12	1 ^a	Única	90	1.000.000,00	90.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO DA DEBÊNTURE

AMORTIZAÇÃO		Juros Remuneratórios	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento
Nos termos da Escritura	Nos termos da Escritura	Nos termos da Escritura	Nos termos da Escritura

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

--

AR

Forma:	Nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.
Garantias:	As debêntures são da espécie <i>quirográfaria</i> e serão automaticamente convoladas em espécie com garantia real tão logo sejam perfeitamente constituídas a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária.
Data da Escritura:	11 de junho de 2012

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Denominação Social:	CPF/MF, ou CNPJ/MF:		
Endereço:	Nº		
	Cidade:	UF:	País:

DEBÊNTURE SUBSCRITA

QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR DEBÊNTURE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
90	R\$ 1.000.000,00	R\$ 90.000.000,00

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Cada Debênture será integralizada à vista, no ato da Subscrição ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a conta corrente vinculada nº 8967-2, Agência 2372-8, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora ("Conta Vinculada"), observados os termos e condições estabelecidos neste Boletim de Subscrição e na Escritura. Os recursos decorrentes da integralização das Debêntures ficarão retidos na Conta Vinculada, onde poderão ser aplicados em títulos de renda fixa, de alta liquidez, e serão liberados para a Emissora conforme relatórios periódicos de medição física e financeira do cronograma de obras do Empreendimento, a ser elaborado por empresa de engenharia especializada.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

Condições:

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à Emissão, para os devidos fins que conhece, que está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, a qual foi firmada (i) de acordo com a autorização da AGE e (ii)

realizada em observância ao disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e na Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

O Subscritor declara, ainda, para os devidos fins que:

- (i) é investidor qualificado nos termos do Art. 109 da Instrução CVM 409 e tem ciência de que esta é uma emissão realizada nos termos da Instrução CVM 476, portanto está automaticamente dispensada de registro na CVM.
- (ii) tem ciência de que:
 - a. a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por tratar-se de oferta pública com esforços restritos de colocação;
 - b. em cumprimento do artigo 7º da Instrução CVM 476, (i) a Oferta não foi registrada na CVM e (ii) as Debêntures ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
 - c. as Debêntures estão sendo colocadas junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime de garantia firme de colocação, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Os termos utilizados neste Boletim de Subscrição em letras maiúsculas terão o significado que lhes é descrito na Escritura.

[Local], [-] de 2012.

[-]

Subscritor

VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora da Debênture

Testemunha 1:

Nome:

CPF/MF:

Testemunha 2:

Nome:

CPF/MF: