

Prospecto de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários



Securitizadora de
Créditos Imobiliários S.A.

Companhia Aberta - CNPJ nº 04.370.450/0001-27
Marginal do Rio Pinheiros, nº 5.200 – Ed. Philadelphia, 4º andar
05693-000 – São Paulo – SP

no montante de

R\$ 45.000.000,00

Standard and Poor's: brAAA

Atlantic Rating: Rating Nacional AA

Emissão de 150 (cento e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), nominativos-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("WT NSBC", "Emissora" ou "Companhia"), com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na data de 03 de novembro de 2002 ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). Os CRIs terão prazo de 150 (cento e cinquenta) meses, vencendo em 03 de maio de 2015, e terão como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("Créditos"), firmado em 29 de novembro de 2001, e aditado em 27 de dezembro de 2001, 10 de junho de 2002 e 16 de janeiro de 2003, entre a WT NSBC, Nestlé Brasil Ltda. ("Nestlé") e Walter Torre Junior Construtora Ltda. ("Walter Torre") ("Contrato de Construção e Locação"). O saldo do valor nominal dos CRIs será corrigido anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV"), no período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente. Aos CRIs serão conferidos juros, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente na forma indicada acima, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa de juros dos CRIs foi definida em processo de "book building", em que foi verificada a demanda dos CRIs pelo mercado, sendo recebidas ofertas de compra para diferentes níveis de taxas, e será válida pelo prazo total da Emissão.



"A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Títulos e Valores Mobiliários registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Estado do Rio de Janeiro sob o n.º 497585, atendendo os padrões mínimos de informações contidos no mesmo, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade do emissor/ofertante, das instituições participantes e dos títulos e valores mobiliários objeto da oferta".

Os CRIs desta emissão possuem o código ISIN n.º BRWNTNSCRI013

A 1ª emissão foi registrada em caráter provisório na Comissão de Valores Mobiliários sob nº CVM/SRE/CR/2003-001, em 14 de janeiro de 2003, e em caráter definitivo, sob o mesmo número, em 17 de abril de 2003.

"O registro da presente emissão não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Emissora, bem como sobre os CRIs a serem distribuídos".

Coordenador



Banco Santander

A data deste Prospecto é 09 de abril de 2003



Índice

Parte I – Informações Gerais

1. Definições	5
2. Sumário da Emissora	9
3. Estrutura da Operação	11
4. Termos e Condições dos CRIs	17
5. Fatores de Risco	25
6. Capitalização	28
7. Destinação dos Recursos	29

Parte II – Informações Relativas à Companhia

8. Setor de Securitização Imobiliária no Brasil	33
Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária	33
Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras	34
Impostos Incidentes sobre Investimentos em CRIs	35
9. Atividades da Emissora	38
Histórico	38
Objetivo Social	38
Estrutura de Capital e Características das Ações	39
Acionistas	40
Acordo de Acionistas	41
Administração	41
Descrição das Atividades da Emissora	43
Recursos Humanos	44
Contratos Relevantes	44
Títulos e Valores Mobiliários	47
Pendências Administrativas e Judiciais	48
Operações com Partes Relacionadas	48
Operações com o Banco Coordenador	48
10. Demonstrações Financeiras Seleccionadas	49
11. Análise e Discussão da Administração sobre as Demonstrações Financeiras	51

Parte III – Informações Relativas à Nestlé

12. Atividades da Nestlé	57
13. Centro de Distribuição de São Bernardo do Campo	64

Parte IV – Anexos

14. Anexo I à Instrução CVM nº 13/80	67
15. Atos Societários da Emissora Relativos à Emissão	85
16. Estatuto Social da Emissora	101
17. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Emissora	111
18. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários	127
19. Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários	167
20. Contrato de Construção e Locação e Respective Aditivos	173
21. Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras	213
22. Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP Relativas ao Exercício Encerrado em 31/12/2001 e 31/12/2002	221
23. Informações Anuais – IAN Relativas à 30/09/2002	251
24. Relatórios das Agências de Classificação de Risco sobre a Emissão	305

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte I

1. Definições
2. Sumário da Emissora
3. Estrutura da Operação
4. Termos e Condições dos CRIs
5. Fatores de Risco
6. Capitalização
7. Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. DEFINIÇÕES

Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Aluguel ou Aluguéis	Remuneração pela Nestlé à Securitizadora pelo desenvolvimento da operação de “built-to-suit” instrumentalizada no Contrato de Construção e Locação, a ser paga mensalmente, a partir da conclusão e aceite da obra, reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida em lei, de acordo com a variação percentual acumulada do IGPM/FGV.
Banco Itaú ou <i>Trustee</i>	Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
Banco BBA	Banco BBA Creditanstalt S.A., instituição financeira com sede na Avenida Paulista, 37, 20º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.516.198/0001-94.
Banco Santander ou Coordenador	Banco Santander Brasil S.A., instituição financeira com sede na Rua Amador Bueno, 474, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob número 61.472.676/0001-72.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
BOVESPA FIX	Sistema de negociação de ativos financeiros, administrado pela BOVESPA e custodiados na CBLC.
Caução de Ações	Instrumento Particular de Caução de Ações nº FB2.CG/01 celebrado em 7 de fevereiro de 2002 entre a Securitizadora e Banco BBA, tendo como garantidores Walter Torre Jr., Silvia Maria Moreira Torre, Glen Barroso Henrique, e com a interveniência da Oliveira Trust Servicer Ltda., a fim de formalizar uma das garantias prestadas no Convênio de Abertura de Crédito.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
Centro de Distribuição	Imóvel situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula nº 47.452 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, onde a Nestlé

mantinha um centro de distribuição de seus produtos, o qual foi atingido, em 24 de setembro de 2001, por um incêndio que o inutilizou em grande parte.

**Companhia ou Emissora ou
Securitizadora ou WT NSBC**

WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

**Contrato de Cessão de
Créditos**

Contrato de Cessão de Créditos nº OK2.02/01, firmado em 22 de novembro de 2002, entre o Banco Santander e o Banco BBA, tendo ainda a Securitizadora como interveniente devedora, no qual o Banco BBA cede ao Banco Santander os créditos, e respectivas garantias, que detém contra a Securitizadora por força do Convênio de Abertura de Crédito.

Contrato de Colocação

Contrato de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão Pública da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado em 29 de janeiro de 2003, entre a Securitizadora e o Banco Santander, para a distribuição pública dos CRIs.

**Contrato de Consolidação de
Obrigações**

Instrumento de Consolidação de Obrigações e Outras Avenças celebrado em 29 de dezembro de 2002 entre a Securitizadora e o Banco Santander, a fim de estabelecer as novas obrigações da Securitizadora em razão do Contrato de Cessão de Créditos.

**Contrato de Construção e
Locação**

Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 29 de novembro de 2001, e aditado em 27 de dezembro de 2001, 10 de junho de 2002 e 16 de janeiro de 2003, entre a Securitizadora, Nestlé e Walter Torre, que instrumentaliza a operação de “built-to-suit”.

Contratos de Mútuo

Contratos de Mútuo nº 218.413.813, celebrado em 20 de novembro de 2002, e nº 150.103, celebrado em 15 de janeiro de 2003, entre a Securitizadora e o Banco Santander, para financiamento de capital de giro.

Contrato de Penhor

Contrato de Penhor de Direitos Creditórios nº FB2.CG/01 celebrado em 7 de fevereiro de 2002 entre a Securitizadora e o Banco BBA, a fim de formalizar uma das garantias prestadas no Convênio de Abertura de Crédito.

**Convênio de Abertura de
Crédito ou Empréstimo-Ponte**

Convênio de Abertura de Crédito para Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel para Locação nº FB2.CG/01, celebrado em 7 de fevereiro de 2002, entre o Banco BBA e a Securitizadora, e aditado em 8 de julho de 2002, 30 de setembro de 2002 e 30 de outubro de 2002.

**Créditos ou Direitos
Creditórios ou Recebíveis**

Créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação.

CRI s	Certificados de Recebíveis Imobiliários da primeira emissão da Securitizadora.
Despesas	Despesas a serem incorridas pela Emissora para a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, elencadas no item 1.3.2 da Cláusula Primeira do Termo de Securitização.
Distrato do Penhor	Distrato Relativo ao Contrato de Penhor de Direitos Creditórios nº FB2.CG/01, celebrado em 12 de dezembro de 2002 entre a Securitizadora e o Banco Santander, a fim de liberar os Créditos para lastrear a presente emissão dos CRIs.
DPLs	85.000 (oitenta e cinco mil) debêntures de emissão da WT NSBC, em série única, do tipo simples, da espécie subordinada, sob a forma escritural, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que perfazem o valor agregado de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), conforme Escritura de Emissão de DPLs.
Emissão	1ª emissão de CRIs da Securitizadora.
Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, registrada no Livro 2.084, folhas 197, no 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, em 7 de fevereiro de 2002, lavrada entre a Nestlé, como outorgante vendedora, e a Securitizadora, como outorgante compradora, sendo o valor de venda equivalente a R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) e o valor venal equivalente a R\$ 33.745.605,50 (trinta e três milhões setecentos e quarenta e cinco mil seiscentos e cinco reais e cinquenta centavos).
Escritura Pública de Hipoteca	Escritura Pública de Hipoteca, registrada no Livro 2.084, página 213, no 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, em 8 de fevereiro de 2002, lavrada entre a Securitizadora, como outorgante hipotecante, e o Banco BBA, como outorgado credor, no valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).
Escritura de Emissão de DPLs	Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão Privada de Debêntures Simples Subordinadas da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrada em 29 de janeiro de 2003.
Estatuto Social	Estatuto social da WT NSBC.
Grupo Walter Torre	Conglomerado de empresas com atuação nos setores imobiliário e de construção civil, englobando a Securitizadora e a Walter Torre.

Imóvel	Edifício e benfeitorias resultantes da reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição em conformidade com as especificações exigidas pela Nestlé.
Indenização	Indenização devida pela Nestlé à Securitizadora na hipótese de rescisão, por culpa exclusiva da Nestlé, do Contrato de Construção e Locação, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses faltantes para o término do Contrato de Construção e Locação, pelo valor mensal do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, <i>pro rata die</i> , conforme cláusula 7.1 do Contrato de Construção e Locação.
Investidor(es)	Titular(es) dos CRIs.
Nestlé	Nestlé Brasil Ltda.
Oliveira Trust	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Patrimônio Separado	Os Créditos e quaisquer outros recursos oriundos do Contrato de Construção e Locação, que encontram-se sob regime fiduciário, destinados exclusivamente a garantir o pagamento dos CRIs e de sua remuneração, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.
Prospecto	Prospecto de Distribuição Pública da Primeira Emissão de CRIs da WT NSBC.
Registro de Imóveis	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP.
Seguro	Seguro contratado pela Nestlé junto à companhia idônea de primeira linha, aprovada pela Walter Torre e pela Emissora, que deverá (i) abranger cobertura contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) explosão de qualquer natureza, (d) queda de aeronave e (e) vendavais, cuja indenização corresponda ao valor de reconstrução do Imóvel e (ii) ter a Emissora como única e exclusiva beneficiária.
Termo de Securitização	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. celebrado em 29 de janeiro de 2003 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, com interveniência do Banco BBA e do Banco Santander.
Walter Torre	Walter Torre Junior Construtora Ltda.

2. SUMÁRIO DA EMISSORA

A WT NSBC é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários nos termos da Lei 9.514/97, controlada por acionistas pessoas físicas controladores do Grupo Walter Torre.

A Companhia foi constituída em março de 2001 com o propósito específico de viabilizar a consecução de um projeto imobiliário com a Nestlé, cujos termos e condições foram estabelecidos no Contrato de Construção e Locação, celebrado em novembro de 2001.

Através do Contrato de Construção e Locação, que é a base da estruturação do referido projeto imobiliário que culmina na emissão dos presentes CRIs, a WT NSBC foi contratada pela Nestlé para realizar uma operação conhecida no mercado como “built-to-suit”, pela qual a WT NSBC, seguindo as instruções da Nestlé, adquiriu um imóvel e se obrigou a nele construir um edifício conforme especificações da Nestlé, sendo o imóvel e as benfeitorias resultantes dados em locação à Nestlé pelo prazo de 150 meses. Assim, a WT NSBC ficou responsável (i) pela aquisição do imóvel situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula nº 47.452 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP (o “Registro de Imóveis”), onde a Nestlé mantinha um centro de distribuição de seus produtos, o qual foi atingido, em 24 de setembro de 2001, por um incêndio que o inutilizou em grande parte (o “Centro de Distribuição”); (ii) pela reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição em conformidade com as especificações exigidas pela Nestlé (o “Imóvel”), sendo que a execução da obra ficou a cargo da Walter Torre, sob supervisão da Nestlé, respondendo a WT NSBC pelos custos relacionados à sua reconstrução e ampliação, e (iii) pela locação do Imóvel à Nestlé, pelo período de 150 meses, uma vez concluída e aceita a obra.

O Imóvel será destinado ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais e logísticas da Nestlé, para que nele instale um centro de distribuição, no qual se incluam depósitos de mercadorias, câmaras frias, escritórios e demais dependências necessárias ao desenvolvimento de suas operações. Este centro de distribuição representa cerca de 30% do giro de mercadorias da Nestlé, sendo responsável por todo abastecimento da Região Sul do país e pelo estoque regulador de biscoitos.

O prazo de 150 meses para o período locativo foi estabelecido pelas partes como período mínimo para a vigência da locação, tendo em vista o fato de o Aluguel devido constituir forma de remuneração não meramente pelo uso e gozo do Imóvel, mas também pelas obrigações cumpridas pela WT NSBC em decorrência do adimplemento das diversas relações jurídicas compreendidas no Contrato de Construção e Locação, como aquisição do imóvel onde estava instalado o Centro de Distribuição e sua consequente reconstrução e ampliação. Em razão desta diversidade de relações jurídicas compreendidas em um único instrumento contratual, o Aluguel deve ser considerado como contraprestação e retorno dos investimentos realizados pela WT NSBC para a viabilização de projeto de interesse da Nestlé.

A fim de cumprir com as obrigações assumidas no Contrato de Construção e Locação, a WT NSBC contratou, junto ao Banco BBA, o Convênio de Abertura de Crédito para Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel para Locação nº FB2.CG/01, datado de 7 de fevereiro de 2002, no valor atualizado de aproximadamente R\$ 39.000.000,00 (“Empréstimo-Ponte”). O Banco BBA cedeu ao Banco Santander, em 22 de novembro de 2002, os créditos oriundos do Empréstimo-Ponte, passando o Banco Santander a ser o novo credor da Emissora. O Empréstimo-Ponte será liquidado através da emissão e distribuição pública pela WT NSBC dos CRIs, enquanto os pagamentos do Aluguel a serem realizados pela Nestlé ao

longo dos 150 meses da operação serão totalmente vinculados ao pagamento de juros e à amortização dos respectivos CRIs.

Visando a permitir a securitização dos Aluguéis, a WT NSBC foi transformada em companhia securitizadora de créditos imobiliários por assembléia geral extraordinária e especial realizada em 20 de agosto de 2002, através da qual: (i) acrescentou-se ao seu objeto social a aquisição e securitização dos Créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de CRIs, nos termos da Lei n.º 9.514/97, lastreados em tais Créditos, e (ii) foi autorizada a abertura de capital da Companhia.

A totalidade das ações preferenciais da Emissora é detida pelo Agente Fiduciário, na qualidade de guardião dos interesses dos Investidores.

3. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

Estrutura das Operações “Built-to-Suit”

A operação de “built-to-suit” foi recentemente introduzida no mercado imobiliário brasileiro, não sendo objeto de legislação própria.

A operação “built-to-suit” está baseada em diversas obrigações contratuais, podendo ser, geralmente, resumida na aquisição de terreno e construção de imóvel, pela empresa contratada, para posterior locação da estrutura construída à empresa contratante. No respectivo contrato, as partes possuem obrigações claramente definidas, as quais devem ser mantidas sob pena de desequilíbrio de toda a relação contratual. Assim, de um lado tem-se a empresa contratante, cuja prestação deverá remunerar a empresa contratada pelos serviços a serem prestados, e do outro lado, a empresa contratada, que deverá adquirir um terreno e nele construir um imóvel conforme especificações da empresa contratante, recebendo para tanto uma determinada remuneração.

Por esta razão, o contrato de “built-to-suit” deverá refletir toda a operação econômica envolvida na transação, e não apenas um aspecto desta, como a relação locatícia, regulada pelos dispositivos da Lei nº 8.245, de 18 outubro de 1991 (a “Lei de Locação”). Por outro lado, as demais relações jurídicas consubstanciadas no contrato de “built-to-suit” deverão observar outros diplomas legais pertinentes.

Aspectos Jurídicos das Operações “Built-to-Suit”

Lei de Locação

A Lei de Locação contempla apenas uma das relações econômicas relativas à operação “built-to-suit”, que é a outorga pelo titular de direitos sobre o imóvel, do direito de uso e gozo de tal bem imóvel mediante pagamento pelo locatário de um aluguel, por um determinado período; as demais relações, como a compra e venda de imóvel e a construção de edificação, compreendidas na operação “built-to-suit”, não são objeto da Lei de Locação, e portanto os fatos econômicos e jurídicos derivados destas operações não podem ser objeto de regulação pela Lei de Locação.

Diferentemente da mera locação, onde a operação econômica subjacente se resume ao titular do imóvel ter interesse em obter um rendimento por meio do recebimento de aluguéis oriundos da locação do seu imóvel, na operação “built-to-suit” há uma rede complexa de relações econômicas, onde a empresa contratante pretende locar um imóvel que será adquirido e construído, conforme seu interesse, por uma empresa contratada, residindo neste aspecto o caráter específico do contrato “built-to-suit”, isto é, no fato de a aquisição do imóvel, construção e locação ser pré-determinada pelas duas partes fundamentais da operação econômica.

Esta relação personalíssima entre empresa contratante e empresa contratada, gerada por uma estrutura contratual complexa e atípica, envolve as três fases básicas da operação “built-to-suit”: (i) aquisição do terreno, (ii) construção do imóvel, e (iii) locação do imóvel, ainda que a empresa contratante não figure expressamente como parte na primeira e na segunda fase, ao contrário da terceira, pois embora não figure como parte contratual, a relação jurídica constituída decorre em razão de claro interesse da contratante.

Como a empresa contratante não figura como parte dos contratos relativos à primeira e à segunda fase, não possuindo nesses contratos qualquer relação obrigacional, o dever de prestação da empresa contratante com relação ao adimplemento destas fases pela contratada apenas surge quando do início da relação locatícia, em razão do dever de pagamento dos aluguéis. Assim, estes aluguéis consubstanciam pagamento não apenas em decorrência da relação pela qual o titular do imóvel outorga o direito de uso e gozo do mesmo, como também em decorrência de todas as demais operações econômicas efetivadas pela empresa contratada face à empresa contratante.

Em virtude de o aluguel ter a característica supra, o prazo da locação também exerce papel fundamental, vez que parte integrante do pagamento pela contratante das obrigações executadas pela contratada. O período da locação e o aluguel representam uma fórmula que corresponde ao preço de toda a operação econômica realizada pela empresa contratada para a empresa contratante e não a mera contraprestação pelo uso e gozo do imóvel, razão pela qual uma das principais características do contrato de locação de uma operação “built-to-suit” é a necessidade da permanência da locatária no imóvel pelo período previsto no contrato, condição imprescindível à viabilidade de toda a operação econômica.

Assim, deve-se ter em conta que as faculdades instituídas pela Lei de Locação se referem exclusivamente à relação jurídica pela qual uma parte outorga à outra o direito de uso e gozo do bem imóvel, e não às demais relações jurídicas que também se encontram abrangidas pela operação “built-to-suit”, razão pela qual a aplicabilidade das normas da Lei de Locação sob o todo pode gerar distorções contratuais que acabem por acarretar o enriquecimento ilícito de uma das partes em detrimento da outra e, conseqüentemente, o desequilíbrio contratual, além de afetar a própria vontade das partes que regeu a formação do contrato quando da definição do negócio jurídico.

Revisional de Aluguel

Uma vez admitida a aplicabilidade da Lei de Locação, ainda que de forma subsidiária, a contratante poderia ter direito à revisão do aluguel através de uma ação revisional de aluguel. No entanto, uma operação de “built-to-suit” pressupõe a possibilidade de renúncia ao direito à revisional do aluguel pelas partes, tendo em vista a impossibilidade jurídica de se dividir o preço do contrato de “built-to-suit”, uma vez que nas duas primeiras relações contratuais, se vistas separadamente, não há contraprestação da contratante, ou seja, a contratante somente remunera a contratada por todas as obrigações prestadas quando do pagamento do aluguel. Desta forma, apesar de denominado simplesmente aluguel, a remuneração paga pela contratante diz respeito às prestações realizadas pela contratada nas três fases da operação e deve ser mantida na forma contratada sob pena de desequilíbrio da relação contratual, o que penalizaria a contratada. Ademais, se analisado o fundamento da revisional - ajustar o valor do aluguel ao valor praticado no mercado - fica evidente a sua não conformidade com a operação “built-to-suit”, na qual as partes pactuam, livremente, o preço a ser percebido pela contratada em razão do adimplemento das obrigações contratuais consubstanciadas nas três fases do projeto.

Rescisão do Contrato

Embora a Lei de Locação preveja a possibilidade de rescisão do contrato pelo locatário a qualquer tempo, mediante o pagamento de multa proporcional ao tempo de locação restante no contrato, sob o ângulo de uma operação “built-to-suit”, a previsão de perdas e danos que indenize o prejuízo da contratada decorrente da quebra de toda a relação econômica avençada, não seria contrária à Lei de Locação, mas apenas alinharia o diploma legal e a jurisprudência com as operações econômicas subjacentes ao “built-to-suit”.

Assim, ao ser regulado contratualmente que a indenização por eventual rescisão contratual deve ser igual ao valor dos aluguéis remanescentes para o término do prazo de locação avençado, não se busca afastar as disposições da Lei de Locação, mas apenas garantir que a relação locatícia e as normas locatícias não sirvam de remédio legal para o desvirtuamento da natureza jurídica da relação “built-to-suit”. Em outras palavras, a indenização por perdas e danos pré-fixada no contrato deve ser considerada válida por se referir à quebra de toda a relação contratual e não apenas à devolução antecipada do imóvel.

Ademais, o fato de a contratada permanecer com a propriedade do imóvel e de suas acessões, além da indenização na forma supra mencionada, não pode ser caracterizado como enriquecimento ilícito da contratada, pois caso a contratante cumprisse com os termos do contrato e permanecesse no imóvel até o término do mesmo, o imóvel e suas acessões permaneceriam na propriedade da contratada. Assim, a propriedade do imóvel e das construções nele edificadas faz parte do preço do contrato, preço este que remunera as relações jurídicas nele contidas e, portanto, não caracteriza enriquecimento ilícito da contratada, ou, ainda, eventual desequilíbrio econômico do contrato, sobretudo em razão de a rescisão antecipada do contrato ser faculdade da contratante, nada obstando à mesma de usufruir do imóvel durante o prazo fixado. Entendimento diverso implicaria em conceder à contratante um instrumento unilateral que lhe permitiria, ao seu exclusivo critério, afetar o equilíbrio econômico da relação jurídica livremente pactuada, assim como desvirtuar a própria natureza do negócio jurídico.

Assim como a questão da rescisão antecipada, todos os demais direitos conferidos pela Lei de Locação para o locatário deverão ser interpretados com base na premissa de que se referem apenas a uma parcela da relação contratual existente entre a empresa contratante e a empresa contratada, ou seja, os termos e condições do instrumento contratual consubstanciam não apenas a relação da locação, mas também as demais relações jurídicas e econômicas decorrentes da operação “built-to-suit”. Por esta razão, a estrutura contratual de uma operação “built-to-suit” deverá refletir toda a operação econômica envolvida e suas condições suspensivas, de acordo com as normas legais aplicáveis.

Estrutura da Operação entre a WT NSBC e a Nestlé

Contrato de Construção e Locação

Em 29 de novembro de 2001, a Nestlé contratou a WT NSBC para o desenvolvimento da operação de “built-to-suit” que deu origem à presente emissão de CRIs. O Contrato de Construção e Locação disciplina diversas relações jurídicas entre a Nestlé e a WT NSBC, tendo como objeto:

- (i) a aquisição pela Emissora do Centro de Distribuição;
- (ii) a reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição em conformidade com as especificações exigidas pela Nestlé, sendo que a execução da obra ficou a cargo da Walter Torre, sob supervisão da Nestlé, respondendo a Emissora pelos custos relacionados à sua reconstrução e ampliação, e
- (iii) a locação do Imóvel à Nestlé, pelo período de 150 meses, uma vez concluída e aceita a obra.

O Imóvel será destinado ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais e logísticas da Nestlé, para que nele instale um centro de distribuição, no qual se incluam depósitos de mercadorias, câmaras frias, escritórios e demais dependências necessárias ao desenvolvimento de suas operações.

Caráter Personalíssimo das Relações Jurídicas do Contrato de Construção e Locação

O prazo de 150 meses para o período locativo foi estabelecido pela Nestlé e pela Emissora como período mínimo para a vigência da locação, tendo em vista o fato de o Aluguel constituir forma de remuneração não meramente pelo uso e gozo do Imóvel, mas também pelas obrigações cumpridas pela Emissora em decorrência do adimplemento das diversas relações jurídicas compreendidas no Contrato de Construção e Locação, como aquisição do imóvel onde estava instalado o Centro de Distribuição e sua conseqüente reconstrução e ampliação. Em razão desta diversidade de relações jurídicas compreendidas em um único instrumento contratual, o Aluguel deve ser considerado como contraprestação e retorno dos investimentos realizados pela Emissora para a viabilização de projeto de interesse da Nestlé.

Em decorrência do caráter personalíssimo das relações jurídicas previstas no Contrato de Construção e Locação, a Nestlé e a Emissora dispuseram que não haverá revisão do valor do Aluguel durante o período de 150 meses de locação. Além disso, caso a Nestlé rescinda voluntariamente a locação antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela Emissora em virtude do descumprimento de qualquer das obrigações contratuais da Nestlé que dê causa à sua rescisão, além de multa, a Nestlé deverá pagar à Emissora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses faltantes para o término do Contrato de Construção e Locação pelo valor mensal do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente (a “Indenização”). A Indenização deverá ser suficiente para que a Emissora proceda a liquidação integral dos CRIs.

Ademais, a Nestlé, ao firmar o Contrato de Construção e Locação, tem conhecimento que elemento fundamental para a consecução do empreendimento imobiliário que será por ela usufruído é a securitização dos valores a serem por ela pagos à Emissora a título de Aluguel, uma vez que decorre desta securitização a viabilização dos recursos financeiros necessários para o desenvolvimento e implementação do Imóvel solicitado pela Nestlé. Portanto, se a securitização é elemento fundamental da relação jurídica, o seu fator intrínseco, qual seja, a manutenção do fluxo dos Recebíveis, é igualmente fundamental para a relação jurídica, e reconhecida como tal pela Nestlé ao firmar o Contrato de Construção e Locação.

Assim, reconhecendo a Nestlé que a manutenção do fluxo de Recebíveis pelo período de 150 meses do prazo locativo é elemento fundamental da operação contratada com a Emissora, não pode a Nestlé, sob pena de desvirtuar o equilíbrio financeiro do contrato e a própria vontade das partes, ao rescindir antecipadamente o contrato, pagar apenas a multa proporcional e se desobrigar de toda a relação “built-to-suit”. A função da Indenização, diferentemente da multa por devolução antecipada do imóvel, é exatamente garantir o fluxo de Aluguéis para a efetiva conclusão do processo de securitização e pagamento dos CRIs emitidos com lastro nos Créditos em decorrência do adimplemento das obrigações da Emissora que possibilitaram a existência da relação locatícia.

Seguro do Imóvel

A Nestlé é responsável pela contratação, às suas expensas, do seguro do Imóvel (o “Seguro”), com companhia idônea de primeira linha, devendo a apólice vigorar até o término do Contrato de Construção e Locação. A apólice do Seguro será submetida previamente à aprovação da Walter Torre e da Emissora e via original deverá ser entregue em, no máximo, 10 dias a contar da sua contratação.

O Seguro deve (i) abranger cobertura contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) explosão de qualquer natureza, (d) queda de aeronave e (e) vendavais, cuja indenização corresponda ao valor de reconstrução do Imóvel e (ii) ter a Emissora como única e exclusiva beneficiária. As atualizações do valor do Seguro serão feitas junto com as atualizações do Aluguel, na mesma época em que estas vierem a ocorrer.

O Seguro contratado pela Nestlé deve, em caso de sinistro parcial, propiciar cobertura (i) do montante necessário para reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro; e (ii) do pagamento do Aluguel devido pela Nestlé à Emissora pelo período mínimo de 12 (doze) meses ou até o término da reconstrução do Imóvel, o que ocorrer primeiro (Ver Seção “18. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”).

A Nestlé adota a política de contratação global de seguros estabelecida pela sua matriz na Suíça (“Umbrella”). O Seguro será contratado de acordo com essa política, com endosso específico em favor da Securitizadora.

Empréstimo-Ponte e Emissão dos CRIs

A fim de cumprir com as obrigações assumidas no Contrato de Construção e Locação, a WT NSBC contratou o Empréstimo-Ponte junto ao Banco BBA. O Banco BBA cedeu ao Banco Santander em 22 de novembro de 2002, os créditos oriundos do Empréstimo-Ponte, passando o Banco Santander a ser o novo credor da Emissora. De forma a liquidar o Empréstimo-Ponte, a Emissora realiza a presente emissão de CRIs, cujo lastro são os Créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação.

Dessa forma, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos, o qual está submetido às seguintes condições:

- a) os Créditos destacam-se do patrimônio da Emissora e constituem patrimônio separado (o “Patrimônio Separado”), destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs;
- b) os Créditos são afetados como lastro da emissão dos CRIs; e
- c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será a Oliveira Trust e os beneficiários do mesmo serão os titulares dos CRIs.

Os Créditos objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei:

- a) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRIs objeto da presente emissão;
- c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissora;
- d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, com exceção do previsto na Medida Provisória 2.158, que estabelece em seu artigo 76 que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.”; e

- f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs a que estão afetados.

Garantias Adicionais à Emissão dos CRIs

Como garantia adicional das obrigações da Emissora, além da instituição do regime fiduciário sobre os Créditos e do Patrimônio Separado, os titulares dos CRIs contarão com:

- a) garantia flutuante, que lhes assegurará privilégio geral sobre o ativo da Emissora; e
- b) alienação fiduciária do Imóvel, condicionada, tão somente, à liberação da hipoteca concedida ao Banco BBA e transferida ao Banco Santander por ocasião da celebração do Contrato de Cessão de Créditos, a qual será concretizada imediatamente após a liquidação do Empréstimo-Ponte. Cancelada a hipoteca, o único gravame pendente sob o Imóvel e suas acessões será a alienação fiduciária (Ver Seção “18. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”).

4. TERMOS E CONDIÇÕES DOS CRIs

Seguem abaixo os principais termos e condições dos CRIs de emissão da Companhia, bem como as principais condições da oferta pública. O potencial investidor deve ler todo o conteúdo do prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

Emissora	WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Data de Emissão	3 de novembro de 2002 (“Data de Emissão”)
Quantidade de Títulos	Serão emitidos 150 (cento e cinquenta) CRIs.
Valor Nominal Unitário	R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão.
Valor Total da Emissão	R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Série	Série única.
Prazo	150 (cento e cinquenta) meses contados da Data de Emissão.
Data de Vencimento	3 de maio de 2015.
Forma	Os CRIs serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRIs será comprovada pelo extrato emitido pela CBLC, na qualidade de instituição custodiante dos CRIs.
Procedimento de Colocação	A distribuição primária dos CRIs será pública com intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e será adotado o procedimento diferenciado de distribuição, conforme previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas, visando principalmente investidores institucionais, tais como entidades abertas e fechadas de previdência privada, seguradoras e fundos de investimento, sendo atendidos prioritariamente os clientes do Banco Santander, na qualidade de coordenador da Emissão.
Preço de Subscrição e Forma de Integralização	O preço de subscrição dos CRIs será o seu valor nominal unitário após as 12 (doze) primeiras parcelas da amortização programada, ou seja, em 3 de novembro de 2003, atualizado pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, desde a Data de Emissão até a data de subscrição, e acrescido dos juros remuneratórios calculados <i>pro rata die</i> por dias corridos desde a Data de Emissão ou da data da última amortização programada, conforme o caso, até a data de subscrição. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. A subscrição será efetuada

	por meio dos procedimentos da BOVESPA e da CBLIC. Os CRIs poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRIs da emissão. Caso a subscrição ocorra em data que não coincida com o dia 3 (três) do mês, a atualização monetária, para efeito do cálculo do preço de subscrição, será calculada de forma <i>pro rata die</i> por dias corridos com base na última variação conhecida do IGPM/FGV. Não caberá, quando da divulgação do IGPM/FGV definitivo, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Securitizadora quanto pelos titulares dos CRIs.
Créditos	Direitos creditórios emergentes do Contrato de Construção e Locação.
Garantia	Os CRIs são da espécie com garantia flutuante, na forma do disposto no artigo 7º, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, e contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a presente Emissão, nos termos do item “Regime Fiduciário” abaixo.
Regime Fiduciário	Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Créditos, o qual está submetido às seguintes condições: (i) Os Créditos destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado (o “Patrimônio Separado”), destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs; (ii) os Créditos são afetados como lastro da emissão dos CRIs; (iii) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e os beneficiários do mesmo serão os titulares dos CRIs; (iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Sétima do Termo de Securitização; e (v) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista no item “Liquidação do Patrimônio Separado” abaixo (também previsto no item 4.7 do Termo de Securitização). Os Créditos objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei: (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate da totalidade dos CRIs objeto da presente emissão; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs a que estão afetados.

Patrimônio Separado	O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras referentes ao Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado após adotados os procedimentos previstos nos itens 5.1 e 5.2 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário convocará assembléia geral dos titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.
Liquidação do Patrimônio Separado	Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos que integrem o Patrimônio Separado e convocará assembléia geral dos titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração dos mesmos. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue: (i) automaticamente, quando do resgate integral dos CRIs na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipóteses de resgate antecipado obrigatório; ou (ii) após a data de vencimento dos CRIs (seja o vencimento pactuado seja o vencimento antecipado em função do disposto no item “Vencimento Antecipado” abaixo), na hipótese de não pagamento pela Securitizadora de suas obrigações principais ou acessórias sob os mesmos, e após deliberação da assembléia de titulares dos CRIs convocada nos termos da lei, mediante transferência dos créditos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado; neste caso, a totalidade dos créditos integrantes do Patrimônio Separado será transferida imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRIs, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRIs, (a) administrar os créditos que integravam o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos que lhe forem transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRIs na proporção de CRIs detidos, e (d) transferir os créditos eventualmente não realizados aos titulares dos CRIs, na proporção de CRIs detidos.

Outras Garantias	A Securitizadora confere aos titulares dos CRIs o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora na hipótese de o Patrimônio Separado tornar-se insuficiente. Neste caso, a Securitizadora compromete-se a, sempre que verificada tal insuficiência, e desde que seja proprietária de outros créditos, promover a recomposição do Patrimônio Separado incluindo nele outros créditos imobiliários, mediante aditivo ao Termo de Securitização, desde que aprovado pela assembleia dos titulares dos CRIs. O imóvel objeto da matrícula 47.452 do Registro de Imóveis encontra-se hipotecado a favor do Banco BBA, por força da escritura de hipoteca datada de 8 de fevereiro de 2002, a fim de garantir o Empréstimo-Ponte. O Empréstimo-Ponte, juntamente com suas respectivas garantias, inclusive a hipoteca do Imóvel, foi cedido ao Banco Santander por meio do Contrato de Cessão de Créditos. O Banco Santander declara e garante que tão logo o financiamento decorrente do Empréstimo-Ponte seja liquidado pela Securitizadora, a hipoteca que recai sobre o Imóvel ficará liberada, hipótese em que a Securitizadora se obriga a alienar fiduciariamente o mesmo ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRIs, pelo valor de R\$ 57.250.000,00 (cinquenta e sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais), até a liquidação integral dos CRIs, quando a propriedade fiduciária será resolvida e o Imóvel retornará ao patrimônio da Securitizadora.
Amortização Programada	Os CRIs serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores indicados na tabela da Seção “14. Anexo I à Instrução CVM nº 13/80”, onde as colunas com o título “Amortização” indicam a ordem sequencial das amortizações, sempre no dia 3 (três) de cada mês, sendo a primeira amortização no dia 3 de dezembro de 2002 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até a data de vencimento dos CRIs, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas no item “Prorrogação dos Prazos” abaixo. Os valores indicados na referida tabela serão atualizados monetariamente de acordo com o item “Atualização Monetária” abaixo, sem pagamento de resíduos de atualização monetária.
Atualização Monetária	O valor nominal unitário dos CRIs será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, no período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente. As parcelas de amortização programada dos CRIs, devidamente corrigidas, serão pagas aos titulares dos CRIs no dia 3 de dezembro de cada ano, iniciando-se em 2003. No caso de publicação de legislação superveniente admitindo o reajuste do Aluguel em periodicidade inferior à anual, aplicar-se-á aos CRIs reajuste na mesma periodicidade que venha a ser aplicada.

	ao Aluguel, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Caso o IGPM/FGV seja extinto ou considerado inaplicável ao Contrato de Construção e Locação, será adotado como índice de atualização monetária dos CRIs o mesmo índice que vier a ser adotado para a atualização do Aluguel no Contrato de Construção e Locação.
Remuneração	Aos CRIs serão conferidos juros, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente na forma indicada abaixo, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa de juros foi definida em processo de “book building”, em que foi verificada a demanda dos CRIs pelo mercado, sendo recebidas ofertas de compra para diferentes níveis de taxas, e será válida pelo prazo total da Emissão. A definição da taxa final, bem como do montante definitivo da Emissão, foi deliberada em reunião do Conselho de Administração da Securitizadora e será informada à Comissão de Valores Mobiliários antes da concessão do registro definitivo de distribuição dos CRIs. Os juros serão pagos mensalmente juntamente com a amortização programada descrita no item “Amortização Programada”, pelo sistema da “Tabela Price”.
Juros Moratórios	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRIs, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros remuneratórios e atualização monetária, calculados exponencialmente <i>pro rata temporis</i>, e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial.
Prorrogação dos Prazos	Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, sem qualquer acréscimo moratório aos valores a serem pagos. Sempre que o 1º (primeiro) dia de dado mês coincida com uma sexta-feira ou dia em que não haja expediente bancário ou comercial na cidade de São Paulo, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento do Aluguel pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRIs sempre decorra dois dias úteis.

Resgate Antecipado Obrigatório	A Securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRIs em circulação nas hipóteses de (i) recebimento da Indenização em virtude da rescisão do Contrato de Construção e Locação, e (ii) ocorrência de sinistro total do Imóvel. Ocorrendo qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos títulos em circulação, pagando aos titulares dos CRIs (i) o seu valor nominal não amortizado, devidamente atualizado, e (ii) os juros remuneratórios previstos no item “Remuneração” acima, calculados <i>pro-rata temporis</i> desde a Data de Emissão ou da data do último pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate.
Aquisição Facultativa	A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado CRIs em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os titulares dos CRIs. Os CRIs objeto deste procedimento poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da Securitizadora, ou ser novamente colocados no mercado. Os recursos que eventualmente venham a ser utilizados para a realização de aquisição facultativa dos CRIs deverão ser providos à Securitizadora através de capitalização pelos detentores das ações ordinárias da Securitizadora ou por terceiros indicados por estes.
Vencimento Antecipado	O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e exigir o imediato pagamento pela Securitizadora do saldo do valor nominal não amortizado dos CRIs em circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multas, desde a data da declaração do vencimento antecipado até a data do efetivo pagamento, mediante notificação extrajudicial à Securitizadora, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Hipótese de Vencimento Antecipado”): (i) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (iii) descumprimento pela Securitizadora de quaisquer disposições de seu estatuto social, tais como, mas não somente, o disposto no artigo 5º, parágrafo 6º (aprovação dos titulares de ações preferenciais para determinados atos) e no artigo 7º (proibição de contratar empregados), não sanado em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (iv) não fornecimento ao Agente Fiduciário dos documentos e informações a que se refere o item 7.1 (ii) (a) e (b) do Termo de Securitização, não sanado no prazo máximo de 3 (três) dias.

	independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (v) decretação de falência, pedido de concordata, dissolução ou liquidação da Securitizadora e/ou da Nestlé; (vi) atraso no recebimento do Aluguel, no todo ou em parte, por período superior a 15 (quinze) dias, e (vii) qualquer evento relacionado à Securitizadora ou à Nestlé que venha prejudicar, de qualquer forma, o adimplemento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização perante os titulares dos CRIs, em especial a rescisão do Contrato de Construção e Locação, e que não seja sanado, a contento do Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento do aviso encaminhado pelo Agente Fiduciário.
Negociação	Os CRIs serão registrados para negociação no mercado secundário no BOVESPA FIX, administrado pela BOVESPA.
Decadência dos Direitos aos Acréscimos	Sem prejuízo do disposto no item “Juros Moratórios”, o não comparecimento do titular dos CRIs para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Securitizadora, nas datas previstas no Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de quaisquer acréscimos ao valor devido, no período compreendido entre a data do vencimento e a do efetivo recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
Local de Pagamento	Os pagamentos referentes à amortização programada e aos juros remuneratórios ou quaisquer outros valores referentes a que fazem jus os titulares dos CRIs, serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CBLC.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs serão utilizados para (i) pagamento do Empréstimo-Ponte, cujo valor atualizado é de aproximadamente R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais); (ii) pagamento de empréstimos para capital de giro referentes aos Contratos de Mútuo, cujo valor atualizado é de aproximadamente R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); e (iii) pagamento de despesas e comissões relativas à emissão dos CRIs, estimadas em aproximadamente R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).
Publicidade	Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos detentores dos CRIs deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal Gazeta Mercantil - Edição Nacional, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário e o Banco Itaú da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) dias úteis antes da sua ocorrência.
Banco Coordenador	Banco Santander Brasil S.A.

Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Banco Liquidante dos CRIs e Trustee	Banco Itaú S.A.
Agências de Classificação de Risco	Standard & Poor's e Atlantic Rating.

Para informações adicionais, favor consultar a Seção “18. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”.

5. FATORES DE RISCO

O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Companhia, quanto à Nestlé e aos próprios CRIs objeto desta emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Tendo em vista que o objeto social da Companhia é o desenvolvimento da operação de “built-to-suit” para a Nestlé e da operação de securitização descrita neste Prospecto, não existem fatores de risco relativos ao ambiente macroeconômico diretamente relacionados à Companhia. Os eventuais riscos desta natureza seriam aqueles que afetassem a Nestlé. Esta empresa, no entanto, não foi objeto de auditoria legal para os fins desta Emissão.

Fatores Relativos à Emissora

Estrutura de Capitalização da Companhia

A Emissora é sociedade de propósito específico e mero veículo para a emissão dos CRIs. Sua única fonte de receita é o Aluguel e os demais créditos emergentes do Contrato de Construção e Locação, tais como multas e juros de mora, os quais deverão se extinguir ao final do referido contrato.

Após a colocação dos CRIs no mercado de capitais brasileiro, a Emissora apresentará capitalização alavancada, ou seja, seu endividamento será significativamente superior ao seu patrimônio líquido (ver Seção “6. Capitalização”). Esta situação resulta da própria consecução do objeto social da Companhia. A liquidação das obrigações da Emissora perante os detentores dos CRIs será efetuada com os recursos provenientes do Aluguel a ser pago pela Nestlé à Emissora ao longo do prazo dos CRIs, de acordo com os mecanismos descritos nas Cláusulas 4ª e 6ª do Termo de Securitização.

Limitação de Ativos

A Emissora é sociedade de propósito específico e mero veículo para a emissão dos CRIs, tendo como única fonte de recursos os Créditos decorrentes do Contrato de Construção e Locação. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Companhia afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRIs.

Além disso, na ocorrência de inadimplência por parte da Emissora, as garantias prestadas em favor dos detentores dos CRIs, incluindo a alienação fiduciária do Imóvel e a garantia flutuante, podem não ser suficientes para liquidar integralmente o saldo não amortizado dos CRIs.

Adicionalmente, no caso de ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRIs, conforme previsto no item 2.14 do Termo de Securitização, sem que tenha havido a rescisão do Contrato de Construção e Locação com o conseqüente pagamento da Indenização, a Emissora não terá recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRIs.

Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” E continua, em seu parágrafo único, “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos, ou seja, foram segregados dos demais ativos da Emissora, conforme possibilita a Lei nº 9.514/97, os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os titulares dos CRIs sobre o produto de realização dos Créditos, em caso de falência. No entanto, como se trata de legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado a tais eventuais credores (trabalhistas, fiscais e previdenciários) da Emissora.

Fatores Relativos à Emissão dos CRIs

Risco de Crédito da Nestlé

A Emissora corre o risco de crédito da Nestlé, consubstanciado na possibilidade de a Nestlé deixar de arcar com suas obrigações de pagamento assumidas no Contrato de Construção e Locação. Na medida em que a única fonte de recursos da Emissora para honrar suas obrigações sob os CRIs será o Aluguel pago pela Nestlé, os titulares dos CRIs estão sujeitos ao risco de crédito da Nestlé (ver Seção “18. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”).

A Nestlé não foi objeto de auditoria legal ou financeira para os fins desta Emissão. As informações incluídas nesta Prospecto referentes à Nestlé foram obtidas de fontes de acesso público, bem como dos relatórios das Agências de Classificação de Risco que avaliaram a presente Emissão. Deste modo, qualquer fator de risco relacionado à Nestlé só pode ser avaliado, direta ou indiretamente, com base nas referidas informações (ver Seções “12. Atividades da Nestlé” e “24. Relatórios das Agências de Classificação de Risco sobre a Emissão”).

Risco de Rescisão do Contrato de Construção e Locação e Revisão do Valor do Aluguel

A Nestlé pode devolver o Imóvel antes do término do prazo contratual e tentar se abster de pagar o valor da Indenização, vindo a discutir em juízo a validade da cláusula do Contrato de Construção e Locação que a estabelece. Além disso, a Nestlé pode tentar pleitear a revisão do valor do Aluguel para adequá-lo ao valor de mercado, hipótese na qual discutiria em juízo a validade da cláusula inserida no Contrato de Construção e Locação de renúncia deste direito, que é tanto da locadora, quanto da locatária, nas locações comuns. Embora os termos e condições do Contrato de Construção e Locação tenham sido acordados livremente entre as partes, não há garantias de que a Nestlé não venha a discutir em juízo a validade de suas cláusulas.

Aspectos Legais

A operação de “built-to-suit” foi recentemente introduzida no mercado imobiliário brasileiro, não sendo objeto de legislação própria e sem a existência de jurisprudência a respeito do assunto. Dessa forma, há o risco de a Nestlé, descumprindo o Contrato de Locação e Construção, postular em juízo a desconsideração da operação de “built-to-suit” como operação única (ver Seção “3. Estrutura da Operação”), e utilizar-se de prerrogativas de locatária nas locações comuns, quais sejam: (i) direito à revisional do Aluguel a cada três anos, que objetiva adequá-lo ao valor de mercado, podendo o aluguel ser majorado ou diminuído, (ii) devolução do Imóvel antes do término do prazo contratual, mediante pagamento da multa prevista no artigo 17 do Contrato de Construção e Locação, hipótese na qual o valor da Indenização poderá ser questionado, e (iii) revisão do valor do Aluguel no caso de redução da área utilizada pela Nestlé dentro do Imóvel.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

6. CAPITALIZAÇÃO

A tabela abaixo apresenta o endividamento de curto e longo prazo e a capitalização total da Companhia em 31 de dezembro de 2001 e 2002. As contas da tabela abaixo estão de acordo com as Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP, data-base de 31 de dezembro de 2001 e 2002, respectivamente. Essa tabela deverá ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas e respectivas notas explicativas, contidas em outras seções do Prospecto.

(em reais)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro	
	2001	2002
Empréstimos e financiamentos - curto prazo	-	40.352.662,87
Total empréstimos e financiamentos	-	40.352.662,87
Patrimônio líquido		
Capital social realizado	100	1.000
Prejuízo acumulado	100	(684.548,10)
Total patrimônio líquido	100	(683.548,10)
Capitalização total	100	39.669.114,77

7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs serão utilizados para (i) pagamento do Empréstimo-Ponte, cujo valor atualizado é de aproximadamente R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais); (ii) pagamento de empréstimos para capital de giro referentes aos Contratos de Mútuo, cujo valor atualizado é de aproximadamente R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); e (iii) pagamento de despesas e comissões relativas à emissão dos CRIs, estimadas em aproximadamente R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

Quadro de usos e fontes

	Porcentagem	Valores em R\$
Fontes		
Emissão dos CRIs	100,0%	45.000.000
Usos		
Empréstimo-Ponte	86,7%	39.000.000
Empréstimos para Capital de Giro	5,6%	2.500.000
Despesas e Comissões da Emissão	7,8%	3.500.000

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte II

8. Setor de Securitização Imobiliária no Brasil

9. Atividades da Emissora

10. Demonstrações Financeiras Seleccionadas

11. Análise e Discussão da Administração sobre as Demonstrações Financeiras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

A securitização de créditos imobiliários no Brasil é pouco desenvolvida, conforme demonstra a tabela abaixo, através da comparação das emissões públicas de CRIs e debêntures nos anos de 2000, 2001 e 2002.

	2000		2001		2002	
	Nº de emissões	Volume (em mil R\$)	Nº de emissões	Volume (em mil R\$)	Nº de emissões	Volume (em mil R\$)
CRIs	5	171.671	13	222.796	9	142.177
Debêntures	42	8.748.004	41	15.162.137	25	14..635.600

Diversos fatores contribuíram para essa situação. Os principais são o baixo nível de conhecimento da estrutura de securitização pelo mercado, o complexo ambiente legal que a regula, os elevados custos de estruturação e a carga tributária incidente sobre a mesma.

O conceito de securitização foi introduzido nos Estados Unidos no início dos anos 70, visando fomentar o mercado imobiliário. No Brasil, o conceito de securitização imobiliária foi introduzido pela Lei nº 9.514/97, que estabeleceu o Sistema Financeiro Imobiliário. Como foi introduzida por regulamentação recente, a estrutura de securitização ainda não é largamente conhecida pelo mercado e, portanto, não é amplamente utilizada.

Além disso, não existe um complexo de leis sistematizadas que regulam a securitização imobiliária no Brasil, fazendo com que se busque estruturar operações através da utilização de conceitos emprestados de outros ramos do direito.

Tendo em vista o baixo volume de operações dessa natureza atualmente levadas a mercado, o custo de estruturação ainda é elevado.

Por fim, a carga tributária incidente sobre as operações de securitização, que era bastante elevada, foi recentemente alterada, o que poderá incentivar a estruturação de um maior número de operações desse tipo.

Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

O desenvolvimento do mercado de capitais para promover financiamentos em geral passou a fazer parte da política do Governo Federal durante os últimos anos. Em consequência de tal política, foram editadas uma série de normas que almejavam o fomento deste mercado, dentre elas a Lei nº 9.514/97.

Em linhas gerais, a Lei nº 9.514/97 dispõe sobre a formação de fundos com a finalidade exclusiva de financiamento imobiliário e cria as companhias securitizadoras de créditos imobiliários e os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, como novo valor mobiliário. Desta forma, ofereceu-se nova alternativa à securitização de créditos imobiliários, que antes era efetuada, majoritariamente, através da emissão de debêntures por sociedades de propósito específico constituídas conforme o caso.

De acordo com a referida lei, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários devem ser sociedades por ações e apenas podem ter por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários, a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com tal securitização.

Os certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são valores mobiliários de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Os mesmos constituem promessa de pagamento em dinheiro, são lastreados em créditos imobiliários e podem ser livremente negociados.

A Lei nº 9.514/97 também criou o chamado regime fiduciário. Este nada mais é do que uma nova forma de garantia, exclusiva das securitizadoras imobiliárias, que consiste na afetação dos créditos imobiliários que lastreiam determinada emissão, mediante declaração unilateral da emissora neste sentido.

Decorre de tal instituição de regime fiduciário a formação de um patrimônio separado, composto exclusivamente pelos créditos onerados, o qual constitui patrimônio que não se confunde com o da companhia securitizadora e manter-se-á apartado até que se complete o resgate de todos os títulos a ele vinculados. Os beneficiários deste patrimônio separado são os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos em questão.

Os créditos objeto de regime fiduciário destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados e ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.

Ainda, tais créditos estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora e não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer deles. É importante salientar que em 24 de agosto de 2001, foi editada a Medida Provisória nº 2.158-35, que em seu artigo 76, estipula que as normas que estabeleçam a afetação ou a separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciárias ou trabalhista. Dessa forma, tais débitos deverão ter preferência sobre os créditos dos detentores de certificados de recebíveis imobiliários no caso de falência da respectiva companhia securitizadora.

Em comparação às debêntures, os certificados de recebíveis imobiliários oferecem maior segurança ao investidor, especialmente em razão da possibilidade de instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras (imobiliárias e financeiras), até o advento da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, a qual alterou o artigo 3º, § 8º, inciso 1, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, estavam sujeitas a uma alta carga tributária. Estas empresas, como as outras pessoas jurídicas, são submetidas a tributação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 a.a.), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS (3%) e Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira – CPMF (0,38%).

Dessa forma, a sujeição das companhias securitizadoras à mesma carga tributária que outras pessoas jurídicas aumentava de forma significativa o respectivo custo de captação, tendo em vista que a

companhia securitizadora, sendo apenas veículo de captação de recursos, tem uma pequena margem nas suas operações.

Com a edição da Medida Provisória nº 2.158-35, as companhias securitizadoras passaram a ter uma tributação relativa a PIS e COFINS peculiar, na medida em que ficaram autorizadas a deduzir as despesas de captação da base de cálculo de tais tributos. Assim, as securitizadoras pagam esses tributos da mesma forma que as instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de “spread”.

Com relação à CPMF, desde 13 de julho de 2002, os lançamentos realizados em contas correntes especialmente abertas e exclusivamente utilizadas para operações das companhias securitizadoras são isentos da incidência de tal tributo.

Tributos Incidentes sobre o Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, à alíquota de 20%.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

O IRRF pago por investidores qualificados como pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação do montante retido com o imposto apurado em cada período de apuração.

Os rendimentos auferidos por entidades de previdência privada fechadas, assim como por entidades de previdência complementar abertas (para as últimas, somente na hipótese das aplicações financeiras terem sido realizadas com recursos das provisões, reservas técnicas e fundos), estão sujeitos à incidência do IRRF, tal como aplicável a pessoas físicas. No caso de tais entidades optarem pelo regime especial de tributação (“RET”), previsto pela Medida Provisória nº 2.222, o IRRF não é aplicável.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, tal como para os investidores domiciliados no País. Ganhos auferidos fora do Brasil por investidor não-residente no País, em transações com certificados de recebíveis imobiliários efetuadas com outras pessoas não-residentes no País, não estão sujeitos à tributação no Brasil.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação no BOVESPA FIX, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil da semana subsequente à do referido pagamento.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores qualificados como pessoas jurídicas constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à contribuição ao PIS, à alíquota de 0,65%, e à COFINS, à alíquota de 3%. Sobre os rendimentos auferidos por investidores qualificados como pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos. No tocante à contribuição ao PIS, importante mencionar que, de acordo com a Medida Provisória nº 66, a partir de 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota será elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado poderá ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas (inclusive financeiras) incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras, o que fará com que a sistemática de apuração da contribuição ao PIS se assemelhe à aplicável ao Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e sobre Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o último dia útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo investidor.

No que se refere às companhias securitizadoras, convém esclarecer que as novas disposições introduzidas pela Medida Provisória nº 66, relativas ao PIS (nova sistemática de apuração e majoração de alíquota), não lhes serão aplicáveis, conforme dispõe o inciso II, do artigo 8º da referida Medida Provisória.

Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira - CPMF

A CPMF poderá atingir qualquer investidor, independentemente de sua qualificação, incidindo sobre as movimentações financeiras realizadas em função da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou posteriores pagamentos realizados aos investidores por ocasião da amortização, vencimento ou resgate dos certificados de recebíveis imobiliários.

A subscrição e integralização dos certificados de recebíveis imobiliários deverão ser efetuadas à vista e em moeda nacional. Para tanto, os investidores realizarão débito de sua conta-corrente de depósito, incidindo CPMF sobre o montante lançado.

Os pagamentos efetuados pela Emissora aos investidores poderão ser diretamente creditados em suas contas-correntes de depósito pela instituição financeira mandatária ou realizados mediante cheque cruzado e intransferível, que deverá ser depositado na conta-corrente de depósito ou na conta de poupança do investidor. Em qualquer das hipóteses, poderá haver nova incidência da CPMF por ocasião da movimentação ou transmissão dos recursos depositados.

A partir de 18 de março de 2001, a alíquota da CPMF foi majorada para 0,38%. Sua extinção estava prevista para 17 de junho de 2002, no entanto, em razão da Emenda Constitucional nº 37, foi prorrogada até 31 de dezembro de 2004. De acordo com o disposto em referida Emenda, a alíquota permanecerá em 0,38% durante o exercício financeiro de 2002 e 2003, passando para 0,08% no exercício financeiro de 2004. A responsabilidade pela retenção e recolhimento da CPMF devida, como regra geral, é atribuída à instituição que realizar o lançamento a débito na conta-corrente do investidor.

Os lançamentos a débito em contas-correntes detidas realizados por corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, sociedades de investimento e fundos de investimento, cooperativas de crédito e instituições financeiras, realizado para consecução de suas atividades são isentos de CPMF, desde que referidos lançamentos sejam efetuados em contas-correntes de depósito especialmente abertas e exclusivamente utilizadas para este propósito.

9. ATIVIDADES DA EMISSORA

Histórico

A WT NSBC é uma sociedade por ações, companhia securitizadora de créditos imobiliários nos termos da Lei 9.514/97, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200, Edifício Philadelphia, 4º andar.

A Emissora foi constituída em 5 de março de 2001 com a denominação de WTJ IV Investimentos Ltda. Em 17 de dezembro de 2001, a Emissora teve sua denominação social alterada para “WT NSBC Empreendimentos S.A.” e foi transformada em sociedade anônima com o propósito específico de (i) adquirir o imóvel consistente de prédio sinistrado e terreno situados no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula nº 47.452 do Registro de Imóveis, e (ii) executar a obra consistente na reconstrução do sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingido pelo sinistro, nos termos do Contrato de Construção e Locação.

Em assembléia geral extraordinária e especial realizada em 20 de agosto de 2002, os acionistas da WT NSBC Empreendimentos S.A. autorizaram a ampliação das atividades desenvolvidas pela Companhia, alterando seu objeto social a fim de incluir a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, dos CRIs, nos termos da Lei n.º 9.514/97, podendo realizar negócios e prestar serviços compatíveis com tais atividades. Dessa forma, a denominação social da Companhia passou a ser WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Na mesma assembléia geral foi autorizada a primeira emissão para distribuição pública de CRIs da Emissora.

A Emissora foi registrada como companhia aberta na CVM em 30 de dezembro de 2002, na forma do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

Por disposição estatutária, todas as decisões que possam alterar as características da Companhia que afetem os interesses dos Investidores deverão ter aprovação unânime dos acionistas preferencialistas. Para tanto, cedeu-se a totalidade das ações preferenciais existentes ao Agente Fiduciário da presente Emissão.

Tendo em vista que a Companhia é de propósito específico, toda sua estrutura empresarial e societária foi constituída com o objetivo de realizar a operação de “built to suit” para a Nestlé descrita na Seção “3. Estrutura da Operação - Estrutura da Operação entre a WT NSBC e a Nestlé”. Assim, por exemplo, seu Estatuto Social dispõe que não haverá contratação de funcionários. Com isso, pretende-se evitar o surgimento de encargos trabalhistas e previdenciários. A Companhia também não adquirirá outros créditos imobiliários, nem contratará operações financeiras ou comerciais além das descritas no presente Prospecto.

Objetivo Social

A Emissora é uma sociedade de propósito específico, constituída única e exclusivamente para (i) a aquisição de imóvel situado na cidade de São Bernardo do Campo, onde a Nestlé mantinha o Centro de Distribuição, o qual foi atingido, em 24 de setembro de 2001, por um incêndio que o inutilizou em grande parte; (ii) a reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição, em conformidade com as especificações

exigidas pela Nestlé, conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação, sendo que a execução da obra ficou a cargo da Walter Torre, sob supervisão da Nestlé, respondendo a Emissora pelos custos relacionados à sua reconstrução e ampliação; (iii) a locação do Imóvel à Nestlé, pelo período de 150 meses, uma vez concluída e aceita a obra e (iv) a securitização dos Créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, dos CRIs lastreados nos Créditos.

A Emissora não poderá, em hipótese alguma: (i) constituir subsidiárias, participar de outras sociedades, nem integrar grupo de sociedades; (ii) incorporar outra sociedade, ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação; e (iii) contratar funcionários, sob vínculo empregatício temporário ou permanente.

Estrutura de Capital e Características das Ações

Capital Social

O capital social da Emissora, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), dividido em 1.000 ações nominativas, todas sem valor nominal, sendo 990 ações ordinárias e 10 ações preferenciais de uma única classe.

O Estatuto Social prevê que cada ação ordinária dá direito a um voto nas assembleias gerais realizadas pelos acionistas da Emissora. Além disso, as ações preferenciais terão direito de voto restrito a determinadas matérias, definidas no parágrafo sexto do artigo 5º do Estatuto Social (ver nesta Seção “Atos Privativos dos Acionistas Titulares das Ações Preferenciais”). As ações preferenciais gozam das seguintes vantagens e preferências: (i) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela do capital social representado por estas ações; (ii) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de correção monetária, reservas e lucros, bem como no pagamento de dividendos, ou bonificações em dinheiro distribuídos na forma estabelecida no Estatuto Social, de acordo com a proporção representada por elas no capital social.

Atos Privativos dos Acionistas Titulares das Ações Preferenciais

As ações preferenciais são de titularidade do Agente Fiduciário dos CRIs. Depende de sua aprovação, tomada em separado dos demais acionistas da WT NSBC, em assembleia geral especial convocada para este fim nos termos do parágrafo único do artigo 18 da Lei 6.404/76:

- (a) qualquer alteração do Estatuto Social, que verse sobre: i) denominação, sede ou prazo de duração da Companhia; ii) objeto social; iii) vantagens e direitos das ações preferenciais; iv) aumento ou diminuição do capital social, emissão de ações ou mudança na proporção das espécies de ações representativas do capital social; v) competências, modo de convocação ou quorum de instalação ou de deliberação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração, da Diretoria e Assembleia Especial; vi) critérios para eleição ou instalação do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria, número de membros desses órgãos, atribuições dos seus membros, fixação da remuneração global dos seus membros, prazos de duração dos respectivos mandatos ou critérios para substituições; vii) formas de representação da Companhia; viii) forma de recebimento dos valores devidos no artigo 21 do Estatuto Social; ix) aplicações das disponibilidades financeiras da Companhia

- e limites de endividamento, ressalvado o disposto no Parágrafo Único do artigo 21 do Estatuto Social;
- x) participação em outra sociedade ou em grupo de sociedades; xi) incorporação de outra sociedade, da Companhia em outra empresa, fusão, cisão, transformação, dissolução ou liquidação da Companhia;
- (b) concessão de fianças, avais ou prestação de qualquer espécie de garantia, pessoal ou real, por parte da Companhia;
- (c) aquisição, alienação, cessão de direitos e oneração de imóvel;
- (d) emissão de quaisquer valores mobiliários;
- (e) pedido de concordata ou de auto-falência;
- (f) aprovação do orçamento anual e quaisquer despesas não previstas no orçamento anual que ultrapassem o valor fixado no artigo 6º, Parágrafo Primeiro, do Estatuto Social;
- (g) política de dividendos e formação de reservas, nela contemplada a destinação final a ser dada pela Assembléia Geral ao saldo do lucro líquido;
- (h) quaisquer alterações ou rescisão nos seguintes contratos celebrados pela Companhia: i) Contrato de Construção e Locação, ii) Contrato de Empreitada celebrado com a Walter Torre, iii) Seguro-Garantia emitido em seu benefício pela UBF Garantias e Seguros S.A, iv) contratos referidos nas alíneas (a) a (e) do artigo 22 do Estatuto Social; v) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia; vi) Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples Subordinadas da Companhia, e vii) Instrumento Particular de Subscrição e Integralização da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples Subordinadas da Companhia; e
- (i) alteração dos artigos 5º e 22 do Estatuto Social.

Dessa forma, as referidas vantagens atribuídas às ações preferenciais têm por objetivo assegurar a fiscalização das atividades da Emissora pelo Agente Fiduciário, durante a existência dos CRIs.

Acionistas

A WT NSBC possui ações ordinárias e ações preferenciais em circulação. O quadro acionário da Emissora apresenta-se da seguinte forma:

Acionista	Ações Ordinárias	Ações Preferenciais
Walter Torre Junior	485	-
Silvia Maria Moreira Torre	485	-
Glen Barroso Henrique	20	-
Oliveira Trust DTVM Ltda.	-	10
Total	990	10

Acordo de Acionistas

Considerando que a consecução do objeto social da Emissora deve observar princípios e critérios previamente estabelecidos, que garantam o efetivo cumprimento de todas as suas obrigações, em especial aquelas decorrentes da presente Emissão e que o Agente Fiduciário, enquanto representante e guardião dos interesses da comunhão dos titulares dos CRIs, tem papel preponderante na fiscalização dos negócios da WT NSBC, os acionistas da Emissora celebraram um acordo de acionistas em 7 de fevereiro de 2002, posteriormente aditado em 21 de novembro de 2002, com o objetivo de formalizar os ajustes que entre si fizeram. Em 29 de janeiro de 2003, os acionistas da Emissora celebraram um novo acordo de acionistas visando regular os ajustes que dizem respeito ao exercício do direito de voto, à transferência das ações e às regras e procedimentos que devem prevalecer nas suas relações enquanto acionistas da Emissora (o “Acordo de Acionistas”).

Para os atos que dependem do voto dos acionistas titulares das ações preferenciais, não havendo aprovação prévia da matéria proposta pelos titulares dos CRIs, obrigam-se os acionistas preferencialistas, por si e por seus sucessores a qualquer título, a votar contrariamente à aprovação do ato submetido à apreciação.

Administração

A WT NSBC é administrada por um Conselho de Administração, formado atualmente por 3 conselheiros, e por uma Diretoria, composta por 2 diretores.

Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração (os “Conselheiros”) são eleitos pela Assembléia Geral dos acionistas, com um mandato de 3 anos, devendo os eleitos serem, necessariamente, acionistas da Emissora. Um dos conselheiros deverá, obrigatoriamente, exercer o cargo de presidente do Conselho de Administração.

As obrigações do Conselho de Administração incluem a definição da orientação geral dos negócios da Emissora, a eleição dos diretores e a supervisão da administração. O Conselho de Administração é formado atualmente pelos seguintes membros, eleitos em 17 de dezembro de 2001:

Nome	Cargo
Walter Torre Junior	Presidente
Glen Barroso Henrique	Vice-Presidente
Silvia Maria Moreira Torre	Conselheira

Presidente - Sr. Walter Torre Junior

Nasceu em 17 de janeiro de 1956. Graduiu-se em engenharia civil pela Universidade de Mogi das Cruzes, em 1978. Sócio fundador e presidente das seguintes empresas: (i) Walter Torre Júnior Construtora Ltda.; (ii) Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda.; (iii) TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda.; (iv) Plano Tecnologia Laser em Pisos Industriais Ltda.; e (v) Zeter Terraplanagem Ltda..

Vice-Presidente - Sr. Glen Barroso Henrique

Nasceu em 04 de março de 1955. Graduiu-se em engenharia civil pela Universidade de Mogi das Cruzes, em 1978. Sócio fundador e diretor das seguintes empresas: (i) Walter Torre Júnior Construtora Ltda.; (ii) TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda.; (iii) Plano Tecnologia Laser em Pisos Industriais Ltda.; e (iv) Zeter Terraplanagem Ltda., ocupando também o cargo de Diretor Administrativo da Administração e Participações Walter Torre Jr. Ltda.;

Membro do Conselho - Sra. Silvia Maria Moreira Torre

Nasceu em 04 de novembro de 1957. Graduiu-se em arquitetura pela Universidade Braz Cubas, em 1979. É sócia-gerente das seguintes empresas: (i) Walter Torre Júnior Construtora Ltda.; (ii) Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda.; e (iii) TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda..

Diretoria

Os diretores da Emissora (os “Diretores”) são responsáveis pela execução das decisões do Conselho de Administração e pela administração direta da WT NSBC. Cada diretor tem responsabilidades individuais determinadas pelo Estatuto Social e pelo Conselho de Administração.

Os Diretores são eleitos pelos Conselheiros para um mandato de 3 anos de prazo, permitida a recondução. Os atuais Diretores da Emissora são os seguintes:

<u>Nome</u>	<u>Cargo</u>
Walter Torre Junior	Diretor Presidente
Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr.	Diretor de Relações com Investidores

Diretor Presidente - Sr. Walter Torre Junior

O currículo do Sr. Walter Torre Junior foi descrito no item “Conselho de Administração” desta Seção.

Diretor de Relações com Investidores - Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr.

Nasceu em 12 de janeiro de 1948. Formou-se em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas, em 1978. Foi Diretor Presidente da Rheem Empreendimento Industrial e Comercial S.A., Diretor Financeiro da Companhia Paulista de Ferroligas S.A., Diretor Financeiro da Ferroligas Assofum S.A., Vice Presidente da Cotia Comércio, Exportação e Importação S.A., e Gerente Operacional do Banco Bandeirantes de Investimentos S.A.

Descrição das Atividades da Emissora

Conforme o seu objeto social, o negócio da Securitizadora é (a) o desenvolvimento da operação de “built-to-suit” para a Nestlé, englobando três fases distintas, quais sejam (i) a aquisição pela Securitizadora do Centro de Distribuição; (ii) a reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição em conformidade com as especificações exigidas pela Nestlé, e (iii) a locação do Imóvel à Nestlé, pelo período de 150 meses, uma vez concluída e aceita a obra; e (b) a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação.

Subsidiárias

Por expressa disposição do Estatuto Social, a Emissora não pode deter participação societária em outras companhias, nem integrar grupo de sociedades. Desta forma, a Emissora não tem participação societária em nenhuma sociedade, quer coligada quer controlada.

Setor de Atuação

O setor de atuação da Companhia é o setor de securitização de créditos imobiliários.

Fatores Macroeconômicos

Tendo em vista que o objeto social da Companhia é o desenvolvimento da operação de “built-to-suit” para a Nestlé e da operação de securitização descrita neste Prospecto, não existem fatores de risco relativos ao ambiente macroeconômico diretamente relacionados à Companhia. Os eventuais riscos desta natureza seriam aqueles que afetassem a Nestlé. Esta empresa, no entanto, não foi objeto de auditoria legal para os fins desta Emissão.

Produtos e Serviços

O desenvolvimento da operação de “built-to-suit” para a Nestlé é o único serviço prestado pela Securitizadora.

Produtos e Serviços em Desenvolvimento

A Emissora não tem nenhum produto ou serviço em desenvolvimento.

Clientes

A Emissora possui como única cliente a Nestlé.

Dependência de Mercados

A Emissora não sofre dependência direta de mercados, externos ou internos, uma vez que seu objetivo se limita a cumprir suas obrigações definidas no Contrato de Construção e Locação.

Ação Governamental e Regulamentação da Securitizadora

A Emissora, por ser uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, é regida pela Lei nº 9.514/97 (ver seção “8. Setor de Securitização Imobiliária no Brasil”).

Concorrência

Tendo em vista o seu objeto social exclusivo, a Securitizadora não sofre qualquer tipo de concorrência.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não possui nenhuma patente, marca ou licença em seu nome.

Recursos Humanos

A Companhia nunca possuiu empregados e, por expressa disposição estatutária, não os poderá contratar. O objetivo dessa proibição é evitar que a Securitizadora gere contingências trabalhistas ou previdenciárias.

Todos os serviços necessários para o funcionamento da Securitizadora são realizados por terceiros contratados, tais como auditores independentes, contadores, consultores jurídicos, etc. ou pelos seus administradores estatutários.

Contratos Relevantes

Os contratos relevantes que dizem respeito ao Prospecto são unicamente aqueles relacionados à presente Emissão: Contrato de Construção e Locação, Convênio de Abertura de Crédito, Caução de Ações, Contrato de Penhor, Contrato de Cessão de Créditos, Distrato do Penhor, Contratos de Mútuo e Contrato de Consolidação de Obrigações.

Contrato de Construção e Locação

Vide Seção “3. Estrutura da Operação - Estrutura da Operação entre a WT NSBC e Nestlé”.

Convênio de Abertura de Crédito ou Empréstimo-Ponte

Partes: Securitizadora e Banco BBA, tendo como intervenientes garantidores o Sr. Walter Torre Junior e Silvia Maria Moreira Torre.

Data de Assinatura: 7 de fevereiro de 2002.

Objeto e Valor: abertura de uma linha de crédito em favor da Securitizadora, no valor de até R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), a fim de cumprir com suas obrigações assumidas no Contrato de Construção e Locação.

Vencimento inicial: 30 de setembro de 2002.

Vencimento após prorrogações: 27 de fevereiro de 2003 (conforme aditivo ao Contrato de Consolidação de Obrigações descrito abaixo).

Remuneração:

- (i) sobre os valores efetivamente disponibilizados a título de financiamento de capital de giro: taxa de juros correspondente a 100% (cem inteiros por cento) do CDI, capitalizados diariamente, acrescidos de 4,0% a.a. (quatro inteiros por cento ao ano), tudo incidente sobre os montantes efetivamente utilizados pela Securitizadora, a partir da data da respectiva utilização, a serem pagos quando da efetiva liquidação do financiamento;
- (ii) sobre os valores das garantias prestadas mediante outorga de aval: comissão de aval de 2% a.a. (dois inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o valor total objeto do aval, desde a data da concessão do aval por parte do Banco BBA até a data em que o Banco BBA for efetivamente liberado do aval prestado, a ser paga quando da liquidação, pela Securitizadora, da obrigação garantida pelo aval; e
- (iii) sobre o valor total da linha de crédito aberta: comissão de abertura de linha de crédito de 2% (dois inteiros por cento), incidente sobre o montante total da linha de crédito aberta (R\$ 34.000.000,00), pago no ato da assinatura pela Securitizadora ao Banco BBA.

Garantias:

- (i) Garantia fidejussória dos Srs. Walter Torre Junior e Silvia Maria Moreira Torre;
- (ii) Nota promissória emitida pela Securitizadora em caráter “pro solvendo”, no valor de R\$ 42.500.000,00 (quarenta e dois milhões e quinhentos mil reais), com vencimento à vista, equivalente à 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor do crédito concedido, devidamente avalizada pelo Sr. Walter Torre Junior e Silvia Maria Moreira Torre;
- (iii) penhor de todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato de Construção e Locação, incluindo, mas não limitado, aos direitos relativos ao Aluguel, multas, indenizações e direitos sobre apólice do Seguro, formalizado por meio da celebração do Contrato de Penhor;
- (iv) hipoteca do Centro de Distribuição e de qualquer benfeitoria que nele venha a ser realizada; e
- (v) caução da totalidade das ações ordinárias da Securitizadora detidas pelos Srs. Walter Torre Junior, Silvia Maria Moreira Torre e Glen Barroso Henrique.

Caução de Ações

Partes: Securitizadora e Banco BBA.

Data de Assinatura: 7 de fevereiro de 2002.

Objeto e Valor: constituição de garantia em favor do Banco BBA, conforme estabelecido no Convênio de Abertura de Crédito, no valor de R\$1.000,00 (mil reais).

Vencimento: até a quitação pela Securitizadora das obrigações assumidas no Convênio de Abertura de Crédito.

Contrato de Penhor

Partes: Securitizadora e Banco BBA.

Data de Assinatura: 7 de fevereiro de 2002.

Objeto: caucionar os Créditos detidos pela Securitizadora em favor do Banco BBA (ver nesta Seção “Distrato do Penhor”).

Contrato de Cessão de Créditos

Partes: Banco Santander e Banco BBA, com interveniência da Securitizadora.

Data de Assinatura: 22 de novembro de 2002.

Objeto e Valor: cessão de todos os créditos, e respectivas garantias, oriundos do Convênio de Abertura de Crédito detidos pelo Banco BBA ao Banco Santander. Pela aquisição dos referidos créditos, o Banco Santander pagou ao Banco BBA o montante de R\$ 38.791.899,55 (trinta e oito milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos), passando a ser o único e legítimo titular dos créditos, direitos, prerrogativas e privilégios decorrentes do Empréstimo-Ponte.

Índice de Remuneração: sobre os valores efetivamente disponibilizados a título de financiamento de capital de giro: taxa de juros correspondente a 100% (cem inteiros por cento) do CDI, capitalizados diariamente, acrescidos de 4,0% a.a. (quatro inteiros por cento ao ano), tudo incidente sobre os montantes efetivamente utilizados pela Securitizadora, a partir da data da respectiva utilização, a serem pagos quando da efetiva liquidação do financiamento.

Distrato do Penhor

Partes: Securitizadora e Banco Santander.

Data de Assinatura: 12 de dezembro de 2002.

Objeto: renúncia por parte do Banco Santander à garantia instituída em seu favor, como sucessor do Banco BBA, através do Contrato de Penhor.

Contratos de Mútuo

Partes: Securitizadora e Banco Santander.

N.º do Contrato: 218.413.813.

Data de Assinatura: 20 de novembro de 2002.

Objeto e Valor: abertura de uma linha de crédito em favor da Securitizadora, no valor de até R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais) para financiamento de capital de giro.

Vencimento: 27 de fevereiro de 2003.

Índice de Remuneração: taxa de juros correspondente a 100% (cem inteiros por cento) do CDI, capitalizados diariamente, acrescidos de 4,0% a.a. (quatro inteiros por cento ao ano), tudo incidente sobre o saldo devedor.

N.º do Contrato: 150.103

Data de Assinatura: 15 de janeiro 2003.

Objeto e Valor: abertura de uma linha de crédito em favor da Securitizadora, no valor de até R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) para financiamento de capital de giro.

Vencimento inicial: 03 de fevereiro de 2003.

Vencimento após prorrogações: 7 de fevereiro de 2003.

Índice de Remuneração: taxa de juros correspondente a 100% (cem inteiros por cento) do CDI, capitalizados diariamente, acrescidos de 4,0% a.a. (quatro inteiros por cento ao ano), tudo incidente sobre o saldo devedor.

Contrato de Consolidação de Obrigações

Partes: Securitizadora e Banco Santander.

Data de Assinatura: 29 de dezembro de 2002.

Objeto: prorrogação dos prazos de vencimento das obrigações assumidas pela Securitizadora perante o Banco Santander.

Títulos e Valores Mobiliários

A Emissora é uma sociedade registrada na CVM como companhia aberta, na forma do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976. Seus únicos valores mobiliários emitidos na data deste Prospecto são 990 ações ordinárias nominativas e 10 ações preferenciais.

Como a Companhia não possui registro para negociação em bolsas de valores, não há cotação de suas ações no mercado.

Em 30 de outubro de 2002, os acionistas da Emissora, reunidos em assembléia geral extraordinária e especial, autorizaram a 1ª emissão privada de 85.000 debêntures, em série única, do tipo simples, da espécie subordinada, sob a forma escritural, não conversíveis em ações, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que perfazem o valor agregado de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) (as “DPLs”). As DPLs não serão atualizadas monetariamente e nem farão jus ao recebimento de juros remuneratórios, sendo que seus titulares receberão uma participação equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do resultado da Companhia, apurado em balanço anual. As DPLs foram subscritas e integralizadas em 29 de janeiro de 2003.

As DPLs são subordinadas aos demais credores da Emissora, inclusive quirografários, em especial os titulares dos CRIs, preferindo única e exclusivamente aos acionistas da Emissora.

Pendências Administrativas e Judiciais

A Emissora não tem pendências administrativas ou judiciais de qualquer natureza.

Operações com Partes Relacionadas

No passado, a Emissora contratou serviços de empresas do Grupo Walter Torre para o desenvolvimento da operação “built-to-suit” para a Nestlé, sendo o principal deles a contratação da Walter Torre através do Contrato de Empreitada para a reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição. No futuro, poderá ocorrer a negociação com as DPLs entre a Securitizadora e empresas do Grupo Walter Torre, conforme os limites previstos no Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples Subordinadas da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Escritura de Emissão de DPLs”).

Operações com o Banco Coordenador

Além da presente operação de securitização, do Contrato de Cessão de Créditos e dos Contratos de Mútuo, descritos no item “Contratos Relevantes” desta Seção, a Emissora não tem outras operações com o Banco Coordenador, ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico.

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

O quadro a seguir exibe informações financeiras selecionadas da WT NSBC, extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora para os respectivos exercícios indicados, elaboradas de acordo com a legislação societária. As demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2001, bem como as demonstrações financeiras do período encerrado em 31 de dezembro de 2002 foram auditadas e revisadas por Trevisan Auditores Independentes. Por ter sido constituída em março de 2001, não são apresentadas informações relativas a períodos anteriores a 31 de dezembro daquele ano. Por se encontrar em fase pré-operacional até 1º de novembro de 2002, o demonstrativo de resultados apresentado se refere apenas ao período compreendido entre esta data e 31 de dezembro de 2002. As presentes informações deverão ser analisadas no contexto das demonstrações financeiras da Emissora, que são parte integrante do presente Prospecto.

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro	
BALANÇO PATRIMONIAL – R\$ mil	2001	2002
ATIVO CIRCULANTE	0,1	632,7
Caixa, bancos e aplicações financeiras	0,1	25,5
Aluguel a receber	-	607,2
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-
Créditos com pessoas ligadas	-	-
PERMANENTE	-	39.241,5
Imobilizado	-	35.588,6
Diferido	-	3.652,9
TOTAL DO ATIVO	0,1	39.874,2
PASSIVO CIRCULANTE	-	40.488,9
Empréstimos e financiamentos	-	40.352,7
Fornecedores	-	116,6
Impostos, taxas e contribuições	-	19,7
Outras exigibilidades de curto prazo	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	68,8
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	0,1	(683,5)
Capital, reservas e resultados acumulados	0,1	1,0
Prejuízo acumulado	-	(684,5)
TOTAL DO PASSIVO	0,1	39.874,2

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – R\$ mil	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro	
	2001	2002
Receitas operacionais	-	1.214,9
Aluguéis	-	1.214,4
Financeiras	-	0,5
Despesas operacionais	-	(1.899,4)
Administrativas	-	(731,7)
Tributárias	-	(37,5)
Financeiras	-	(1.130,3)
Prejuízo do Exercício	-	(684,5)
Prejuízo do Exercício por ação – em R\$	-	(684,55)

11. ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Visão Geral da WT NSBC

A Companhia foi constituída em 5 de março de 2001 sob a denominação social de WTJ IV Investimentos Ltda. Em 17 de dezembro de 2001 foi transformada em sociedade anônima e, em 7 de fevereiro de 2002 teve sua denominação alterada para WT NSBC Empreendimentos S.A. Até 1º de novembro de 2002 se encontrava em fase pré-operacional, tendo inicialmente como objeto social exclusivo a aquisição do imóvel consistente de prédio sinistrado e terreno situados no município de São Bernardo do Campo, execução da obra de reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição e a locação do Imóvel à Nestlé pelo período de 150 meses, uma vez concluída e aceita a obra.

Em agosto de 2002, a Companhia alterou sua denominação social para WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, alterando também seu objeto social para ampliar as atividades desenvolvidas pela Companhia, incluindo a aquisição e securitização dos Créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação no mercado de CRIs lastreados em tais Créditos.

O Imóvel será destinado ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais e logísticas da Nestlé. A partir de 1º de novembro de 2002, data do aceite formal do Imóvel pela Nestlé, formalizado por meio da assinatura do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras anexo ao presente Prospecto, a Companhia passou a fazer jus ao Aluguel, a ser pago pela Nestlé por um período de 150 meses contados a partir da referida data.

A fim de cumprir com as obrigações assumidas perante a Nestlé no Contrato de Construção e Locação, a Companhia contratou o Empréstimo-Ponte junto ao Banco BBA em 7 de fevereiro de 2002, sendo que o mesmo foi cedido pelo Banco BBA ao Banco Santander em 22 de novembro de 2002. O Empréstimo-Ponte será liquidado através da emissão e distribuição pública dos CRIs pela Companhia, enquanto os pagamentos de Aluguel a serem realizados pela Nestlé ao longo dos 150 meses da operação serão totalmente vinculados ao pagamento de juros e à amortização dos respectivos CRIs.

Efeitos da Conjuntura Econômica Brasileira sobre as Atividades da Companhia

Por ser uma empresa de propósito específico, conforme descrito no item “Visão Geral da WT NSBC” desta Seção, a Companhia não é afetada pelo ambiente macroeconômico de forma geral, uma vez que sua única fonte de receita está assegurada pelo Contrato de Construção e Locação e é suficiente para honrar suas principais despesas, incluindo o pagamento dos CRIs. As diversas variáveis macroeconômicas, notadamente o crescimento do PIB, os indicadores de inflação, a variação da taxa de câmbio e os níveis de taxas de juros não afetam o desempenho da Companhia, pois a forma de atualização de sua receita (Aluguel) é totalmente compatível com a forma de atualização dos CRIs e demais contratos de prestação de serviços que compõem a estrutura de custos da Companhia.

A Companhia somente seria afetada pelo ambiente macroeconômico em geral na medida em que o mesmo afetasse a Nestlé. Esta empresa, no entanto, é uma sociedade limitada e não foi objeto de auditoria legal para os fins da presente emissão dos CRIs. Entretanto, foram analisados dados públicos disponíveis sobre a empresa, bem como foi realizada uma reunião com representantes da Nestlé, de forma a discutir

aspectos relevantes sobre seus negócios e avaliar o comprometimento da Nestlé com relação ao Imóvel (ver Seção “12. Atividades da Nestlé”).

Demonstrações Financeiras e Principais Práticas Contábeis da Companhia

Ativos e Passivos Circulantes e a Longo Prazo

Os ativos e passivos circulantes e a longo prazo são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulantes e a longo prazo são registrados e, quando aplicável, incluem os encargos incorridos.

Imobilizado

O imobilizado é demonstrado pelo valor do custo incorrido na formação. Em 31 de dezembro de 2002, a WT NSBC contava com R\$ 35,6 milhões de ativo imobilizado, composto principalmente pelo Imóvel locado para a Nestlé. A partir de 1º de novembro de 2002, data da assinatura do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras anexo ao presente Prospecto, o Imóvel está sendo depreciado à razão de 4% ao ano.

Diferido

É demonstrado pelo valor efetivamente gasto com as despesas inerentes à reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição. As despesas são contabilizadas pelo custo histórico e lançadas a resultado no prazo de 10 anos, a partir do início da fase operacional da Companhia, em 1º de novembro de 2002. Em 31 de dezembro de 2002, a Companhia contava com R\$ 3,7 milhões em seu ativo diferido, principalmente relativos a despesas de juros, serviços advocatícios e taxas, entre outras.

Aluguel a Receber

Em 31 de dezembro de 2002, a WT NSBC contava com R\$ 607,2 mil, relativos ao aluguel do mês de dezembro, que foi pago pela Nestlé na data do vencimento, no primeiro dia útil do mês subsequente.

Patrimônio Líquido

Devido à recente entrada em operação da WT NSBC, a Securitizadora apresentava Patrimônio Líquido negativo de R\$ 683,5 mil em 31 de dezembro de 2002. Tal valor é de natureza contábil e não afeta o exercício normal das atividades da Securitizadora que, desde a assinatura do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras anexo ao presente Prospecto, é a locação do Imóvel à Nestlé.

Comentário sobre o Desempenho da Companhia

Por se tratar de sociedade com propósito específico de construir, locar e securitizar os Créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação, as atividades da WT NSBC estão restritas àquelas estipuladas em seu Estatuto Social. A Emissora encontrava-se em fase pré-operacional até 1º de novembro de 2002, data em que foi formalizado o aceite do Imóvel pela Nestlé, através da assinatura do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras (ver Seção “20. Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras”). Portanto, a demonstração de resultados da Emissora apresentada é referente aos meses de novembro e dezembro de 2002.

Por disposição estatutária, a WT NSBC somente pode realizar despesas que estejam previstas no Termo de Securitização, sendo que qualquer despesa extraordinária depende de autorização expressa do Agente Fiduciário.

Por somente ter se tornado uma sociedade operacional no último trimestre de 2002, a análise e discussão da administração a respeito das demonstrações financeiras da Emissora para os três últimos períodos resta prejudicada. As demonstrações financeiras da Emissora são auditadas pela Trevisan Auditores Independentes.

Liquidez e Recursos Financeiros

Uma vez aceito o Imóvel, as principais necessidades de liquidez e recursos financeiros para o pleno exercício das atividades da Companhia serão as seguintes:

- (i) recursos para o pagamento do Empréstimo-Ponte;
- (ii) capital de giro para manutenção da boa ordem administrativa e operacional da Companhia, notadamente o pagamento de impostos devidos e demais custos previstos no Estatuto Social; e
- (iii) obrigações de serviço de dívida referentes à remuneração e amortização dos CRIs.

As principais fontes de liquidez e recursos financeiros da Companhia são:

- (i) recursos oriundos da emissão dos CRIs; e
- (ii) recursos oriundos do recebimento do Aluguel do Imóvel.

De acordo com o Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, a Companhia acredita dispor de recursos suficientes nos próximos anos para honrar integralmente o pagamento (i) dos CRIs, (ii) dos impostos e (iii) dos demais custos para a manutenção da boa ordem administrativa e operacional da Companhia (ver Seção “17. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Emissora”).

Conforme disposição estatutária, a Companhia não pode assumir qualquer forma de endividamento superior ao limite global de R\$ 5 mil, à exceção da emissão dos CRIs, sem prévia e expressa concordância do Agente Fiduciário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte III

12. Atividades da Nestlé

13. Centro de Distribuição de São Bernardo do Campo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. ATIVIDADES DA NESTLÉ

Histórico

A marca Nestlé® está associada à boa alimentação desde 1866. O nome da marca vem de seu fundador, Henri Nestlé, o alemão que inventou a primeira fórmula de alimento infantil, chamada por ele de farinha láctea. A partir dessa iniciativa, ocorrida há mais de 130 anos na pequena cidade de Vevey, na Suíça, surgiu a empresa atualmente conhecida como Nestlé S.A., controladora da Nestlé, que atualmente está presente nos cinco continentes com aproximadamente 500 fábricas, empregando mais de 220 mil colaboradores, sendo considerada a maior indústria alimentícia do mundo e a maior especialista em nutrição.

A Nestlé está presente no Brasil desde o final do século passado, quando os primeiros carregamentos de farinha láctea foram importados da Suíça, poucos anos após seu lançamento, e comercializada no Rio de Janeiro e em São Paulo.

Oficialmente, a história da Nestlé no Brasil começou em 1921, com a inauguração da primeira fábrica, na cidade Paulista de Araras, para a produção de leite condensado com a marca “Moça”. Nesses 81 anos, a Nestlé cresceu, lançou vários produtos consagrados no mercado e tornou-se líder brasileira de alimentos industrializados, contando hoje com 25 fábricas, 14 filiais de vendas 3 centros de distribuição e 4 depósitos por todo o País. Em 2001, o faturamento bruto da Nestlé foi de R\$ 5,7 bilhões, o que representou um aumento de 14,1% em relação ao faturamento bruto de 2000, que foi de R\$ 5,0 bilhões.

Atividades

A Nestlé tem por objeto a (i) fabricação, transformação, beneficiamento, conservação, distribuição e o comércio de produtos alimentares, outras substâncias utilizadas na fabricação de alimentos, matérias-primas alimentares e alimentos “in natura”, resfriados, refrigerados, dietéticos, cereais matinais, produtos de perfumaria, higiene, cosméticos e toucador para criança, e torrefação e moagem de café, e (ii) o comércio, importação e exportação de produtos acabados, semi-acabados, matérias-primas, alimentos e correlatos a saúde, bem como atividades conexas com o ato de vender, ministrar, servir, aplicar e propagar seus produtos. Além disso a Nestlé pode também importar, fabricar, distribuir e comercializar rações, alimentos e quaisquer outros produtos para animais, realizar florestamentos e reflorestamentos, comercializar, vender e distribuir livros e fitas de vídeo abordando temas culinários, bem como participar de outras sociedades, como sócia ou acionista, e prestadora de serviços.

Em 2002, o Brasil representava o 6º maior mercado do grupo em todo o mundo, com vendas de aproximadamente R\$ 6,5 bilhões anuais. Antes da desvalorização cambial ocorrida em janeiro de 1999, a Nestlé ocupava a 4ª colocação.

Administração

A administração mundial da matriz da Nestlé tem sede em Vevey, na Suíça, sendo que a administração de suas operações internacionais estão divididas em 3 zonas: (i) Américas (englobando América do Norte, Central e do Sul), (ii) Ásia, África e Oceania, e (iii) Europa.

A subsidiária brasileira está subordinada à administração da zona das Américas, a qual, por sua vez, se reporta diretamente à matriz. A matriz estabelece a estratégia global da empresa e pode, eventualmente, interferir na gestão dos negócios da Nestlé no Brasil. Entretanto, a administração local da Nestlé tem liberdade para definir estratégias locais relativamente a todas as áreas em que a Nestlé atua, inclusive com relação ao lançamento de produtos, observando as metas e diretrizes ditadas pela administração responsável pelas Américas, bem como da matriz na Suíça.

No Brasil, a administração da Nestlé está dividida em dois órgãos deliberativos, um Conselho de Administração composto por 6 membros e uma Diretoria composta por 9 membros.

Operações Externas

A Nestlé exporta produtos alimentícios de diversas categorias, como cafés, achocolatados, culinários, lácteos, chocolates, biscoitos, entre outros produtos terminados, além de produtos semi-elaborados, como tampas e fundos para latas, leite em pó, óleo de manteiga entre outros.

Em 2002, a Nestlé estima que 50% de suas exportações sejam direcionadas para as Américas, com maior concentração nos países do Mercosul, 25% para a Europa, principalmente Leste Europeu, e os 25% restantes divididos entre países da África, Ásia e Oceania.

A competitividade oriunda da desvalorização cambial tem levado a Nestlé a participar de forma competitiva em diversos estudos de fornecimento regional e como resultado irá incrementar significativamente suas exportações já a partir deste ano. Atualmente a Nestlé já é responsável pelo abastecimento de café, através da marca “Nescafé”, para países do Leste Europeu, Mercosul, Caribe e América Central.

A Nestlé utiliza para comercialização de seus produtos no mercado externo outras empresas do grupo como canais de distribuição, intermediando e viabilizando suas vendas.

Desta forma, a Nestlé tem sido cada vez mais atuante no mercado externo, e sua meta é aumentar a participação da exportação no faturamento da empresa, podendo alcançar 20% do mesmo no médio prazo.

Mercados de Atuação

A Nestlé está presente em todo o território nacional, liderando a produção de alimentos industrializados no País com cerca de mil itens, sendo os principais: café solúvel, cereais matinais, leite condensado, leites fermentados, petit suisses, sobremesas, requeijão, iogurtes, creme de leite, leites e fórmulas infantis, chocolates, biscoitos, massas instantâneas, balas e molhos. A Nestlé produz também alimentos para animais de estimação.

Entre as marcas mais famosas da Nestlé estão o Nescafé, Maggi, Moça, Nescau, Molico, Neston, Ninho, Chambinho, Farinha Láctea, Mucilon, Friskies, Alpo, Snow Flakes, Milkybar, Crunch, Galak, Surpresa, Chandelle, Pure Life e Mentex.

Na tabela abaixo estão demonstradas as vendas do grupo, nos últimos cinco anos, distribuídas em diferentes categorias:

Categoria de produtos	1997	1998	1999	2000	2001
<i>% da receita líquida</i>					
Leites (em pó, condensado, creme e UHT)	27,3	27,6	27,5	28,1	25,1
Produtos refrigerados	10,0	10,1	9,8	9,7	13,0
Chocolates e confeitos	11,6	11,9	12,1	11,3	11,0
Biscoitos	12,9	13,6	10,8	9,8	9,7
Bebidas achocolatadas	7,8	7,9	6,8	8,3	8,3
Cereais infantis	5,4	5,9	8,2	6,9	6,6
Produtos culinários	4,9	4,6	4,7	4,5	4,7
<i>Foodservices</i>	2,2	2,3	3,2	4,0	4,0
Nutrição infantil	3,7	3,8	4,1	4,0	3,6
Café solúvel	4,4	4,3	4,4	3,9	3,5
Exportação	4,2	2,2	2,5	3,1	3,5
Sorvetes	4,7	4,4	3,7	3,6	3,4
<i>Pet food</i>	0,3	0,9	1,1	1,7	2,3
Cereais matinais	0,5	0,5	0,9	0,9	1,1
Outros	0,1	0,1	0,1	0,3	0,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Produtos e Serviços

A Nestlé atua nos mais diversos segmentos alimentícios, tais como biscoitos, chocolates, creme de leite, farinha láctea, refrigerados, cafés, sorvetes; entre outros. Não foram incluídos nesta seção os produtos da Garoto, empresa recentemente adquirida pela Nestlé.

Biscoitos

Os biscoitos São Luiz e Tostines são produzidos pela Nestlé em suas fábricas de São Paulo e Marília.

A fábrica de biscoitos São Luiz foi fundada em 1931, em São Paulo, por Fernando Altério, tendo sido adquirida pela Nestlé em 1967. Nessa época, os biscoitos começaram a ser produzidos na fábrica que funciona até hoje no bairro do Belenzinho, em São Paulo. Na década de 80, diante da necessidade de ampliar a produção, a Nestlé passou também a utilizar a unidade de Marília, no interior paulista, para a fabricação dos biscoitos São Luiz, que, além de atender ao mercado brasileiro, são também exportados.

Já a história da Tostines, que foi adquirida pela Nestlé em 1993, remonta ao ano de 1927, quando foi fundada a fábrica de doces Carvalho & Lobo, em São Paulo. A partir de 1946, quando foi ampliada, essa fábrica passou a produzir, além de doces, balas, gomas, bolos, pão-de-mel e alguns tipos de biscoitos com a marca Confiança, que eram feitos em forno inglês e embalados em latas. Em 1965, com a inauguração da unidade industrial no bairro do Pari, foi lançada a marca Tostines, que trazia uma inovação: era embalada em pacotes, o que só acontecia na Europa e na América do Norte.

O mercado de biscoitos no Brasil alcançou em 2000 um volume da ordem de 900 mil toneladas, sendo o 2º maior mercado do mundo em números absolutos.

Chocolates

A Nestlé é líder no mercado brasileiro de chocolates, produzindo alguns dos produtos mais vendidos no mercado e reconhecidos pelo público consumidor, tais como: Chocolate ao Leite, Alpino, Galak, Crunch, Suflair, Surpresa, Prestígio, Chokito, Milkybar, Charge e Caixa de Especialidades, entre outros.

a) Nestlé em Itabuna:

Inaugurada em 1980, a fábrica Nestlé de Itabuna, na região sul da Bahia, fica próxima de fornecedores selecionados de cacau e leite. Essa unidade passou por ampliações sucessivas que elevaram sua capacidade de produção a 90 toneladas/dia, o dobro da inicial.

Responsável pelo abastecimento de outras unidades Nestlé no Brasil e em outros países, a fábrica é uma das maiores e mais modernas unidades de beneficiamento de cacau da Nestlé em todo o mundo e grande produtora de Leite em Pó Ninho (220 mil latas/dia). A fábrica tem enorme importância econômica para a região, onde são comprados todo o cacau (24,5 mil toneladas/ano) e a maior parte do leite (620 mil litros/dia). No caso do leite, são 110 milhões de litros “in natura” coletados de 4 mil produtores.

A fábrica tem cerca de 500 colaboradores, ocupando um terreno de 737 mil m², com 47 mil m² de área construída. E é em Itabuna que as favas de cacau são compradas, selecionadas, limpas e secas, depois trituradas, descascadas, torradas e moídas, gerando os semi-fabricados de cacau. Na região, técnicos da Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira (Ceplac) acompanham a seleção de variedades, plantio, colheita, fermentação e secagem do produto. A fábrica recolhe anualmente o equivalente a US\$ 11,7 milhões em ICMS.

b) Nestlé em Caçapava:

Inaugurada em 1971, é responsável pela fabricação de todos os chocolates Nestlé no País, segundo os mesmos padrões e o rígido sistema de qualidade que a empresa impõe a seus produtos. É uma das mais modernas fábricas da Nestlé no mundo. No município fundado em 1895, distante 115 km de São Paulo, a Nestlé é a maior arrecadadora de impostos e a maior geradora de empregos. Produz mais de 40 tipos de chocolate, além de caramelos, toffees e Mentex. Essa fábrica, que tem capacidade para 76 mil toneladas/ano, entrou para o mapa da produção mundial de chocolates. Tem 600 mil m² de área total e 58 mil m² de área construída, com cerca de 1.500 colaboradores. Seus produtos se destinam a 230 mil pontos-de-venda em todo o País.

Creme de Leite

O Creme de Leite Nestlé foi lançado em 1923. Em 1935, o produto passou a ser fabricado na unidade da Nestlé em Araras, interior de São Paulo, sendo o primeiro creme de leite esterilizado do país, tendo como grande vantagem sobre os cremes frescos a facilidade de distribuição, atingindo grande número de canais de vendas e chegando aos consumidores de todas as regiões do Brasil.

O Creme de Leite Nestlé esteve sozinho no mercado até o final da década de 70, quando surgiram os primeiros concorrentes. O Creme de Leite Nestlé é líder de mercado, com o dobro de participação da segunda marca mais vendida, e mantém-se, até os dias de hoje, como referência da categoria e sinônimo de creme de leite em lata.

A Nestlé oferece uma completa linha de creme de leite, tais como: (i) Creme de Leite Nestlé Tradicional, (ii) Creme de Leite Nestlé Light, e (iii) Creme de Leite Nestlé (tetra).

Farinha Láctea

Hoje, a produção da Farinha Láctea Nestlé se concentra na unidade de São José do Rio Pardo, no interior do Estado de São Paulo, onde modernas instalações e avançada tecnologia fabricam, em processos totalmente automatizados, um produto da mais alta qualidade.

Maggi

A linha de produtos Maggi inclui: (i) caldos; (ii) sopas; (iii) pratos semi-prontos - massas, risotos, arroz e rango; (iv) temperos; (v) molhos; (vi) massas tradicionais e instantâneas; (vii) bases culinárias; e (viii) refeições instantâneas em potes.

A maioria dos produtos da linha Maggi é fabricada na unidade da Nestlé de São José do Rio Pardo. Trata-se da segunda maior fábrica da empresa no Brasil, superada apenas pelas instalações de Araras, também no interior de São Paulo. Nos 54 mil m² de área construída também são produzidos os alimentos infantis da linha Nestlé Baby e os Cereais Nestlé. As massas são produzidas em Uberlândia (MG).

Nescafé

Desde o lançamento do Nescafé, a Nestlé sempre foi a líder do mercado brasileiro de café solúvel. No âmbito mundial, Nescafé é a marca mais valiosa (em termos reais, de valor financeiro) e estratégica da Nestlé.

A fábrica para a produção de Nescafé no Brasil foi instalada em Araras, no interior paulista, em 1953. É a maior unidade industrial da Nestlé na América Latina e uma das maiores do mundo, ocupando uma área de 540 mil m², dos quais 67 mil m² de área construída.

Em 1973, as instalações da fábrica passaram por um processo de modernização, para assimilar as mudanças técnicas necessárias à fabricação do Nescafé em sua nova forma (granulado instantâneo), pois até então o produto era fabricado em pó e acondicionado em lata de folha-de-flandres.

Refrigerados

A Nestlé é a marca de refrigerados mais vendida no mercado brasileiro. A marca de refrigerados inclui, principalmente, as linhas de iogurte, sobremesas e *petit suisse*. A linha de iogurtes Nestlé compreende uma série de produtos, entre eles as famílias: Bliss, Chamy, Iogurtes Nestlé Natural, La Frutta, Molico, Neston Vitamina e Ninho Soleil. A linha de sobremesas Nestlé é composta pelas seguintes famílias de produtos: Chandelle, Moça Pudim de Leite, Muuu Leite Gelificado de Chocolate e Nestlé: Flan de Baunilha com calda. A linha de petit suisse Nestlé é composta basicamente pelos produtos da família Chambinho.

Além dos iogurtes, sobremesas e petit suisse, a linha de Refrigerados Nestlé oferece ainda os seguintes produtos: Leites Fermentados (Chamyo e LC1 ACTIVE) e Requeijão .

Em 1996, a estratégia de diversificar sua linha no mercado levou a Nestlé a ampliar sua atuação, investindo em sucos de frutas refrigerados, com o lançamento do Suco de Laranja Nestlé e do Frutess,

uma mistura de suco de fruta (70%) e iogurte (30%), nos sabores Laranja, Uva e Maracujá. No ano seguinte, além de ser comercializado em embalagens de 1 litro, o Frutess ganhou uma embalagem inovadora (Tetra Prisma) para consumo individual, com conteúdo de 315ml. O conceito do Frutess é pioneiro e único no mercado de sucos.

Sorvetes

Depois de algumas décadas de experiência em mercados como os da Suíça, França, Espanha, Argentina, Chile e México, a Nestlé lançou no Brasil, em 1972, o sorvete Yopa. Com o lançamento, foram introduzidas no mercado linhas inéditas de picolés, como Lolly Pop, Jatos e Cones, que se diferenciavam pelas formas, sabores e, sobretudo, pelo padrão de qualidade Nestlé. Inicialmente, a distribuição se restringiu à região Centro-Sul do país.

Com o passar dos anos, a Yopa foi ampliando sua linha de produtos, passando a fabricar sorvetes para sobremesa (tijolos e potes) e a lançar sabores exclusivos. A partir daí, a empresa desenvolveu novas técnicas de fabricação e ampliou a distribuição dos produtos.

O ano de 1982 foi marcado pelo redirecionamento das estratégias operacionais da Yopa: após um ano de estudos, iniciou-se um trabalho de concentração de esforços que restringiu a distribuição dos produtos Yopa aos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro.

A partir do ano seguinte, a estratégia de marketing foi reformulada, fazendo com que a marca fosse trabalhada de forma segmentada, com produtos personalizados e exclusivos, como as linhas Frosty, Picolés Nestlé e sobremesas finas (tortas de sorvetes). Em 1986, a linha de Picolés Nestlé (Galak, Prestígio, Lollo, Chocolate ao Leite, Leite Moça e Chokito) passou a ser também produzida em potes de 1 litro.

Em 1990, ocorreu uma fusão entre as marcas Yopa e Gelato (a marca da Unilever no mercado nacional). Em 1994, após quatro anos de joint venture, a Yopa comprou a Gelato e se tornou o principal concorrente da Kibon no Brasil.

Em setembro de 2000, dando continuidade a sua estratégia mundial, a Nestlé descontinua a marca Yopa e lança "Sorvetes Nestlé" no Brasil. Dentro dessa linha, merecem destaque os produtos (i) Troppo, (ii) Mega, (iii) Mivvi; (iv) Sem Parar; (v) Maxi Snack; (vi) Light; (vii) Linha Nestlé (Galak, Prestígio, Moça Fiesta Brigadeiro, Crunch e Nescau); (viii) Linha Tradicional (La Frutta e os sabores Chocolate e Coco); e Linha Infantil (Woppo, Exagelado, Chambinho e Abracadabra).

Além disso a Nestlé produz a linha "Leve para Casa", a qual destina-se ao consumo no lar, como os potes de 2 litros (dos sabores Chocolate, Creme, Morango, Abacaxi, Napolitano, Morango com Creme, Prestígio, Galak, Brigadeiro Moça Fiesta e Moça Doce de Leite), La Cremeria, Multipacks, Light e Tortas.

Existe ainda a linha de sorvetes de massa, vendidos em latões de 10 litros para sorveterias, lanchonetes, restaurantes e quiosques.

Clientes

Os principais clientes da Nestlé são as grandes distribuidoras atacadistas, distribuidores e redes de supermercados no País, tais como a Companhia Brasileira de Distribuição (Grupo Pão de Açúcar), Carrefour e Wall Mart.

As vendas podem ser divididas entre grandes atacadistas, atacadistas e pequenos varejistas, cabendo 1/3 (um terço) de participação do mercado da Nestlé para cada categoria.

Concorrentes

A tabela abaixo demonstra os principais concorrentes da Nestlé em cada mercado de atuação de seus produtos.

Mercado	Concorrente
Leite	Itambé, Glória
Sopas	Unilever
Massas Instantâneas	Nissin
Pet Food	Effem, Mogiana
Chocolates	Lacta
Biscoitos	Danone, Nabisco
Achocolatados	Quaker, Parmalat
Cereais Tradicionais	Unilever
Cereais Matinais	Kellogg's
Sorvetes	Kibon
Iogurtes	Danone, Parmalat
Leites Fermentados	Yakult
Leite Cond./Crema de Leite	Glória, Parmalat
Caldos	Unilever

Patentes, Marcas e Licenças

Todas as marcas utilizadas no Brasil pela Nestlé são detidas pela Societé des Produits Nestlé, empresa do grupo Nestlé sediada em Vevey, na Suíça, a qual concede as licenças de utilização das marcas para a Nestlé, bem como para as demais empresas do grupo. Desta forma, a Nestlé não é proprietária das marcas, detendo apenas a exclusividade para utilização das mesmas no País.

13. CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

A Nestlé possui 3 (três) centros de distribuição no país localizados, respectivamente, em São Bernardo do Campo – SP, Cordeirópolis – SP e Recife – PE.

Inaugurado em 1970 para atender o forte mercado das regiões sudeste e sul do País, o centro de distribuição localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, é o segundo maior centro de distribuição da Nestlé no país, representando entre 25% (vinte e cinco por cento) a 30% (trinta por cento) da movimentação nacional, sendo responsável por todo o abastecimento da Região Sul e pelo estoque regulador de biscoitos. O Centro de Distribuição possui uma área de 47.353 m², e armazena todas as diferentes linhas de produtos da Nestlé, contando inclusive com câmara frigorífica para armazenagem de produtos refrigerados e perecíveis.

Quando da ocorrência do incêndio que acarretou a destruição parcial do centro de distribuição de São Bernardo do Campo, a Nestlé, numa operação de emergência, ampliou as atividades dos centros de Cordeirópolis e de Recife, além de ter locado armazéns de terceiros próximos ao centro de São Bernardo do Campo, a fim de dar continuidade à distribuição de seus produtos. Atualmente, o Centro de Distribuição encontra-se totalmente coberto por seguro.

Anexos

- 14. Anexo I à Instrução CVM nº 13/80**
- 15. Atos Societários da Emissora Relativos à Emissão**
- 16. Estatuto Social da Emissora**
- 17. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Emissora**
- 18. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários**
- 19. Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários**
- 20. Contrato de Construção e Locação e Respectivos Aditivos**
- 21. Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras**
- 22. Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP**
- 23. Informações Anuais – IAN**
- 24. Relatórios das Agências de Classificação de Risco**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. Anexo I à Instrução CVM nº 13/80

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. ANEXO I À INSTRUÇÃO CVM Nº 13/80

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

COMPANHIA ABERTA
CNPJ nº 04.370.450/0001-27
Marginal do Rio Pinheiros, nº 5.200 – Ed. Philadelphia, 4º andar
05693-000 - São Paulo - SP

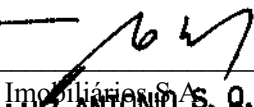
Emissão de 150 (cento e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), nominativos-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na data de 3 de novembro de 2002 (“Data de Emissão”), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), conforme deliberado na (i) Assembléia Geral Extraordinária e Especial realizada em 20 de agosto de 2002, cuja ata foi publicada no “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no “DCI – Comércio, Indústria & Serviços”, e (ii) Assembléia Geral Extraordinária e Especial realizada em 7 de janeiro de 2003, cuja ata foi publicada no “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no “DCI – Comércio, Indústria & Serviços”.

A Emissão foi aprovada e registrada em caráter provisório na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob nº CVM/SRE/CRI/2003-001, em 14 de janeiro de 2003, e o registro definitivo foi com concedido pela CVM, sob o mesmo número, em 17 de abril de 2003, conforme OFÍCIO/CVM/SER/Nº 0346/2003.

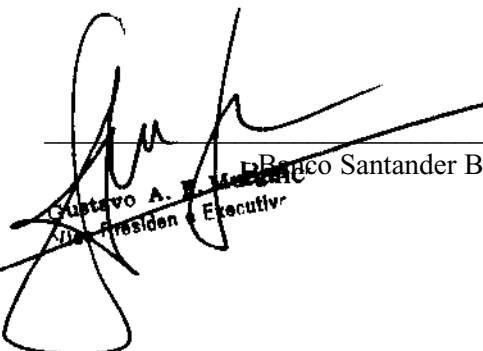
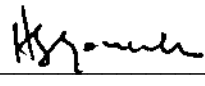
“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre as ações a serem distribuídas.”

EMISSIONA




WALTER TORRE JR.
WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

LUIZ ANTONIO S. Q. FERRAZ JR.

COORDENADOR


Gustavo A. B. de Melo
Diretor Presidente Executivo
Banco Santander Brasil S.A.

Henry S. Gonzalez
Diretor Executivo

1. Composição do Capital Social

A tabela a seguir demonstra a composição do capital social da Emissora (posição em 31 de dezembro de 2002).

ESPÉCIE	SUBSCRITO		INTEGRALIZADO	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor (R\$)
ORDINÁRIAS	990	990,00	990	990,00
PREFERENCIAIS	10	10,00	10	10,00
TOTAL	1.000	1.000,00	1.000	1.000,00

2. Características Básicas da Emissão

A tabela a seguir apresenta um resumo de informações básicas da Emissão.

CRIS	QUANTIDADE	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	MONTANTE (R\$)
Série Única	150	300.000,00	45.000.000,00
	Custo Máximo da Distribuição		3.477.500,00
	Taxa de Registro CVM		22.500,00
	Montante Líquido para Emissora		41.500.000,00

3. Demonstrativo do Custo da Distribuição

3.1. Comissionamento do Coordenador

O quadro a seguir demonstra os custos previstos no “Contrato de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão Pública da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”, celebrado entre o Coordenador e a Emissora (“Contrato de Colocação”).

Custos	MONTANTE (R\$)	% DO VALOR TOTAL DA EMISSÃO
Comissão Fixa (1)	675.000,00	1,50%
Comissão de Sucesso (2)	2.550.000,00	5,70%
TOTAL	3.225.000,00	7,20%

(1) A Comissão Fixa incidirá sobre o número total de CRIs efetivamente subscritos e integralizados, multiplicado pelo preço de subscrição.

(2) A Comissão de Sucesso será equivalente à 100% da economia financeira obtida com a redução do “spread” de 14% objeto da garantia firme do Banco Santander. Tal economia financeira será apurada quando da subscrição dos CRIs, e será equivalente aos recursos financeiros excedentes auferidos pela Emissora após a alocação dos recursos da Emissão prevista na Seção “6. Destinação dos Recursos”.

3.2. Despesas com a Emissão

O quadro a seguir demonstra as despesas incorridas pela Emissora com a Emissão.

CUSTOS	MONTANTE (R\$)	% DO VALOR TOTAL DA EMISSÃO
Despesas Gerais (1)	252.500,00	0,56%
Taxa de Registro	22.500,00	0,05%
TOTAL	275.000,00	0,61 %

(1) As despesas gerais incluem, entre outras: (i) publicação dos atos societários e anúncio de encerramento da distribuição; (ii) despesas com “road show”; (iii) despesas com as Agências Classificadoras de Risco; (iv) despesas com a confecção de prospectos; (v) contratação do Agente Fiduciário, banco liquidante e *trustee* dos CRIs; (vi) taxa de registro na ANBID; (vii) honorários de consultor jurídico externo; e (viii) taxas de registro da operação junto à BOVESPA FIX/CBLC.

3.3. Custo Unitário do Lançamento

Nº DE CRIS	CUSTO DO LANÇAMENTO (R\$)	CUSTO POR CRI (R\$)
150	3.500.000,00	23.333,33

4. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

4.1. Procedimento de Colocação

A distribuição primária dos CRIs será pública, com intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, utilizando-se o procedimento diferenciado de distribuição previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas, visando principalmente investidores institucionais, tais como entidades abertas e fechadas de previdência privada, seguradoras e fundos de investimento, sendo atendidos prioritariamente os clientes do Coordenador.

4.2. Distribuição junto ao Público

Os CRIs poderão ser colocados após a concessão do registro provisório ou definitivo pela CVM. O Coordenador terá o prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da Data da Emissão para promover a colocação dos CRIs.

4.3. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

O preço de subscrição dos CRIs será o seu valor nominal unitário após as 12 (doze) primeiras parcelas de amortização programada, ou seja, em 3 de novembro de 2003, pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, desde a Data de Emissão até a data de subscrição, e acrescido dos juros remuneratórios calculados *pro rata die* por dias corridos desde a Data de Emissão ou da data da última amortização programada, conforme o caso, até a data de subscrição. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. A subscrição será efetuada por meio dos procedimentos da BOVESPA e da CBLC. Os CRIs poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRIs da Emissão.

Caso a subscrição ocorra em data que não coincida com o dia 3 (três) do mês, a atualização monetária, para efeito do cálculo do preço de subscrição, será calculada de forma *pro rata die* por dias corridos com base na última variação conhecida do IGPM/FGV. Não caberá, quando da divulgação do IGPM/FGV definitivo, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Securitizadora quanto pelos titulares dos CRIs.

5. Contrato de Colocação dos CRIs

5.1 Coordenador

Banco Santander Brasil S.A.

5.2 Colocação

O Coordenador fará a colocação, sob o regime de garantia firme, de 141 (cento e quarenta e um) CRIs, de forma nominativa escritural, com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), perfazendo o valor total de R\$ 42.300.000,00 (quarenta e dois milhões e trezentos mil reais), na Data de Emissão.

Os 9 (nove) CRIs restantes serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.

Sem prejuízo do prazo a que se refere o item 4.2 acima, o Coordenador terá prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, para a colocação dos CRIs. Se, ao final deste prazo de 2 dias úteis, os 9 CRIs objeto do regime de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, o Coordenador não se responsabilizará pela subscrição do eventual saldo não colocado, devendo o mesmo ser imediatamente cancelado pela Emissora.

6. Características da Emissão

As principais características da emissão dos CRIs estão descritas abaixo e constam do Termo de Securitização.

6.1 Número de Ordem

Esta é a 1ª emissão de CRIs da Securitizadora.

6.2 Data de Emissão

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs será o dia 3 de novembro de 2002.

6.3 *Quantidade e Valor Nominal*

Serão emitidos 150 (cento e cinquenta) CRIs, com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão.

6.4 *Valor Total da Emissão*

R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

6.5 *Série*

A 1ª Emissão será realizada em série única.

6.6 *Prazo e Data de Vencimento*

Os CRIs terão prazo de 150 (cento e cinquenta) meses contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 3 de maio de 2015.

6.7 *Forma*

Os CRIs serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRIs será comprovada pelo extrato emitido pela CBLC, na qualidade de instituição custodiante dos CRIs

6.8 *Garantia*

Os CRIs serão da espécie com garantia flutuante, na forma do disposto no artigo 7º, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, e contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a presente Emissão, nos termos do item 6.9 abaixo.

6.9 *Regime Fiduciário*

Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Créditos, o qual está submetido às seguintes condições: (i) Os Créditos destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado (o “Patrimônio Separado”), destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs; (ii) os Créditos são afetados como lastro da emissão dos CRIs; (iii) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será a Oliveira Trust, acima qualificado, e os beneficiários do mesmo serão os titulares dos CRIs; (iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Sétima do Termo de Securitização; e (v) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista no item 6.11 abaixo.

Os Créditos objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei: (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que complete o resgate da totalidade dos CRIs objeto da presente Emissão; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de execução por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e (vi) só serão afetados pelas obrigações inerentes aos CRIs a que estão afetados.

6.10 *Patrimônio Separado*

O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras referentes ao Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado.

Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado após adotados os procedimentos previstos nos itens 5.1 e 5.2 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário convocará assembléia geral dos titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

6.11. *Liquidação do Patrimônio Separado*

Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos que integrem o Patrimônio Separado e convocará assembléia geral dos titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração dos mesmos.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue: (i) automaticamente, quando do resgate integral dos CRIs na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipóteses de resgate antecipado obrigatório; ou (ii) após a data de vencimento dos CRIs (seja o vencimento pactuado seja o vencimento antecipado em função do disposto no item 6.20 abaixo), na hipótese de não pagamento pela Securitizadora de suas obrigações principais ou acessórias sob os mesmos, e após deliberação da assembléia de titulares dos CRIs convocada nos termos da lei, mediante transferência dos créditos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado; neste caso, a totalidade dos créditos integrantes do Patrimônio Separado será transferida imediatamente, em dáção em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRIs, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRIs, (a) administrar os créditos que integravam Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos que lhe forem transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRIs na proporção de CRIs detidos, e (d) transferir os créditos eventualmente não realizados aos titulares dos CRIs, na proporção de CRIs detidos.

6.12. *Das Outras Garantias*

A Securitizadora confere aos titulares dos CRIs o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora na hipótese de o Patrimônio Separado tornar-se insuficiente. Neste caso, a Securitizadora compromete-se a, sempre que verificada tal insuficiência, e desde que seja proprietária de outros créditos, promover a recomposição do Patrimônio Separado incluindo nele outros créditos imobiliários, mediante aditivo ao Termo de Securitização, desde que aprovado pela assembléia dos titulares dos CRIs.

A recomposição em questão dar-se-á em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento pela Securitizadora de notificação neste sentido, a ser enviada pelo Agente Fiduciário imediatamente após a aprovação pela assembléia dos titulares dos CRIs.

Além do Patrimônio Separado instituído pelo Termo de Securitização, os CRIs contarão com garantia flutuante, que assegurará aos seus titulares privilégio geral sobre o ativo da Securitizadora. Tal garantia, contudo, não impede a negociação e/ou oneração dos bens que compõe esse ativo, pela Securitizadora.

O imóvel objeto da matrícula 47.452 do Registro de Imóveis encontra-se hipotecado a favor do Banco BBA, por força da escritura de hipoteca datada de 8 de fevereiro de 2002, a fim de garantir o Empréstimo-Ponte. O Empréstimo-Ponte, juntamente com suas respectivas garantias, inclusive a hipoteca do Imóvel, foi cedido ao Banco Santander por meio do Contrato de Cessão de Créditos. O Banco Santander declara e garante que tão logo o financiamento decorrente do Empréstimo-Ponte seja liquidado pela Securitizadora, a hipoteca que recai sobre o Imóvel ficará liberada, hipótese em que a Securitizadora se obriga a alienar fiduciariamente o mesmo ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRIs, pelo valor de R\$ 57.250.000,00 (cinquenta e sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais), até a liquidação integral dos CRIs, quando a propriedade fiduciária será resolvida e o Imóvel retornará ao patrimônio da Securitizadora.

A realização dos direitos dos titulares dos CRIs limitar-se-á aos créditos integrantes do Patrimônio Separado, da possibilidade de execução (i) da garantia flutuante mencionada neste item, e (ii) da alienação fiduciária do Imóvel descrita no parágrafo anterior.

6.13. Amortização Programada

Os CRIs serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores indicados na tabela a seguir, onde as colunas com o título “Amortização” indicam a ordem seqüencial das amortizações, sempre no dia 3 (três) de cada mês, sendo a primeira amortização no dia 3 de dezembro de 2002 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até a data de vencimento dos CRIs, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas no item 6.17. Os valores indicados na tabela a seguir serão atualizados monetariamente de acordo com o item 6.15, sem pagamento de resíduos de atualização monetária.

	DATA	PAGAMENTOS MENSAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
1	03/12/02	(575.994,21)	443.861,12	(132.133,09)	(132.133,09)
2	03/01/03	(575.994,21)	442.557,82	(133.436,40)	(265.569,49)
3	03/02/03	(575.994,21)	441.241,66	(134.752,56)	(400.322,04)
4	03/03/03	(575.994,21)	439.912,52	(136.081,70)	(536.403,74)
5	03/04/03	(575.994,21)	438.570,26	(137.423,95)	(673.827,69)
6	03/05/03	(575.994,21)	437.214,77	(138.779,44)	(812.607,13)
7	03/06/03	(575.994,21)	435.845,91	(140.148,31)	(952.755,44)
8	03/07/03	(575.994,21)	434.463,54	(141.530,67)	(1.094.286,11)
9	03/08/03	(575.994,21)	433.067,55	(142.926,67)	(1.237.212,78)

	DATA	PAGAMENTOS MENSAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
10	03/09/03	(575.994,21)	431.657,78	(144.336,44)	(1.381.549,22)
11	03/10/03	(575.994,21)	430.234,10	(145.760,11)	(1.527.309,33)
12	03/11/03	(575.994,21)	428.796,39	(147.197,83)	(1.674.507,16)
13	03/12/03	(575.994,21)	427.344,49	(148.649,73)	(1.823.156,88)
14	03/01/04	(575.994,21)	425.878,27	(150.115,94)	(1.973.272,83)
15	03/02/04	(575.994,21)	424.397,59	(151.596,63)	(2.124.869,45)
16	03/03/04	(575.994,21)	422.902,30	(153.091,91)	(2.277.961,36)
17	03/04/04	(575.994,21)	421.392,27	(154.601,95)	(2.432.563,31)
18	03/05/04	(575.994,21)	419.867,34	(156.126,87)	(2.588.690,18)
19	03/06/04	(575.994,21)	418.327,37	(157.666,84)	(2.746.357,03)
20	03/07/04	(575.994,21)	416.772,21	(159.222,00)	(2.905.579,03)
21	03/08/04	(575.994,21)	415.201,71	(160.792,50)	(3.066.371,53)
22	03/09/04	(575.994,21)	413.615,72	(162.378,49)	(3.228.750,03)
23	03/10/04	(575.994,21)	412.014,09	(163.980,13)	(3.392.730,15)
24	03/11/04	(575.994,21)	410.396,66	(165.597,56)	(3.558.327,71)
25	03/12/04	(575.994,21)	408.763,27	(167.230,94)	(3.725.558,65)
26	03/01/05	(575.994,21)	407.113,78	(168.880,44)	(3.894.439,09)
27	03/02/05	(575.994,21)	405.448,01	(170.546,20)	(4.064.985,29)
28	03/03/05	(575.994,21)	403.765,82	(172.228,40)	(4.237.213,69)
29	03/04/05	(575.994,21)	402.067,03	(173.927,19)	(4.411.140,88)
30	03/05/05	(575.994,21)	400.351,48	(175.642,73)	(4.586.783,61)
31	03/06/05	(575.994,21)	398.619,02	(177.375,20)	(4.764.158,81)
32	03/07/05	(575.994,21)	396.869,46	(179.124,75)	(4.943.283,57)
33	03/08/05	(575.994,21)	395.102,65	(180.891,57)	(5.124.175,13)
34	03/09/05	(575.994,21)	393.318,41	(182.675,80)	(5.306.850,94)
35	03/10/05	(575.994,21)	391.516,57	(184.477,64)	(5.491.328,58)
36	03/11/05	(575.994,21)	389.696,96	(186.297,25)	(5.677.625,83)
37	03/12/05	(575.994,21)	387.859,41	(188.134,81)	(5.865.760,64)
38	03/01/06	(575.994,21)	386.003,72	(189.990,49)	(6.055.751,13)
39	03/02/06	(575.994,21)	384.129,74	(191.864,48)	(6.247.615,61)
40	03/03/06	(575.994,21)	382.237,27	(193.756,95)	(6.441.372,56)
41	03/04/06	(575.994,21)	380.326,13	(195.668,09)	(6.637.040,65)
42	03/05/06	(575.994,21)	378.396,14	(197.598,07)	(6.834.638,72)
43	03/06/06	(575.994,21)	376.447,12	(199.547,10)	(7.034.185,82)
44	03/07/06	(575.994,21)	374.478,87	(201.515,35)	(7.235.701,17)
45	03/08/06	(575.994,21)	372.491,20	(203.503,01)	(7.439.204,18)

	DATA	PAGAMENTOS MENSAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
46	03/09/06	(575.994,21)	370.483,94	(205.510,28)	(7.644.714,46)
47	03/10/06	(575.994,21)	368.456,87	(207.537,35)	(7.852.251,81)
48	03/11/06	(575.994,21)	366.409,81	(209.584,41)	(8.061.836,22)
49	03/12/06	(575.994,21)	364.342,55	(211.651,66)	(8.273.487,88)
50	03/01/07	(575.994,21)	362.254,91	(213.739,30)	(8.487.227,18)
51	03/02/07	(575.994,21)	360.146,68	(215.847,54)	(8.703.074,72)
52	03/03/07	(575.994,21)	358.017,65	(217.976,57)	(8.921.051,29)
53	03/04/07	(575.994,21)	355.867,62	(220.126,60)	(9.141.177,89)
54	03/05/07	(575.994,21)	353.696,38	(222.297,83)	(9.363.475,72)
55	03/06/07	(575.994,21)	351.503,73	(224.490,49)	(9.587.966,21)
56	03/07/07	(575.994,21)	349.289,45	(226.704,77)	(9.814.670,97)
57	03/08/07	(575.994,21)	347.053,33	(228.940,89)	(10.043.611,86)
58	03/09/07	(575.994,21)	344.795,15	(231.199,06)	(10.274.810,93)
59	03/10/07	(575.994,21)	342.514,70	(233.479,52)	(10.508.290,44)
60	03/11/07	(575.994,21)	340.211,76	(235.782,46)	(10.744.072,90)
61	03/12/07	(575.994,21)	337.886,10	(238.108,12)	(10.982.181,02)
62	03/01/08	(575.994,21)	335.537,50	(240.456,72)	(11.222.637,74)
63	03/02/08	(575.994,21)	333.165,73	(242.828,48)	(11.465.466,22)
64	03/03/08	(575.994,21)	330.770,58	(245.223,64)	(11.710.689,86)
65	03/04/08	(575.994,21)	328.351,79	(247.642,42)	(11.958.332,28)
66	03/05/08	(575.994,21)	325.909,15	(250.085,06)	(12.208.417,34)
67	03/06/08	(575.994,21)	323.442,42	(252.551,80)	(12.460.969,14)
68	03/07/08	(575.994,21)	320.951,35	(255.042,86)	(12.716.012,00)
69	03/08/08	(575.994,21)	318.435,72	(257.558,50)	(12.973.570,50)
70	03/09/08	(575.994,21)	315.895,27	(260.098,95)	(13.233.669,45)
71	03/10/08	(575.994,21)	313.329,76	(262.664,45)	(13.496.333,90)
72	03/11/08	(575.994,21)	310.738,95	(265.255,27)	(13.761.589,17)
73	03/12/08	(575.994,21)	308.122,58	(267.871,63)	(14.029.460,80)
74	03/01/09	(575.994,21)	305.480,41	(270.513,81)	(14.299.974,61)
75	03/02/09	(575.994,21)	302.812,17	(273.182,04)	(14.573.156,65)
76	03/03/09	(575.994,21)	300.117,62	(275.876,59)	(14.849.033,24)
77	03/04/09	(575.994,21)	297.396,49	(278.597,73)	(15.127.630,97)
78	03/05/09	(575.994,21)	294.648,52	(281.345,70)	(15.408.976,67)
79	03/06/09	(575.994,21)	291.873,44	(284.120,77)	(15.693.097,44)
80	03/07/09	(575.994,21)	289.070,99	(286.923,22)	(15.980.020,66)
81	03/08/09	(575.994,21)	286.240,90	(289.753,31)	(16.269.773,97)

	DATA	PAGAMENTOS MENSAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
82	03/09/09	(575.994,21)	283.382,90	(292.611,32)	(16.562.385,29)
83	03/10/09	(575.994,21)	280.496,70	(295.497,51)	(16.857.882,80)
84	03/11/09	(575.994,21)	277.582,04	(298.412,17)	(17.156.294,97)
85	03/12/09	(575.994,21)	274.638,63	(301.355,59)	(17.457.650,56)
86	03/01/10	(575.994,21)	271.666,18	(304.328,03)	(17.761.978,59)
87	03/02/10	(575.994,21)	268.664,42	(307.329,80)	(18.069.308,39)
88	03/03/10	(575.994,21)	265.633,05	(310.361,17)	(18.379.669,56)
89	03/04/10	(575.994,21)	262.571,77	(313.422,44)	(18.693.092,00)
90	03/05/10	(575.994,21)	259.480,31	(316.513,91)	(19.009.605,91)
91	03/06/10	(575.994,21)	256.358,35	(319.635,87)	(19.329.241,78)
92	03/07/10	(575.994,21)	253.205,59	(322.788,62)	(19.652.030,40)
93	03/08/10	(575.994,21)	250.021,74	(325.972,47)	(19.978.002,87)
94	03/09/10	(575.994,21)	246.806,48	(329.187,73)	(20.307.190,60)
95	03/10/10	(575.994,21)	243.559,51	(332.434,70)	(20.639.625,30)
96	03/11/10	(575.994,21)	240.280,52	(335.713,70)	(20.975.339,00)
97	03/12/10	(575.994,21)	236.969,18	(339.025,04)	(21.314.364,04)
98	03/01/11	(575.994,21)	233.625,18	(342.369,04)	(21.656.733,07)
99	03/02/11	(575.994,21)	230.248,19	(345.746,02)	(22.002.479,09)
100	03/03/11	(575.994,21)	226.837,90	(349.156,31)	(22.351.635,41)
101	03/04/11	(575.994,21)	223.393,97	(352.600,25)	(22.704.235,66)
102	03/05/11	(575.994,21)	219.916,07	(356.078,15)	(23.060.313,80)
103	03/06/11	(575.994,21)	216.403,86	(359.590,35)	(23.419.904,16)
104	03/07/11	(575.994,21)	212.857,01	(363.137,20)	(23.783.041,36)
105	03/08/11	(575.994,21)	209.275,18	(366.719,03)	(24.149.760,39)
106	03/09/11	(575.994,21)	205.658,02	(370.336,20)	(24.520.096,59)
107	03/10/11	(575.994,21)	202.005,18	(373.989,04)	(24.894.085,63)
108	03/11/11	(575.994,21)	198.316,31	(377.677,91)	(25.271.763,53)
109	03/12/11	(575.994,21)	194.591,05	(381.403,17)	(25.653.166,70)
110	03/01/12	(575.994,21)	190.829,05	(385.165,17)	(26.038.331,87)
111	03/02/12	(575.994,21)	187.029,94	(388.964,27)	(26.427.296,14)
112	03/03/12	(575.994,21)	183.193,36	(392.800,85)	(26.820.096,99)
113	03/04/12	(575.994,21)	179.318,94	(396.675,28)	(27.216.772,27)
114	03/05/12	(575.994,21)	175.406,30	(400.587,92)	(27.617.360,19)
115	03/06/12	(575.994,21)	171.455,07	(404.539,15)	(28.021.899,33)
116	03/07/12	(575.994,21)	167.464,86	(408.529,35)	(28.430.428,68)
117	03/08/12	(575.994,21)	163.435,30	(412.558,91)	(28.842.987,60)

	DATA	PAGAMENTOS MENSALIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
118	03/09/12	(575.994,21)	159.365,99	(416.628,22)	(29.259.615,82)
119	03/10/12	(575.994,21)	155.256,55	(420.737,67)	(29.680.353,49)
120	03/11/12	(575.994,21)	151.106,57	(424.887,65)	(30.105.241,13)
121	03/12/12	(575.994,21)	146.915,65	(429.078,56)	(30.534.319,69)
122	03/01/13	(575.994,21)	142.683,40	(433.310,81)	(30.967.630,51)
123	03/02/13	(575.994,21)	138.409,41	(437.584,81)	(31.405.215,31)
124	03/03/13	(575.994,21)	134.093,25	(441.900,96)	(31.847.116,27)
125	03/04/13	(575.994,21)	129.734,53	(446.259,69)	(32.293.375,96)
126	03/05/13	(575.994,21)	125.332,81	(450.661,40)	(32.744.037,37)
127	03/06/13	(575.994,21)	120.887,67	(455.106,54)	(33.199.143,91)
128	03/07/13	(575.994,21)	116.398,69	(459.595,52)	(33.658.739,43)
129	03/08/13	(575.994,21)	111.865,44	(464.128,78)	(34.122.868,20)
130	03/09/13	(575.994,21)	107.287,47	(468.706,75)	(34.591.574,95)
131	03/10/13	(575.994,21)	102.664,34	(473.329,88)	(35.064.904,83)
132	03/11/13	(575.994,21)	97.995,61	(477.998,60)	(35.542.903,43)
133	03/12/13	(575.994,21)	93.280,83	(482.713,38)	(36.025.616,81)
134	03/01/14	(575.994,21)	88.519,55	(487.474,66)	(36.513.091,48)
135	03/02/14	(575.994,21)	83.711,31	(492.282,91)	(37.005.374,38)
136	03/03/14	(575.994,21)	78.855,63	(497.138,58)	(37.502.512,97)
137	03/04/14	(575.994,21)	73.952,07	(502.042,15)	(38.004.555,11)
138	03/05/14	(575.994,21)	69.000,13	(506.994,08)	(38.511.549,19)
139	03/06/14	(575.994,21)	63.999,36	(511.994,86)	(39.023.544,05)
140	03/07/14	(575.994,21)	58.949,25	(517.044,96)	(39.540.589,01)
141	03/08/14	(575.994,21)	53.849,34	(522.144,87)	(40.062.733,89)
142	03/09/14	(575.994,21)	48.699,12	(527.295,09)	(40.590.028,98)
143	03/10/14	(575.994,21)	43.498,10	(532.496,11)	(41.122.525,09)
144	03/11/14	(575.994,21)	38.245,79	(537.748,43)	(41.660.273,52)
145	03/12/14	(575.994,21)	32.941,66	(543.052,55)	(42.203.326,07)
146	03/01/15	(575.994,21)	27.585,22	(548.409,00)	(42.751.735,07)
147	03/02/15	(575.994,21)	22.175,94	(553.818,27)	(43.305.553,34)
148	03/03/15	(575.994,21)	16.713,31	(559.280,90)	(43.864.834,24)
149	03/04/15	(575.994,21)	11.196,80	(564.797,42)	(44.429.631,66)
150	03/05/15	(575.994,21)	5.625,87	(570.368,34)	(45.000.000,00)

6.14. Remuneração

Aos CRIs serão conferidos juros remuneratórios, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente na forma indicada no item 6.15 abaixo, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa de juros foi definida em processo de “book building”, em que foi verificada a demanda dos CRIs pelo mercado, sendo recebidas ofertas de compra para diferentes níveis de taxas, e será válida pelo prazo total da Emissão. A definição da taxa final, bem como do montante definitivo da Emissão, foi deliberada em reunião do Conselho de Administração da Securitizadora e será informada à Comissão de Valores Mobiliários antes da concessão do registro definitivo de distribuição dos CRIs. Os juros serão pagos mensalmente juntamente com a amortização programada descrita no item 6.13, pelo sistema da “Tabela Price”.

6.15. Atualização Monetária

O valor nominal unitário dos CRIs será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, no período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente. As parcelas de amortização programada dos CRIs, devidamente corrigidas, serão pagas aos titulares dos CRIs no dia 3 de dezembro de cada ano, iniciando-se em 2003.

No caso de publicação de legislação superveniente admitindo o reajuste do Aluguel em periodicidade inferior à anual, aplicar-se-á aos CRIs reajuste na mesma periodicidade que venha a ser aplicada ao Aluguel, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Caso o IGPM/FGV seja extinto ou considerado inaplicável ao Contrato de Construção e Locação, será adotado como índice de atualização monetária dos CRIs o mesmo índice que vier a ser adotado para a atualização do Aluguel no Contrato de Construção e Locação.

6.16. Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRIs, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros remuneratórios e atualização monetária, calculados exponencialmente *pro rata temporis*, e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial.

6.17. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, sem qualquer acréscimo moratório aos valores a serem pagos.

Sempre que o 1º (primeiro) dia de dado mês coincida com dia em que não haja expediente bancário ou comercial na cidade de São Paulo, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar

que entre o recebimento do Aluguel pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRIs sempre decorra dois dias úteis.

6.18. *Resgate Antecipado Obrigatório*

A Securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRIs em circulação nas hipóteses de (i) recebimento da Indenização em virtude da rescisão do Contrato de Construção e Locação, e (ii) ocorrência de sinistro total do Imóvel.

Ocorrendo qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos títulos em circulação, pagando aos titulares dos CRIs (i) o seu valor nominal não amortizado, devidamente atualizado, e (ii) os juros remuneratórios previstos no item 6.14 acima, calculados *pro-rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data do último pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate.

A Securitizadora publicará aviso prévio aos titulares dos CRIs, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data do resgate.

6.19. *Aquisição Facultativa*

A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado CRIs em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os titulares dos CRIs. Os CRIs objeto deste procedimento poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da Securitizadora, ou ser novamente colocados no mercado. Os recursos que eventualmente venham a ser utilizados para a realização de aquisição facultativa dos CRIs deverão ser providos à Securitizadora através de capitalização pelos detentores de ações ordinárias da Securitizadora ou por terceiros indicados por estes.

6.20. *Vencimento Antecipado*

O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e exigir o imediato pagamento pela Securitizadora do saldo do valor nominal não amortizado dos CRIs em circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multas, desde a data da declaração do vencimento antecipado até a data do efetivo pagamento, mediante notificação extrajudicial à Securitizadora, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Hipótese de Vencimento Antecipado”): (i) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (iii) descumprimento pela Securitizadora de quaisquer disposições de seu estatuto social, tais como, mas não somente, o disposto no artigo 5º, parágrafo 6º (aprovação dos titulares de ações preferenciais para determinados atos) e no artigo 7º (proibição de contratar empregados), não sanado em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (iv) não fornecimento ao Agente Fiduciário dos documentos e informações a que se refere o item 7.1 (ii) (a) e (b) do Termo de Securitização, não sanado no prazo máximo de 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário; (v) decretação de falência, pedido de concordata, dissolução ou liquidação da Securitizadora e/ou da Nestlé; (vi) atraso no recebimento do Aluguel, no todo ou em parte, por período superior a 15 (quinze) dias, e (vii) qualquer evento relacionado à Securitizadora ou à Nestlé que venha prejudicar, de qualquer forma, o adimplemento de qualquer

obrigação prevista no Termo de Securitização perante os titulares dos CRIs, em especial a rescisão do Contrato de Construção e Locação, e que não seja sanado, a contento do Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento do aviso encaminhado pelo Agente Fiduciário.

6.21. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto no item 6.16, o não comparecimento do titular dos CRIs para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Securitizadora, nas datas previstas no Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de quaisquer acréscimos ao valor devido, no período compreendido entre a data do vencimento e a do efetivo recebimento, sendo lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.22. Local de Pagamento

Os pagamentos referentes à amortização programada e aos juros remuneratórios ou quaisquer outros valores referentes a que fazem jus os titulares dos CRIs serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CBLC.

6.23. Negociação

Os CRIs serão registrados para negociação no mercado secundário no BOVESPA FIX, administrado pela BOVESPA.

6.24. Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos detentores dos CRIs deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal Gazeta Mercantil - Edição Nacional, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário e o Banco Itaú da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) dias úteis antes da sua ocorrência.

7. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs serão utilizados para (i) pagamento do Empréstimo-Ponte, cujo valor atualizado é de aproximadamente R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais); (ii) pagamento de empréstimos para capital de giro referentes aos Contratos de Mútuo, cujo valor atualizado é de aproximadamente R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); e (iii) pagamento de despesas e comissões relativas à emissão dos CRIs, estimadas em aproximadamente R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

8. Local onde os CRIs podem ser adquiridos

Os interessados em adquirir os CRIs poderão contatar o Coordenador no endereço abaixo indicado:

Banco Santander Brasil S.A.
Rua Amador Bueno, 474 – Bloco C – 3º andar – São Paulo-SP
Tel.: (11) 5538-6792

9. Banco Liquidante dos CRIs

Banco Itaú S.A.
Rua Boa Vista, 176 – 4º andar – Corpo 5 – São Paulo-SP
Tel.: (11) 3247-1906

10. Agente Fiduciário

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida das Américas, 500 – Bloco 13 – Grupo 205 – Rio de Janeiro-RJ
Tel.: (21) 2493-7003

11. Relações da Emissora com o Coordenador

Além da presente operação de securitização, do Contrato de Cessão de Créditos e dos Contratos de Mútuo, descritos na Seção “9. Atividades da Emissora - Contratos Relevantes”, a Emissora não tem outras operações com o Banco Coordenador, ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico.

12. Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo de manutenção de liquidez para os CRIs.

13. Informações Complementares

Quaisquer outras informações complementares sobre a Emissora e a presente Emissão, bem como exemplares deste prospecto de distribuição, poderão ser obtidos junto ao Coordenador, ou junto ao Centro de Consulta da CVM-RJ, com endereço na Rua 7 de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20159-900 ou junto à CVM-SP, com endereço na Rua Formosa, 367, 20º andar, São Paulo, SP, CEP 01049-000.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



15. Atos Societários da Emissora Relativos à Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP

05 0900

WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A

CNPJ/MF n.º 04.370.450/0001-27

NIRE 35.300.189.329

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL
REALIZADA EM 20 DE AGOSTO DE 2002**

DATA, HORA, LOCAL: Em 20 de agosto de 2002, às 9:00 horas, na sede da Sociedade, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Duquesa de Goiás, n.º 894, conjunto 05. **PRESENÇA:** Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença dos Acionistas. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, nos termos do disposto no Artigo 124, § 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. **MESA:** Presidente, Walter Torre Júnior; Secretário, Luiz Antonio de Sousa Queiroz Ferraz Jr.. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (a) alteração do objeto social e da denominação da Sociedade, em consequência da alteração de seu objeto, se aprovada; (b) inclusão como competência privativa da Assembléia Geral a autorização para emissão, pela Sociedade, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, sujeitos à Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997; (c) autorização para abertura do capital da Sociedade; (d) indicação de jornais para realização das publicações ordenadas pela Lei n.º 6.404/76 e suas posteriores alterações; (e) alteração dos artigos 1º, 3º, 27 e 30 do Estatuto Social que tratam, respectivamente, da denominação social e legislação aplicável, objeto social, convocação e competência da assembléia geral, e consolidação do Estatuto Social, caso sejam aprovadas as deliberações acima referidas; (f) autorização para que o Conselho de Administração tome todas as medidas necessárias à implementação da emissão da 1ª série da 1ª emissão para distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs da Sociedade. **DELIBERAÇÕES:** Analisadas, discutidas e votadas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas ordinários, por unanimidade de votos, e os acionistas preferencialistas, exercendo as prerrogativas dispostas no parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social, deliberaram: (a) ampliar as atividades desenvolvidas pela Sociedade e sujeitá-la à Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997, alterando seu objeto social a fim de incluir a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo realizar negócios e prestar serviços compatíveis com tais atividades. Dessa forma, a denominação social passa a ser WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A; (b) incluir novo item ao artigo 30 do Estatuto Social, a fim de estabelecer expressamente que a deliberação sobre a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs pela Sociedade é da competência privativa da Assembléia Geral, observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social, podendo a Assembléia Geral delegar poderes ao Conselho de Administração para que tome todas as medidas necessárias à implementação da emissão autorizada, podendo, inclusive, negociar e estabelecer todas as cláusulas, termos e condições da emissão; (c) aprovar a



WT NSBC

formulação de pedido de registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos do art. 4 da Lei n.º 6.404/76 e dos arts. 16 e 22 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, ficando a Diretoria autorizada a tomar todas as medidas necessárias para tal propósito; (d) indicar os jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Diário Comércio & Indústria, para realização das publicações ordenadas pela Lei n.º 6.404/76 e suas posteriores alterações; (e) alterar os artigos 1º, 3º, 27 e 30 do Estatuto Social que tratam, respectivamente, da denominação social e legislação aplicável, objeto social, convocação e competência da assembleia geral, e consolidar o Estatuto Social, em razão das deliberações acima, que passa a vigorar com a seguinte redação: **“Estatuto Social da WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A - Capítulo I – Denominação, Sede, Objeto e Duração**
Artigo 1º - A sociedade, organizada sob a forma de sociedade anônima, é denominada WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A e se regerá por este Estatuto Social pela Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, Lei n.º 9.457 de 5 de maio de 1997, Lei n.º 10.303 de 31 de outubro 2001 e demais legislação aplicável às sociedades anônimas e, mais especificamente, às companhias securitizadoras sujeitas à Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997. **Artigo 2º** - A Companhia tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Duquesa de Goiás, n.º 894, conjunto 05, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.370.450/0001-27 e com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão realizada em 27 de março de 2001, estando atualmente registrada sob o NIRE 35300189329. **Artigo 3º** - A sociedade tem por objeto social (a) locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel que será construído em terreno a ser adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 (“Contrato de Construção e Locação”); (b) aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, nos termos da Lei n.º 9.514/97, lastreados em tais créditos; e (c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior. **Parágrafo Primeiro** - A Companhia não poderá constituir subsidiárias nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. **Parágrafo Terceiro** - A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação. **Artigo 4º** - O prazo de duração da Companhia é indeterminado. **Capítulo II – Capital Social** **Artigo 5º** - O capital social é de R\$1.000,00 (mil reais), dividido em 990 (novecentos e noventa) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal. **Parágrafo Primeiro** - Cada ação ordinária terá direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias. **Parágrafo Segundo** - As ações preferenciais não têm direito a voto e gozam das seguintes vantagens: (a) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela do capital social representado por estas ações; (b) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de correção monetária, reservas e lucros, bem como no pagamento de dividendos, ou bonificações em dinheiro distribuídos na forma estabelecida neste Estatuto Social, de acordo com a proporção representada por elas no capital social. **Parágrafo Terceiro** - Quaisquer emissões de novas ações serão feitas por deliberação da Assembleia Geral, que fixará o preço da emissão das ações e demais condições, observado o disposto no inciso iv, letra “a”, parágrafo sexto deste artigo. Serão efetivadas apenas emissões de ações ordinárias, vedada a emissão de ações preferenciais. Os Acionistas, na proporção do número de ações que possuírem, terão direito de preferência na subscrição de novas ações, observando o disposto no artigo 171 da Lei n.º 6.404/76. **Parágrafo Quarto** - O prazo de decadência para o exercício do direito de

REGISTRO EM
JUNTA COMERCIAL
DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 04.370.450/0001-27
NIRE 35300189329
SPL909A0856135

JUL 2017

preferência é de 30 (trinta) dias, contados da data do aviso das condições de subscrição. Parágrafo Quinto - Nos casos de reembolso de ações, previstos em lei, o valor a ser pago será o valor do patrimônio líquido contábil das ações, segundo os critérios fixados na Lei n.º 6.404/76. Parágrafo Sexto - Depende de aprovação unânime dos titulares das ações preferenciais, reunidos em assembleia especial, nos termos do artigo 18, parágrafo único da Lei n.º 6.404/76, as seguintes matérias: (a) qualquer alteração deste Estatuto Social, que verse sobre: i) denominação, sede ou prazo de duração da Companhia; ii) objeto social; iii) vantagens e direitos das ações preferenciais; iv) aumento ou diminuição do capital social, emissão de ações ou mudança na proporção das espécies de ações representativas do capital social; v) competências, modo de convocação ou quorum de instalação ou de deliberação da Assembleia Geral, do Conselho de Administração, da Diretoria e Assembleia Especial; vi) critérios para eleição ou instalação do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria, número de membros desses órgãos, atribuições dos seus membros, fixação da remuneração global dos seus membros, prazos de duração dos respectivos mandatos ou critérios para substituições; vii) formas de representação da Companhia; viii) forma de recebimento dos valores referida no artigo 21 deste Estatuto Social; ix) aplicações das disponibilidades financeiras da Companhia e limites de endividamento; x) participação em outra sociedade ou em grupo de sociedades; xi) incorporação de outra sociedade, da Companhia em outra empresa, fusão, cisão, transformação, dissolução ou liquidação da Companhia; (b) concessão de fianças, avais ou prestação de qualquer espécie de garantia, pessoal ou real, por parte da Companhia; (c) aquisição, alienação, cessão de direitos e oneração de imóvel; (d) emissão de quaisquer valores mobiliários; (e) pedido de concordata ou de autofalência; (f) aprovação do orçamento anual e despesas administrativas que ultrapassarem o valor fixado no artigo 22 deste Estatuto Social; (g) política de dividendos e formação de reservas, nela contemplada a destinação final a ser dada pela Assembleia Geral ao saldo do lucro líquido; (h) quaisquer alterações nos seguintes contratos celebrados pela Companhia: i) contrato referido no artigo 3º deste Estatuto Social, ii) contrato de empreitada celebrado com a Walter Torre Júnior Construtora Ltda., iii) Seguro-Garantia emitido em seu benefício pela UBF Garantias e Seguros S.A, iv) contratos referidos nas alíneas (a) a (c) do artigo 22 deste Estatuto Social; (i) rescisão dos contratos mencionados no artigo 5º, parágrafo sexto, letra h, e contratações necessárias; (j) alteração do artigo 22 deste Estatuto Social; e (k) alteração deste artigo 5º. **Capítulo III – Administração da Companhia Artigo 6º** - A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, na forma da Lei e deste Estatuto Social. Parágrafo Primeiro - A remuneração anual global da administração, bem como quaisquer despesas administrativas da Companhia não poderão ultrapassar R\$5.000,00 (cinco mil reais), em valores de 1º de dezembro de 2001, corrigidos monetariamente, com periodicidade anual pelo Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M ou índice que vier a substituí-lo. Parágrafo Segundo - Não se incluem no limite previsto no parágrafo primeiro acima, as seguintes despesas, as quais constam do orçamento anual: (a) emolumentos de Junta Comercial, Cartório de Imóveis; (b) publicações legais; (c) honorários advocatícios; (d) tributos; (e) quaisquer pagamentos estabelecidos nos contratos de que trata a letra "h", parágrafo sexto do artigo 5º deste Estatuto Social. **Artigo 7º** - A Companhia não contratará empregados, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas. **Seção I – Conselho de Administração Artigo 8º** - O Conselho de Administração será composto por 3 (três) Conselheiros, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos, os quais exercerão seus cargos sem qualquer remuneração. Parágrafo Único - Os Conselheiros permanecerão nos cargos até a investidura dos novos Conselheiros eleitos. **Artigo 9º** - O Conselho de Administração elegerá, por maioria, o

DIRETORIA GERAL
ARPEN-SP
CÓPIA
AUTENTICADA
SPL909AD856134

UNESP

Presidente entre os seus membros, a quem caberá convocar suas reuniões. Parágrafo Único - O Conselho de Administração deliberará por maioria de votos. Artigo 10º - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado pelo Presidente ou pela maioria dos Conselheiros, com a presença da totalidade de seus membros. Parágrafo Único - Todas as resoluções ou deliberações serão lavradas, em forma de sumário ou por extenso, como couber, no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração. Artigo 11º - Em caso de vacância de um dos cargos de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a primeira Assembléia Geral. Parágrafo Único - O Presidente do Conselho de Administração poderá ser substituído por deliberação de dois terços dos votos dos Conselheiros ou, ainda, pelos Conselheiros remanescentes em caso de vacância. Artigo 12º - Compete ao Conselho de Administração: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) convocar a Assembléia Geral Ordinária e, quando necessário, a Assembléia Geral Extraordinária; (c) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados neste Estatuto Social; (d) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais; (e) fiscalizar a gestão dos Diretores; (f) examinar atos, livros, documentos e contratos da Companhia; (g) escolher e destituir os auditores independentes; (h) sem prejuízo de a mesma faculdade ser atribuída à Assembléia Geral, deliberar sobre as matérias descritas nos incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei n.º 6.404/76, observado o disposto no inciso "d", parágrafo sexto do artigo 5º deste Estatuto Social; (i) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembléia Geral. Parágrafo Único - Será nula e ineficaz perante a Companhia não gerando, portanto, efeito de qualquer natureza, a prática de qualquer ato em desacordo com este Estatuto Social, notadamente no que se refere às matérias em que é requerida a aprovação dos titulares de ações preferenciais. **Seção II - Da Diretoria** Artigo 13º - A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, com mandatos de 3 (três) anos, permitida a recondução, sendo um deles o Diretor-Presidente e o outro Diretor de Relações com Investidores, ambos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração. Parágrafo Único - Os Diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a escolha dos novos Diretores. Artigo 14º - Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão do Diretor ausente. Artigo 15º - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, que inclui celebrar e fazer cumprir os contratos referidos no artigo 5º, parágrafo sexto, letra h deste Estatuto Social. Artigo 16º - Caberá ao Diretor-Presidente o exercício, dentre outras atribuições, (a) presidir e convocar as reuniões de Diretoria; e (b) manter a permanente coordenação entre Diretoria e o Conselho de Administração. Parágrafo Único - Caberá ao Diretor de Relações com Investidores o exercício, dentre outras atribuições, (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e à Comissão de Valores Mobiliários; (b) manter atualizado o registro de companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários; (c) zelar para que os créditos provenientes do contrato referido no artigo 3º sejam realizados; e (d) zelar pelo regular adimplemento das obrigações assumidas pela Companhia. **Seção III - Representação** Artigo 17º - A representação ativa e passiva da Companhia, em atos e operações que envolvam a sua responsabilidade, (a) é privativa dos Diretores e (b) será exercida em conjunto. Artigo 18º - Nos limites de suas atribuições, os Diretores, em conjunto, poderão constituir procuradores ou mandatários para, em conjunto com o Diretor, representar a Companhia e praticar os atos e

01
ARPEX S/A
CÓPIA
AUTENTICA
SP1909410856132

JUL 20 2002

operações que forem especificados nos respectivos instrumentos de mandato, que sempre particularizarão os poderes e o prazo de duração do mandato. Artigo 19º - Exceção feita às procurações *ad judicium*, todas as demais não poderão ter validade excedente a 2 (dois) anos. Artigo 20º - Quaisquer atos praticados pelos Diretores ou por procuradores da Companhia, em nome desta e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito. Artigo 21º - O pagamento de quaisquer valores à Companhia será feito exclusivamente mediante depósito de recursos em conta-corrente titulada pela Companhia. Parágrafo Único - As disponibilidades da Companhia somente poderão ser aplicadas na aquisição de títulos de renda fixa negociados no mercado financeiro de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos ou fundos de renda fixa emitidos ou administrados pelo Banco BBA Creditanstalt S.A. ou pelo Banco Santander Brasil S.A. Artigo 22º - A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$5.000,00 (cinco mil reais), em valores de 1º de dezembro de 2001, corrigidos monetariamente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo, exceção feita a (a) emissão de Nota Promissória em caráter "Pro Soluta" a favor de Nestlé Brasil Ltda., no valor de até R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), para fins de pagamento do preço de aquisição do imóvel situado no Município de Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto das Matrículas n.ºs 6.478 e 27.154, ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com vencimento quando do aceite pela Nestlé Brasil Ltda., da conclusão das obras de reforma e construção referentes à primeira fase da implementação do centro de distribuição no imóvel supra descrito, ou seja, reforma e reconstrução da parte sinistrada, prevista para no máximo 120 (cento e vinte) dias da expedição do Alvará de Construção do imóvel; (b) contratação de garantia de aval a ser prestado pelo Banco BBA-Creditanstalt S.A. na Nota Promissória referida em (a) acima; (c) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de financiamento para capital de giro até o limite de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com vencimento em 30/09/2002, para utilização nas obras de reforma e construção da implantação do centro de distribuição no imóvel referido em (a) acima; (d) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de novo financiamento de capital de giro, no valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), a ser utilizado exclusivamente para fins de liquidação da Nota Promissória referida em (a) e (b) acima; (e) contratação, junto ao Banco Santander Brasil S.A. de financiamento de capital de giro, no montante que se fizer necessário e exclusivamente para fins de liquidação de todos os financiamentos e garantias prestados pelo Banco BBA Creditanstalt S.A. na forma prevista em (b), (c) e (d); e (f) emissão de valores mobiliários que tenham por lastro créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação firmado com a Nestlé Brasil Ltda. referido no artigo 3º deste Estatuto Social, até o limite de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), emissão esta que terá por finalidade exclusiva o pagamento do empréstimo de que trata a alínea (e) anterior.

Capítulo IV – Conselho Fiscal Artigo 23º - A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e de igual número de suplentes e que somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, nos casos previstos em lei, sendo que os mesmos exercerão os seus cargos até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos. Parágrafo Único - A Assembleia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal, elegerá seus membros e fixará sua remuneração.

Capítulo V – Assembleias Gerais Artigo 24º - A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Assembleia Geral Extraordinária, sempre que a Lei ou os interesses sociais exigirem a manifestação dos acionistas. Parágrafo Único - Os titulares das ações preferenciais poderão requerer ao Presidente do Conselho de

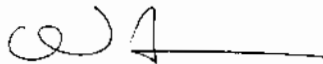
COPIA
AUTENTICADA
SPL900AD856131

Administração a convocação de Assembleia Geral, indicando a matéria a ser tratada, cabendo ao Presidente do Conselho de Administração convocar a assembleia no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do recebimento da solicitação. Artigo 25º - A Assembleia Geral, convocada na forma da Lei, tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que por disposição legal ou por força do presente Estatuto Social forem reservados à competência dos órgãos de administração. Artigo 26º - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas na Lei, respeitados os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia. Artigo 27º - As Assembleias Gerais serão convocadas mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, contendo local, data e hora da mesma, assim como a ordem do dia, sendo que o anúncio da 1ª convocação deve anteceder a Assembleia em, no mínimo, 15 (quinze) dias, e o anúncio de 2ª convocação deve anteceder a Assembleia em, no mínimo, 8 (oito) dias, observado o artigo 124, parágrafo quarto da Lei n.º 6.404/76. Artigo 28º - Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas assinarão o Livro de Presença, indicando o seu nome, nacionalidade, residência e a quantidade de ações de que forem titulares. Artigo 29º - A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho, devendo os acionistas escolher o Presidente e o Secretário da Mesa que dirigirá os trabalhos. Artigo 30º - Além de outras matérias previstas na Lei e observado o disposto no artigo 5º, parágrafo sexto deste Estatuto Social, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (a) a reforma deste Estatuto Social; (b) a eleição dos membros do Conselho de Administração; (c) a fixação do valor e condições de pagamento da remuneração dos membros dos órgãos de administração e do Conselho Fiscal, caso instalado; (d) a destinação dos lucros líquidos e distribuição de dividendos; (e) dissolução e liquidação da Companhia; (f) confissão de falência ou impetração de concordata, ou autorização para que os administradores pratiquem tais atos; (g) a alteração e aditamentos das condições e características dos contratos referidos no artigo 3º e artigo 5º, parágrafo sexto, letra h, bem como as rescisões e a contratação constantes do artigo 5º, parágrafo sexto, letra i; (h) a alienação dos bens da Companhia, transferência de sua posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus sobre os mesmos; (i) a criação de obrigações principais ou acessórias para a Companhia de valor igual ou superior a R\$1.000,00 (um mil reais); (j) autorização para emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, lastreados em créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação, podendo delegar poderes ao Conselho de Administração para que tome todas as medidas necessárias à implementação da emissão autorizada, podendo, inclusive, negociar e estabelecer todas as cláusulas, termos e condições da emissão; e (k) quaisquer atos que possam afetar adversamente a capacidade da Companhia de efetuar o pagamento pontual e integral de obrigações assumidas nos contratos referidos nas alíneas (a) a (f) do artigo 22 deste Estatuto Social. **Capítulo VI – Exercício Social** Artigo 31º - O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei. Parágrafo Primeiro - No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei n.º 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral. Parágrafo Segundo - A Companhia não distribuirá dividendos intermediários. Parágrafo

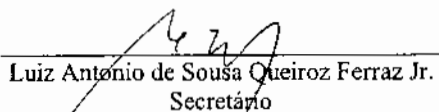
07
COLEGIO NOTARIAL
ARREDORES
CNPJ
AUTENTICAÇÃO
SP190010856129

Terceiro - A Companhia poderá emitir a qualquer tempo balanços patrimoniais intermediários para cumprir os requisitos legais ou atender a conveniências societárias. **Capítulo VII – Dissolução, Liquidação e Extinção Artigo 32º** - A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei e somente com aprovação prévia de todos os seus credores. Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral nomeará o liquidante e determinará o modo de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, ou manterá o já existente, que deve funcionar durante o período de liquidação.”; e (f) autorizar o Conselho de Administração a proceder com a emissão da 1ª série da 1ª emissão para distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs da Sociedade, podendo tomar todas as medidas necessárias à implementação de referida operação, podendo, inclusive, negociar e estabelecer todas as cláusulas, termos e condições da emissão, de acordo com a alínea (j) do artigo 30 do Estatuto Social. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, foi a presente lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes. Assinaturas: Presidente (aa): Walter Torre Junior; Secretário (aa): Glen Barroso Henrique. Acionistas (aa): Walter Torre Júnior; Silvia Maria Moreira Torre; Glen Barroso Henrique e Oliveira Trust Servicer Ltda.

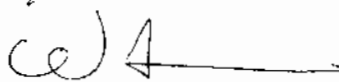
**CÓPIA TRANSCRITA DO LIVRO DE ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS.
CONFERE COM O ORIGINAL.**



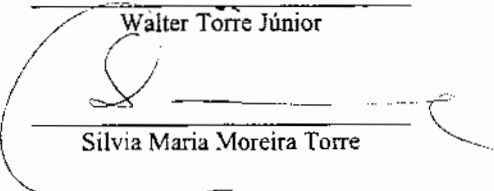
Walter Torre Junior
Presidente

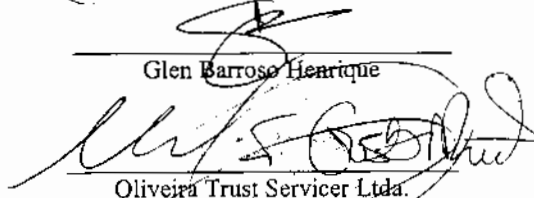

Luiz Antonio de Sousa Queiroz Ferraz Jr.
Secretário

Acionistas:

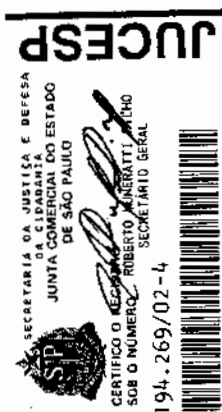


Walter Torre Júnior


Silvia Maria Moreira Torre


Glen Barroso Henrique

Oliveira Trust Servicer Ltda.
CESAR REINALDO LEAL PINTO Diretor
Gustavo Dezouza T. Pinto Procurador



COLEGIADA



JUCESP PROTOCOLO
546945/02-8

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS



CNPJ/MF n.º 04.370.450/0001-27

NIRE 35.300.189.329

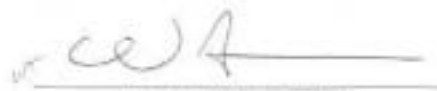
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL
REALIZADA EM 20 DE NOVEMBRO DE 2002**

DATA, HORA, LOCAL: Em 20 de novembro de 2002, às 9:00 horas, na sede da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200 – Edifício Philadelphia, 4º andar – sala 01. **PRESENÇA:** Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença dos Acionistas. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, nos termos do disposto no Artigo 124, § 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. **MESA:** Presidente, Walter Torre Junior; Secretário, Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr. **ORDEM DO DIA:** (a) autorização para a contratação de financiamento para capital de giro junto ao Banco Santander Brasil S.A. até o montante de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), e (b) alteração da alínea (e) do artigo 22º do Estatuto Social, para fazer constar que a Sociedade poderá contratar financiamento para capital de giro junto ao Banco Santander Brasil S.A. para fins de adiantamento de valores que serão levantados pela Sociedade em virtude da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, até o montante de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). **DELIBERAÇÕES:** Analisadas, discutidas e votadas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas ordinários, por unanimidade de votos, e o acionista preferencialista, exercendo as prerrogativas dispostas no parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social, deliberaram: (a) autorizar a contratação de financiamento para capital de giro junto ao Banco Santander Brasil S.A. no montante de até R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), e (b) alterar a alínea (e) do artigo 22º do Estatuto Social que trata do limite de endividamento da Companhia, passando a vigorar com a seguinte redação: "Artigo 22º - A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$5.000,00 (cinco mil reais), em valores de 1º de dezembro de 2001, corrigidos monetariamente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo, exceção feita a (a) emissão de Nota Promissória em caráter "Pro Soluta" a favor de Nestlé Brasil Ltda., no valor de até R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), para fins de pagamento do preço de aquisição do imóvel situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto das Matrículas nºs 6.478 e 27.154, ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com vencimento quando do aceite pela Nestlé Brasil Ltda., da conclusão das obras de reforma e construção referentes à primeira fase da implementação do centro de distribuição no imóvel supra descrito, ou seja, reforma e reconstrução da parte sinistrada, prevista para no máximo 120 (cento e vinte) dias da expedição do Alvará de Construção do imóvel; (b) contratação de garantia de aval a ser prestado pelo Banco BBA-Creditanstalt S.A. na Nota Promissória referida em (a) acima; (c) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de financiamento para capital de giro até o limite de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com vencimento em 30/09/2002, para utilização nas obras de reforma e construção da implantação do centro de distribuição no imóvel referido em (a) acima; (d)

[Assinaturas manuscritas]

contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de novo financiamento de capital de giro, no valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), a ser utilizado exclusivamente para fins de liquidação da Nota Promissória, referida em (a) e (b) acima; (e) contratação, junto ao Banco Santander Brasil S.A. de financiamento de capital de giro, no montante que se fizer necessário para liquidação de todos os financiamentos e garantias prestados pelo Banco BBA Creditanstalt S.A. na forma prevista em (b), (c) e (d), bem como para fins de adiantamento de valores que serão levantados em virtude da emissão de valores mobiliários na forma do item (f) adiante, até o montante de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais); e (f) emissão de valores mobiliários que tenham por lastro créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação firmado com a Nestlé Brasil Ltda, referido no artigo 3º deste Estatuto Social, até o limite de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), emissão esta que terá por finalidade exclusiva o pagamento do empréstimo de que trata a alínea (e) anterior, bem como das despesas relacionadas a tal emissão." **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, foi a presente lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes. Assinaturas: Presidente (aa): Walter Torre Junior; Secretário (aa): Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr. Acionistas (aa): Walter Torre Junior; Silvia Maria Moreira Torre; Glen Barroso Henrique e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

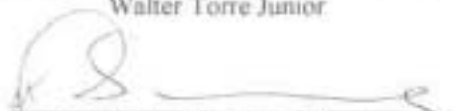
**CÓPIA TRANSCRITA DO LIVRO DE ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS.
CONFERE COM O ORIGINAL.**


Walter Torre Junior
Presidente

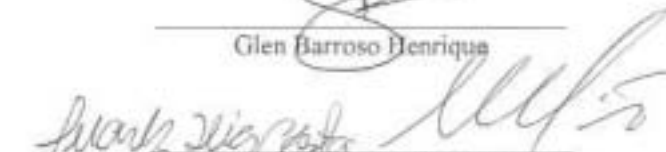

Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr.
Secretário

Acionistas:


Walter Torre Junior


Silvia Maria Moreira Torre


Glen Barroso Henrique


Oliveira Trust DTVM Ltda.



JUCESP

JUCESP
COLEGIADA
WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITO
Companhia Aberta



JUCESP PROTOCOLO
71445/03-1



CNPJ/MF n.º 04.370.450/0001-27

NIRE 35.300.189.329

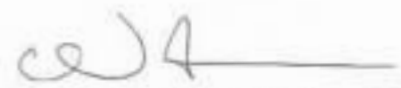
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL
REALIZADA EM 7 DE JANEIRO DE 2003**

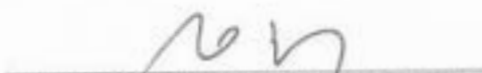
DATA, HORA, LOCAL: Em 7 de janeiro de 2003, às 9:00 horas, na sede da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200 – Edifício Philadelphia, 4º andar – sala 01. **PRESENÇA:** Acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas lançadas no Livro de Presença dos Acionistas. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, nos termos do disposto no Artigo 124, § 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. **MESA:** Presidente, Walter Torre Junior; Secretário, Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr. **ORDEM DO DIA:** (a) autorização para a contratação de financiamento para capital de giro junto ao Banco Santander Brasil S.A. até o montante de R\$900.000,00 (novecentos mil reais); (b) alteração da alínea (e) do artigo 22º do Estatuto Social, para fazer constar que a Sociedade poderá contratar financiamento para capital de giro junto ao Banco Santander Brasil S.A. para fins de adiantamento de valores que serão levantados pela Sociedade em virtude da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, até o montante de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); (c) alteração da alínea (f) do artigo 22º do Estatuto Social, para fazer constar que o novo valor limite de emissão pela Sociedade de valores mobiliários que tenham por lastro créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação firmado com a Nestlé Brasil Ltda., referido no artigo 3º deste Estatuto Social, é de R\$ 50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais); e (d) consolidação do artigo 22º do Estatuto Social. **DELIBERAÇÕES:** Analisadas, discutidas e votadas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas ordinários, por unanimidade de votos, e o acionista preferencialista, exercendo as prerrogativas dispostas no parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social, deliberaram: (a) autorizar a contratação de financiamento para capital de giro junto ao Banco Santander Brasil S.A. no montante de até R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais); (b) alterar a alínea (e) do artigo 22º do Estatuto Social que trata do limite de endividamento da Sociedade; (c) alterar a alínea (f) do artigo 22º do Estatuto Social que trata do valor limite de emissão pela Sociedade de certos valores mobiliários que especifica; (d) consolidar o artigo 22º do Estatuto Social conforme deliberações acima, o qual passa a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 22º - A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em valores de 1º de dezembro de 2001, corrigidos monetariamente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo, exceção feita a (a) emissão de Nota Promissória em caráter “Pro Soluta” a favor de Nestlé Brasil Ltda., no valor de até R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), para fins de pagamento do preço de aquisição do imóvel situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto das Matrículas nºs 6.478 e 27.154, ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com vencimento quando

[Assinaturas manuscritas]

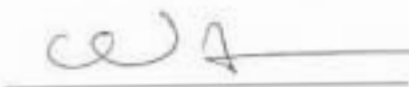
do aceite pela Nestlé Brasil Ltda., da conclusão das obras de reforma e construção referentes à primeira fase da implementação do centro de distribuição no imóvel supra descrito, ou seja, reforma e reconstrução da parte sinistrada, prevista para no máximo 120 (cento e vinte) dias da expedição do Alvará de Construção do imóvel; (b) contratação de garantia de aval a ser prestado pelo Banco BBA-Creditanstalt S.A. na Nota Promissória referida em (a) acima; (c) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de financiamento para capital de giro até o limite de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com vencimento em 30/09/2002, para utilização nas obras de reforma e construção da implantação do centro de distribuição no imóvel referido em (a) acima; (d) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A. de novo financiamento de capital de giro, no valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), a ser utilizado exclusivamente para fins de liquidação da Nota Promissória referida em (a) e (b) acima; (e) contratação, junto ao Banco Santander Brasil S.A. de financiamento de capital de giro, no montante que se fizer necessário para liquidação de todos os financiamentos e garantias prestados pelo Banco BBA Creditanstalt S.A. na forma prevista em (b), (c) e (d), bem como para fins de adiantamento de valores que serão levantados em virtude da emissão de valores mobiliários na forma do item (f) adiante, até o montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); e (f) emissão de valores mobiliários que tenham por lastro créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação firmado com a Nestlé Brasil Ltda. referido no artigo 3º deste Estatuto Social, até o limite de R\$ 50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), emissão esta que terá por finalidade exclusiva o pagamento do empréstimo de que trata a alínea (e) anterior, bem como das despesas relacionadas a tal emissão." **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reabertos os trabalhos, foi a presente lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes. Assinaturas: Presidente (aa): Walter Torre Junior; Secretário (aa): Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr. Acionistas (aa): Walter Torre Junior; Silvia Maria Moreira Torre; Glen Barroso Henrique e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**CÓPIA TRANSCRITA DO LIVRO DE ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS.
CONFERE COM O ORIGINAL.**

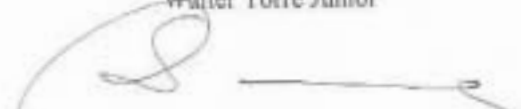

Walter Torre Junior
Presidente

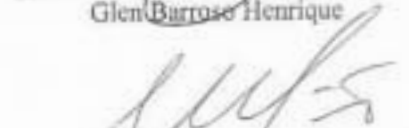

Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr.
Secretário

Acionistas:


Walter Torre Junior


Glen Barroso Henrique


Silvia Maria Moreira Torre


Oliveira Trust DTVM Ltda.



JUCESP

OSCAR REINALDO LEAL PINTO
PRESIDENTE

COLEGIADA
JUCESP
12 02 03



JUCESP PROTOCOLO

107794/03-2



WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A

Companhia Aberta

CNPJ/MF n.º 04.370.450/0001-27

NIRE 35.300.189.329

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 29 DE JANEIRO DE 2003**

Aos 29 dias do mês de janeiro de 2003, às 9:00 horas, na sede da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200 – Edifício Philadelphia, 4º andar – sala 01, reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Sociedade, abaixo assinados, devidamente convocados por seu Presidente, Sr. Walter Torre Junior. Havendo número legal, o Sr. Presidente convidou para Secretário o Sr. Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr., dando início à reunião. Durante a reunião, os Conselheiros, nos termos da alínea (f) do artigo 22 do Estatuto Social, e conforme autorizado na Assembléia Geral Extraordinária e Especial da Sociedade realizada em 20 de agosto de 2002, deliberaram: **a)** emitir 150 (cento e cinquenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), lastreados nos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação celebrado em 29 de novembro de 2001, e posteriores aditamentos, entre a Sociedade e a Nestlé do Brasil Ltda. (o "Contrato de Construção e Locação"), com valor unitário de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), para distribuição pública, com as seguintes características: **1. Quantidade Total de CRIs:** 150 (cento e cinquenta); **2. Valor Nominal Unitário:** R\$300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão; **3. Valor Total da Emissão:** R\$45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão; **4. Número de Séries:** única; **5. Forma e Espécie:** escritural, da espécie com garantia

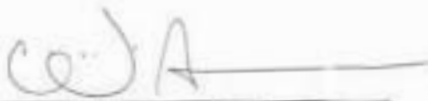
[Assinaturas manuscritas]

flutuante, na forma do disposto no artigo 7º, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, e contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os créditos que lastreiam a referida Emissão; **6. Data de Emissão:** 3 de novembro de 2002; **7. Prazo:** 150 (cento e cinquenta) meses, contados a partir da Data de Emissão; **8. Data de Vencimento:** 3 de maio de 2015; **9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** o preço de subscrição dos CRIs será o seu valor nominal unitário após as 12 (doze) primeiras parcelas da amortização programada, ou seja, em 3 de novembro de 2003, atualizado pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, desde a Data de Emissão até a data de subscrição, e acrescido dos juros remuneratórios calculados *pro rata die* por dias corridos desde a Data de Emissão ou da data da última amortização programada, conforme o caso, até a data de subscrição. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição; **10. Remuneração:** aos CRIs serão conferidos juros, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa de juros foi definida em processo de “book building”, em que foi verificada a demanda dos CRIs pelo mercado, sendo recebidas ofertas de compra para diferentes níveis de taxas, e será válida pelo prazo da Emissão; **11. Amortização:** os CRIs serão amortizados mensal e sucessivamente, a partir da Data de Emissão; **12. Atualização Monetária:** o valor nominal unitário dos CRIs será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, no período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente. As parcelas de amortização programada dos CRIs, devidamente corrigidas, serão pagas aos titulares dos CRIs no dia 3 de dezembro de cada ano, iniciando-se em 2003; **13. Resgate Antecipado Obrigatório:** a Sociedade promoverá o resgate antecipado dos CRIs em circulação nas hipóteses de (i) recebimento da indenização em virtude da rescisão do Contrato de Construção e Locação, e (ii) ocorrência de sinistro total do imóvel objeto do referido contrato; **14. Procedimento de Distribuição:** A distribuição primária dos CRIs será pública com intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e será adotado o procedimento diferenciado de distribuição, conforme previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas, visando principalmente investidores institucionais, tais como entidades abertas e fechadas de previdência privada, seguradoras e fundos de investimento, sendo atendidos prioritariamente os clientes da instituição coordenadora da Emissão; **b)** autorizar a Diretoria a praticar todo e qualquer ato necessário à emissão dos CRIs ora deliberada, inclusive: (i) celebrar o respectivo Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, de acordo com as condições determinadas por esta reunião e outras que os administradores entendam necessárias; e (ii) contratar o Banco Santander Brasil S.A. para intermediar a colocação pública dos CRIs, podendo, para tanto, celebrar o respectivo contrato de distribuição, ajustando cláusulas e condições, bem como fixar-lhe remuneração; e **c)** ratificar todos os atos praticados pela Diretoria com relação à presente Emissão, incluindo, mas não se limitando a, contratação das agências de classificação de risco Standard & Poor's e Atlantic Rating. Nada mais foi tratado, encerrando-se a reunião e lavrando-se esta Ata que os Conselheiros presentes assinam. São Paulo, 29 de janeiro de 2003. (aa) Walter Torre Junior

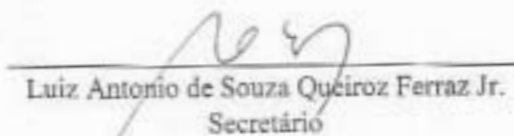
81 024 9

- Presidente, Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr. - Secretário, e os Conselheiros Glen Barroso Henrique e Sílvia Maria Moreira Torre

CÓPIA TRANSCRITA DO LIVRO DE ATAS DAS REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.
CONFERE COM O ORIGINAL.



Walter Torre Junior
Presidente



Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr.
Secretário

Conselheiros:



Sílvia Maria Moreira Torre



Glen Barroso Henrique



16. Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estatuto Social

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A

Capítulo I – Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º - A sociedade, organizada sob a forma de sociedade anônima, é denominada WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A e se regerá por este Estatuto Social pela Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, Lei n.º 9.457 de 5 de maio de 1997, Lei n.º 10.303 de 31 de outubro 2001 e demais legislação aplicável às sociedades anônimas e, mais especificamente, às companhias securitizadoras sujeitas à Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997.

Artigo 2º - A Companhia tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200 – Edifício Philadelphia, 4º andar – sala 01, CEP 05693-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.370.450/0001-27 e com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão realizada em 27 de março de 2001, estando atualmente registrada sob o NIRE 35300189329.

Artigo 3º - A sociedade tem por objeto social (a) locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel que será construído em terreno a ser adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 (“Contrato de Construção e Locação”); (b) aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, nos termos da Lei n.º 9.514/97, lastreados em tais créditos; e (c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

Parágrafo Primeiro - A Companhia não poderá constituir subsidiárias nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Parágrafo Segundo - A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II – Capital Social

Artigo 5º - O capital social é de R\$1.000,00 (mil reais), dividido em 990 (novecentos e noventa) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro - Cada ação ordinária terá direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembléias.

Parágrafo Segundo - As ações preferenciais não têm direito a voto e gozam das seguintes vantagens: (a) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o

valor da parcela do capital social representado por estas ações; (b) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de correção monetária, reservas e lucros, bem como no pagamento de dividendos, ou bonificações em dinheiro distribuídos na forma estabelecida neste Estatuto Social, de acordo com a proporção representada por elas no capital social.

Parágrafo Terceiro - Quaisquer emissões de novas ações serão feitas por deliberação da Assembléia Geral, que fixará o preço da emissão das ações e demais condições, observado o disposto no inciso iv, letra “a”, parágrafo sexto deste artigo. Serão efetivadas apenas emissões de ações ordinárias, vedada a emissão de ações preferenciais. Os Acionistas, na proporção do número de ações que possuírem, terão direito de preferência na subscrição de novas ações, observando o disposto no artigo 171 da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Quarto - O prazo de decadência para o exercício do direito de preferência é de 30 (trinta) dias, contados da data do aviso das condições de subscrição.

Parágrafo Quinto - Nos casos de reembolso de ações, previstos em lei, o valor a ser pago será o valor do patrimônio líquido contábil das ações, segundo os critérios fixados na Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Sexto - Depende de aprovação unânime dos titulares das ações preferenciais, reunidos em assembléia especial, nos termos do artigo 18, parágrafo único da Lei n.º 6.404/76, as seguintes matérias: (a) qualquer alteração deste Estatuto Social, que verse sobre: i) denominação, sede ou prazo de duração da Companhia; ii) objeto social; iii) vantagens e direitos das ações preferenciais; iv) aumento ou diminuição do capital social, emissão de ações ou mudança na proporção das espécies de ações representativas do capital social; v) competências, modo de convocação ou quorum de instalação ou de deliberação da Assembléia Geral, do Conselho de Administração, da Diretoria e Assembléia Especial; vi) critérios para eleição ou instalação do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria, número de membros desses órgãos, atribuições dos seus membros, fixação da remuneração global dos seus membros, prazos de duração dos respectivos mandatos ou critérios para substituições; vii) formas de representação da Companhia; viii) forma de recebimento dos valores referida no artigo 21 deste Estatuto Social; ix) aplicações das disponibilidades financeiras da Companhia e limites de endividamento, ressalvado no Parágrafo Único, artigo 21 deste Estatuto Social; x) participação em outra sociedade ou em grupo de sociedades; xi) incorporação de outra sociedade, da Companhia em outra empresa, fusão, cisão, transformação, dissolução ou liquidação da Companhia; (b) concessão de fianças, avais ou prestação de qualquer espécie de garantia, pessoal ou real, por parte da Companhia; (c) aquisição, alienação, cessão de direitos e oneração de imóvel; (d) emissão de quaisquer valores mobiliários; (e) pedido de concordata ou de autofalência; (f) aprovação do orçamento anual e quaisquer despesas não previstas no orçamento anual que ultrapassem o valor fixado no artigo 6º, Parágrafo Primeiro, deste Estatuto Social; (g) política de dividendos e formação de reservas, nela contemplada a destinação final a ser dada pela Assembléia Geral ao saldo do lucro líquido; (h) quaisquer alterações nos seguintes contratos celebrados pela Companhia: i) contrato referido no artigo 3º deste Estatuto Social, ii) contrato de empreitada celebrado com a Walter Torre Junior Construtora Ltda., iii) Seguro-Garantia emitido em seu benefício pela UBF Garantias e Seguros S.A, iv) contratos referidos nas alíneas (a) a (e) do artigo 22 deste Estatuto Social; v) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia; vi) Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples Subordinadas da Companhia, e vii) Instrumento Particular de Subscrição e Integralização da Primeira Emissão

Privada de Debêntures Simples Subordinadas da Companhia; (i) rescisão dos contratos mencionados no artigo 5º, parágrafo sexto, letra h, e contratações necessárias; (j) alteração do artigo 22 deste Estatuto Social; e (k) alteração deste artigo 5º.

Capítulo III – Administração da Companhia

Artigo 6º - A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, na forma da Lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro - A remuneração anual global da administração, bem como quaisquer despesas não previstas no orçamento anual da Companhia não poderão ultrapassar o valor anual global de R\$10.000,00 (dez mil reais), em valores de 1º de outubro de 2002, corrigidos monetariamente, com periodicidade anual, pelo Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M ou índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo Segundo - Não se incluem no limite previsto no parágrafo primeiro acima as despesas previstas no orçamento anual.

Artigo 7º - A Companhia não contratará empregados, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

Seção I – Conselho de Administração

Artigo 8º - O Conselho de Administração será composto por 3 (três) Conselheiros, todos acionistas, eleitos pela Assembléia Geral, com mandato de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos, os quais exercerão seus cargos sem qualquer remuneração.

Parágrafo Único - Os Conselheiros permanecerão nos cargos até a investidura dos novos Conselheiros eleitos.

Artigo 9º - O Conselho de Administração elegerá, por maioria, o Presidente entre os seus membros, a quem caberá convocar suas reuniões.

Parágrafo Único - O Conselho de Administração deliberará por maioria de votos.

Artigo 10º - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado pelo Presidente ou pela maioria dos Conselheiros, com a presença da totalidade de seus membros.

Parágrafo Único - Todas as resoluções ou deliberações serão lavradas, em forma de sumário ou por extenso, como couber, no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 11º - Em caso de vacância de um dos cargos de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a primeira Assembléia Geral.

Parágrafo Único - O Presidente do Conselho de Administração poderá ser substituído por deliberação de dois terços dos votos dos Conselheiros ou, ainda, pelos Conselheiros remanescentes em caso de vacância.

Artigo 12º - Compete ao Conselho de Administração: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) convocar a Assembléia Geral Ordinária e, quando necessário, a Assembléia Geral Extraordinária; (c) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados neste Estatuto Social; (d) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais; (e) fiscalizar a gestão dos Diretores; (f) examinar atos, livros, documentos e contratos da Companhia; (g) escolher e destituir os auditores independentes; (h) sem prejuízo de a mesma faculdade ser atribuída à Assembléia Geral, deliberar sobre as matérias descritas nos incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei n.º 6.404/76, observado o disposto no inciso “d”, parágrafo sexto do artigo 5º deste Estatuto Social; (i) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único - Será nula e ineficaz perante a Companhia não gerando, portanto, efeito de qualquer natureza, a prática de qualquer ato em desacordo com este Estatuto Social, notadamente no que se refere às matérias em que é requerida a aprovação dos titulares de ações preferenciais.

Seção II – Da Diretoria

Artigo 13º - A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, com mandatos de 3 (três) anos, permitida a recondução, sendo um deles o Diretor-Presidente e o outro Diretor de Relações com Investidores, ambos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro - Os Diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a escolha dos novos Diretores.

Parágrafo Segundo – Em caso de ausência ou impedimento temporário por período de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, os Diretores substituir-se-ão, reciprocamente, em suas funções.

Artigo 14º - Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão do Diretor ausente.

Artigo 15º - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, que inclui celebrar e fazer cumprir os contratos referidos no artigo 5º, parágrafo sexto, letra h deste Estatuto Social.

Artigo 16º - Caberá ao Diretor-Presidente o exercício, dentre outras atribuições, (a) presidir e convocar as reuniões de Diretoria; e (b) manter a permanente coordenação entre Diretoria e o Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Caberá ao Diretor de Relações com Investidores o exercício, dentre outras atribuições, (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e à Comissão de Valores Mobiliários; (b) manter atualizado o registro de companhia perante a Comissão de Valores

Mobiliários; (c) zelar para que os créditos provenientes do contrato referido no artigo 3º sejam realizados; e (d) zelar pelo regular adimplemento das obrigações assumidas pela Companhia.

Seção III – Representação

Artigo 17º - A representação ativa e passiva da Companhia, em atos e operações que envolvam a sua responsabilidade, (a) é privativa dos Diretores e (b) será exercida em conjunto.

Artigo 18º - Nos limites de suas atribuições, os Diretores, em conjunto, poderão constituir procuradores ou mandatários para, em conjunto com Diretor, representar a Companhia e praticar os atos e operações que forem especificados nos respectivos instrumentos de mandato, que sempre particularizarão os poderes e o prazo de duração do mandato.

Artigo 19º - Exceção feita às procurações *ad judicium*, todas as demais não poderão ter validade excedente a 2 (dois) anos.

Artigo 20º - Quaisquer atos praticados pelos Diretores ou por procuradores da Companhia, em nome desta e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito.

Artigo 21º - O pagamento de quaisquer valores à Companhia será feito exclusivamente mediante depósito de recursos em conta-corrente titulada pela Companhia.

Parágrafo Único - As disponibilidades da Companhia somente poderão ser aplicadas na aquisição de títulos de renda fixa negociados no mercado financeiro de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos ou fundos de renda fixa emitidos ou administrados pelo Banco BBA Creditanstalt S.A., pelo Banco Santander Brasil S.A. ou pelo Banco Itaú S.A.

Artigo 22º - A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), em valores de 1º de dezembro de 2001, corrigidos monetariamente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo, exceção feita a (a) emissão de Nota Promissória em caráter "Pro Soluta" a favor de Nestlé Brasil Ltda., no valor de até R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), para fins de pagamento do preço de aquisição do imóvel situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto das Matrículas nºs 6.478 e 27.154, ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com vencimento quando do aceite pela Nestlé Brasil Ltda., da conclusão das obras de reforma e construção referentes à primeira fase da implementação do centro de distribuição no imóvel supra descrito, ou seja, reforma e reconstrução da parte sinistrada, prevista para no máximo 120 (cento e vinte) dias da expedição do Alvará de Construção do imóvel; (b) contratação de garantia de aval a ser prestado pelo Banco BBA-Creditanstalt S.A. na Nota Promissória referida em (a) acima; (c) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de financiamento para capital de giro até o limite de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com vencimento em 30/09/2002, para utilização nas obras de reforma e construção da implantação do centro de distribuição no imóvel referido em (a) acima; (d) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de novo financiamento de capital de giro, no valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), a ser utilizado exclusivamente para fins de liquidação da Nota Promissória referida em (a) e (b) acima; (e) contratação, junto ao Banco Santander Brasil S.A. de financiamento de capital de giro, no montante que se fizer necessário para liquidação de todos os financiamentos e garantias prestados pelo Banco BBA

Creditanstalt S.A. na forma prevista em (b), (c) e (d), bem como para fins de adiantamento de valores que serão levantados em virtude da emissão de valores mobiliários na forma do item (f) adiante, até o montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); e (f) emissão de valores mobiliários que tenham por lastro créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação firmado com a Nestlé Brasil Ltda. referido no artigo 3º deste Estatuto Social, até o limite de R\$ 50.400.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos mil reais), emissão esta que terá por finalidade exclusiva o pagamento do empréstimo de que trata a alínea (e) anterior, bem como das despesas relacionadas a tal emissão.

Capítulo IV – Conselho Fiscal

Artigo 23º - A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e de igual número de suplentes e que somente será instalado por deliberação da Assembléia Geral, nos casos previstos em lei, sendo que os mesmos exercerão os seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal, elegerá seus membros e fixará sua remuneração.

Capítulo V – Assembléias Gerais

Artigo 24º - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Assembléia Geral Extraordinária, sempre que a Lei ou os interesses sociais exigirem a manifestação dos acionistas.

Parágrafo Único - Os titulares das ações preferenciais poderão requerer ao Presidente do Conselho de Administração a convocação de Assembléia Geral, indicando a matéria a ser tratada, cabendo ao Presidente do Conselho de Administração convocar a assembléia no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do recebimento da solicitação.

Artigo 25º - A Assembléia Geral, convocada na forma da Lei, tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que por disposição legal ou por força do presente Estatuto Social forem reservados à competência dos órgãos de administração.

Artigo 26º - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas na Lei, respeitados os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

Artigo 27º - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, contendo local, data e hora da mesma, assim como a ordem do dia, sendo que o anúncio da 1ª convocação deve anteceder a Assembléia em, no mínimo, 15 (quinze) dias, e o anúncio de 2ª convocação deve anteceder a Assembléia em, no mínimo, 8 (oito) dias, observado o artigo 124, parágrafo quarto da Lei n.º 6.404/76.

Artigo 28º - Antes de instalar-se a Assembléia Geral, os acionistas assinarão o Livro de Presença, indicando o seu nome, nacionalidade, residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Artigo 29º - A Assembléia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho, devendo os acionistas escolher o Presidente e o Secretário da Mesa que dirigirá os trabalhos.

Artigo 30º - Além de outras matérias previstas na Lei e observado o disposto no artigo 5º, parágrafo sexto deste Estatuto Social, compete privativamente à Assembléia Geral deliberar sobre: (a) a reforma deste Estatuto Social; (b) a eleição dos membros do Conselho de Administração; (c) a fixação do valor e condições de pagamento da remuneração dos membros dos órgãos de administração e do Conselho Fiscal, caso instalado; (d) a destinação dos lucros líquidos e distribuição de dividendos; (e) dissolução e liquidação da Companhia; (f) confissão de falência ou impetração de concordata, ou autorização para que os administradores pratiquem tais atos; (g) a alteração e aditamentos das condições e características dos contratos referidos no artigo 3º e artigo 5º, parágrafo sexto, letra h, bem como as rescisões e a contratação constantes do artigo 5º, parágrafo sexto, letra i; (h) a alienação dos bens da Companhia, transferência de sua posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus sobre os mesmos; (i) a criação de obrigações principais ou acessórias para a Companhia de valor igual ou superior a R\$1.000,00 (um mil reais); (j) autorização para emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, lastreados em créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação, podendo delegar poderes ao Conselho de Administração para que tome todas as medidas necessárias à implementação da emissão autorizada, podendo, inclusive, negociar e estabelecer todas as cláusulas, termos e condições da emissão; e (k) quaisquer atos que possam afetar adversamente a capacidade da Companhia de efetuar o pagamento pontual e integral de obrigações assumidas nos contratos referidos nas alíneas (a) a (f) do artigo 22 deste Estatuto Social.

Capítulo VI – Exercício Social

Artigo 31º - O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo Primeiro - No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei n.º 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembléia Geral.

Parágrafo Segundo - A Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Parágrafo Terceiro - A Companhia poderá emitir a qualquer tempo balanços patrimoniais intermediários para cumprir os requisitos legais ou atender a conveniências societárias.

Capítulo VII – Dissolução, Liquidação e Extinção

Artigo 32º - A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei e somente com aprovação prévia de todos os seus credores.

Parágrafo Primeiro - A Assembléia Geral nomeará o liquidante e determinará o modo de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, ou manterá o já existente, que deve funcionar durante o período de liquidação.

ESTATUTO CONSOLIDADO NA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL REALIZADA EM 30 DE OUTUBRO 2002, COM A ÚLTIMA ALTERAÇÃO NO ARTIGO 22 APROVADA NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ESPECIAL REALIZADA EM 7 DE JANEIRO DE 2003.

17. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi preparado com a finalidade de demonstrar aos potenciais investidores nos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão (“CRIIs”) da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“WT NSBC” ou “Securitizadora”) que a solvência da Securitizadora e o repagamento dos CRIIs são viáveis, desde que respeitados os termos do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, celebrado em 29/11/2001 entre a WT NSBC e a Nestlé Brasil Ltda. (“Nestlé”), e aditado em 27/12/2001, 10/06/2002 e 16/01/2003 (“Contrato de Construção e Locação”). Considerando-se que os CRIIs são lastreados no fluxo de pagamentos de aluguéis da Nestlé para a Securitizadora, o presente estudo deve ser analisado considerando-se o risco de inadimplência por parte da Nestlé. O estudo aqui apresentado deve ser cuidadosamente analisado tomando em consideração todas as informações contidas no prospecto de distribuição pública dos CRIIs, bem como em todos os termos e condições do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WT NSBC (“Termo de Securitização”).

Resumo da Operação

Nos termos de seu Estatuto Social, a WT NSBC é uma sociedade de propósito específico, constituída única e exclusivamente para (i) a aquisição de imóvel situado na cidade de São Bernardo do Campo, onde a Nestlé mantinha um centro de distribuição de seus produtos, o qual foi atingido, em 24 de setembro de 2001, por um incêndio que o inutilizou em grande parte (“Centro de Distribuição”); (ii) a reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição, em conformidade com as especificações exigidas pela Nestlé (o “Imóvel”), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação, sendo que a execução da obra ficou a cargo da Walter Torre Junior Construtora Ltda., sob supervisão da Nestlé, respondendo a Securitizadora pelos custos relacionados à sua reconstrução e ampliação; (iii) a locação do Imóvel à Nestlé, pelo período de 150 (cento e cinquenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra e (iv) a securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação (“Créditos”) e a emissão e colocação, no mercado financeiro, dos CRIIs lastreados nos Créditos.

O Imóvel será destinado exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais e logísticas da Nestlé, para que nele instale um centro de distribuição, no qual se incluam depósitos de mercadorias, câmaras frias, escritórios e demais dependências necessárias ao desenvolvimento de suas operações.

A fim de cumprir com as obrigações assumidas no Contrato de Construção e Locação a WT NSBC contratou empréstimo junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A. (“Banco BBA”), e cedido em 22/11/2002 ao Banco Santander Brasil S.A. (“Banco Santander”) através do Contrato de Cessão de Créditos nº OK2.02/01 (“Contrato de Cessão”) no valor atualizado de aproximadamente R\$ 39.000.000,00 (“Empréstimo-Ponte”), além de duas linhas para capital de giro tomadas junto ao Banco Santander em por meio dos Contratos de Mútuo n.º 218.413.813 e n.º 150.103, celebrados em 20/11/2002 e 15/01/2003, respectivamente, cujos valores atualizados são, em conjunto, de aproximadamente R\$ 2.500.000,00 (“Empréstimos para Capital de Giro”). Os recursos oriundos da emissão dos CRIIs serão utilizados para quitar o Empréstimo-Ponte e os Empréstimos para Capital de Giro, enquanto os pagamentos de aluguel a serem realizados pela Nestlé ao longo do prazo da operação serão totalmente vinculados ao pagamento de juros e à amortização dos CRIIs.

Fluxo de Caixa Líquido da WT NSBC

O fluxo de caixa inicial da WT NSBC é composto pelos recursos oriundos dos investidores que adquirirem os CRIs, no montante de R\$ 45.000.000,00. Esse montante será utilizado para o pagamento do Empréstimo-Ponte, dos Empréstimos para Capital de Giro e dos custos iniciais da 1ª emissão de CRIs, estimados em R\$ 3.500.000,00, incluindo despesas de registro dos CRIs na Comissão de Valores Imobiliários – CVM (“CVM”) e na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA (“BOVESPA”), impressão de prospectos, pagamento da taxa inicial das agências de *rating*, registro do Termo de Securitização no Registro de Imóveis, comissões do Banco Santander, despesas com o banco liquidante dos CRIs, assessoria legal, *roadshow*, publicação de anúncio de encerramento de distribuição e publicação de atas, entre outras.

O fluxo de caixa líquido da WT NSBC ao longo da operação é resultado do recebimento de aluguel pago pela Nestlé, descontados os impostos devidos e os custos incorridos para a manutenção da boa ordem administrativa e operacional da Securitizadora. Os custos de impostos apresentados na tabela a seguir consideram o PIS e a COFINS, à alíquota vigente de 3,65% aplicável sobre as receitas, líquidas das despesas de juros dos CRIs (despesas de captação). Além dos impostos, a Securitizadora estima incorrer em despesas mensais relacionadas à manutenção de suas atividades, tais como auditoria, remuneração do banco liquidante dos CRIs e taxa de registro dos CRIs na BOVESPA, além de despesas anuais para o pagamento da remuneração do agente fiduciário e do monitoramento das agências de *rating*.

As tabelas a seguir demonstram os fluxos de caixa estimados da Securitizadora, incluindo o fluxo inicial e o fluxo ao longo da operação:

Tabela 1 - Fluxo de caixa inicial (em R\$)

Emissão CRIs	(-) Empréstimo Ponte	(-) Capital de Giro	(-) Custos Flat	(=) Fluxo de Caixa Líquido
45.000.000	(39.000.000)	(2.500.000)	(3.500.000)	0

Tabela 2 - Fluxo de caixa líquido ao longo da operação (em R\$)

Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
0					0
1	607.188	(5.961)	(6.826)	-	594.401
2	607.188	(6.009)	(6.826)	-	594.353
3	607.188	(6.057)	(6.826)	-	594.305
4	607.188	(6.106)	(6.826)	-	594.257
5	607.188	(6.155)	(6.826)	-	594.208
6	607.188	(6.204)	(6.826)	-	594.158
7	607.188	(6.254)	(6.826)	-	594.108
8	607.188	(6.304)	(6.826)	-	594.058
9	607.188	(6.355)	(6.826)	-	594.007
10	607.188	(6.407)	(6.826)	-	593.956
11	607.188	(6.459)	(6.826)	-	593.904

Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
12	607.188	(6.511)	(6.826)	(104.673)	489.178
13	607.188	(6.564)	(6.826)	-	593.798
14	607.188	(6.618)	(6.826)	-	593.745
15	607.188	(6.672)	(6.826)	-	593.691
16	607.188	(6.726)	(6.826)	-	593.636
17	607.188	(6.782)	(6.826)	-	593.581
18	607.188	(6.837)	(6.826)	-	593.525
19	607.188	(6.893)	(6.826)	-	593.469
20	607.188	(6.950)	(6.826)	-	593.412
21	607.188	(7.008)	(6.826)	-	593.355
22	607.188	(7.065)	(6.826)	-	593.297
23	607.188	(7.124)	(6.826)	-	593.239
24	607.188	(7.183)	(6.826)	(104.673)	488.507
25	607.188	(7.243)	(6.826)	-	593.120
26	607.188	(7.303)	(6.826)	-	593.060
27	607.188	(7.364)	(6.826)	-	592.999
28	607.188	(7.425)	(6.826)	-	592.938
29	607.188	(7.487)	(6.826)	-	592.876
30	607.188	(7.550)	(6.826)	-	592.813
31	607.188	(7.613)	(6.826)	-	592.750
32	607.188	(7.677)	(6.826)	-	592.686
33	607.188	(7.741)	(6.826)	-	592.621
34	607.188	(7.806)	(6.826)	-	592.556
35	607.188	(7.872)	(6.826)	-	592.490
36	607.188	(7.938)	(6.826)	(104.673)	487.751
37	607.188	(8.006)	(6.826)	-	592.357
38	607.188	(8.073)	(6.826)	-	592.289
39	607.188	(8.142)	(6.826)	-	592.221
40	607.188	(8.211)	(6.826)	-	592.152
41	607.188	(8.280)	(6.826)	-	592.082
42	607.188	(8.351)	(6.826)	-	592.012
43	607.188	(8.422)	(6.826)	-	591.940
44	607.188	(8.494)	(6.826)	-	591.869
45	607.188	(8.566)	(6.826)	-	591.796
46	607.188	(8.640)	(6.826)	-	591.723
47	607.188	(8.714)	(6.826)	-	591.649
48	607.188	(8.788)	(6.826)	(98.936)	492.638
49	607.188	(8.864)	(6.826)	-	591.499
50	607.188	(8.940)	(6.826)	-	591.422
51	607.188	(9.017)	(6.826)	-	591.345
52	607.188	(9.095)	(6.826)	-	591.268
53	607.188	(9.173)	(6.826)	-	591.189
54	607.188	(9.252)	(6.826)	-	591.110
55	607.188	(9.332)	(6.826)	-	591.030
56	607.188	(9.413)	(6.826)	-	590.949
57	607.188	(9.495)	(6.826)	-	590.868
58	607.188	(9.577)	(6.826)	-	590.785
59	607.188	(9.661)	(6.826)	-	590.702

Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
60	607.188	(9.745)	(6.826)	(98.936)	491.682
61	607.188	(9.830)	(6.826)	-	590.533
62	607.188	(9.915)	(6.826)	-	590.447
63	607.188	(10.002)	(6.826)	-	590.361
64	607.188	(10.089)	(6.826)	-	590.273
65	607.188	(10.178)	(6.826)	-	590.185
66	607.188	(10.267)	(6.826)	-	590.096
67	607.188	(10.357)	(6.826)	-	590.006
68	607.188	(10.448)	(6.826)	-	589.915
69	607.188	(10.539)	(6.826)	-	589.823
70	607.188	(10.632)	(6.826)	-	589.730
71	607.188	(10.726)	(6.826)	-	589.637
72	607.188	(10.820)	(6.826)	(98.936)	490.606
73	607.188	(10.916)	(6.826)	-	589.447
74	607.188	(11.012)	(6.826)	-	589.350
75	607.188	(11.110)	(6.826)	-	589.253
76	607.188	(11.208)	(6.826)	-	589.154
77	607.188	(11.307)	(6.826)	-	589.055
78	607.188	(11.408)	(6.826)	-	588.955
79	607.188	(11.509)	(6.826)	-	588.853
80	607.188	(11.611)	(6.826)	-	588.751
81	607.188	(11.715)	(6.826)	-	588.648
82	607.188	(11.819)	(6.826)	-	588.544
83	607.188	(11.924)	(6.826)	-	588.438
84	607.188	(12.031)	(6.826)	(98.936)	489.396
85	607.188	(12.138)	(6.826)	-	588.224
86	607.188	(12.247)	(6.826)	-	588.116
87	607.188	(12.356)	(6.826)	-	588.006
88	607.188	(12.467)	(6.826)	-	587.896
89	607.188	(12.579)	(6.826)	-	587.784
90	607.188	(12.691)	(6.826)	-	587.671
91	607.188	(12.805)	(6.826)	-	587.557
92	607.188	(12.920)	(6.826)	-	587.442
93	607.188	(13.037)	(6.826)	-	587.326
94	607.188	(13.154)	(6.826)	-	587.209
95	607.188	(13.272)	(6.826)	-	587.090
96	607.188	(13.392)	(6.826)	(98.936)	488.034
97	607.188	(13.513)	(6.826)	-	586.849
98	607.188	(13.635)	(6.826)	-	586.727
99	607.188	(13.758)	(6.826)	-	586.604
100	607.188	(13.883)	(6.826)	-	586.480
101	607.188	(14.008)	(6.826)	-	586.354
102	607.188	(14.135)	(6.826)	-	586.227
103	607.188	(14.264)	(6.826)	-	586.099
104	607.188	(14.393)	(6.826)	-	585.969
105	607.188	(14.524)	(6.826)	-	585.839
106	607.188	(14.656)	(6.826)	-	585.707
107	607.188	(14.789)	(6.826)	-	585.573

Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
108	607.188	(14.924)	(6.826)	(98.936)	486.503
109	607.188	(15.060)	(6.826)	-	585.303
110	607.188	(15.197)	(6.826)	-	585.165
111	607.188	(15.336)	(6.826)	-	585.027
112	607.188	(15.476)	(6.826)	-	584.887
113	607.188	(15.617)	(6.826)	-	584.745
114	607.188	(15.760)	(6.826)	-	584.602
115	607.188	(15.904)	(6.826)	-	584.458
116	607.188	(16.050)	(6.826)	-	584.313
117	607.188	(16.197)	(6.826)	-	584.165
118	607.188	(16.346)	(6.826)	-	584.017
119	607.188	(16.496)	(6.826)	-	583.867
120	607.188	(16.647)	(6.826)	(98.936)	484.780
121	607.188	(16.800)	(6.826)	-	583.563
122	607.188	(16.954)	(6.826)	-	583.408
123	607.188	(17.110)	(6.826)	-	583.252
124	607.188	(17.268)	(6.826)	-	583.094
125	607.188	(17.427)	(6.826)	-	582.935
126	607.188	(17.588)	(6.826)	-	582.775
127	607.188	(17.750)	(6.826)	-	582.612
128	607.188	(17.914)	(6.826)	-	582.449
129	607.188	(18.079)	(6.826)	-	582.283
130	607.188	(18.246)	(6.826)	-	582.116
131	607.188	(18.415)	(6.826)	-	581.947
132	607.188	(18.586)	(6.826)	(98.936)	482.841
133	607.188	(18.758)	(6.826)	-	581.605
134	607.188	(18.931)	(6.826)	-	581.431
135	607.188	(19.107)	(6.826)	-	581.256
136	607.188	(19.284)	(6.826)	-	581.078
137	607.188	(19.463)	(6.826)	-	580.899
138	607.188	(19.644)	(6.826)	-	580.719
139	607.188	(19.826)	(6.826)	-	580.536
140	607.188	(20.011)	(6.826)	-	580.352
141	607.188	(20.197)	(6.826)	-	580.166
142	607.188	(20.385)	(6.826)	-	579.978
143	607.188	(20.575)	(6.826)	-	579.788
144	607.188	(20.766)	(6.826)	(98.936)	480.660
145	607.188	(20.960)	(6.826)	-	579.402
146	607.188	(21.156)	(6.826)	-	579.207
147	607.188	(21.353)	(6.826)	-	579.010
148	607.188	(21.552)	(6.826)	-	578.810
149	607.188	(21.754)	(6.826)	-	578.609
150	607.188	(21.957)	(6.826)	(49.468)	528.937

Fluxo dos CRIs

De acordo com o disposto em seu Estatuto Social, a WT NSBC não está autorizada a assumir nenhuma outra obrigação além das relativas à 1ª emissão dos CRIs. O contrato firmado entre a Nestlé e Securitizadora estipula que o valor de aluguel será reajustado anualmente de acordo com o IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, o mesmo índice a ser utilizado para atualização monetária dos CRIs. Além da atualização monetária, os CRIs farão jus a juros remuneratórios à taxa de 12,50% ao ano, definida por meio de um processo de *bookbuilding* em que foi verificada a demanda dos CRIs pelo mercado, sendo que esta taxa será válida pelo prazo total da Emissão. A definição da taxa final, bem como do montante definitivo da Emissão, foi deliberada em reunião do Conselho de Administração da Securitizadora e será informada à Comissão de Valores Mobiliários antes da concessão do registro definitivo de distribuição dos CRIs.

A tabela a seguir apresenta o fluxo de pagamentos dos CRIs utilizando-se a taxa acima mencionada. Não foi utilizada nenhuma estimativa de IGP-M, uma vez que esse indicador também será utilizado para correção do aluguel e, portanto, seu efeito líquido é nulo.

Tabela 3 - Projeção do fluxo de pagamentos dos CRIs (em R\$)

Mês	Amortização	Juros	Total
1	(132.133)	(443.861)	(575.994)
2	(133.436)	(442.558)	(575.994)
3	(134.753)	(441.242)	(575.994)
4	(136.082)	(439.913)	(575.994)
5	(137.424)	(438.570)	(575.994)
6	(138.779)	(437.215)	(575.994)
7	(140.148)	(435.846)	(575.994)
8	(141.531)	(434.464)	(575.994)
9	(142.927)	(433.068)	(575.994)
10	(144.336)	(431.658)	(575.994)
11	(145.760)	(430.234)	(575.994)
12	(147.198)	(428.796)	(575.994)
13	(148.650)	(427.344)	(575.994)
14	(150.116)	(425.878)	(575.994)
15	(151.597)	(424.398)	(575.994)
16	(153.092)	(422.902)	(575.994)
17	(154.602)	(421.392)	(575.994)
18	(156.127)	(419.867)	(575.994)
19	(157.667)	(418.327)	(575.994)
20	(159.222)	(416.772)	(575.994)
21	(160.793)	(415.202)	(575.994)
22	(162.378)	(413.616)	(575.994)
23	(163.980)	(412.014)	(575.994)
24	(165.598)	(410.397)	(575.994)
25	(167.231)	(408.763)	(575.994)
26	(168.880)	(407.114)	(575.994)
27	(170.546)	(405.448)	(575.994)
28	(172.228)	(403.766)	(575.994)
29	(173.927)	(402.067)	(575.994)
30	(175.643)	(400.351)	(575.994)

Mês	Amortização	Juros	Total
31	(177.375)	(398.619)	(575.994)
32	(179.125)	(396.869)	(575.994)
33	(180.892)	(395.103)	(575.994)
34	(182.676)	(393.318)	(575.994)
35	(184.478)	(391.517)	(575.994)
36	(186.297)	(389.697)	(575.994)
37	(188.135)	(387.859)	(575.994)
38	(189.990)	(386.004)	(575.994)
39	(191.864)	(384.130)	(575.994)
40	(193.757)	(382.237)	(575.994)
41	(195.668)	(380.326)	(575.994)
42	(197.598)	(378.396)	(575.994)
43	(199.547)	(376.447)	(575.994)
44	(201.515)	(374.479)	(575.994)
45	(203.503)	(372.491)	(575.994)
46	(205.510)	(370.484)	(575.994)
47	(207.537)	(368.457)	(575.994)
48	(209.584)	(366.410)	(575.994)
49	(211.652)	(364.343)	(575.994)
50	(213.739)	(362.255)	(575.994)
51	(215.848)	(360.147)	(575.994)
52	(217.977)	(358.018)	(575.994)
53	(220.127)	(355.868)	(575.994)
54	(222.298)	(353.696)	(575.994)
55	(224.490)	(351.504)	(575.994)
56	(226.705)	(349.289)	(575.994)
57	(228.941)	(347.053)	(575.994)
58	(231.199)	(344.795)	(575.994)
59	(233.480)	(342.515)	(575.994)
60	(235.782)	(340.212)	(575.994)
61	(238.108)	(337.886)	(575.994)
62	(240.457)	(335.537)	(575.994)
63	(242.828)	(333.166)	(575.994)
64	(245.224)	(330.771)	(575.994)
65	(247.642)	(328.352)	(575.994)
66	(250.085)	(325.909)	(575.994)
67	(252.552)	(323.442)	(575.994)
68	(255.043)	(320.951)	(575.994)
69	(257.558)	(318.436)	(575.994)
70	(260.099)	(315.895)	(575.994)
71	(262.664)	(313.330)	(575.994)
72	(265.255)	(310.739)	(575.994)
73	(267.872)	(308.123)	(575.994)
74	(270.514)	(305.480)	(575.994)
75	(273.182)	(302.812)	(575.994)
76	(275.877)	(300.118)	(575.994)
77	(278.598)	(297.396)	(575.994)
78	(281.346)	(294.649)	(575.994)

Mês	Amortização	Juros	Total
79	(284.121)	(291.873)	(575.994)
80	(286.923)	(289.071)	(575.994)
81	(289.753)	(286.241)	(575.994)
82	(292.611)	(283.383)	(575.994)
83	(295.498)	(280.497)	(575.994)
84	(298.412)	(277.582)	(575.994)
85	(301.356)	(274.639)	(575.994)
86	(304.328)	(271.666)	(575.994)
87	(307.330)	(268.664)	(575.994)
88	(310.361)	(265.633)	(575.994)
89	(313.422)	(262.572)	(575.994)
90	(316.514)	(259.480)	(575.994)
91	(319.636)	(256.358)	(575.994)
92	(322.789)	(253.206)	(575.994)
93	(325.972)	(250.022)	(575.994)
94	(329.188)	(246.806)	(575.994)
95	(332.435)	(243.560)	(575.994)
96	(335.714)	(240.281)	(575.994)
97	(339.025)	(236.969)	(575.994)
98	(342.369)	(233.625)	(575.994)
99	(345.746)	(230.248)	(575.994)
100	(349.156)	(226.838)	(575.994)
101	(352.600)	(223.394)	(575.994)
102	(356.078)	(219.916)	(575.994)
103	(359.590)	(216.404)	(575.994)
104	(363.137)	(212.857)	(575.994)
105	(366.719)	(209.275)	(575.994)
106	(370.336)	(205.658)	(575.994)
107	(373.989)	(202.005)	(575.994)
108	(377.678)	(198.316)	(575.994)
109	(381.403)	(194.591)	(575.994)
110	(385.165)	(190.829)	(575.994)
111	(388.964)	(187.030)	(575.994)
112	(392.801)	(183.193)	(575.994)
113	(396.675)	(179.319)	(575.994)
114	(400.588)	(175.406)	(575.994)
115	(404.539)	(171.455)	(575.994)
116	(408.529)	(167.465)	(575.994)
117	(412.559)	(163.435)	(575.994)
118	(416.628)	(159.366)	(575.994)
119	(420.738)	(155.257)	(575.994)
120	(424.888)	(151.107)	(575.994)
121	(429.079)	(146.916)	(575.994)
122	(433.311)	(142.683)	(575.994)
123	(437.585)	(138.409)	(575.994)
124	(441.901)	(134.093)	(575.994)
125	(446.260)	(129.735)	(575.994)
126	(450.661)	(125.333)	(575.994)

Mês	Amortização	Juros	Total
127	(455.107)	(120.888)	(575.994)
128	(459.596)	(116.399)	(575.994)
129	(464.129)	(111.865)	(575.994)
130	(468.707)	(107.287)	(575.994)
131	(473.330)	(102.664)	(575.994)
132	(477.999)	(97.996)	(575.994)
133	(482.713)	(93.281)	(575.994)
134	(487.475)	(88.520)	(575.994)
135	(492.283)	(83.711)	(575.994)
136	(497.139)	(78.856)	(575.994)
137	(502.042)	(73.952)	(575.994)
138	(506.994)	(69.000)	(575.994)
139	(511.995)	(63.999)	(575.994)
140	(517.045)	(58.949)	(575.994)
141	(522.145)	(53.849)	(575.994)
142	(527.295)	(48.699)	(575.994)
143	(532.496)	(43.498)	(575.994)
144	(537.748)	(38.246)	(575.994)
145	(543.053)	(32.942)	(575.994)
146	(548.409)	(27.585)	(575.994)
147	(553.818)	(22.176)	(575.994)
148	(559.281)	(16.713)	(575.994)
149	(564.797)	(11.197)	(575.994)
150	(570.368)	(5.626)	(575.994)

Fluxo de Caixa Livre

O fluxo de caixa livre da WT NSBC é o resultado da diferença entre o fluxo de caixa líquido demonstrado na Tabela 2 e o fluxo de pagamento dos CRIs demonstrado na Tabela 3. A tabela a seguir mostra o fluxo de caixa livre mensal e o acumulado durante o prazo dos CRIs:

Tabela 4 - Fluxo de caixa livre (em R\$)

Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
0			0	0
1	594.401	(575.994)	18.407	18.407
2	594.353	(575.994)	18.359	36.766
3	594.305	(575.994)	18.311	55.077
4	594.257	(575.994)	18.263	73.340
5	594.208	(575.994)	18.214	91.554
6	594.158	(575.994)	18.164	109.718
7	594.108	(575.994)	18.114	127.832
8	594.058	(575.994)	18.064	145.896
9	594.007	(575.994)	18.013	163.909
10	593.956	(575.994)	17.961	181.870
11	593.904	(575.994)	17.909	199.780

Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
12	489.178	(575.994)	(86.816)	112.964
13	593.798	(575.994)	17.804	130.768
14	593.745	(575.994)	17.750	148.518
15	593.691	(575.994)	17.696	166.215
16	593.636	(575.994)	17.642	183.856
17	593.581	(575.994)	17.587	201.443
18	593.525	(575.994)	17.531	218.974
19	593.469	(575.994)	17.475	236.449
20	593.412	(575.994)	17.418	253.867
21	593.355	(575.994)	17.361	271.228
22	593.297	(575.994)	17.303	288.531
23	593.239	(575.994)	17.244	305.775
24	488.507	(575.994)	(87.487)	218.288
25	593.120	(575.994)	17.126	235.413
26	593.060	(575.994)	17.066	252.479
27	592.999	(575.994)	17.005	269.484
28	592.938	(575.994)	16.943	286.427
29	592.876	(575.994)	16.881	303.308
30	592.813	(575.994)	16.819	320.127
31	592.750	(575.994)	16.755	336.882
32	592.686	(575.994)	16.692	353.574
33	592.621	(575.994)	16.627	370.201
34	592.556	(575.994)	16.562	386.763
35	592.490	(575.994)	16.496	403.259
36	487.751	(575.994)	(88.243)	315.016
37	592.357	(575.994)	16.363	331.379
38	592.289	(575.994)	16.295	347.674
39	592.221	(575.994)	16.227	363.901
40	592.152	(575.994)	16.158	380.058
41	592.082	(575.994)	16.088	396.146
42	592.012	(575.994)	16.017	412.163
43	591.940	(575.994)	15.946	428.110
44	591.869	(575.994)	15.874	443.984
45	591.796	(575.994)	15.802	459.786
46	591.723	(575.994)	15.729	475.514
47	591.649	(575.994)	15.655	491.169
48	492.638	(575.994)	(83.356)	407.813
49	591.499	(575.994)	15.504	423.317
50	591.422	(575.994)	15.428	438.745
51	591.345	(575.994)	15.351	454.097
52	591.268	(575.994)	15.274	469.370
53	591.189	(575.994)	15.195	484.565
54	591.110	(575.994)	15.116	499.681
55	591.030	(575.994)	15.036	514.717
56	590.949	(575.994)	14.955	529.672
57	590.868	(575.994)	14.873	544.545
58	590.785	(575.994)	14.791	559.336
59	590.702	(575.994)	14.708	574.044

Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
60	491.682	(575.994)	(84.312)	489.731
61	590.533	(575.994)	14.539	504.270
62	590.447	(575.994)	14.453	518.723
63	590.361	(575.994)	14.366	533.089
64	590.273	(575.994)	14.279	547.368
65	590.185	(575.994)	14.191	561.559
66	590.096	(575.994)	14.102	575.661
67	590.006	(575.994)	14.012	589.672
68	589.915	(575.994)	13.921	603.593
69	589.823	(575.994)	13.829	617.422
70	589.730	(575.994)	13.736	631.158
71	589.637	(575.994)	13.642	644.800
72	490.606	(575.994)	(85.388)	559.412
73	589.447	(575.994)	13.452	572.864
74	589.350	(575.994)	13.356	586.220
75	589.253	(575.994)	13.259	599.479
76	589.154	(575.994)	13.160	612.639
77	589.055	(575.994)	13.061	625.700
78	588.955	(575.994)	12.961	638.660
79	588.853	(575.994)	12.859	651.520
80	588.751	(575.994)	12.757	664.277
81	588.648	(575.994)	12.654	676.930
82	588.544	(575.994)	12.549	689.480
83	588.438	(575.994)	12.444	701.924
84	489.396	(575.994)	(86.598)	615.325
85	588.224	(575.994)	12.230	627.555
86	588.116	(575.994)	12.122	639.677
87	588.006	(575.994)	12.012	651.689
88	587.896	(575.994)	11.901	663.591
89	587.784	(575.994)	11.790	675.381
90	587.671	(575.994)	11.677	687.057
91	587.557	(575.994)	11.563	698.620
92	587.442	(575.994)	11.448	710.068
93	587.326	(575.994)	11.332	721.400
94	587.209	(575.994)	11.214	732.614
95	587.090	(575.994)	11.096	743.710
96	488.034	(575.994)	(87.960)	655.750
97	586.849	(575.994)	10.855	666.606
98	586.727	(575.994)	10.733	677.339
99	586.604	(575.994)	10.610	687.949
100	586.480	(575.994)	10.485	698.434
101	586.354	(575.994)	10.360	708.794
102	586.227	(575.994)	10.233	719.027
103	586.099	(575.994)	10.105	729.131
104	585.969	(575.994)	9.975	739.106
105	585.839	(575.994)	9.844	748.951
106	585.707	(575.994)	9.712	758.663
107	585.573	(575.994)	9.579	768.242

Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
108	486.503	(575.994)	(89.492)	678.751
109	585.303	(575.994)	9.308	688.059
110	585.165	(575.994)	9.171	697.230
111	585.027	(575.994)	9.032	706.263
112	584.887	(575.994)	8.892	715.155
113	584.745	(575.994)	8.751	723.906
114	584.602	(575.994)	8.608	732.515
115	584.458	(575.994)	8.464	740.979
116	584.313	(575.994)	8.318	749.297
117	584.165	(575.994)	8.171	757.468
118	584.017	(575.994)	8.023	765.491
119	583.867	(575.994)	7.873	773.364
120	484.780	(575.994)	(91.215)	682.149
121	583.563	(575.994)	7.568	689.717
122	583.408	(575.994)	7.414	697.131
123	583.252	(575.994)	7.258	704.389
124	583.094	(575.994)	7.100	711.489
125	582.935	(575.994)	6.941	718.430
126	582.775	(575.994)	6.781	725.211
127	582.612	(575.994)	6.618	731.829
128	582.449	(575.994)	6.454	738.284
129	582.283	(575.994)	6.289	744.573
130	582.116	(575.994)	6.122	750.694
131	581.947	(575.994)	5.953	756.648
132	482.841	(575.994)	(93.153)	663.494
133	581.605	(575.994)	5.611	669.105
134	581.431	(575.994)	5.437	674.542
135	581.256	(575.994)	5.261	679.803
136	581.078	(575.994)	5.084	684.887
137	580.899	(575.994)	4.905	689.792
138	580.719	(575.994)	4.724	694.517
139	580.536	(575.994)	4.542	699.059
140	580.352	(575.994)	4.358	703.416
141	580.166	(575.994)	4.171	707.588
142	579.978	(575.994)	3.983	711.571
143	579.788	(575.994)	3.794	715.365
144	480.660	(575.994)	(95.334)	620.030
145	579.402	(575.994)	3.408	623.439
146	579.207	(575.994)	3.213	626.651
147	579.010	(575.994)	3.015	629.667
148	578.810	(575.994)	2.816	632.483
149	578.609	(575.994)	2.615	635.097
150	528.937	(575.994)	(47.057)	588.040

Risco de Inadimplência

O aluguel do Imóvel é devido pela Nestlé, uma empresa instalada no Brasil desde 1921, quando inaugurou sua primeira fábrica em Araras. A Nestlé é filial da Nestlé S.A., grupo suíço com atuação focada no segmento de alimentação e presente em mais de 100 países. Seu faturamento anual foi de cerca de USD 50,4 bilhões em 2001. O Brasil é o sexto maior mercado do grupo, com vendas brutas de R\$ 5,7 bilhões em 2001. A Nestlé é líder em diversos segmentos do setor de alimentos no país, entre eles o de produtos lácteos, chocolates, biscoitos, achocolatados e café solúvel.

A Nestlé conta com 3 centros de distribuição no país, localizados em Cordeirópolis, São Bernardo do Campo e Recife. O Centro de Distribuição de São Bernardo do Campo, objeto da presente operação, foi construído em 1970 e representa cerca de 30% do giro de mercadorias da Nestlé, sendo responsável por todo o abastecimento da região sul do país e pelo estoque regulador do abastecimento de biscoitos.

A Nestlé é uma sociedade limitada e não foi objeto de auditoria legal para os fins da presente emissão de CRIs. Entretanto, foram analisados dados públicos disponíveis sobre a companhia, bem como foi realizada uma reunião com representantes da Nestlé, inclusive com a presença das agências de *rating*, de forma a discutir aspectos relevantes sobre os negócios da companhia, bem como avaliar o comprometimento da Nestlé com relação ao Centro de Distribuição. Devido à sólida posição da Nestlé no Brasil, à importância estratégica do mercado brasileiro e do Centro de Distribuição para as atividades da companhia e o permanente suporte da matriz, entendemos que o risco de inadimplência por parte da Nestlé no Contrato de Construção e Locação é baixo.

Mecanismos de Controle e Gestão do Fluxo de Caixa da WT NSBC

O Banco Itaú S.A. será responsável, em caráter não discricionário, pela prestação de serviços administrativos e operacionais que compreenderão a administração, supervisão e acompanhamento do fluxo de caixa da WT NSBC. Dentre essas atividades, o Banco Itaú será responsável, entre outras atividades, pelo (i) recebimento do aluguel a ser pago pela Nestlé; (ii) provisionamento e pagamento das despesas necessárias à manutenção das atividades da WT NSBC, conforme detalhado no Termo de Securitização; e (iii) pagamento da amortização e dos juros remuneratórios aos detentores dos CRIs.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



18. Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA
PRIMEIRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito,

I. Como EMISSORA:

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., nova denominação social da WT NSBC Empreendimentos S/A, anteriormente denominada WTJ IV Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200 – Edifício Philadelphia, 4º andar – sala 01, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.370.450/0001-27, constituída através do Instrumento de Alteração Contratual e Transformação em Sociedade Anônima datado de 17 de dezembro de 2001, cuja ata foi arquivada e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 5300.89329, em sessão de 27/12/2001, com seu estatuto social ("Estatuto Social") reformado incluindo a alteração da denominação social, através da Assembleia Geral Ordinária, Extraordinária e Especial realizada em 30/08/2002, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial, sob n.º 43.381/02-9, em sessão de 05/03/2002, neste ato representada pelos seus Diretores Walter Torre Junior e Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr., doravante simplesmente denominada Securitizadora;

II. Como AGENTE FIDUCIÁRIO:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente denominada Agente Fiduciário ou Oliveira Trust;

III. Como INTERVENIENTES:

BANCO BBA CREDITANSTALT S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 37, 20º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.516.198/0001-94, doravante simplesmente denominado Banco BBA; e

BANCO SANTANDER BRASIL S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.472.676/0001-72, doravante simplesmente denominado Banco Santander;

sendo a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Banco BBA e o Banco Santander doravante denominados em conjunto Partes, ou individualmente, Parte;

firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, doravante designado simplesmente "Termo", de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e a Instrução nº 284, de 24 de julho de 1998, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para formalizar a securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") pela Securitizadora, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Origem e Data de Constituição

Os créditos imobiliários vinculados ao presente Termo, doravante denominados simplesmente Créditos, são todos oriundos do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, celebrado em 29 de novembro de 2001, e aditado em 27 de dezembro de 2001, 10 de junho de 2002 e 16 de janeiro de 2003, entre (i) a Securitizadora, na qualidade de locadora; (ii) a **NESTLÉ BRASIL LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 12.495, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.409.075/0001-52, doravante simplesmente denominada Nestlé, na qualidade de locatária; e (iii) **WALTER TORRE JUNIOR CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 64, conjunto 02, Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.338.995/0001-47, doravante denominada Walter Torre, na qualidade de construtora do imóvel objeto da locação, sendo o Contrato de Construção e Locação de Imóvel doravante denominado Contrato de Construção e Locação.

1.2. Características do Contrato de Construção e Locação

1.2.1. Objeto

O Contrato de Construção e Locação disciplina diversas relações jurídicas entre as partes numa operação de "built-to-suit", tendo como objeto:

- i) a aquisição pela Securitizadora do imóvel situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula nº 47.452 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP (o "Registro de Imóveis"), onde a Nestlé mantinha um centro de distribuição de seus produtos, o qual foi atingido, em 24 de setembro de 2001, por um incêndio que o inutilizou em grande parte (o "Centro de Distribuição");
- ii) a reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição em conformidade com as especificações exigidas pela Nestlé (o "Imóvel"), sendo que a execução da obra ficou a cargo da Walter Torre, sob supervisão da Nestlé, respondendo a Securitizadora pelos custos relacionados à sua reconstrução e ampliação, e

- iii) a locação do Imóvel à Nestlé, pelo período de 150 (cento e cinquenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra.

O Imóvel será destinado ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais e logísticas da Nestlé, para que nele instale um centro de distribuição, no qual se incluam depósitos de mercadorias, câmaras frias, escritórios e demais dependências necessárias ao desenvolvimento de suas operações.

1.2.2. Valor do Aluguel

Nos termos do Contrato de Construção e Locação, o início da locação se dará a partir da aceitação da obra pela Nestlé, fazendo jus a Securitizadora a remuneração mensal a título de aluguel pelo prazo de duração da locação (o "Aluguel"). O valor do primeiro Aluguel será de R\$ 607.188,41 (seiscentos e sete mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e um centavos).

1.2.3. Reajuste do Aluguel

Após a fixação do Aluguel, o mesmo será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida em lei, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV"). Na hipótese de alteração legal da periodicidade mínima, a nova periodicidade deverá ser implementada em um prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias da data de publicação do respectivo diploma legal.

Se o IGPM/FGV for extinto ou considerado inaplicável ao Contrato de Construção e Locação, os valores fixados passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice de Preços ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE), ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas partes do Contrato de Construção e Locação e indicado em aditivo contratual.

1.2.4. Caráter Personalíssimo das Relações Jurídicas

O prazo de 150 (cento e cinquenta) meses para o período locativo foi estabelecido pelas partes como período mínimo para a vigência da locação, tendo em vista o fato de o Aluguel constituir forma de remuneração não meramente pelo uso e gozo do Imóvel, mas também pelas obrigações cumpridas pela Securitizadora em decorrência do adimplemento das diversas relações jurídicas compreendidas no Contrato de Construção e Locação, como aquisição do imóvel onde estava instalado o Centro de Distribuição e sua consequente reconstrução e ampliação. Em razão desta diversidade de relações jurídicas compreendidas em um único instrumento contratual, o Aluguel deve ser considerado como contraprestação e retorno dos investimentos realizados pela Securitizadora para a viabilização de projeto de interesse da Nestlé.

Em decorrência do caráter personalíssimo das relações jurídicas previstas no Contrato de Construção e Locação, a Nestlé e a Securitizadora dispuseram que não haverá revisão do valor do Aluguel durante o período de 150 (cento e cinquenta) meses de locação iniciais.

2ª RI

1.2.5. Rescisão

Caso a Nestlé rescinda voluntariamente a locação antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela Securitizadora em virtude de descumprimento de qualquer das obrigações contratuais da Nestlé que dê causa à sua rescisão, além de multa equivalente a 4 (quatro) vezes o valor do Aluguel mensal em vigor à época da infração, a Nestlé deverá pagar à Securitizadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses faltantes para o término do Contrato de Construção e Locação pelo valor mensal do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma do item 1.2.3 acima, *pro rata die* (a "Indenização"), observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de pagamento da Indenização e desocupação do Imóvel, de forma a possibilitar que a Securitizadora informe os eventuais titulares dos CRIs da ocorrência de tal fato.

1.2.6. Revisão Judicial do Aluguel

Dada a atipicidade do Contrato de Construção e Locação, conforme mencionado no item 1.2.4 acima, visto que o Aluguel não é mera contraprestação pelo uso e gozo do Imóvel, mas sim remuneração conjunta pela (i) aquisição do Centro de Distribuição e reconstrução e ampliação do Imóvel nos moldes determinados pela Nestlé, e (ii) locação pelo período de 150 (cento e cinquenta) meses, e, ainda, servirão de lastro à emissão dos CRIs, não há que se falar em revisão do valor do Aluguel ou em valor de mercado. Assim, tanto a Nestlé como a Securitizadora renunciaram, em comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do Aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245/91.

1.2.7. Seguro do Imóvel

A Nestlé ficou encarregada de contratar seguro do Imóvel (o "Seguro") com companhia idônea de primeira linha, às suas expensas, devendo a apólice ser entregue em até 30 (trinta) dias após o início da locação, sendo que a mesma deverá vigorar até o término do Contrato de Construção e Locação. A apólice de seguro será submetida previamente à aprovação da Walter Torre e da Securitizadora e via original deverá ser entregue em, no máximo, 10 (dez) dias a contar da sua contratação.

O Seguro deverá (i) abranger cobertura contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) explosão de qualquer natureza, (d) queda de aeronave e (e) vendavais, cuja indenização corresponda ao valor de reconstrução do Imóvel e (ii) ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária. As atualizações do valor do Seguro serão feitas junto com as atualizações do Aluguel, na mesma época em que estas vierem a ocorrer.

O Seguro contratado pela Nestlé deverá, em caso de sinistro parcial, propiciar cobertura (i) do montante necessário para reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro; e (ii) do pagamento do Aluguel devido pela Nestlé à Securitizadora pelo período mínimo de 12 (doze) meses ou até o término da reconstrução do Imóvel, o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo para reconstrução deverá ser de até 150 (cento e cinquenta) dias, após a liberação (i) pelas autoridades competentes; e (ii) pela respectiva seguradora do valor do Seguro.





A Nestlé poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito à Securitizadora, interrompendo o pagamento do Aluguel equivalente à área útil do Imóvel que ficou inutilizada (esta diferença deverá ser coberta pela cláusula de perda de aluguéis do Seguro), imediatamente após a ocorrência do sinistro. A Securitizadora ficará obrigada a empregar o produto da indenização do Seguro na reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

Caso a Nestlé manifeste a intenção de rescindir o Contrato de Construção e Locação durante os primeiros 150 (cento e cinquenta) meses, em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à Securitizadora o montante correspondente à diferença entre (i) o saldo do Aluguel vincendo até o final do prazo do Contrato de Construção e Locação; e (ii) o valor da indenização paga pelo Seguro, para reconstrução do Imóvel.

A Nestlé poderá considerar rescindido o Contrato de Construção e Locação de pleno direito em caso de sinistro total, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte. Nesse caso, tendo ocorrido sinistro total e a respectiva seguradora não venha a pagar a indenização à Securitizadora sob fundamento de que a ocupação do Imóvel estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice ou, ainda, não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel de molde a permitir o exercício regular das atividades da Nestlé, a mesma deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem à Securitizadora, ressalvado o direito de regresso da Nestlé contra a respectiva seguradora.

1.3. Valor Nominal dos Créditos e Pagamentos da Securitizadora

1.3.1. O valor nominal dos Créditos é R\$91.078.261,50 (noventa e um milhões, setenta e oito mil, duzentos e sessenta e um reais e cinquenta centavos). Este valor é resultado da multiplicação do valor do primeiro Aluguel pelos 150 (cento e cinquenta) meses correspondentes ao prazo remanescente do Contrato de Construção e Locação.

1.3.2. Os Créditos serão pagos pela Nestlé na conta-corrente nº 32190-6, mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú S.A., agência nº 2001 – Private Bank, (a “Conta-Corrente Autorizada 1”). O Agente Fiduciário desde já autoriza o Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (o “Banco Itaú”), na qualidade de (i) *trustee* da Securitizadora; (ii) agente escriturador da primeira emissão privada de debêntures simples subordinadas (“DPLs”) da Securitizadora; e (iii) instituição financeira liquidante dos CRIs, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento, Controle e Manutenção de Contas-Correntes, de Liquidação Financeira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), de Escrituração de Debêntures e Outras Avenças, firmado em 29 de janeiro de 2003 entre a Securitizadora e o Banco Itaú S.A. (“Contrato de Prestação de Serviços”); a realizar saques da Conta-Corrente Autorizada 1 para, exclusivamente, (a) transferência de recursos para a conta-corrente nº 32186-4, também mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú, agência nº 2001 – Private Bank (a “Conta-Corrente Autorizada 2”) e (b) pagamento de (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás necessários ao regular funcionamento da Securitizadora; (ii) honorários do Agente Fiduciário,

previstos no presente Termo; (iii) remuneração e todas as despesas incorridas pelo Banco Itaú e que sejam de responsabilidade da Securitizadora, na prestação dos serviços de (A) *trustee* da Securitizadora; (B) instituição financeira liquidante dos CRIs, e (C) agente escriturador das DPLs, tudo nos termos do Contrato de Prestação de Serviços; (iv) despesas da Securitizadora com a Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA ("BOVESPA") e a Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC ("CBLC"); (v) comissões de coordenação, colocação e garantia firme de subscrição dos CRIs, por ocasião de sua distribuição pública, e demais valores devidos nos termos do Contrato de Distribuição Pública e Colocação em Regime de Garantia Firme de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Primeira Emissão da Securitizadora ("Contrato de Distribuição e Colocação"); (vi) despesas com registros perante a Comissão de Valores Mobiliários, Junta Comercial do Estado de São Paulo e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora e do presente Termo, bem como dos demais documentos e contratos relacionados com a emissão dos CRIs, das DPLs e seus posteriores aditamentos, conforme o caso; (vii) honorários e as despesas com contratação de agências de classificação de risco, inclusive os incorridos na preparação dos relatórios de acompanhamento periódico da classificação de risco obtida; (viii) despesas com publicação de atas de assembleias gerais e de reuniões do conselho de administração da Securitizadora, bem como de anúncios de início e encerramento de distribuição pública dos CRIs; (ix) despesas com confecção de prospectos para a emissão dos CRIs; (x) despesas para realização de *road-show* para a distribuição pública dos CRIs; (xi) honorários advocatícios relativos à emissão dos CRIs; (xii) despesas necessárias à obtenção e manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, tais como: as taxas e emolumentos cobrados pela CVM e os custos de preparação, publicação e arquivamento das informações periódicas exigidas pelas normas legais e regulamentares; (xiii) honorários do auditor independente da Securitizadora e dos auditores contratados para a elaboração dos relatórios a que se referem o seu Estatuto Social, acrescidos das despesas pelos mesmos incorridas na prestação de seus serviços e na preparação dos referidos relatórios; (xiv) despesas incorridas pelos administradores da Securitizadora no cumprimento de suas funções, observado o disposto no Estatuto Social, e (xv) despesas com quaisquer taxas, impostos, contribuições ou encargos, presentes ou futuros, a que a Securitizadora esteja sujeita (as "Despesas"). O Agente Fiduciário desde já autoriza o Banco Itaú a debitar a Conta-Corrente Autorizada 2 para, exclusivamente, realizar o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs.

1.3.3. As Contas-Correntes Autorizadas 1 e 2 não poderão ser movimentadas por cheques e não admitirão saques ou fechamento sem autorização do Agente Fiduciário.

1.3.4. As Despesas deverão estar previstas em orçamento anual elaborado pela Securitizadora e aprovado pelo Agente Fiduciário (o "Orçamento Anual"), nos termos do item (f) do parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A emissão dos CRIs observará as seguintes condições e características:



2ª RI - 3


2.1. Número de Ordem

Esta é a 1ª emissão de CRIs da Securitizadora ("Emissão").

2.2. Data de Emissão

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs será 3 de novembro de 2002 ("Data de Emissão").

2.3. Quantidade e Valor Nominal

Serão emitidos 150 (cento e cinquenta) CRIs, com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão.

2.4. Valor Total da Emissão

R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.5. Série

A presente Emissão será feita em série única.

2.6. Prazo e Data de Vencimento

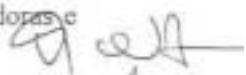
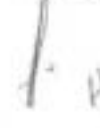
Os CRIs terão prazo de 150 (cento e cinquenta) meses contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 3 de maio de 2015.

2.7. Forma

Os CRIs serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRIs será comprovada pelo extrato emitido pela CBLC, na qualidade de instituição custodiante dos CRIs.

2.8. Procedimento de Colocação

A distribuição primária dos CRIs será pública, com intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e será adotado o procedimento diferenciado de distribuição, conforme previsto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80, não havendo lotes máximos ou mínimos, nem reservas antecipadas, visando principalmente investidores institucionais, tais como entidades abertas e fechadas de previdência privada, seguradoras e





fundos de investimento, sendo atendidos prioritariamente os clientes do Banco Santander, na qualidade de coordenador da Emissão.

2ª RI - 3


2.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

2.9.1. O preço de subscrição dos CRIs será o seu valor nominal unitário após as 12 (doze) primeiras parcelas de amortização programada, ou seja, em 3 de novembro de 2003, atualizado pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, desde a Data de Emissão até a data de subscrição, e acrescido dos juros remuneratórios calculados *pro rata die* por dias corridos desde a Data de Emissão ou da data da última amortização programada, conforme o caso, até a data de subscrição. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. A subscrição será efetuada por meio dos procedimentos da BOVESPA e da CBLIC. Os CRIs poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço de subscrição. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para todos os CRIs da Emissão.

2.9.2. Caso a subscrição ocorra em data que não coincida com o dia 3 (três) do mês, a atualização monetária, para efeito do cálculo do preço de subscrição, será calculada de forma *pro rata die* por dias corridos com base na última variação conhecida do IGPM/FGV. Não caberá, quando da divulgação do IGPM/FGV definitivo, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Securitizadora quanto pelos titulares dos CRIs.

2.10. Garantia e Regime Fiduciário

Os CRIs serão da espécie com garantia flutuante, na forma do disposto no artigo 7º, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, e contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos que lastreiam a presente Emissão, nos termos da Cláusula Terceira abaixo.

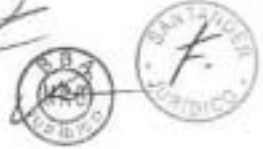
2.11. Atualização Monetária

2.11.1. O valor nominal unitário dos CRIs será atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do IGPM/FGV, no período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente.

2.11.2. As parcelas de amortização programada dos CRIs, devidamente corrigidas, serão pagas aos titulares dos CRIs no dia 3 de dezembro de cada ano, iniciando-se em 2003.

2.11.3. No caso de publicação de legislação superveniente admitindo o reajuste do Aluguel em periodicidade inferior à anual, aplicar-se-á aos CRIs reajuste na mesma periodicidade que venha a ser aplicada ao Aluguel, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

2.11.4. Caso o IGPM/FGV seja extinto ou considerado inaplicável ao Contrato de Construção e Locação, será adotado como índice de atualização monetária dos CRIs o mesmo índice que vier a ser adotado para a atualização do Aluguel no Contrato de Construção e Locação.


PRODUZIDO PELA
www.underwriting.com.br
PEFRAN PUBLICIDADE

2ª RI

2.12. Remuneração

Aos CRIs serão conferidos juros remuneratórios, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente na forma indicada acima, deduzido o valor das amortizações realizadas. A taxa de juros foi definida em processo de "book building", em que foi verificada a demanda dos CRIs pelo mercado, sendo recebidas ofertas de compra para diferentes níveis de taxas, e será válida pelo prazo total da Emissão. A definição da taxa final foi deliberada em reunião do Conselho de Administração da Securitizadora e será informada à CVM antes da concessão do registro definitivo de distribuição dos CRIs. Os juros remuneratórios serão pagos mensalmente juntamente com a amortização programada descrita no item seguinte, pelo sistema da "Tabela Price".

2.13. Amortização Programada

2.13.1. Os CRIs serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores indicados na tabela a seguir, onde as colunas com o título "Amortização" indicam a ordem seqüencial das amortizações, sempre no dia 3 (três) de cada mês, sendo a primeira amortização no dia 3 de dezembro de 2002 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até a data de vencimento dos CRIs, respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas no item 2.18. Os valores indicados na tabela a seguir serão atualizados monetariamente de acordo com o item 2.11 acima, sem pagamento de resíduos de atualização monetária.

	DATA	PAGAMENTOS MENSAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
1	03/12/02	(575.994,21)	443.861,12	(132.133,09)	(132.133,09)
2	03/01/03	(575.994,21)	442.557,82	(133.436,40)	(265.569,49)
3	03/02/03	(575.994,21)	441.241,66	(134.752,56)	(400.322,04)
4	03/03/03	(575.994,21)	439.912,52	(136.081,70)	(536.403,74)
5	03/04/03	(575.994,21)	438.570,26	(137.423,95)	(673.827,69)
6	03/05/03	(575.994,21)	437.214,77	(138.779,44)	(812.607,13)
7	03/06/03	(575.994,21)	435.845,91	(140.148,31)	(952.755,44)
8	03/07/03	(575.994,21)	434.463,54	(141.530,67)	(1.094.286,11)
9	03/08/03	(575.994,21)	433.067,55	(142.926,67)	(1.237.212,78)
10	03/09/03	(575.994,21)	431.657,78	(144.336,44)	(1.381.549,22)
11	03/10/03	(575.994,21)	430.234,10	(145.760,11)	(1.527.309,33)
12	03/11/03	(575.994,21)	428.796,39	(147.197,83)	(1.674.507,16)
13	03/12/03	(575.994,21)	427.344,49	(148.649,73)	(1.823.156,88)
14	03/01/04	(575.994,21)	425.878,27	(150.115,94)	(1.973.272,83)
15	03/02/04	(575.994,21)	424.397,59	(151.596,63)	(2.124.869,45)
16	03/03/04	(575.994,21)	422.902,30	(153.091,91)	(2.277.961,36)

H. [Assinatura] [Carimbo]

	DATA	PAGAMENTOS MENSAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
17	03/04/04	(575.994,21)	421.392,27	(154.601,95)	(2.432.563,31)
18	03/05/04	(575.994,21)	419.867,34	(156.126,87)	(2.588.690,18)
19	03/06/04	(575.994,21)	418.327,37	(157.666,84)	(2.746.357,03)
20	03/07/04	(575.994,21)	416.772,21	(159.222,00)	(2.905.579,03)
21	03/08/04	(575.994,21)	415.201,71	(160.792,50)	(3.066.371,53)
22	03/09/04	(575.994,21)	413.615,72	(162.378,49)	(3.228.750,03)
23	03/10/04	(575.994,21)	412.014,09	(163.980,13)	(3.392.730,15)
24	03/11/04	(575.994,21)	410.396,66	(165.597,56)	(3.558.327,71)
25	03/12/04	(575.994,21)	408.763,27	(167.230,94)	(3.725.558,65)
26	03/01/05	(575.994,21)	407.113,78	(168.880,44)	(3.894.439,09)
27	03/02/05	(575.994,21)	405.448,01	(170.546,20)	(4.064.985,29)
28	03/03/05	(575.994,21)	403.765,82	(172.228,40)	(4.237.213,69)
29	03/04/05	(575.994,21)	402.067,03	(173.927,19)	(4.411.140,88)
30	03/05/05	(575.994,21)	400.351,48	(175.642,73)	(4.586.783,61)
31	03/06/05	(575.994,21)	398.619,02	(177.375,20)	(4.764.158,81)
32	03/07/05	(575.994,21)	396.869,46	(179.124,75)	(4.943.283,57)
33	03/08/05	(575.994,21)	395.102,65	(180.891,57)	(5.124.175,13)
34	03/09/05	(575.994,21)	393.318,41	(182.675,80)	(5.306.850,94)
35	03/10/05	(575.994,21)	391.516,57	(184.477,64)	(5.491.328,58)
36	03/11/05	(575.994,21)	389.696,96	(186.297,25)	(5.677.625,83)
37	03/12/05	(575.994,21)	387.859,41	(188.134,81)	(5.865.760,64)
38	03/01/06	(575.994,21)	386.003,72	(189.990,49)	(6.055.751,13)
39	03/02/06	(575.994,21)	384.129,74	(191.864,48)	(6.247.615,61)
40	03/03/06	(575.994,21)	382.237,27	(193.756,95)	(6.441.372,56)
41	03/04/06	(575.994,21)	380.326,13	(195.668,09)	(6.637.040,65)
42	03/05/06	(575.994,21)	378.396,14	(197.598,07)	(6.834.638,72)
43	03/06/06	(575.994,21)	376.447,12	(199.547,10)	(7.034.185,82)
44	03/07/06	(575.994,21)	374.478,87	(201.515,35)	(7.235.701,17)
45	03/08/06	(575.994,21)	372.491,20	(203.503,01)	(7.439.204,18)
46	03/09/06	(575.994,21)	370.483,94	(205.510,28)	(7.644.714,46)
47	03/10/06	(575.994,21)	368.456,87	(207.537,35)	(7.852.251,81)
48	03/11/06	(575.994,21)	366.409,81	(209.584,41)	(8.061.836,22)
49	03/12/06	(575.994,21)	364.342,53	(211.651,66)	(8.273.487,88)
50	03/01/07	(575.994,21)	362.254,91	(213.739,30)	(8.487.227,18)
51	03/02/07	(575.994,21)	360.146,68	(215.847,54)	(8.703.074,72)
52	03/03/07	(575.994,21)	358.017,65	(217.976,57)	(8.921.051,29)
53	03/04/07	(575.994,21)	355.867,62	(220.126,60)	(9.141.177,89)
54	03/05/07	(575.994,21)	353.696,38	(222.297,83)	(9.363.475,72)
55	03/06/07	(575.994,21)	351.503,73	(224.490,49)	(9.587.966,21)

28 R

	DATA	PAGAMENTOS MENSIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
56	03/07/07	(575.994,21)	349.289,45	(226.704,77)	(9.814.670,97)
57	03/08/07	(575.994,21)	347.053,33	(228.940,89)	(10.043.611,86)
58	03/09/07	(575.994,21)	344.795,15	(231.199,06)	(10.274.810,93)
59	03/10/07	(575.994,21)	342.514,70	(233.479,52)	(10.508.290,44)
60	03/11/07	(575.994,21)	340.211,76	(235.782,46)	(10.744.072,90)
61	03/12/07	(575.994,21)	337.886,10	(238.108,12)	(10.982.181,02)
62	03/01/08	(575.994,21)	335.537,50	(240.456,72)	(11.222.637,74)
63	03/02/08	(575.994,21)	333.165,73	(242.828,48)	(11.465.466,22)
64	03/03/08	(575.994,21)	330.770,58	(245.223,64)	(11.710.689,86)
65	03/04/08	(575.994,21)	328.351,79	(247.642,42)	(11.958.332,28)
66	03/05/08	(575.994,21)	325.909,15	(250.085,06)	(12.208.417,34)
67	03/06/08	(575.994,21)	323.442,42	(252.551,80)	(12.460.969,14)
68	03/07/08	(575.994,21)	320.951,35	(255.042,86)	(12.716.012,00)
69	03/08/08	(575.994,21)	318.435,72	(257.558,50)	(12.973.570,50)
70	03/09/08	(575.994,21)	315.895,27	(260.098,95)	(13.233.669,45)
71	03/10/08	(575.994,21)	313.329,76	(262.664,45)	(13.496.333,90)
72	03/11/08	(575.994,21)	310.738,95	(265.255,27)	(13.761.589,17)
73	03/12/08	(575.994,21)	308.122,58	(267.871,63)	(14.029.460,80)
74	03/01/09	(575.994,21)	305.480,41	(270.513,81)	(14.299.974,61)
75	03/02/09	(575.994,21)	302.812,17	(273.182,04)	(14.573.156,65)
76	03/03/09	(575.994,21)	300.117,62	(275.876,59)	(14.849.033,24)
77	03/04/09	(575.994,21)	297.396,49	(278.597,73)	(15.127.630,97)
78	03/05/09	(575.994,21)	294.648,52	(281.345,70)	(15.408.976,67)
79	03/06/09	(575.994,21)	291.873,44	(284.120,77)	(15.693.097,44)
80	03/07/09	(575.994,21)	289.070,99	(286.923,22)	(15.980.020,66)
81	03/08/09	(575.994,21)	286.240,90	(289.753,31)	(16.269.773,97)
82	03/09/09	(575.994,21)	283.382,90	(292.611,32)	(16.562.385,29)
83	03/10/09	(575.994,21)	280.496,70	(295.497,51)	(16.857.882,80)
84	03/11/09	(575.994,21)	277.582,04	(298.412,17)	(17.156.294,97)
85	03/12/09	(575.994,21)	274.638,63	(301.355,59)	(17.457.650,56)
86	03/01/10	(575.994,21)	271.666,18	(304.328,03)	(17.761.978,59)
87	03/02/10	(575.994,21)	268.664,42	(307.329,80)	(18.069.308,39)
88	03/03/10	(575.994,21)	265.633,05	(310.361,17)	(18.379.669,56)
89	03/04/10	(575.994,21)	262.571,77	(313.422,44)	(18.693.092,00)
90	03/05/10	(575.994,21)	259.480,31	(316.513,91)	(19.009.605,91)
91	03/06/10	(575.994,21)	256.358,35	(319.635,87)	(19.329.241,78)
92	03/07/10	(575.994,21)	253.205,59	(322.788,62)	(19.652.030,40)
93	03/08/10	(575.994,21)	250.021,74	(325.972,47)	(19.978.002,87)
94	03/09/10	(575.994,21)	246.806,48	(329.187,73)	(20.307.190,60)

11

	DATA	PAGAMENTOS MENSIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
95	03/10/10	(575.994,21)	243.559,51	(332.434,70)	(20.639.625,30)
96	03/11/10	(575.994,21)	240.280,52	(335.713,70)	(20.975.339,00)
97	03/12/10	(575.994,21)	236.969,18	(339.025,04)	(21.314.364,04)
98	03/01/11	(575.994,21)	233.625,18	(342.369,04)	(21.656.733,07)
99	03/02/11	(575.994,21)	230.248,19	(345.746,02)	(22.002.479,09)
100	03/03/11	(575.994,21)	226.837,90	(349.156,31)	(22.351.635,41)
101	03/04/11	(575.994,21)	223.393,97	(352.600,25)	(22.704.235,66)
102	03/05/11	(575.994,21)	219.916,07	(356.078,15)	(23.060.313,80)
103	03/06/11	(575.994,21)	216.403,86	(359.590,35)	(23.419.904,16)
104	03/07/11	(575.994,21)	212.857,01	(363.137,20)	(23.783.041,36)
105	03/08/11	(575.994,21)	209.275,18	(366.719,03)	(24.149.760,39)
106	03/09/11	(575.994,21)	205.658,02	(370.336,20)	(24.520.096,59)
107	03/10/11	(575.994,21)	202.005,18	(373.989,04)	(24.894.085,63)
108	03/11/11	(575.994,21)	198.316,31	(377.677,91)	(25.271.763,53)
109	03/12/11	(575.994,21)	194.591,05	(381.403,17)	(25.653.166,70)
110	03/01/12	(575.994,21)	190.829,05	(385.165,17)	(26.038.331,87)
111	03/02/12	(575.994,21)	187.029,94	(388.964,27)	(26.427.296,14)
112	03/03/12	(575.994,21)	183.193,36	(392.800,85)	(26.820.096,99)
113	03/04/12	(575.994,21)	179.318,94	(396.675,28)	(27.216.772,27)
114	03/05/12	(575.994,21)	175.406,30	(400.587,92)	(27.617.360,19)
115	03/06/12	(575.994,21)	171.455,07	(404.539,15)	(28.021.899,33)
116	03/07/12	(575.994,21)	167.464,86	(408.529,35)	(28.430.428,68)
117	03/08/12	(575.994,21)	163.435,30	(412.558,91)	(28.842.987,60)
118	03/09/12	(575.994,21)	159.365,99	(416.628,22)	(29.259.615,82)
119	03/10/12	(575.994,21)	155.256,55	(420.737,67)	(29.680.353,49)
120	03/11/12	(575.994,21)	151.106,57	(424.887,65)	(30.105.241,13)
121	03/12/12	(575.994,21)	146.915,65	(429.078,56)	(30.534.319,69)
122	03/01/13	(575.994,21)	142.683,40	(433.310,81)	(30.967.630,51)
123	03/02/13	(575.994,21)	138.409,41	(437.584,81)	(31.405.215,31)
124	03/03/13	(575.994,21)	134.093,25	(441.900,96)	(31.847.116,27)
125	03/04/13	(575.994,21)	129.734,53	(446.259,69)	(32.293.375,96)
126	03/05/13	(575.994,21)	125.332,81	(450.661,40)	(32.744.037,37)
127	03/06/13	(575.994,21)	120.887,67	(455.106,54)	(33.199.143,91)
128	03/07/13	(575.994,21)	116.398,69	(459.595,52)	(33.658.739,43)
129	03/08/13	(575.994,21)	111.865,44	(464.128,78)	(34.122.868,20)
130	03/09/13	(575.994,21)	107.287,47	(468.706,75)	(34.591.574,95)
131	03/10/13	(575.994,21)	102.664,34	(473.329,88)	(35.064.904,83)
132	03/11/13	(575.994,21)	97.995,61	(477.998,60)	(35.542.903,43)
133	03/12/13	(575.994,21)	93.280,83	(482.713,38)	(36.025.616,81)

	DATA	PAGAMENTOS MENSAIS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL AMORTIZADO
134	03/01/14	(575.994,21)	88.519,55	(487.474,66)	(36.513.091,48)
135	03/02/14	(575.994,21)	83.711,31	(492.282,91)	(37.005.374,38)
136	03/03/14	(575.994,21)	78.855,63	(497.138,58)	(37.502.512,97)
137	03/04/14	(575.994,21)	73.952,07	(502.042,15)	(38.004.555,11)
138	03/05/14	(575.994,21)	69.000,13	(506.994,08)	(38.511.549,19)
139	03/06/14	(575.994,21)	63.999,36	(511.994,86)	(39.023.544,05)
140	03/07/14	(575.994,21)	58.949,25	(517.044,96)	(39.540.589,01)
141	03/08/14	(575.994,21)	53.849,34	(522.144,87)	(40.062.733,89)
142	03/09/14	(575.994,21)	48.699,12	(527.295,09)	(40.590.028,98)
143	03/10/14	(575.994,21)	43.498,10	(532.496,11)	(41.122.525,09)
144	03/11/14	(575.994,21)	38.245,79	(537.748,43)	(41.660.273,52)
145	03/12/14	(575.994,21)	32.941,66	(543.052,55)	(42.203.326,07)
146	03/01/15	(575.994,21)	27.585,22	(548.409,00)	(42.751.735,07)
147	03/02/15	(575.994,21)	22.175,94	(553.818,27)	(43.305.553,34)
148	03/03/15	(575.994,21)	16.713,31	(559.280,90)	(43.864.834,24)
149	03/04/15	(575.994,21)	11.196,80	(564.797,42)	(44.429.631,66)
150	03/05/15	(575.994,21)	5.625,87	(570.368,34)	(45.000.000,00)

2.14. Vencimento Antecipado

2.14.1. O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo e exigir o imediato pagamento pela Securitizadora do saldo do valor nominal não amortizado dos CRIs em circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multas previstos neste Termo, desde a data da declaração do vencimento antecipado até a data do efetivo pagamento, mediante notificação extrajudicial à Securitizadora, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Hipótese de Vencimento Antecipado"):

- descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá;
- descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- descumprimento pela Securitizadora de quaisquer disposições do Estatuto Social, tais como, mas não somente, o disposto no artigo 5º, parágrafo 6º (aprovação dos titulares de ações preferenciais para determinados atos) e no artigo 7º (proibição de

contratar empregados), não sanado em 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;

- iv) não fornecimento ao Agente Fiduciário dos documentos e informações a que se refere o item 7.1 (ii) (a) e (b) abaixo, não sanado no prazo máximo de 3 (três) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- v) decretação de falência, pedido de concordata, dissolução ou liquidação da Securitizadora e/ou da Nestlé;
- vi) atraso no recebimento do Aluguel, no todo ou em parte, por período superior a 15 (quinze) dias, e
- vii) qualquer evento relacionado à Securitizadora ou à Nestlé que venha prejudicar, de qualquer forma, o adimplemento de qualquer obrigação prevista neste Termo perante os titulares dos CRIs, em especial a rescisão do Contrato de Construção e Locação, e que não seja sanado, a contento do Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento do aviso encaminhado pelo Agente Fiduciário.

2.14.2. Ocorrido qualquer dos eventos acima descritos, o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembléia dos titulares dos CRIs, em prazo máximo de 15 (quinze) dias, para deliberar se o Agente Fiduciário deverá ou não exercer o direito disposto no item 2.14.1 acima.

2.14.3. Caso a assembléia delibere pela declaração do vencimento antecipado dos CRIs, a Securitizadora será declarada insolvente e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, conforme definido no item 3.2 (i) abaixo. Na mesma assembléia, os titulares dos CRIs deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou poderão optar pela liquidação deste.

2.14.4. Na hipótese dos titulares dos CRIs deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordado, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no sistema de financiamento imobiliário, nos termos do parágrafo 1º do art. 14 da Lei nº 9.514/97.

2.15. Resgate Antecipado Obrigatório

2.15.1. A Securitizadora se obriga a promover o resgate antecipado dos CRIs em circulação nas hipóteses de (i) recebimento da Indenização em virtude da rescisão do Contrato de Construção e Locação nos termos do item 1.2.5 acima, e (ii) ocorrência de sinistro total do Imóvel.

2.15.2. Ocorrendo qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos títulos em circulação, pagando aos titulares dos CRIs (i) o seu



valor nominal não amortizado, devidamente atualizado, e (ii) os juros remuneratórios previstos no item 2.12 acima, calculados *pro-rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data do último pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate.

2.15.3. A Securitizadora publicará aviso prévio aos titulares dos CRIs, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data do resgate.

2.16. Aquisição Facultativa

2.16.1. A Securitizadora poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado CRIs em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os titulares dos CRIs, observado o disposto no item 2.16.2 abaixo. Os CRIs objeto deste procedimento poderão ser cancelados, permanecer em tesouraria da Securitizadora, ou ser novamente colocados no mercado.

2.16.2. Os recursos que eventualmente venham a ser utilizados para a realização de aquisição facultativa dos CRIs deverão ser providos à Securitizadora através de capitalização pelos detentores das ações ordinárias da Securitizadora ou por terceiros indicados por estes.

2.17. Negociação

Os CRIs serão registrados para negociação no mercado secundário no BOVESPA FIX, administrado pela BOVESPA.

2.18. Prorrogação dos Prazos

2.18.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, sem qualquer acréscimo moratório aos valores a serem pagos.

2.18.2. Sempre que o 1º (primeiro) dia de dado mês coincida com uma sexta-feira ou dia em que não haja expediente bancário ou comercial na cidade de São Paulo, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRIs devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento do Aluguel pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRIs sempre decorra dois dias úteis.

2.18.3. A prorrogação prevista no item 2.18.2 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) dias úteis entre o recebimento do Aluguel pela Securitizadora e o repasse dos recursos aos titulares dos CRIs.

2.19. Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRIs, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos à multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), além de juros remuneratórios e atualização monetária, nos termos do presente Termo, calculados exponencialmente *pro rata temporis*, e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial.

2.20. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto no item anterior, o não comparecimento do titular dos CRIs para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Securitizadora, nas datas previstas neste Termo, não lhe dará direito ao recebimento de quaisquer acréscimos ao valor devido, no período compreendido entre a data do vencimento e a do efetivo recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

2.21. Local de Pagamento

Os pagamentos referentes à amortização programada e aos juros remuneratórios, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os titulares dos CRIs, serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CBLC.

2.22. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs serão utilizados para (i) pagamento do Convênio de Abertura de Crédito para Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel para Locação nº FB2.CG/01, datado de 7 de fevereiro de 2002, celebrado entre o Banco BBA e a Securitizadora ("Convênio de Abertura de Crédito"), e cedido em 22 de novembro de 2002 ao Banco Santander através do Contrato de Cessão de Créditos nº OK2.02/01 ("Contrato de Cessão"), cujo valor atualizado é de aproximadamente R\$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais); (ii) pagamento de empréstimos para capital de giro contratados junto ao Banco Santander em 20 de novembro de 2002, por meio do Contrato de Mútuo nº 218.413.813, e em 15 de janeiro de 2003, por meio do Contrato de Mútuo nº 150.103, cujos valores atualizados, em conjunto, são de aproximadamente R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); e (iii) pagamento de despesas e comissões relativas à emissão dos CRIs, estimadas em aproximadamente R\$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais).



23 R


2.23. Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRIs deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal Gazeta Mercantil - Edição Nacional, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário e o Banco Itaú da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) dias úteis antes da sua ocorrência.

2.24. Classificação de Risco

2.24.1. A emissão dos CRIs foi atribuída nota de "rating" preliminar brAAA pela Standard & Poor's, e Rating Nacional AA pela Atlantic Rating (em conjunto, as "Agências de Classificação de Risco").

2.24.2. Ambas as notas de "rating" serão objeto de revisão e avaliação, anualmente, pelas agências de classificação de risco Standard & Poor's e Atlantic Rating ou outra(s) que vier(em) a ser indicada(s), sendo disponibilizados pelo Agente Fiduciário os respectivos relatórios, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento, de acordo com o item 7.1 (ii) (g) abaixo.

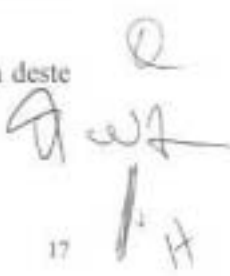
CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME FIDUCIÁRIO

3.1. Os Créditos são ora expressamente vinculados à emissão dos CRIs descrita na Cláusula Segunda acima.

3.2. Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretirável, regime fiduciário sobre os Créditos, o qual está submetido às seguintes condições:

- i) Os Créditos destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado (o "Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs.
- ii) os Créditos são afetados neste ato como lastro da emissão dos CRIs descrita na Cláusula Segunda acima;
- iii) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será a Oliveira Trust, acima qualificado, e os beneficiários do mesmo serão os titulares dos CRIs;
- iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Nona abaixo; e
- v) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula Quarta deste Termo.




17 H

3.3. Os Créditos objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei:

- i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que complete o resgate da totalidade dos CRIs objeto da presente Emissão;
- iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e
- vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs a que estão afetados.

CLÁUSULA QUARTA - DO PATRIMÔNIO SEPARADO

4.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras referentes ao Patrimônio Separado.

4.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

4.3. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

4.4. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

4.5. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado após adotados os procedimentos previstos nos itens 5.1 e 5.2, o Agente Fiduciário convocará assembleia geral dos titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

4.6. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos que integrem o Patrimônio Separado e convocará assembleia geral dos titulares dos CRIs para deliberar sobre a forma de administração dos mesmos.



4.7. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- i) automaticamente, quando do resgate integral dos CRIs na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado obrigatório; ou
- ii) após a data de vencimento dos CRIs (seja o vencimento ora pactuado seja o vencimento antecipado em função do disposto no item 2.14 da Cláusula Segunda), na hipótese de não pagamento pela Securitizadora de suas obrigações principais ou acessórias sob os mesmos, e após deliberação da assembleia de titulares dos CRIs convocada nos termos da lei, mediante transferência dos créditos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado; neste caso, a totalidade dos créditos integrantes do Patrimônio Separado será transferida imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRIs, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRIs, (a) administrar os créditos que integravam o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos que lhe forem transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRIs na proporção de CRIs detidos, e (d) transferir os créditos eventualmente não realizados aos titulares dos CRIs, na proporção de CRIs detidos.

4.8. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

4.9. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) dias úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 4.7 (i) acima, na reintegração ao patrimônio comum da Securitizadora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 4.7 (ii) acima, os titulares dos CRIs receberão a totalidade dos créditos do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida sob os CRIs e, em nenhuma hipótese, haverá devolução à Securitizadora de eventuais créditos que sobejarem.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OUTRAS GARANTIAS

5.1. A Securitizadora confere aos titulares dos CRIs o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora na hipótese de o Patrimônio Separado, instituído na Cláusula Quarta acima, tornar-se insuficiente. Neste caso, a Securitizadora compromete-se a, sempre que verificada tal insuficiência, e desde que seja proprietária de outros créditos, promover a recomposição do Patrimônio Separado incluindo nele outros créditos imobiliários, mediante aditivo ao presente Termo, desde que aprovado pela assembleia dos titulares dos CRIs.

5.2. A recomposição em questão dar-se-á em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento pela Securitizadora de notificação neste sentido, a ser enviada pelo Agente Fiduciário imediatamente após a aprovação pela assembleia dos titulares dos CRIs.

5.3. Além do Patrimônio Separado instituído por este Termo, os CRIs contarão com garantia flutuante, que assegurará aos seus titulares privilégio geral sobre o ativo da Securitizadora. Tal garantia, contudo, não impede a negociação e/ou oneração dos bens que compõe esse ativo, pela Securitizadora.

5.4. O imóvel objeto da matrícula 47.452 do Registro de Imóveis encontra-se hipotecado a favor do Banco BBA, por força da escritura de hipoteca datada de 8 de fevereiro de 2002, a fim de garantir o Convênio de Abertura de Crédito. O Convênio de Abertura de Crédito, juntamente com suas respectivas garantias, inclusive a hipoteca do Imóvel, foi cedido ao Banco Santander por meio do Contrato de Cessão. O Banco Santander assina o presente Termo como interveniente e declara e garante que tão logo o financiamento decorrente do Convênio de Abertura de Crédito seja liquidado pela Securitizadora, a hipoteca que recai sobre o Imóvel ficará liberada, hipótese em que a Securitizadora se obriga a alienar fiduciariamente o mesmo em favor dos titulares dos CRIs.

5.4.1. Na medida em que a transferência da hipoteca pelo Banco BBA ao Banco Santander ainda não foi formalizada, o Banco BBA assina o presente Termo, na qualidade de mero interveniente, ratificando o seu compromisso, assumido no Contrato de Cessão, de transferir a hipoteca do imóvel a favor do Banco Santander e a fim de declarar mais uma vez que cedeu o Convênio de Abertura de Crédito ao Banco Santander e que, em razão deste fato, não tem mais qualquer direito com relação à hipoteca.

5.5. A totalidade das ações ordinárias da Securitizadora, de titularidade dos acionistas Walter Torre Junior, Silvia Maria Moreira Torre e Glen Barroso Henrique (os "Acionistas"), totalizando 990 (novecentos e noventa) ações, encontra-se caucionada em favor do Banco Santander, por força do Contrato de Cessão, através do qual o Contrato de Caução de Ações celebrado em 7 de fevereiro de 2002 entre os Acionistas e o Banco BBA também foi cedido. Neste ato, o Banco Santander também declara e garante que tão logo o financiamento decorrente do Convênio de Abertura de Crédito seja liquidado pela Securitizadora, a caução que recai sobre referidas ações ficará liberada.

5.6. A realização dos direitos dos titulares dos CRIs limitar-se-á aos créditos integrantes do Patrimônio Separado, da possibilidade de execução (i) da garantia flutuante mencionada no item 5.3 acima, e (ii) da alienação fiduciária do Imóvel descrita no item 5.4 acima.

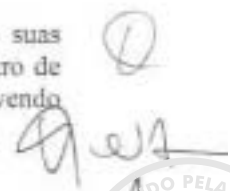
CLÁUSULA SEXTA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL

6.1. A Securitizadora, neste ato, aliena fiduciariamente o Imóvel ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRIs, condicionada à liberação da hipoteca que recai sobre o Imóvel conforme previsto no item 5.4., pelo valor de R\$ 57.250.000,00 (cinquenta e sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais), até a liquidação integral dos CRIs, quando a propriedade fiduciária será resolvida e o Imóvel retornará ao patrimônio da Securitizadora.

6.2. Na hipótese de inadimplemento da Securitizadora relativamente a qualquer de suas obrigações descritas no presente Termo, o Agente Fiduciário deverá requerer ao Registro de Imóveis que intime a Securitizadora para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, devendo







20



incluir na intimação o demonstrativo do débito, com a discriminação do valor de principal, juros e demais encargos devidos.

6.2.1. A Securitizadora deverá pagar o montante devido no Registro de Imóveis, o qual, após transferir as quantias recebidas ao Agente Fiduciário no prazo legal, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, cancelará a alienação fiduciária.

6.2.2. O Agente Fiduciário deverá transferir imediatamente os recursos que receber do Registro de Imóveis ao Banco Itaú, para que este realize os pagamentos aos titulares dos CRIs. Estes pagamentos serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CBLC.

6.3. Não sendo purgada a mora no prazo acima estabelecido, o Registro de Imóveis certificará tal fato e registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do Agente Fiduciário, o qual deverá, no prazo de 30 (trinta dias), promover leilão público para venda do Imóvel, sendo que no primeiro leilão, o Imóvel somente poderá ser vendido por valor igual ou maior que o valor do Imóvel estipulado no item 6.1 acima.

6.3.1. Caso o Imóvel não seja vendido no primeiro leilão, será realizado outro leilão no prazo de 15 (quinze) dias, no qual o Imóvel poderá ser vendido por valor igual ou maior que o valor necessário para pagamento do saldo do valor nominal não amortizado dos CRIs em circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multa previstos neste Termo, bem como de encargos e despesas devidos em razão da execução da alienação fiduciária.

6.3.2. Caso o Imóvel não seja vendido no segundo leilão, a dívida relativa aos CRIs será considerada extinta e a propriedade do Imóvel permanecerá com o Agente Fiduciário.

6.3.3. Após a venda do Imóvel, e caso seja apurada alguma diferença positiva entre o preço de venda do Imóvel e os valores devidos aos titulares dos CRIs, o Agente Fiduciário deverá devolver à Securitizadora o montante excedente após a liquidação do saldo do valor nominal não amortizado dos CRIs em circulação, acrescido da atualização monetária, juros e multa previstos neste Termo, bem como de todos os encargos e despesas devidos em razão da execução da alienação fiduciária.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

7.1. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais (incluindo as exigidas nos

2

21

termos da Instrução CVM nº 202/93, nos prazos ali previstos), relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

- (b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo;
- (c) dentro de 5 (cinco) dias úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (e) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRIs;
- (f) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre calendário, relatório elaborado por auditor independente informando que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos, e que a mesma não contratou qualquer empregado no período;
- (g) anualmente, a revisão e avaliação do "rating" da emissão dos CRIs pelas Agências de Classificação de Risco, disponibilizando cópia dos relatórios que vierem a ser emitidos pelas mesmas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento;
- (h) dentro de, no máximo, 30 (trinta) dias antes do término de cada exercício social, um orçamento anual para realização de despesas administrativas no exercício social seguinte, cuja aprovação esteja de acordo com o artigo 5º, Parágrafo 6º, item (f), do Estatuto Social;



- (i) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora, no máximo, em 3 (três) dias úteis contados da data de seu recebimento; e
 - (j) dentro de 90 (noventa) dias após 31 de dezembro de cada ano, cópia da apólice do Seguro.
- iii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM ("Empresa de Auditoria");
- iv) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo;
- v) efetuar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRIs ou para realização de seus créditos, sendo que as despesas em questão não poderão ser pagas com ativos que integrem o Patrimônio Separado. As despesas autorizadas, incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, que não sejam pagas no prazo previsto neste item, serão acrescidas à dívida da Securitizadora e sobre as mesmas incidirão os mesmos encargos previstos para os CRIs até que sejam pagas. As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas, por lei e regulamentos aplicáveis;
 - (b) extração de certidões;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora nos termos do presente ou da legislação aplicável.
- vi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos titulares dos CRIs, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- vii) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- viii) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido no Estatuto Social, (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados pelo



23

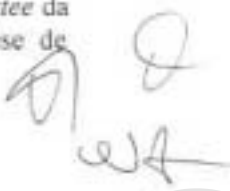
24

Estatuto Social ou (iii) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos pelo Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

- ix) não praticar qualquer ato em desacordo com o Estatuto Social e este Termo, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo;
- x) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, os titulares dos CRIs, mediante publicação de aviso, observado o disposto no item 2.23, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes do Contrato de Construção e Locação que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRIs conforme disposto no presente Termo;
- xi) não pagar dividendos, exceto os previstos no Estatuto Social, nem participação nos resultados aos titulares das DPLs, se houver qualquer valor devido e não pago, pela Securitizadora, aos titulares dos CRIs;
- xii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- xiii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) na forma exigida pela Lei nº 6.404/76, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal.
- xiv) contratar instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de *trustee* da Securitizadora, escriturador das DPLs e liquidante dos CRIs, na hipótese de rescisão do Contrato de Prestação de Serviços com o Banco Itaú;







- xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRIs ou contratar com o Banco Itaú a prestação desse serviço;
- xvi) na mesma data em que forem publicados, enviar à BOVESPA cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRIs ou informações de interesse do mercado; e
- xvii) fazer constar nos contratos com a Empresa de Auditoria, com as Agências de Classificação de Risco, ou com quaisquer terceiros, bem como no Contrato de Prestação de Serviços, a disposição contida no item 11.5 da Cláusula Décima Primeira deste Termo; e
- xviii) submeter o Orçamento Anual à aprovação do Agente Fiduciário nos termos do item (f) do parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social.

CLÁUSULA OITAVA – DA ALOCAÇÃO DE RECURSOS

8.1. A partir da Data de Emissão até o pagamento de todos os CRIs, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes (i) do Aluguel e (ii) da alienação dos bens, créditos e/ou direitos de sua titularidade, para atender às exigibilidades da Securitizadora, obrigatoriamente, na seguinte ordem:

- i) provisionamento do montante estimado das Despesas a serem incorridas pela Securitizadora no mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;
- ii) pagamento das Despesas e ainda, dos honorários de advogados e de todas as despesas (incluindo custas e despesas judiciais e verbas de sucumbência), observando o disposto na Cláusula Décima abaixo, incorridas pela Securitizadora na defesa de eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra a Securitizadora;
- iii) reembolso do valor das despesas adiantadas à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário pelos titulares dos CRIs nos termos da Cláusula Décima deste Termo, atualizado monetariamente e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês;
- iv) pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs, nos termos dos itens 2.12 e 2.13 da Cláusula Segunda do presente Termo; e
- v) pagamento da participação nos resultados aos detentores das DPLs, observado o disposto no Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples Subordinadas da Securitizadora ("Escritura de Emissão das DPLs").

8.2. Caso não sejam devidos quaisquer dos pagamentos referidos no item 8.1 desta Cláusula, a Securitizadora obriga-se a investir os recursos recebidos em títulos e/ou aplicações financeiras, seguindo os critérios de investimento estabelecidos no Parágrafo Único do Artigo 21 do Estatuto Social, de forma a que esses investimentos se vençam em datas compatíveis com as datas de pagamento das exigibilidades referidas no item 8.1. desta Cláusula.

CLÁUSULA NONA- DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Por meio do presente Termo, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRIs, incumbindo-lhe:

- i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRIs, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- ii) colocar os relatórios de que tratam os itens 7.1 (ii) (a) e (b) acima à disposição dos titulares dos CRIs no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social da Securitizadora, ao menos nos seguintes locais:
 - (a) na sede da Securitizadora, à Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200 – Edifício Philadelphia, 4º andar – sala 01, São Paulo, Estado de São Paulo;
 - (b) no escritório principal do Agente Fiduciário, à Avenida das Américas, 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
 - (c) na BOVESPA, na Rua XV de Novembro, 275, Centro, São Paulo, Estado de São Paulo; e
 - (d) na CVM, à Rua Sete de Setembro, 111, 33º andar, Centro, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- iii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRIs, bem como à realização dos Créditos afetados à presente emissão dos CRIs e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- iv) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado;
- v) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo e nas deliberações da assembléia geral dos titulares dos CRIs;





- vi) promover a execução da alienação fiduciária do Imóvel conforme previsto na Cláusula Sexta deste Termo, comunicando tempestivamente os titulares dos CRIs;
- vii) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Securitizadora em favor dos titulares dos CRIs;
- viii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- ix) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- x) notificar os titulares dos CRIs, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da ocorrência, de eventual inadimplemento de obrigações relacionadas ao presente Termo;
- xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora;
- xii) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- xiii) comparecer à assembleia dos titulares dos CRIs, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xiv) calcular, diariamente, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRIs, à Securitizadora e aos participantes do mercado, através da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site na internet: www.oliveiratrust.com.br;
- xv) fornecer, no prazo de 3 (três) dias úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- xvi) convocar assembleia geral dos titulares dos CRIs, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- xvii) comparecer a todas as assembleias gerais de acionistas da Securitizadora para, observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social e na Cláusula Décima Primeira deste Termo, deliberar sobre qualquer alteração do Estatuto Social, bem como exercer o direito de voto em relação às matérias previstas no parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social;





[Handwritten signature]

- xviii) convocar assembleia dos titulares dos CRIs a fim de deliberar sobre o voto a ser proferido nas assembleias gerais de acionistas da Securitizadora, na qualidade de titular da totalidade das ações preferenciais da Securitizadora;
- xix) verificar com o Banco Itaú, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs conforme estipulado no presente Termo;
- xx) monitorar, diretamente ou por meio de prestadores de serviços por este indicados, o cumprimento das funções atribuídas ao Banco Itaú (ou por seu sucessor), nos termos e condições do Contrato de Prestação de Serviços;
- xxi) acompanhar, por meio de relatórios periódicos preparados pelo Banco Itaú, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços, a situação do fluxo de caixa da Securitizadora;
- xxii) informar às Agências de Classificação de Risco ou quem as suceder no exercício de suas funções, tão logo tome conhecimento, a ocorrência dos seguintes eventos:
 - (a) substituição da Empresa de Auditoria, do Banco Itaú ou dos prestadores de serviços contratados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário que possam alterar o nível de segurança e credibilidade atribuído (i) aos controles de mecanismos de acompanhamento da consecução do objeto social da Securitizadora e (ii) à Emissão;
 - (b) omissão de fatos e informações relevantes, bem como de dados relativos à Securitizadora, à Nestlé e/ou ao Banco Itaú, enquanto a Emissão estiver sob avaliação das Agências de Classificação de Risco;
 - (c) ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado;
 - (d) qualquer descumprimento pela Securitizadora, (1) do Estatuto Social, (2) dos acordos de acionistas arquivados na sede da Securitizadora, (3) da Escritura de Emissão das DPLs, e (4) do presente Termo;
 - (e) quaisquer outros eventos que, a juízo do Agente Fiduciário, possam alterar o nível de segurança e credibilidade atribuídos aos controles e mecanismos de acompanhamento da consecução do objeto social da Securitizadora ou da prestação de serviços pelo Banco Itaú, assim como a capacidade de solvência da Securitizadora;
 - (f) a deliberação de nova emissão de CRIs; e
 - (g) celebração de aditamentos de quaisquer dos instrumentos contratuais relacionados à Emissão e analisados quando da classificação de risco dos CRIs.

[Handwritten signature]



xxiii) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto no item 7.1 (xii) acima.

xxiv) verificar a adequação dos termos da apólice do Seguro ao disposto no Contrato de Construção e Locação, tão logo receba cópia da mesma conforme o previsto no item 7.1 (ii) (j).

9.1.1. A Securitizadora autoriza o Agente Fiduciário a prestar as informações constantes do item 9.1 (xxii) acima às Agências de Classificação de Risco.

9.1.2. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

9.2. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo, declara:

- i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 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 no presente Termo;
- iii) aceitar integralmente o presente Termo, todas as suas cláusulas e condições;
- iv) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28/83; e
- v) ter verificado a regularidade da constituição das garantias do presente Termo, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exeqüibilidade.

9.3. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou liquidação dos CRIs, objeto da presente Emissão.

9.4. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a seguinte remuneração:

- i) Parcelas anuais de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), que serão reduzidas para R\$ 34.285,00 (trinta e quatro mil, duzentos e oitenta e cinco reais) a partir da 4ª parcela anual, inclusive, sendo a primeira devida na data da integralização dos CRIs;
- ii) A remuneração prevista no item (i) acima será devida mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Securitizadora;

- iii) A remuneração definida no item (i) acima será atualizada, na menor periodicidade admitida em lei, a partir da Data da Emissão, pelo IGPM/FGV ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo;
- iv) A remuneração de que trata o presente item não inclui as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, bem como despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou assessoria legal à Securitizadora, que somente serão reembolsadas pela Securitizadora mediante apresentação dos respectivos comprovantes e desde que sejam razoáveis e estritamente necessárias ao exercício das funções e ao cumprimento dos deveres do Agente Fiduciário;
- v) Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 5% (cinco por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária, calculados pro rata temporis até a data do efetivo pagamento; e
- vi) A remuneração prevista no item (i) acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), 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 Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que ele indicar.

9.6. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, filência 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, assembléia dos titulares dos CRIs para a escolha do novo agente fiduciário.

9.6.1. A assembléia dos titulares dos CRIs de que trata o item 9.6 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares de CRIs que representem no mínimo dez por cento (10%) dos CRIs em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo.

9.7. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRIs, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembléia dos titulares dos CRIs para a escolha do novo agente fiduciário.

9.8. Aos titulares dos CRIs é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembléia dos titulares dos CRIs, especialmente convocada para esse fim.

4.



9.9. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução nº 28/83, da CVM, e eventuais outras normas aplicáveis.

9.10. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado no Registro de Imóveis competente.

9.11. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos titulares dos CRIs, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo.

9.12. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS CUSTOS REFERENTES À COBRANÇA DOS ATIVOS DA SECURITIZADORA

10.1. Todos os custos e despesas incorridos pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas e/ou com a cobrança judicial ou extrajudicial de seus créditos são de sua inteira responsabilidade.

10.2. No caso de inadimplemento da Securitizadora para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas, todas as despesas relacionadas a tais procedimentos legais, inclusive as administrativas, deverão ser previamente aprovadas em assembleia dos titulares dos CRIs, e adiantadas à Securitizadora, na proporção de CRIs detidos, na data da respectiva aprovação, para posterior ressarcimento pela Securitizadora.

10.3. As despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais propostos pelo Agente Fiduciário, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos de titularidade da Securitizadora; (iii) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos da Securitizadora; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência, e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ASSEMBLÉIA DOS TITULARES DOS CRIs

11.1. Os titulares dos CRIs desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRIs.

11.2. A assembleia dos titulares dos CRIs poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, dez por cento (10%) dos CRIs em circulação ou (iv) pela CVM.

11.3. A assembleia será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Securitizadora e se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número de presença.

11.4. A presidência da assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (i) ao Presidente do Conselho de Administração da Securitizadora; (ii) ao titular do CRI eleito pelos titulares dos CRIs presentes, ou (iii) à pessoa designada pela CVM.

11.5. Sem prejuízo do disposto no item 11.6 abaixo, a Securitizadora e/ou os titulares dos CRIs poderão convocar representantes do Banco Itaú, da Securitizadora, da Empresa de Auditoria e/ou das Agências de Classificação de Risco ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

11.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias e prestar aos titulares dos CRIs as informações que lhe forem solicitadas.

11.7. Observado o disposto no item 11.9 desta Cláusula, a cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei 6.404/76.

11.8. Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos titulares dos CRIs deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRIs detidos pelos presentes, salvo se outro quorum não for exigido por este Termo

22 R1


11.9. Para efeito da constituição de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembleia dos titulares dos CRIs, serão excluídos os CRIs que a Securitizadora eventualmente possua em tesouraria e os que sejam de titularidade de entidades ligadas à Securitizadora, assim entendidas empresas que sejam suas subsidiárias, coligadas, controladas ou controladoras, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros ou acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia.

11.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares dos CRIs em circulação, independentemente de terem comparecido à assembleia ou do voto proferido na respectiva assembleia dos titulares dos CRIs

11.11. O Agente Fiduciário convocará assembleia dos titulares dos CRIs para que os mesmos deliberem sobre o voto a ser proferido pelo Agente Fiduciário, na qualidade de titular da totalidade das ações preferenciais da Securitizadora, observado o disposto no item 11.12 abaixo. A ordem do dia constante dos anúncios de convocação das assembleias dos titulares dos CRIs deverá indicar detalhadamente as matérias que serão objeto de deliberação e os respectivos quoruns para aprovação, se o caso.

11.12. O voto a ser proferido pelo Agente Fiduciário será aquele previamente determinado pelos titulares dos CRIs. Caso a assembleia dos titulares dos CRIs não venha, por qualquer motivo, deliberar sobre a ordem do dia, o Agente Fiduciário deverá votar contra a aprovação de todas as matérias da ordem do dia da respectiva assembleia de acionistas da Securitizadora.

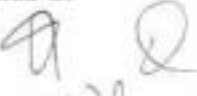
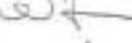
11.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia dos titulares dos CRIs a que comparecerem os titulares de todos os CRIs em circulação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Da Autonomia das Disposições

Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.




33

12.2. Das Modificações

Qualquer modificação ao presente Termo somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as Partes que assinam a presente.

12.3. Das Notificações

12.3.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes sob o presente Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) para a Securitizadora:

WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
At.: Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr.

Endereço: Av. Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200, Edifício Philadelphia, 4º andar, sala 1
05693-000 – São Paulo – SP
Fone: (11) 3759-4002
Fax: (11) 3759-4004
E-mail: ferraz@waltertorre.com.br

(b) para o Agente Fiduciário:

Oliveira Trust DTVM Ltda.
At.: Sr. Juarez Dias Costa

Endereço: Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205,
22640-100 – Rio de Janeiro – RJ
Fone: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br

(c) para o Banco BBA:

Banco BBA Creditanstalt S.A.
At.: Mara Regina Lima Alves Garcia

Endereço: Av. Paulista, 37, 18º andar
01311-902 São Paulo SP
Fone: (11) 3281-8301
Fax: (11) 3281-8172
E-mail: magarcia@bba.com.br









2ª RI


(d) para o Banco Santander:

Banco Santander Brasil S.A.
At.: Luiz Fernando Davantel
Endereço: Rua Amador Bueno, 474
04752-005 São Paulo SP
Fone: (11) 5538-8552
Fax: (11) 5538-8266
E-mail: lfodavan@santander.com.br

12.3.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima.

12.4. Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos titulares dos CRIs em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.5. Caso qualquer das disposições do presente Termo seja julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6. Em consonância com o disposto no artigo 10, parágrafo único da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a Securitizadora fará averbar o presente Termo, dentro de 10 (dez) dias úteis, na matrícula nº 47.452 do Registro de Imóveis.









35

H

12.7. Foro

Fica eleito o foro central da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 29 de janeiro de 2003

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

LUIZ ANTONIO DE SOUZA QUEIROZ FERRAZ JR.
DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

WALTER TORRE JUNIOR
DIRETOR PRESIDENTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

JUAREZ DIAS COSTA
DIRETOR

BANCO BBA CREDITANSTALT S.A.

BERNARDO NAVASCHESKY
CPF: 066.741.66-40
RG: 15.732.262
CPF: 011.403.928-32
RG: 10.445.428-3

BANCO SANTANDER BRASIL S.A.

Luis Carlos Quintillo Jr.
Executive Director

Henry S. Gonzalez
Diretor Executivo

Testemunhas:

Marcos Ap Miotto
Nome:
RG: 28276301-6
CPF: 306 831 018-03

Paulo Gomes da Costa
Nome:
RG: 19 276 661-5
CPF: 079 362 448-64



ATO C/ VALOR
ECONÔMICO

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - São Paulo, 20 de Janeiro de 1993.
Recebo por semelhante a(s) firma(s) de HENRY
STRECH GOMES (1980) AVAREZ TELLO DA SILVA ETAR
COTA N.º 1098/AA03131
São Paulo, 20 de Janeiro de 1993 N.º 1098/AA03131
Em testemunho da verdade
ISAAC ALVES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o selo de autenticação



ATO C/ VALOR
ECONÔMICO

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - São Paulo, 20 de Janeiro de 1993.
Recebo por semelhante a(s) firma(s) de LUIZ
ANTONIO DE SOUZA JUNIOR (1987)
COTA N.º 1908/AA140388
São Paulo, 20 de Janeiro de 1993 N.º 1908/AA140388
Em testemunho da verdade
ISAAC ALVES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o selo de autenticação



Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Campos do Jordão, 120 - Fone/Fax: (011) 4021-1000 - Telex: (11) 3215-0000
Ref. Paulo Augusto 402/001 Dnt

Recebo por semelhante a(s) firma(s) ACACIO AUGUSTO DEAG(1975), JANE
SANTANA DE SOUZA(1988) Jm. Pr.
São Paulo, 20 de Janeiro de 1993, Sec: 905740495040403049314050251
Em testemunho da verdade, Total R\$ 7,00
NAX ANTÔNIO COTA DE ATORNI - ESCRIVENTE AUTORIZADO E Dto. WILSON



ATO
C/ VALOR
ECONÔMICO

ATO C/ VALOR
ECONÔMICO

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - São Paulo, 20 de Janeiro de 1993.
Recebo por semelhante a(s) firma(s) de SANDRA
COSTA DA CONCEIÇÃO WALTER TORRES JUNIOR (1987)
COTA N.º 1908/AA140388
São Paulo, 20 de Janeiro de 1993 N.º 1908/AA140388
Em testemunho da verdade
ISAAC ALVES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o selo de autenticação



ATO C/ VALOR
ECONÔMICO

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - São Paulo, 20 de Janeiro de 1993.
Recebo por semelhante a(s) firma(s) de LUIZ CARLOS
DA SILVA CARVALHO JUNIOR (1978) Dm. Pr.
São Paulo, 20 de Janeiro de 1993 N.º 1074/29012-3
Em testemunho da verdade
ISAAC ALVES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o selo de autenticação



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



19. Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA WT NSBC
SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito,

I. Como EMISSORA:

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., nova denominação social da WT NSBC Empreendimentos S/A, anteriormente denominada WTJ IV Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200 – Edifício Philadelphia, 4º andar – sala 01, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.370.450/0001-27, constituída através do Instrumento de Alteração Contratual e Transformação em Sociedade Anônima datado de 17 de dezembro de 2001, cuja ata foi arquivada e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº. 35300189329, em sessão de 27/12/2001, com seu estatuto social (“Estatuto Social”) reformado incluindo a alteração da denominação social, através da Assembleia Geral Ordinária, Extraordinária e Especial realizada em 30/08/2002, cuja ata foi registrada na mesma Junta Comercial, sob nº 43.381/02-9, em sessão de 05/03/2002, neste ato representada pelos seus Diretores Walter Torre Junior e Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr., doravante simplesmente denominada Securitizadora; e



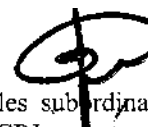
II. Como AGENTE FIDUCIÁRIO:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente denominada Agente Fiduciário ou Oliveira Trust;

tendo entre si ajustado alterar o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Primeira Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.” assinado em 29 de janeiro de 2003, doravante designado simplesmente “Termo”, vêm por este e em regular forma de direito celebrar o presente aditivo, mediante o aditamento do item 1.3.2 e inclusão do item 1.3.2.1, os quais passam a vigor com a seguinte redação:

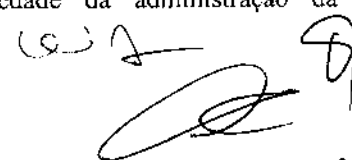
1. “1.3.2. Os Créditos serão pagos pela Nestlé na conta-corrente nº 32190-6, mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú S.A., agência nº 2001 – Private Bank, (a “Conta-Corrente Autorizada 1”). O Agente Fiduciário desde já autoriza o Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (o “Banco Itaú”), na qualidade de (i) *trustee* da Securitizadora; (ii)

1



agente escriturador da primeira emissão privada de debêntures simples subordinadas (“DPLs”) da Securitizadora; e (iii) instituição financeira liquidante dos CRIs, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento, Controle e Manutenção de Contas-Correntes, de Liquidação Financeira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), de Escrituração de Debêntures e Outras Avenças, firmado em 29 de janeiro de 2003 entre a Securitizadora e o Banco Itaú S.A. (“Contrato de Prestação de Serviços”); a realizar saques da Conta-Corrente Autorizada 1 para, exclusivamente, (a) transferência de recursos para a conta-corrente nº 32186-4, também mantida pela Securitizadora junto ao Banco Itaú, agência nº 2001 – Private Bank (a “Conta-Corrente Autorizada 2”) e (b) pagamento de (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) honorários do Agente Fiduciário, previstos no presente Termo; (iii) remuneração e todas as despesas incorridas pelo Banco Itaú e que sejam de responsabilidade da Securitizadora, na prestação dos serviços de (A) *trustee* da Securitizadora; (B) instituição financeira liquidante dos CRIs, e (C) agente escriturador das DPLs, tudo nos termos do Contrato de Prestação de Serviços; (iv) despesas da Securitizadora com a Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA (“BOVESPA”) e a Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC (“CBLC”); (v) comissões de coordenação, colocação e garantia firme de subscrição dos CRIs, por ocasião de sua distribuição pública, e demais valores devidos nos termos do Contrato de Distribuição Pública e Colocação em Regime de Garantia Firme de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Primeira Emissão da Securitizadora (“Contrato de Distribuição e Colocação”); (vi) despesas com registros perante a Comissão de Valores Mobiliários, Junta Comercial do Estado de São Paulo e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora e do presente Termo, bem como dos demais documentos e contratos relacionados com a emissão dos CRIs, das DPLs e seus posteriores aditamentos, conforme o caso; (vii) honorários e as despesas com contratação de agências de classificação de risco, inclusive os incorridos na preparação dos relatórios de acompanhamento periódico da classificação de risco obtida; (viii) despesas com publicação de atas de assembleias gerais e de reuniões do conselho de administração da Securitizadora, bem como de anúncios de início e encerramento de distribuição pública dos CRIs; (ix) despesas com confecção de prospectos para a emissão dos CRIs; (x) despesas para realização de *road-show* para a distribuição pública dos CRIs; (xi) honorários advocatícios relativos à emissão dos CRIs; (xii) despesas necessárias à obtenção e manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora, tais como as taxas e emolumentos cobrados pela CVM e os custos de preparação, publicação e arquivamento das informações periódicas exigidas pelas normas legais e regulamentares; e (xiii) honorários do auditor independente da Securitizadora (as “Despesas”). O Agente Fiduciário desde já autoriza o Banco Itaú a debitar a Conta-Corrente Autorizada 2 para, exclusivamente, realizar o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs.

1.3.2.1. Quaisquer outras despesas da Securitizadora não descritas no item 1.3.2 acima que advenham de obrigação legal deverão ser submetidas à aprovação prévia do Agente Fiduciário. Fica expressamente vedada a utilização dos Créditos para pagamento de quaisquer despesas que sejam de discricionariedade da administração da Securitizadora.



ido alterados

São Paulo, 27 de março de 2003.

W
TABELÃO 130

139
TABELÃO

Luiz Antonio de Souza Queiroz Ferraz Jr.
Diretor de Relações com Investidores

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Juarez Dias Costa
Diretor


Juarez Dias Costa
Diretor

Nome: **Vonane Marcelo Rodrigues Pedro**
RG: **CPF: 115.854.958-03**
CPE: **RG: 25.613.668-3**

~~CONFIDENTIAL - NOFORN~~

CONFIDENTIAL

Jeune, 31 de Março de 2009 Ant. per. 22 14:09:37

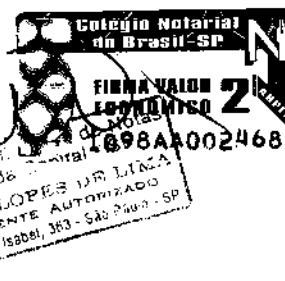
EDUARDO CARVALHO DA SILVA - Substituto - EPDS - 136
C. 1. - R. Prop. Banco 2.03 - 2710 4.92 - Total R\$ 13.17

IFS14516



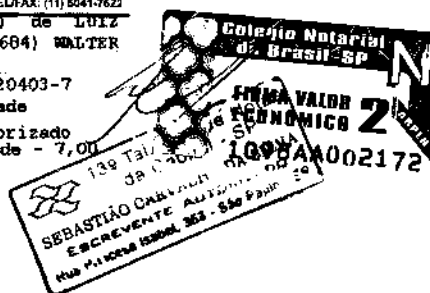
13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de LILIAN BORGES BABYCZ (59717) VONANE MARCELO RODRIGUES PEDRO (76493) dou fé.
São Paulo, 8 de Abril de 2003 N.º 0745/080403-7
Em testemunha da verdade
DEIVES LOPES DE LIMA - Escrivente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade



13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de LUIZ ANTONIO DE SOUZA QUEIROZ FERRAZ JUNIOR (54684) WALTER TORRE JUNIOR (54677) dou fé.
São Paulo, 2 de abril de 2003 N.º 0863/020403-7
Em testemunha da verdade
SEBASTIÃO C. DA SILVA - Escrivente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 7,00



20. Contrato de Construção e Locação e Respectivos Aditivos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente Contrato de Construção e Locação de Imóvel, doravante denominado "Contrato",

WTJ IV Investimentos Ltda., empresa estabelecida na Rua Duquesa de Goiás, 894, conjunto 5, São Paulo-SP, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.370.450/0001-27, neste ato representada da forma estabelecida em seus atos constitutivos, por seu sócio-quotista, **Walter Torre Júnior**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 7.581.240 SSP/SP e do CPF/MF nº 769.228.638-87, doravante denominada por "**LOCADORA**",

NESTLÉ BRASIL LTDA., sociedade com sede em São Paulo-SP, na Av. das Nações Unidas, 12495, da, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob n.º 60.409.075/0001-52, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada "**LOCATÁRIA**", e

WALTER TORRE JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA., com sede na Rua George Eastman, n.º 64, conjunto 02, Morumbi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob n.º 58.338.995/0001-47, representada neste ato por **Walter Torre Junior**, já qualificado e **Glen Barroso Henrique**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade, R.G. n.º 6.798.875-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob n.º 919.480.028-68, doravante denominada "**CONSTRUTORA**";

cada uma das partes também denominada individualmente "Parte" e, conjuntamente, "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

i) **LOCADORA** é sociedade de propósito específico cujo objeto social exclusivo é (a) aquisição do imóvel mencionado na cláusula 2.1 deste Contrato ("Imóvel"), (b) reconstrução do sinistrado e ampliações do conjunto imobiliário existente e não atingido pelo sinistro para o uso da **LOCATÁRIA**, conforme mencionado e definido na cláusula 2.2 deste Contrato e (c) a locação do Imóvel à **LOCATÁRIA**;

ii) **LOCATÁRIA** é empresa que atua no setor de produtos alimentícios e deseja alugar, pelo prazo mínimo de 150 (cento e cinquenta) meses, o Imóvel, que será construído para que nele, a **LOCATÁRIA** instale um Centro de Distribuição; para tanto o projeto será feito sob medida para a **LOCATÁRIA**;

iii) **CONSTRUTORA** é especializada na construção de galpões industriais, prédios comerciais e de escritórios, sob medida, no sistema pré-moldado "tilt up";

iv) **LOCADORA** deseja contratar, às suas expensas, a **CONSTRUTORA** para construir o Imóvel; e

v) para a execução de seu objeto social, a **LOCADORA** obterá no mercado financeiro e de capitais recursos para adquirir o Terreno e construir o Imóvel. A **LOCADORA** irá realizar, por si ou por terceiros, uma operação de securitização dos Aluguéis e da Indenização (conforme definido na cláusula 7.1 deste Contrato), mediante a emissão de debêntures ou certificados de recebíveis imobiliários após a conclusão do Imóvel, os quais serão pagos com os valores decorrentes dos Aluguéis durante toda a vigência ou da Indenização, conforme o disposto na cláusula 7.1 deste Contrato ("Securitização"). Portanto, o pagamento de todos os Aluguéis ou da Indenização é condição essencial para o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato.

vi) Os Aluguéis remunerarão a **LOCADORA** pelo investimento realizado na aquisição do Terreno e contratação da **CONSTRUTORA** para a reconstrução do sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingido pelo sinistro, não sendo, portanto, mera contraprestação pelo uso e gozo do Imóvel pela **LOCATÁRIA**;

as Partes têm justo e contratado o disposto nas cláusulas a seguir:

1. OBJETO

1.1 Os objetos deste Contrato são (i) aquisição do Imóvel, (ii) obra consistente na reconstrução do sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingido pelo sinistro que será executada pela **CONSTRUTORA** ("Obras") e (ii) a subsequente locação do Imóvel à **LOCATÁRIA** pelo prazo de 150 (cento e cinquenta) meses, contados da Data de Aceitação das Obras, conforme definido no item 2.5.7.

2. CONSTRUÇÃO

2.1 Terreno. O Terreno está situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula n.º 27.154, do 2.º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP.

2.1.1 A **LOCATÁRIA** obriga-se a assinar o compromisso de venda e compra do Terreno, em até trinta (30) dias, contados desta data, sob pena de a **LOCADORA** considerar resolvido de pleno direito o presente Contrato, devendo a **LOCATÁRIA** pagar a indenização referida no item 7.2.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials '2' and 'ef' on the right.



2.2 Projeto. A **CONSTRUTORA** elaborou o projeto básico do Imóvel ("Projeto Básico"), nos termos do Memorial Descritivo, tal como solicitado e aprovado pela **LOCATÁRIA**. O Projeto Básico e o Memorial Descritivo fazem parte integrante deste Contrato, respectivamente, como seus Anexos I e II.

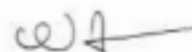
2.2.1 A **CONSTRUTORA** se obriga, às suas custas, a aprovar o Projeto Básico e obter o respectivo Alvará de Construção junto à Prefeitura local.

2.3 Obrigação de Construir. A **CONSTRUTORA** efetuará as Obras no Imóvel de acordo com as especificações aprovadas pela **LOCATÁRIA** e indicadas no Projeto Básico. A execução da Obras deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

2.4 Prazo de Entrega do Imóvel. As obras serão entregues em 2 (duas) fases, devendo a primeira fase ser entregue para ocupação pela **LOCATÁRIA** em até 90 (noventa) dias, contados da expedição do Alvará autorizador da Construção e a segunda fase deverá ser entregue em até 60 (sessenta) dias, da entrega da primeira fase, devendo obedecer ao cronograma físico aprovado pelas partes e que faz parte integrante deste Contrato como seu Anexo III. Em ambos os prazos retro previstos, a **CONSTRUTORA** terá direito de carência de 30 (dias) para primeira fase e 60 (sessenta) dias para a segunda fase, sem nenhuma cominação de parte a parte. Não obstante a **CONSTRUTORA** se compromete a emvidar os melhores esforços para cumprir os prazos acima estabelecidos.

2.4.1 Ressalvada expressa previsão em contrário, a Data de Entrega não poderá ser interrompida, nem prorrogada, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, tal como definidos no artigo 1.058 do Código Civil, exemplificativamente, mas não limitado a:

- a) greves gerais ou parciais de órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais e, ainda, da indústria da construção civil que comprovadamente afete o andamento dos serviços e obras;
- b) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados a utilização ou colocação no imóvel, desde que comprovada a relação de causa e efeito;
- c) estado de guerra ou de perturbação da ordem pública;
- d) chuvas que impeçam a execução dos trabalhos nos prazos convencionados, nas fases em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência, levando-se em conta a sazonalidade das chuvas na cidade de São Bernardo do Campo-SP; ou, ainda, terremotos e outras convulsões da natureza;



- e) incêndios, explosões ou sinistros fortuitos, que impeçam o trabalho ou venham a paralisar temporariamente as Obras;
- f) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetem o andamento das Obras do empreendimento;
- g) decisões judiciais que determinem a paralisação das obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, não causadas pela Locadora ou suas contratadas;
- h) alterações supervenientes à presente data na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que comprovadamente causem embaraços ou impeçam a execução das obras no prazo programado.

2.4.2 Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução das Obras, por período idêntico ao da paralisação. Os prazos para execução das Obras serão também acrescidos do tempo necessário à retomada do ritmo normal da construção, ficando automaticamente prorrogado o cronograma físico, Anexo III, que faz parte integrante do presente contrato.

2.4.3 Se, por outro motivo que não caso fortuito ou força maior ou a não aceitação das Obras na forma do item 2.5.6, a execução das Obras ultrapassar o prazo previsto no item 2.4, observada a carência, este Contrato continuará em pleno vigor, devendo a **CONSTRUTORA** pagar à **LOCATÁRIA**, a partir de então, a título de indenização pré-fixada, multa no valor de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) por dia de atraso para a entrega das Obras, permanecendo, contudo, durante este período, todas as cláusulas e condições deste Contrato em vigor.

2.4.4 Qualquer solicitação de alteração do Projeto Básico pela **LOCATÁRIA** deverá seguir o seguinte procedimento:

- a) - A **LOCATÁRIA** notificará, por escrito, a **LOCADORA** e **CONSTRUTORA**, sobre sua intenção na alteração.
- b) - a **LOCADORA** e **CONSTRUTORA** terão um prazo de 15 (quinze) dias para se pronunciar, por escrito, estipulando sua viabilidade técnica, legal e impacto no custo e alteração no cronograma e prazo de entrega das obras;
- c) - referida alteração não poderá acarretar diminuição na área construída aqui ajustada, na forma do Projeto Básico e Memorial Descritivo que integram este contrato como Anexos I e II;
- d) - a **LOCATÁRIA** terá até 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da resposta, para autorizar ou não a execução de referidas alterações.



2.4.5 Observado o disposto no item 2.4.4, poderá a **LOCATÁRIA** solicitar à **LOCADORA** e à **CONSTRUTORA** o aumento de área construída no Imóvel objeto deste contrato, sendo que o preço do metro quadrado da construção adicional será o de R\$ 7,20 (sete reais e vinte centavos), a ser corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IGP-M, tomando-se como índice-base o divulgado no mês de Novembro/01 e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao da solicitação, "pro rata die", desde que referida alteração esteja dentro das limitações exigidas pela Municipalidade de molde a ser possível sua aprovação, bem como dentro da possibilidade já prevista no Projeto Básico e Memorial Descritivo, anexos.

2.5 Fiscalização das Obras e Aceitação. As Obras e documentação correlata serão fiscalizadas pela **LOCATÁRIA** ou tercelros por ela indicada ("Fiscalizadora"), às expensas desta última, a qual agirá na condição de representante da **LOCATÁRIA** para este fim específico, sendo que todos os atos praticados pela Fiscalizadora vinculam a **LOCATÁRIA**, como se os tivesse originalmente subscrito. Ao seu critério, a **LOCADORA** também poderá contratar, às suas expensas, empresa especializada para fiscalizar as Obras.

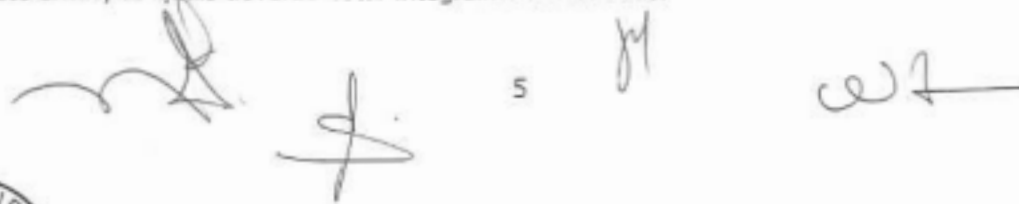
2.5.1 Quinzenalmente, a partir do início das Obras, Fiscalizadora, **CONSTRUTORA** e **LOCADORA** reunir-se-ão no Imóvel para vistoriar, de acordo com o cronograma físico e o Projeto Básico, o andamento das Obras e a qualidade dos serviços prestados desde a vistoria imediatamente anterior ("Vistoria Parcial").

2.5.2 No mesmo dia de cada Vistoria Parcial, Fiscalizadora, **CONSTRUTORA** e **LOCADORA** assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os desvios e/ou falhas, se apurados, na Vistoria Parcial ("Falhas"). Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar as Falhas, o custo para reparação das mesmas, que será suportado exclusivamente pela **CONSTRUTORA**.

2.5.3. A aceitação parcial das Obras em cada Vistoria Parcial será irrevogável e irrevogável, exceto no que tange às falhas, se houver.

2.5.4 Todas as eventuais Falhas deverão ser sanadas pela **CONSTRUTORA** até 15 (quinze) dias antes da Data de Entrega, ressalvadas aquelas eventualmente detectadas na última Vistoria Parcial.

2.5.5 Na última Vistoria Parcial, que se realizará 15 (quinze) dias antes da Data de Entrega, as partes vistoriarão (i) as obras realizadas desde a última Vistoria Parcial e (ii) as Falhas indicadas em todos os Relatórios Parciais de Pendências existentes até então, os quais deverão estar integralmente sanadas.



2.5.6 Na Data da Entrega as partes efetuarão vistoria final ("Vistoria Final") que terá por objeto inspeção unicamente (i) das Obras realizadas desde a última Vistoria Parcial e (ii) das Falhas indicadas em Relatórios Parciais de Pendências, que não foram sanados até a última vistoria parcial. Caso ainda haja pendências de acabamentos e detalhes a serem sanadas estas serão indenizadas, em dinheiro, na entrega do Habite-se pela **CONSTRUTORA** à **LOCATÁRIA**, com base no valor em reais (R\$) apurado pela Fiscalizadora, mas não superior a R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), a ser corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), tomando-se como base o divulgado no mês de Novembro/01 e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao da data de entrega do Habite-se.

2.5.7 Em até quinze (15) dias úteis, contados da Vistoria Final, a **CONSTRUTORA** entregará o Habite-se, bem como o valor em reais apurado na forma do 2.5.6, ficando, assim considerada, para todos os efeitos, como a data de aceitação completa das obras (Data de Aceitação da Obra).

2.6 Vícios Supervenientes à Aceitação. Qualquer irregularidade ou vício de construção constatado após a aceitação do Imóvel deverá ser comunicado de imediato pela **LOCATÁRIA** à **CONSTRUTORA**, e por esta a ser reparado.

2.7 Garantia. As Partes acordam que a responsabilidade da **CONSTRUTORA** quanto à solidez e segurança das Obras estará limitada aos serviços de construção efetivamente prestados pela **CONSTRUTORA** e relativos às Obras para o uso da **LOCATÁRIA**. A responsabilidade da **CONSTRUTORA** não se estende, em hipótese alguma, às estruturas pré-existentes.

2.8 Habite-se. Até 15 (quinze) dias úteis contados da Vistoria Final, a **CONSTRUTORA** se obriga a apresentar à **LOCATÁRIA** o documento denominado Auto de Conclusão ("Habite-se"), ou documento equivalente, a ser expedido pela Prefeitura do Município de São Bernardo ("Prefeitura"), que dará à **LOCATÁRIA** a necessária permissão, por parte da referida municipalidade, para que possa instalar-se no Imóvel, conforme referido neste instrumento.

2.9 Certidão Negativa de Débitos. A **CONSTRUTORA** deverá obter também Certidão Negativa de Débitos ("CND") emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social, em até 60 (sessenta) dias, contados da obtenção do Habite-se, para fins de averbação da construção e locação do Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis.



2.10 Averbação da Construção. Uma vez concluída a construção do Imóvel e obtidos o Habite-se, ou documento similar, e a CND, a **LOCADORA** providenciará no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de expedição da CND, a averbação da construção do Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis, de forma a permitir o registro do presente Contrato.

2.11 A **LOCADORA** se compromete, desde já, atender eventuais solicitações efetuadas pelo Registro de Imóveis, desde que estas sejam de sua responsabilidade e que não possam ser cumpridas pela **LOCATÁRIA**, de molde a possibilitar o registro do presente contrato.

3. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Durante o prazo deste Contrato, o Imóvel destinar-se-á ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais da **LOCATÁRIA**, para que nele instale um Centro de Distribuição, no qual se incluam depósitos de mercadorias, escritórios e demais dependências necessárias ao desenvolvimento de suas operações, desde que salvaguardadas as especificações técnicas da construção, nos termos do Memorial Descritivo, anexo II.

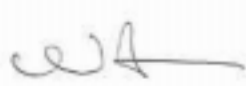
3.2 A exploração pela **LOCATÁRIA** de outra atividade no Imóvel somente será possível mediante aprovação prévia e por escrito pela **LOCADORA**.

3.3 Não obstante o disposto na cláusula anterior, é terminantemente vedado à **LOCATÁRIA** a realização de atividades legalmente vedadas no Imóvel, ou ainda incompatíveis com as características e categoria de uso deste.

3.4 No caso de inobservância do disposto nas cláusulas 3.1, 3.2 e 3.3, a **LOCADORA** deverá notificar a **LOCATÁRIA** para que esta cesse a prática impugnada. Se, no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação, a prática continuar, a **LOCADORA** terá a possibilidade de (a) declarar a imediata rescisão deste instrumento e (b) cobrar a indenização definida na cláusula 7.1.

4. LOCAÇÃO

4.1 Condição Suspensiva. As Partes desde já contratam a locação do Imóvel pelo período de 150 (cento e cinquenta) meses. A locação é condicionada suspensivamente, nos termos do artigo 118 do Código Civil, à construção, aceitação do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, nos termos do item 2.5.7.

  7  

4.2 Início da Locação. Na Data de Aceitação da Obra, nos termos do item 2.5.7, deste contrato, ficará cumprida a condição suspensiva pactuada, passando o presente Contrato, no que concerne à Locação, a ter eficácia a partir daquela data.

4.3 Tendo a **LOCATÁRIA** cumprido fiel e regularmente as obrigações que assumiu neste Contrato, tem o direito, mas não a obrigação, de solicitar à **LOCADORA** a prorrogação do prazo da Locação por um período igual ou inferior a 150 (cento e cinquenta) meses. Para tanto, deverá comunicar à **LOCADORA** essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta) dias do término do prazo determinado de vigência da Locação.

5. REMUNERAÇÃO DA LOCADORA

5.1 Como contraprestação e retorno do investimento da **LOCADORA** na (i) aquisição do Terreno, (ii) construção do Imóvel de acordo com as necessidades da **LOCATÁRIA** e (iii) locação pelo prazo de 150 (cento e cinquenta) meses, a **LOCATÁRIA** pagará mensalmente à **LOCADORA** a quantia a ser apurada na forma do 5.1.1 ("Aluguel" ou "Aluguéis", conforme o caso). O termo inicial da obrigação da **LOCATÁRIA** de pagar o Aluguel é o Início da Locação, definido no item 4.2 acima.

5.1.1. O valor do primeiro aluguel será o de R\$ 521.240,00 (quinhentos e vinte um mil e duzentos e quarenta reais), acrescido da variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), tomando-se como índice inicial aquele divulgado em Novembro/01 e como índice final aquele divulgado no mês anterior ao do início da locação, nos termos da cláusula 4.2.

5.2 Os Aluguéis serão pagos até o primeiro dia útil do mês subsequente ao mês vencido. A **LOCADORA** desde logo autoriza à **LOCATÁRIA** a, efetuar o depósito dos Aluguéis mensais diretamente em conta corrente, a ser informada, por escrito, pela **LOCADORA** com antecedência mínima de 10 (dez) dias, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento de aluguel, desde que tenha havido a devida compensação bancária do valor depositado.

5.3 O não pagamento do Aluguel na data designada na cláusula 5.2, por si só, constituirá a **LOCATÁRIA** em mora e automaticamente acarretará a aplicação da multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito em aberto. Ainda no caso de mora, sobre a importância devida vencerão juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e o débito será monetariamente corrigido, na mesma variação do índice em vigor à época, contratualmente eleito para os reajustes do Aluguel. A correção será calculada "pro rata die", a partir do dia seguinte ao do vencimento do Aluguel, até o do seu efetivo pagamento. As disposições aqui contidas não prejudicarão, nem suprimirão pelo seu exercício, o direito da **LOCADORA** de, desde logo, ajuizar a competente ação de cobrança.



5.4 Os Aluguéis serão devidos à **LOCADORA** por, neste momento, se obrigar a adquirir o Imóvel, efetuar as Obras e locá-lo por 150 (cento e cinquenta) meses à **LOCATÁRIA**. Assim, uma vez devidamente entregue a Obra à **LOCATÁRIA**, nos precisos termos e condições deste contrato (item 2.5.7) e aceito pela **LOCATÁRIA**, os Aluguéis serão sempre devidos integralmente à **LOCADORA**, independentemente do uso efetivo do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, nos termos deste Contrato.

6. REAJUSTES

6.1 Após a fixação do Aluguel, na forma do item 5.1.1, o mesmo será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade permitida em lei, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M/FGV. As partes acordam que, na hipótese de alteração legal da periodicidade mínima, a nova periodicidade deverá ser implementada em um prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias da data de publicação do respectivo diploma legal.

6.2 Fica estabelecido entre as Partes que, no caso de publicação de legislação superveniente admitindo o reajuste contratual em periodicidade inferior à anual, aplicar-se-á ao Aluguel e a todos os demais valores fixados neste Contrato, automática e imediatamente, reajuste na periodicidade mínima que for permitida legalmente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, devendo ser respeitado, para todos os efeitos, o mencionado a segunda parte da Cláusula 6.1 acima, no que tange à Implementação da nova periodicidade mínima.

6.3 Se o IGP-M/FGV for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice de Preços ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE), ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e indicado em aditivo contratual.

6.4 O reajuste do Aluguel de acordo com os critérios acima será automático, sendo dispensada qualquer tipo de comunicação à **LOCATÁRIA**.

6.5 Quando da ocorrência de reajustes do Aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o Aluguel será reajustado tomando por base o último índice conhecido para o período em que for verificada a falta de divulgação e os acertos necessários serão feitos quando do pagamento do Aluguel imediatamente seguinte ao da disponibilidade dos índices.

9

7. RESCISÃO

7.1 Caso a **LOCATÁRIA** rescinda voluntariamente a locação antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela **LOCADORA** em virtude de descumprimento de qualquer de obrigações contratuais da **LOCATÁRIA** dê causa à sua rescisão, além da multa estipulada na cláusula 17, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, à título de perdas e danos pré-fixados o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses faltantes para o término do Contrato, pelo valor mensal do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, "pro rata die" ("Indenização"), observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de pagamento da Indenização e desocupação do Imóvel, de forma a possibilitar que a **LOCATÁRIA** informe os eventuais debenturistas e/ou titulares de certificados de recebíveis imobiliários, conforme o caso, da ocorrência de tal fato. Essa Indenização visa a (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela **LOCADORA** na aquisição do Terreno e Construção do Imóvel, executado especialmente para atender os objetivos e necessidades da **LOCATÁRIA**, bem como (ii) liquidar as operações realizadas no mercado financeiro e de capitais que tiveram por garantia/lastro os Aluguéis.

7.2 Se a rescisão ocorrer por culpa exclusiva da **LOCATÁRIA** (incluindo a obrigação de alienar o Terreno) antes da aceitação do Imóvel e início da locação, a **LOCATÁRIA** sujeitar-se-á ao pagamento da indenização por perdas e danos pré-fixados à **LOCADORA**, cujo valor será, à época, calculado com base na fórmula que se segue:

$VI = [VAR \times (VPCF \div VTCC)] \times 150$, onde:
VI= Valor da indenização a ser paga
VAR= Valor estipulado do Aluguel atualizado até a data do fato
VPCF= Valores constantes do Cronograma Financeiro correspondentes ao que foi efetivamente desembolsado/compromissado pela LOCADORA na execução das obras até o estágio em que se encontrarem na data do fato
VTCC= Valor Total do Cronograma Financeiro

8. REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

8.1 Dada a atipicidade do presente Contrato, visto que os Aluguéis não são mera contraprestação pelo uso e gozo do Imóvel, mas sim remuneração conjunta pela (i) aquisição do Imóvel e realização de obras de reforma e restauração em moldes determinados pela **LOCATÁRIA** (ii) locação pelo período de 150 (cento e cinquenta) meses, e (iii) servirão de lastro à securitização, não há que se falar em revisão do valor do Aluguel ou em valor de mercado. Assim, tanto a **LOCADORA** como a **LOCATÁRIA** renunciam, em comum acordo, seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do Aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245/91.

10



9. **NÃO COMPENSAÇÃO**

9.1 É vedado à **LOCATÁRIA** compensar qualquer crédito que tenha com a **LOCADORA**, inclusive aqueles relativos à multas que a **LOCADORA** lhe deva em função deste Contrato, com os Aluguéis ou a Indenização definida na cláusula 7 acima. Essa cláusula tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de Aluguéis durante o prazo do Contrato.

10. **CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

10.1 Obriga-se a **LOCATÁRIA** a manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, e a restituí-lo, ao final deste Contrato, no mesmo estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente da utilização regular e normal para os fins a que se destina. Por ocasião da devolução do Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá renovar a pintura do Imóvel em suas cores originais.

10.2 A **LOCATÁRIA** autoriza a **LOCADORA**, por si ou por quem esta indicar, a qualquer tempo, a vistoriar o Imóvel, ficando, desde já, avençado que a **LOCADORA** somente vistoriará o Imóvel em dia e horário combinados com antecedência de, no mínimo, 3 (três) dias úteis.

10.3 Caso a **LOCATÁRIA** necessite aumentar a potência elétrica instalada no Imóvel, deverá solicitar autorização escrita da **LOCADORA**, ficando sua efetivação sempre subordinada à aprovação e autorização da competente concessionária de fornecimento de energia elétrica local. As despesas necessárias para a alteração da capacidade elétrica existente no Imóvel correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

10.4 A **LOCATÁRIA** efetuará, às suas expensas, os reparos dos danos que porventura causar ao Imóvel no decorrer deste Contrato. Antes de 30 (trinta) dias do término do Contrato, as Partes procederão em conjunto à vistoria do Imóvel, tomando-se por base o laudo de entrega do Imóvel quando da realização da Vistoria Final, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences para, após efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão, de comum acordo, um cronograma que deverá ser cumprido pela **LOCATÁRIA** até efetiva entrega do Imóvel à **LOCADORA**.

10.5 A **LOCATÁRIA** se compromete a manter e renovar as licenças às posturas Federais, Estaduais e Municipais relativas à segurança do Imóvel.

11. TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

11.1 Correrá por conta única e exclusiva da **LOCATÁRIA**, a partir do início da Locação e até à data de seu término, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, e demais tributos que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel.

11.2 As despesas de telefone e de consumo de água, esgoto (saneamento), energia elétrica e gás, sempre que referentes ao período da Locação serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, que se obriga a pagá-las nas épocas devidas, diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos, mesmo que tais despesas sejam apresentadas a cobrança em período posterior ao término deste Contrato, porém ainda pertinentes ao período em que a Locação esteve em vigor.

11.3 O não pagamento dos encargos supra especificados nos respectivos vencimentos, caracterizará infração legal e contratual, autorizando a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, a (a) cobrar a quantia devida e/ou (b), caso o não pagamento dos encargos superar 3 (três) meses, considerar o presente Contrato rescindido pela **LOCATÁRIA**, sem prejuízo da cobrança das quantias devidas e das respectivas penalidades à **LOCATÁRIA**.

11.4 Também será de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** o pagamento de todos os tributos, impostos, taxas ou encargos exigidos pelas competentes autoridades, para o exercício de suas atividades.

11.5 É obrigação da **LOCATÁRIA** deixar à disposição da **LOCADORA**, a qualquer tempo e no Imóvel, os comprovantes dos pagamentos dos encargos locatícios efetuados pela **LOCATÁRIA**, conforme pactuado neste instrumento, ou cópias autenticadas dos mesmos. Entretanto, poderá a **LOCADORA**, a qualquer tempo, solicitar, mediante recibo, os comprovantes originais de pagamento para verificação, com o que, desde já, concorda a **LOCATÁRIA**.

12. BENFEITORIAS

12.1 A **LOCATÁRIA** poderá realizar, por sua conta e risco exclusivos, as benfeitorias que entender necessárias para o desenvolvimento de sua atividade no Imóvel, desde que as referidas benfeitorias, cumulativamente:

- i) obedeçam ao mesmo padrão de construção;
- ii) não afetem a segurança e solidez das edificações já existentes;
- iii) sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, se for o caso; e
- iv) sejam previamente autorizadas por escrito pela **LOCADORA**.

12



12.2 A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel, por benfeitorias que, porventura, vier a nele realizar, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que consentidas pela **LOCADORA**.

12.3 Para os efeitos do item anterior, considera-se benfeitoria toda e qualquer obra que for realizada no Imóvel que não possa ser retirada sem causar-lhe dano ou alteração significativa.

12.4 Efetuadas as benfeitorias, no término ou rescisão da locação, a **LOCADORA** poderá consentir que as benfeitorias sejam deixadas no Imóvel, porém, sem que daí surja qualquer direito a indenização para a **LOCATÁRIA**. Nesta hipótese, tais benfeitorias não poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA** permanecendo incorporadas ao Imóvel. As demais deverão ser retiradas às expensas da **LOCATÁRIA**, que se assim não proceder, possibilitará à **LOCADORA** a cobrança do que vier a despender para tanto, aí incluídos os Aluguéis devidos durante o período necessário para que a retirada esteja completa e outras despesas afins, tais como, exemplificativamente, as havidas com desfazimento das mesmas, transporte e eventual armazenamento.

13. SEGURO DO IMÓVEL

13.1 A **LOCATÁRIA** contratará, com companhia idônea de primeira linha, seguro do Imóvel, ("Seguro"), às suas expensas, devendo a apólice ser entregue em até 30 (trinta) dias após o início da locação e que vigorará até o término do Contrato. A apólice do Seguro será submetida previamente à aprovação da **CONSTRUTORA** e **LOCADORA** e via original deverá ser entregue em no máximo dez (10) dias a contar da sua contratação.

13.1.1 Caso não seja apresentada apólice, nos termos ajustados no item 13.1 acima, a **LOCADORA** fica desde já autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores a **LOCATÁRIA**.

13.2 O Seguro deverá (i) abranger cobertura contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais, cuja indenização corresponda ao valor de reconstrução do imóvel e (ii) ter a **LOCADORA** como única e exclusiva beneficiária. As atualizações do valor do Seguro se farão junto com as alterações do Aluguel, na mesma época em que estas vierem a ocorrer.

13.3 Sem prejuízo do disposto no item 13.2, acima, o Seguro contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, em caso de sinistro parcial, (i) propiciar cobertura no montante necessário para reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro e (ii) pagamento pela **LOCATÁRIA** dos Aluguéis devidos à **LOCADORA** pelo período mínimo de 12 (doze) meses ou até o término da reconstrução do Imóvel, o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo para reconstrução deverá ser de até 150 (cento e cinquenta) dias, após (i) a liberação pelas autoridades competentes e (ii) pela Seguradora do valor do Seguro.

13.3.1 A **LOCATÁRIA** poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito à **LOCADORA**, interrompendo o pagamento do Aluguel equivalente à área útil do Imóvel que ficou inutilizada (esta diferença deverá ser coberta pela cláusula de perda de Aluguéis do Seguro), imediatamente após a ocorrência do sinistro. A **LOCADORA** ficará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

13.3.2 Caso a **LOCATÁRIA** manifeste intenção de rescindir o presente Contrato durante os primeiros 150 (cento e cinquenta) meses, em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à **LOCADORA** o montante correspondente à diferença entre: (i) o saldo dos Aluguéis vencidos até o final do prazo do contrato e (ii) o valor da indenização paga pelo Seguro prevista no item 13.3, para reconstrução do imóvel.

13.4 A **LOCATÁRIA** poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito em caso de sinistro total, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte, observado o disposto no item 13.5 adiante.

13.5 Tendo ocorrido sinistro total e a Seguradora não venha a pagar a indenização à **LOCADORA** sob fundamento de que a ocupação do Imóvel estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice ou, ainda, não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel de molde a permitir o exercício regular das atividades da **LOCATÁRIA**, a **LOCATÁRIA** deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem à **LOCADORA**, ressalvado o direito de regresso da **LOCATÁRIA** contra a Seguradora.

13.6 A **CONSTRUTORA**, ou empresa do mesmo grupo econômico, sempre terá o direito de preferência na reconstrução do Imóvel, em igualdade de condição com terceiros.

14. SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO

14.1 É vedado à **LOCATÁRIA** ceder sua posição contratual, total ou parcialmente, a qualquer título ou transferir suas obrigações contratuais sem que haja anuência prévia e por escrito da **LOCADORA**, sob pena de rescisão deste Contrato e pagamento da Indenização.

14.2 Não é vedado, contudo, à **LOCATÁRIA** a sublocação ou empréstimo do Imóvel, no todo ou em parte, para sociedades controladas ou controladoras da **LOCATÁRIA** ou para quaisquer terceiros.

14.2.1 Diante de sublocação ou empréstimo do Imóvel, **LOCATÁRIA** continuará responsável pelo cumprimento de todas as obrigações que lhe é imputada pelo presente Contrato, inclusive pelo pagamento dos Aluguéis.

14



Handwritten signatures and initials, including a large '2' on the left margin.

14.2.2 Ocorrendo o disposto da cláusula 14.2 acima, findo ou rescindido este Contrato, deverá a **LOCATÁRIA** proceder à devolução do Imóvel, livre e desimpedido de pessoas e coisas, tal como aqui previsto.

15. RESPONSABILIDADES

15.1 A **LOCATÁRIA** se obriga, a partir do início da Locação, a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, não se constituindo tais exigências, em qualquer hipótese, motivo para rescisão deste Contrato.

15.2 Será de inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para funcionamento do seu estabelecimento, bem como o exercício de suas atividades.

16. DESAPROPRIAÇÃO

16.1 No caso de desapropriação total do Imóvel, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvado à **LOCATÁRIA**, porém, a faculdade de haver do órgão expropriante, independentemente da **LOCADORA**, a indenização a que porventura tiver direito.

16.2 Se parcial a desapropriação, ficará facultado à **LOCATÁRIA** o direito de optar entre a continuidade deste Contrato ou a sua resolução pura e simples, sem qualquer ônus e/ou penalidade, seja a que título for. Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento do valor ainda não pago dos Aluguéis na mesma proporção percentual da redução de área utilizada provocada pela desapropriação.

17. MULTA

17.1 Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste Contrato sujeitará o infrator a multa equivalente a 4 (quatro) vezes do valor do Aluguel mensal em vigor à época da infração, sem prejuízo da parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito este Contrato, desde que a parte infratora tenha sido devidamente notificada e não tenha tomado as providências necessárias para sanar eventual problema, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema.

15

18. **DESPESAS DO CONTRATO**

18.1 A **LOCATÁRIA** arcará com todas as despesas relativas ao registro do presente instrumento em Cartório de Registro de Imóveis, caso deseje realizar tal registro, e também com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos que venham ser realizados, quer seja por decisão da própria **LOCATÁRIA**

18.2 No caso de registro deste Contrato em Cartório de Registro de Imóveis, ficará a **LOCATÁRIA** obrigada, ao término ou rescisão do Contrato, a proceder, às suas expensas, ao imediato cancelamento do referido registro. Caso não o faça, e após comunicada expressamente pela **LOCADORA** para fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, estará a **LOCADORA** autorizada a proceder o cancelamento do registro, arcando a **LOCATÁRIA** com todos os custos incorridos pela **LOCADORA** para tanto, além do pagamento da multa prevista na cláusula 17.1 acima.

19. **NOVAÇÃO**

19.1 A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das respectivas penalidades, podendo ser aplicadas aquelas, a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

19.2 O disposto na cláusula anterior prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

19.3 A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

20. **ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DIREITO DE PREFERÊNCIA**

20.1 As Partes estabelecem, de comum acordo, o seguinte:



i) se a **LOCADORA** pretender alienar o Imóvel, durante o prazo da Locação, comunicará à **LOCATÁRIA** sua intenção;

ii) a partir da comunicação de intenção, a **LOCATÁRIA** obriga-se a designar 3 (três) dias em cada semana, em horário diurno, para que interessados possam visitar o Imóvel; a designação dos dias de visita será comunicada à **LOCATÁRIA** com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência;

iii) havendo terceiro interessado na aquisição do Imóvel, a **LOCADORA** informará a **LOCATÁRIA** (i) a denominação e qualificação do terceiro interessado, (ii) o valor proposto para aquisição e (iii) as demais condições de alienação, dando a **LOCATÁRIA** 30 (trinta) dias para exercer seu direito de preferência.

iv) caso venha a ser efetivada a transferência do Imóvel, a qualquer título, a terceiros, durante a vigência da Locação, esta continuará em vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a fazer constar do instrumento que vier a celebrar para a alienação do Imóvel, a obrigatoriedade do adquirente em respeitar a Locação, autorizando as Partes, desde já, o registro deste instrumento contratual no Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins do aqui disposto.

20.2 Em qualquer caso de alienação do Imóvel durante a Locação, o preço de aquisição do Imóvel não poderá ser inferior ao saldo dos Aluguéis faltantes até o final do Contrato. Essa disposição tem o objetivo de assegurar-se a liquidação da(s) operação(ões) no mercado financeiro e de capitais eventualmente ainda pendentes.

21. DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1 Fica facultado à **LOCATÁRIA** a colocação de logotipos, placas e cartazes no Imóvel, durante o prazo deste Contrato, desde que obedecida a legislação pertinente à espécie.

21.1.1 É permitida à **CONSTRUTORA**, a fixação de placa de bronze ou similar, com aproximadamente 50cm x 60cm, com sua logomarca, junto à entrada social do Imóvel, sendo que a **LOCADORA** e/ou **LOCATÁRIA** não poderão retirá-la.

21.2 Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências das autoridades ou poderes públicos, mesmo que dirigidos à **LOCATÁRIA**, mas relativos ao Imóvel, à **LOCADORA** e/ou **CONSTRUTORA**, deverão ser entregues à **LOCADORA**. A **LOCATÁRIA**, a seu critério, poderá guardar cópias de tais documentos.

21.3 As Partes ajustam que citações, intimações e notificações poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento no endereço constante do preâmbulo deste Contrato.

21.4 Caso se tenha que fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer disposição do presente Contrato, a Parte infratora ficará obrigada a pagar honorários de advogado fixados pelo juiz da causa, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

21.5 A **LOCADORA** ou seus prepostos ficam desde já autorizados a ocupar, independentemente de ação própria, sem qualquer outra formalidade, e sem prejuízo das demais cláusulas contratuais e/ou disposições legais, o Imóvel caso (a) o mesmo venha a ser comprovadamente abandonado pela **LOCATÁRIA**, entendendo-se como abandono do Imóvel a situação em que não restem quaisquer pessoas ou bens da **LOCATÁRIA** no local e (b) a **LOCATÁRIA** esteja em mora por, no mínimo 4 (quatro) meses com o pagamento de valores devidos à **LOCADORA**.

21.6 Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, por uma parte à outra.

21.7 Ficam fazendo parte integrante e indissociável deste instrumento, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, os seguintes documentos, ora rubricados pelas Partes contratantes, constantes dos respectivos anexos:

- i) Projeto Básico – Anexo I;
- ii) Memorial Descritivo – Anexo II;
- iii) Cronograma Físico – Anexo III;
- iv) Contratos Sociais da **LOCATÁRIA** vigente à data da assinatura deste Contrato – Anexo IV;

21.8 Qualquer alteração ao presente Contrato só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada por todas as partes contratantes.



21.9 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo SP, com renúncia expressa por qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir qualquer dúvida ou questão oriunda deste Contrato.

As Partes firmam o presente Contrato em três (3) vias de igual teor e conteúdo, na presença das duas (2) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 29 de novembro de 2001

WTJ IV Investimentos Ltda.

por:

cargo:

Walter Torre Junior Construtora Ltda.

por:

cargo:

Nestlé Brasil Ltda.

por:

cargo:



Testemunhas

Nome: REGIS GOMES
R.G.: 15436546
C.P.F.: 050989948-02

Nome:
R.G.:
C.P.F.:

30. CARTORIO REGISTRO CIVIL IBIRAPUERA
AV. Nova Independência, 51 Fone: 5506.5744
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA 0003 FIRMAS DE:
001-REGIS GOMES; 001-LUIS AGOSTINHO
RODRIGUES CARO QUINTILIANO E 001-IVAN
FABIO DE OLIVEIRA ZURITA
SÃO PAULO, 11 DE DEZEMBRO DE 2001
DA VERDADE
ALCIDES BATISTA CORREIA-ESQ. AUTORIZ.
Total Custas: *****15,49
Carimbo: B26522
Selo: 1480.AA121049 .AA263468

19



ANEXO I

Este Anexo I é parte integrante do Contrato de Construção e Locação de Imóvel celebrado entre **WTJ IV Investimentos Ltda.**, **Nestlé Brasil Ltda.** e **Walter Torre Junior Construtora Ltda.**, em 29/11/2001.

[Projeto Básico]

São Paulo, 29 de Novembro de 2001.

WTJ IV Investimentos Ltda.

por:

cargo:

Walter Torre Junior Construtora Ltda.

por:

cargo:

Testemunhas:

Nome: REGIS GOMES
R.G.: 15436646
C.P.F.: 050.989.948-02

Nestlé Brasil Ltda.

por:

cargo:

Nome:
R.G.:
C.P.F.:

30. CARTÓRIO REGISTRO CIVIL IBIRAPUERA
TAV. Nova Independência, 51 Fone: 5506.5744
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA 0003 FIRMAS DE:
001-REGIS GOMES, 001-LUIS AGOSTINHO
RODRIGUES CARD QUINTILIANO E 001-IVAN
FABIO DE OLIVEIRA ZURITA
SAO PAULO, 11 DE DEZEMBRO DE 2001.
SEM TESTEMUNHO DA VERDADE
MARCILDES BATISTA CORREIA-ESC. AUTORIZ.
Total Custas: R\$ 15,49
Carimbo: 826524
Selo: 1480.AA121050 .AA263469

20



ANEXO II

Este Anexo II é parte integrante do Contrato de Construção e Locação de Imóvel celebrado entre **WTJ IV Investimentos Ltda.**, **Nestlé Brasil Ltda.** e **Walter Torre Junior Construtora Ltda.**, em 29/11/2001

[memorial descritivo]

São Paulo, 29 de Novembro de 2001.

WTJ IV Investimentos Ltda.

por:

cargo:

Walter Torre Junior Construtora Ltda.

por:

cargo:

Nestlé Brasil Ltda.

por:

cargo:

Testemunhas:

Nome: **REGIS GOMES**
R.G.: 15436646
C.P.F.: 050989948-02

Nome:
R.G.:
C.P.F.:

30. CARTÓRIO REGISTRO CIVIL IBERAPUERA
AV. Nova Independência, 51 Fone: 5506.574
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
RECONHECO POR SEMELHANÇA 0003 FIRMAS DE:
001-REGIS GOMES, 001-LUIS AGOSTINHO
RODRIGUES CARO QUINTILIANO E 001-IVAN
FABIO DE OLIVEIRA ZURITA
SAO PAULO, 11 DE DEZEMBRO DE 2001.
SEM TESTEMUNHO DA VERDADE
ALCIDES BATISTA CORREIA-ESC. AUTORIZ.
Total Custas.: *****5,49
Carimbo: 826528
Selo: 1480.AA121051 .AA263470

21 **Alcides Batista Correia**
Selo: 1480.AA121051
Selo: 1480.AA26347

ANEXO III

Este Anexo III é parte integrante do Contrato de Construção e Locação de Imóvel celebrado entre **WTJ IV Investimentos Ltda.**, **Nestlé Brasil Ltda.** e **Walter Torre Junior Construtora Ltda.**, em 29/11/2001

[cronograma físico]

São Paulo, 29 de Novembro de 2001.

WTJ IV Investimentos Ltda.

por:

cargo:

Walter Torre Junior Construtora Ltda.

por:

cargo:

Testemunhas:

Nome: **REGIS GOMES**
R.G.: **15 436 646**
C.P.F.: **050 989 948-02**

Nestlé Brasil Ltda.

por:

cargo:

Nome:
R.G.:
C.P.F.:

30. CARTÓRIO REGISTRO CIVIL IBIRAPUERA
AV. Nova Independência, 51 Fone: 5506.5744
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
RECONHECO POR SEMELHANÇA 0003 FIRMAS DE:
0001-REGIS GOMES, 0001-LUIS AGOSTINHO
RODRIGUES CARO QUINTILIANO E 0001-IVAN
FABIO DE OLIVEIRA ZURITA
SÃO PAULO, 11 DE DEZEMBRO DE 2001.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
ALCIDES BATISTA CORREIA-ESC. AUTORIZ.
Total Custas: *****\$5,49
Carimbo: 826529
Selo: 1480.AA021052 .AA263471

ALCIDES BATISTA CORREIA
Selo: 1480.AA021052 .AA263471
ALCIDES BATISTA CORREIA
Selo: 1480.AA021052 .AA263471



ANEXO IV

Este Anexo II é parte integrante do Contrato de Construção e Locação de Imóvel celebrado entre **WTJ IV Investimentos Ltda.**, **Nestlé Brasil Ltda.** e **Walter Torre Junior Construtora Ltda.**, em 29/11/2001.

[Contratos Sociais da LOCATÁRIA vigentes à data da assinatura deste Contrato]

São Paulo, 29 de Novembro de 2001.

WTJ IV Investimentos Ltda.

por:

cargo:

Walter Torre Junior Construtora Ltda.

por:

cargo:

Nestlé Brasil Ltda.

por:

cargo:

Testemunhas:

Nome: REGIS GOMES
R.G.: 15436646
C.P.F.: 050989948-02

Nome:
R.G.:
C.P.F.:

30. CARTÓRIO REGISTRO CIVIL IBIRAPUERA
AV. Nova Independência, 51 Fone: 5506.5744
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
RECONHECO POR SEMELHANÇA 0003 FIRMAS DE:
001-REGIS GOMES, 001-LUIS AGOSTINHO
RODRIGUES CARO QUINTILIANO E 001-IVAN
FABIO DE OLIVEIRA ZURITA
SAO PAULO, 11 DE DEZEMBRO DE 2001.
EM TESTEMUNHA DA VERDADE
ALCIDES BATISTA CORREIA - ESC. AUTORIZ.
Total Custas: R\$ 15,49
Carimbo: 826533
Selo: 1480.AA121053 .AA263472

23

Alcides Batista Correia
ARPEN-SP
RECONHECIMENTO DE FIRMA
SP1480AA121053
Batista Correia
ARPEN-SP
RECONHECIMENTO DE FIRMA
SP1480AA263472

**TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Pelo presente **Termo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel**, doravante denominado "Termo Aditivo", as partes WTJ IV Investimentos Ltda., doravante denominada por "LOCADORA", NESTLÉ BRASIL LTDA., doravante denominada "LOCATÁRIA", e WALTER TORRE JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA., doravante denominada "CONSTRUTORA", todas já devidamente qualificadas no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado em 29 de novembro de 2001, doravante denominado "Contrato", e devidamente representadas, neste ato, conforme seus respectivos Contratos Sociais e demais instrumentos sociais; cada uma das partes também denominada individualmente "Parte" e, conjuntamente, "Partes",

CONSIDERANDO QUE:

- i) as Partes firmaram o Contrato em 29 de novembro de 2001;
- ii) as Partes têm interesse em revisar algumas de suas cláusulas a fim de melhor refletir a negociação objetivada no Contrato;

as Partes têm justo e contratado o presente Termo Aditivo, que altera o Contrato nos termos e condições dispostos a seguir:

Cláusula Primeira

1.1. Convencionam as partes que a cláusula 2.1. do Contrato passa a ter a seguinte redação:

"2.1 Terreno. O Terreno está situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto das matrículas n.º 6.478 e 27.154, do 2.º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, que, conforme as respectivas certidões do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, são vinculadas uma na outra."



1.2. A redação da cláusula 2.4. passa a ser a seguinte:

"2.4 Prazo de Entrega do Imóvel. As obras serão entregues em 2 (duas) fases, devendo a primeira fase ser entregue para ocupação pela **LOCATÁRIA** em até 90 (noventa) dias, contados da expedição do Alvará autorizador da Construção e a segunda fase deverá ser entregue em até 60 (sessenta) dias, da entrega da primeira fase, devendo obedecer ao cronograma físico aprovado pelas partes e que faz parte integrante deste Contrato como seu Anexo III ("Data de Entrega"). Em ambos os prazos retro previstos, a **CONSTRUTORA** terá direito de carência de 30 (dias) para primeira fase e 60 (sessenta) dias para a segunda fase, sem nenhuma cominação de parte a parte. Não obstante a **CONSTRUTORA** se compromete a envidar os melhores esforços para cumprir os prazos acima estabelecidos."

Cláusula Segunda

2.1. As partes acordam rever o teor da cláusula 5.1.1. do Contrato, cuja redação passa a ser a seguinte:

"5.1.1. O valor do primeiro aluguel será o de R\$ 521.240,00 (quinhentos e vinte um mil e duzentos e quarenta reais), que corresponde a um valor unitário por metro quadrado de R\$ 11,03 (onze reais e três centavos) por uma área construída de 47.257 m² (quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e sete metros quadrados), acrescido da variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), tomando-se como índice inicial aquele divulgado em Novembro/01 e como índice final aquele divulgado no mês anterior ao do início da locação, nos termos da cláusula 4.2.. Na hipótese de aumento de área construída, conforme o item 2.4.5, o valor do novo aluguel será definido pelo acréscimo no valor do aluguel do resultado da multiplicação da área construída a maior por um valor unitário por metro quadrado de R\$ 7,20 (sete reais e vinte centavos), acrescido de correção monetária conforme o disposto acima."

Cláusula Terceira

3.1. As partes acordam rever as cláusulas 7.1., 7.2. e 7.2.1. do Contrato conforme o seguinte:



7.1 Caso a **LOCATÁRIA** rescinda voluntariamente a locação antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela **LOCADORA** em virtude de descumprimento de qualquer de obrigações contratuais da **LOCATÁRIA** que dê causa à sua rescisão, além da multa estipulada na cláusula 17, tendo em vista a natureza personalíssima deste Contrato, e a singularidade de seus termos e condições, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, à título de perdas e danos pré-fixados o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses faltantes para o término do Contrato, pelo valor mensal do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, "*pro rata die*" ("Indenização"), observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de pagamento da Indenização e desocupação do Imóvel, de forma a possibilitar que a **LOCADORA** informe os eventuais debenturistas e/ou titulares de certificados de recebíveis imobiliários, conforme o caso, da ocorrência de tal fato.

7.2 Se a rescisão ocorrer por culpa exclusiva da **LOCATÁRIA** (Incluindo a obrigação de alienar o Terreno) antes da aceitação do Imóvel e início da locação, a **LOCATÁRIA** sujeitar-se-á ao pagamento da indenização por perdas e danos pré-fixados à **LOCADORA**, cujo valor será, à época, calculado com base no percentual efetivamente cumprido do cronograma físico, anexo III, de acordo a fórmula que se segue:

VI = FAI x VTI, onde:
VI = Valor da indenização a ser paga, base Novembro de 2.001, a ser atualizada monetariamente de acordo com os mesmos critérios definidos na cláusula 6, para a data do fato.
FAI = Fator percentual correspondente à parcela efetivamente cumprida do cronograma físico descrito no anexo III deste contrato, na data do fato.
VTI = Valor Total da Indenização objeto deste contrato, definido neste ato em R\$46.000.000,00, base novembro de 2.001, a ser atualizado monetariamente de acordo com os mesmos critérios definidos na cláusula 6, para a data do fato.

7.2.1- Na ocorrência da hipótese prevista no item 7.2 acima, a **LOCADORA** transferirá a propriedade do Imóvel à **LOCATÁRIA** na data do efetivo pagamento das perdas e danos supra estabelecidas. Caso a **LOCATÁRIA** não tenha a intenção de receber o Imóvel, será descontado o valor equivalente a 16 % (dezesseis por cento) do resultado da fórmula das perdas e danos acima estabelecida."



Cláusula Quarta

4.1 Passa a ter a seguinte redação a cláusula 15.3. do Contrato:

"15.3 Integra o presente contrato, para todos os fins de direito, minuta da "Performance Bond" a ser emitida por UBF Garantias & Seguros S.A. para garantir a execução da obra, nos termos e prazo pactuados neste contrato, de forma a permitir a continuidade da locação e o pagamento das obrigações assumidas pela **LOCADORA** no contrato de empréstimo firmado. Desta forma, caso venha a ser executada a "Performance Bond", a **LOCADORA** terá o direito de substituir a **CONSTRUTORA** por outra de mesmo padrão, dentre 3 (três) construtoras a serem escolhidas de comum acordo pela **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA**, a qual irá finalizar a obra."

Cláusula Quinta

5.1. As Partes acordam em rever as cláusulas 18.1 e 18.2. do Contrato como segue:

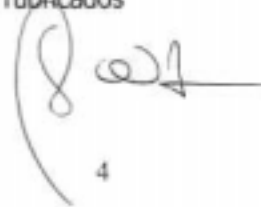
"18.1. A **LOCATÁRIA** deverá efetuar o registro do presente instrumento em Cartório de Registro de Imóveis, arcando com todas as despesas relativas a tal ato, ou necessárias para a consecução de tal ato, e também com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos que venham ser realizados, quer seja por decisão da própria **LOCATÁRIA**

18.2 Ficarà a **LOCATÁRIA** obrigada, ao término ou rescisão do Contrato, a proceder, às suas expensas, ao imediato cancelamento do referido registro. Caso não o faça, e após comunicada expressamente pela **LOCADORA** para fazê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, estará a **LOCADORA** autorizada a proceder o cancelamento do registro, arcando a **LOCATÁRIA** com todos os custos incorridos pela **LOCADORA** para tanto, além do pagamento da multa prevista na cláusula 17.1 acima."

Cláusula Sexta

6.1. Resolvem as Partes anexar ao presente Termo Aditivo, minuta da "performance bond", que, rubricada pelas Partes, e em razão deste Termo Aditivo, torna-se parte integrante e indissociável do Contrato como se nele estivesse transcrito em inteiro teor, alterando as Partes, portanto a cláusula 21.7. do Contrato, como segue:

"21.7 Ficam fazendo parte integrante e indissociável deste instrumento, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, os seguintes documentos, ora rubricados pelas Partes contratantes, constantes dos respectivos anexos:


4

- i) Projeto Básico – Anexo I;
- ii) Memorial Descritivo – Anexo II;
- iii) Cronograma Físico – Anexo III;
- iv) Contratos Sociais da **LOCATÁRIA** vigente à data da assinatura deste Contrato – Anexo IV; e,
- v) minuta da performance bond.”

Cláusula Sétima

Todos e quaisquer termos e condições do Contrato que não foram expressamente modificados por este instrumento deverão permanecer inalterados, em plena vigência e eficácia.

E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as Partes o presente Termo Aditivo, em 03 (três) vias de igual teor e efeito, na presença de duas testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas.

São Paulo, 27 de dezembro de 2001

WTJ IV Investimentos Ltda.
por: Walter Torre Jr.
cargo: sócio

Nestlé Brasil Ltda.
por:
cargo:

Walter Torre Junior Construtora Ltda.
por: Walter Torre Jr e Silvia Maria Moreira
Torre
cargo: sócios

Testemunhas:

Nome: RUBENS GOMES
R.G.: 15436646
C.P.F.: 950.989.948-02

Nome: _____
R.G.: _____
C.P.F.: _____



RECONHECIMENTO POR ASSINATURA EMISSO EM 27/12/2001 POR WALTER TORRE JUNIOR (15436646) E SILVIA MARIA MOREIRA TORRE (15436646) EM PRESEÇA DE DUAS TESTEMUNHAS. O VALOR DO SELLO DE AUTENTICIDADE É DE R\$ 3,00.



ANEXO I

Este Anexo I constitui o Anexo V do Contrato de Construção e Locação de Imóvel celebrado entre WTJ IV Investimentos Ltda., Nestlé Brasil Ltda. e Walter Torre Junior Construtora Ltda., em 29/11/2001, e é parte integrante de tal instrumento.

[minuta da performance bond]

São Paulo, 27 de Dezembro de 2001.

WTJ IV Investimentos Ltda.
por: Walter Torre Jr.
cargo: sócio

Nestlé Brasil Ltda.
por:
cargo:

Walter Torre Junior Construtora Ltda.
por: Walter Torre Jr e Silvia Maria Moreira
Torre
cargo: sócios

Testemunhas:

Nome: Regis Gomes
RG: 1543648
CPF: 050989948-02

Nome: PEDRO HENRIQUE MASSARELLI
RG: 22726677-8
C.P.F.: 219340938-23

SP 1909AA039189 SP 1909AA039190

30. CARTÓRIO REGISTRO CIVIL IBIRAPUERA
AV. Nova Independência, 51 Fone: 5506.5744
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA DAS FIRMAS DE:
001-IMBERTO MACCARELLI FILHO, 001-REGIS
GOMES E 001-LUIS AGOSTINHO RODRIGUES
CARO QUINTILIANO
(SAO PAULO, 28 DE DEZEMBRO DE 2001,
EM TESTEMUNHO DA VERDADE

ISUELI VERENCUEL OLIVEIRA-ESC. AUTORIZ.
Total Custas: R\$ 45,00
Carimbo: 847244
Selo: 4480.44131369. AA275941

SP 1480AA1131369 SP 1480AA275941

SEGURO GARANTIA

APÓLICE NºMODELO

A **UBF Garantias & Seguros S.A.**, com sede à Av. Brigadeiro Faria Lima Nº1485 - 11º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o Nº 33.061.839/0001-99, pelo presente instrumento, em caráter de fiadora e principal pagadora, **garante ao**

SEGURADO:

TOMADOR:

Até o valor de R\$:

Modalidade : EXECUTANTE CONSTRUTOR - Protocolo SUSEP nº 10.002041/01-49

Objeto da Apólice

Garantia de indenização, até o valor fixado na Apólice, dos prejuízos decorrentes do inadimplemento do Tomador referente às obrigações assumidas no

Fica expressamente estabelecido, entendido e acordado, que não está coberto pela presente apólice, toda e qualquer Responsabilidade de Natureza Extra Contratual, referente ao Contrato acima mencionado.

Esta apólice terá início em XX/XX/XXXX, sendo válida até XX/XX/XXXX

As Condições da Garantia descritas no verso são parte integrante desta apólice.

São Paulo,

UBF Garantias & Seguros S.A.

Corretor:





CONDIÇÕES DA GARANTIA

- **OBJETO E EXTENSÃO DO SEGURO:**
As relações entre **TOMADOR** e **SEGURADORA** regem-se pelo estabelecido na proposta do seguro e condições contratuais desta **APÓLICE**, cujas disposições não interferem no direito do **SEGURADO**.
- **VALOR DA GARANTIA:**
O valor garantido pela **APÓLICE** deverá ser entendido como valor máximo nominal, ficando certo, entretanto, que, caso esteja contratualmente previsto e exigido o reajuste monetário da garantia, a importância segurada será reajustada de forma automática, na mesma proporção.
- **CARACTERIZAÇÃO E CONFIGURAÇÃO DO SINISTRO:**
Confirmado descumprimento pelo **TOMADOR** das obrigações cobertas pela presente **APÓLICE**, o **SEGURADO** terá direito de exigir da **SEGURADORA** a indenização devida, quando resultar infrutífera a intimação extrajudicial de pagamento feita ao **TOMADOR**, não sendo necessária qualquer outra interpelação.
- **INDENIZAÇÃO E SUB-ROGAÇÃO:**
Caracterizado o sinistro e paga a indenização, a **SEGURADORA** sub-rogar-se-á nos direitos e ações do **SEGURADO** contra o **TOMADOR** ou terceiros cujos atos ou fatos tenham dado causa ao pagamento.
- **ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE:**
A **SEGURADORA** ficará isenta de responsabilidade em relação a esta **APÓLICE**, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses:
 - 1 - casos fortuitos ou força maior;
 - 2 - descumprimento das obrigações do **TOMADOR** decorrente de atos ou fatos de responsabilidade do **SEGURADO**;
 - 3 - alteração ou modificação das obrigações contratuais garantidas por esta **APÓLICE**, que tenham sido acordadas entre **SEGURADO** e **TOMADOR**, sem prévia anuência da **SEGURADORA**.
- **PLURALIDADE DAS GARANTIAS:**
No caso de existirem duas ou mais garantias, cobrindo cada uma de forma parcial o objeto exigido pelo **SEGURADO**, a **SEGURADORA** responderá proporcionalmente com os demais participantes.
- **EXTINÇÃO DAS GARANTIAS:**
Para a extinção da garantia desta **APÓLICE**, o **SEGURADO** fica obrigado a efetuar a devolução do original deste instrumento ou firmar declaração de cumprimento integral das obrigações do **TOMADOR**.
- **FORO:**
As questões judiciais que se apresentem entre **SEGURADORA** e **SEGURADO**, serão resolvidas na jurisdição de domicílio do **SEGURADO**.

UBF Garantias & Seguros S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima 1485 – 11º Andar – CEP 01452-000 – Jardim Paulistano – São Paulo – SP

Tel.: (011) 3039-6600 – Fax.: (011) 3039-6601 – www.ubf.com.br – e-mail: ubf@ubf.com.br



SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente Termo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel, as partes abaixo, a saber:

1 – WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A., sucessora da **WTJ IV Investimentos Ltda.**, empresa estabelecida na Rua Duquesa de Goiás, 894, conjunto 5, São Paulo, regularmente inscrita na CNPJ/MF sob o n. 04.370.450/0001-27, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, doravante denominada **WTJ**;

2 – NESTLÉ BRASIL LTDA., endereço: Av. das Nações Unidas, 12495, Brooklin Novo – São Paulo – São Paulo – CEP: 04578-902, CNPJ: 60.409.075/0001-52, neste ato devidamente representada, doravante denominado **NESTLÉ**;

3 – WALTER TORRE JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conjunto 02, Morumbi, inscrita no CNPJ sob o n° 58.338.995/0001-47, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social por **WALTER TORRE JÚNIOR** já qualificado e **GLEN BARROSO HENRIQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 6.798.875 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 919.480.028-68, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, com o mesmo endereço comercial da sociedade supracitada, doravante denominada simplesmente **WT**,

Acordam em alterar a Cláusula 13 do Contrato de Construção e de Locação, firmado em 29 de novembro de 2.001, que passa ter a seguinte redação:

“13. SEGURO DO IMÓVEL

13.1 A **LOCATÁRIA** contratará, com companhia idônea de primeira linha, seguro do Imóvel, às suas expensas, devendo a apólice ser entregue em até 30 (trinta) dias após o início da locação e que vigorará até o término do Contrato. A apólice do Seguro será submetida previamente à aprovação da **CONSTRUTORA** e **LOCADORA** e via original deverá ser entregue em no máximo dez (10) dias a contar da sua contratação.

13.1.1 Caso não seja apresentada apólice, nos termos ajustados no item 13.1 acima, a **LOCADORA** fica desde já autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores a **LOCATÁRIA**.

13.2 O Seguro deverá abranger cobertura contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou qualquer engenho aéreo ou espacial, Impacto de Veículos Terrestres e Fumaça, cuja indenização corresponda ao valor de reconstrução do imóvel e ter a **LOCADORA** como única e exclusiva beneficiária. As atualizações do valor do Seguro se farão junto com as alterações do Aluguel, na mesma época em que estas vierem a ocorrer.

13.3 Sem prejuízo do disposto no item 13.2, acima, o Seguro contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, em caso de sinistro parcial, (i) propiciar cobertura no montante necessário para reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro e (ii) pagamento pela **LOCATÁRIA** dos Aluguéis devidos à **LOCADORA** pelo período mínimo de 12 (doze) meses ou até o término da reconstrução do Imóvel, o que ocorrer primeiro, sendo que o prazo para reconstrução deverá ser de até 150 (cento e cinquenta) dias, após (i) a liberação pelas autoridades competentes e (ii) pela Seguradora do valor do Seguro.



Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the document. On the right, there is a circular stamp with the text "AUTORIZADO PELA" and "REFRAN PUBLICIDADE" around the perimeter. Below this, the website "www.underwriting.com.br" is printed. There are also several handwritten initials and signatures over the text.

13.3.1 A **LOCATÁRIA** poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito à **LOCADORA**, interrompendo o pagamento do Aluguel equivalente à área útil do Imóvel que ficou inutilizada (esta diferença deverá ser coberta pela cláusula de perda de Aluguéis do Seguro), imediatamente após a ocorrência do sinistro. A **LOCADORA** ficará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

13.3.2 Caso a **LOCATÁRIA** manifeste intenção de rescindir o presente Contrato durante os primeiros 150 (cento e cinquenta) meses, em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à **LOCADORA** o montante correspondente à diferença entre: (i) o saldo dos Aluguéis vencidos até o final do prazo do contrato e (ii) o valor da indenização paga pelo Seguro prevista no item 13.3, para reconstrução do imóvel.

13.4 A **LOCATÁRIA** poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito em caso de sinistro total, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte, observado o disposto no item 13.5 adiante.

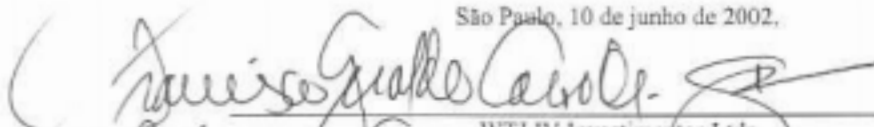
13.5 Tendo ocorrido sinistro total e a Seguradora não venha a pagar a indenização à **LOCADORA** sob fundamento de que a ocupação do Imóvel estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice ou, ainda, não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel de molde a permitir o exercício regular das atividades da **LOCATÁRIA**, a **LOCATÁRIA** deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem à **LOCADORA**, ressalvado o direito de regresso da **LOCATÁRIA** contra a Seguradora.

13.6 A **CONSTRUTORA**, ou empresa do mesmo grupo econômico, sempre terá o direito de preferência na reconstrução do Imóvel, em igualdade de condição com terceiros."

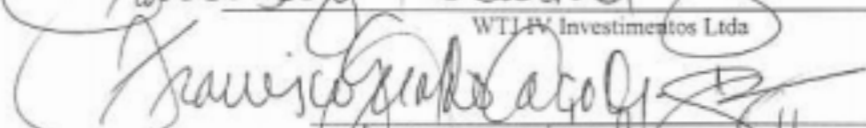
Todos e quaisquer termos e condições do Contrato que não foram expressamente modificados por este instrumento deverão permanecer inalterados, em plena vigência e eficácia.

As partes firmam o presente Termo Aditivo em três vias de igual teor e conteúdo, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 10 de junho de 2002,



WTI IV Investimentos Ltda



WALTER TORRE JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA.,



NESTLÉ BRASIL LTDA.

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: _____
CPF: _____

2. _____
Nome: _____
CPF: _____

TERCEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente Termo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel, as partes abaixo:

1 – WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima, sucessora de WT NSBC Empreendimentos S/A, que por sua vez sucedeu WTJ IV Investimentos Ltda., com sede na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200, Edifício Philadelphia, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 04.370.450/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente designada WTS;

2 – NESTLÉ BRASIL LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Av. das Nações Unidas, 12.495, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 60.409.075/0001-52, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente designada Nestlé; e

3 – WALTER TORRE JÚNIOR CONSTRUTORA LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5200, Edifício Philadelphia, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF nº 58.338.992/0001-47, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente designada WTC;

Considerando que,

(i) as partes firmaram, em 29 de novembro de 2001, um Contrato de Construção e Locação (o "Contrato") referente ao imóvel localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, objeto das matrículas números 6.478 e 27.154 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo;

(ii) as partes firmaram, em 27 de dezembro de 2001, um Primeiro Termo Aditivo ao Contrato, e em 10 de junho de 2002, um Segundo Termo Aditivo ao Contrato;

(iii) em 1º de novembro de 2002, ocorreu o aceite da obra implementada pela WTS e construída pela WTC pela Nestlé, iniciando o período de vigência da locação;

(iv) em 04 de dezembro de 2002, conforme Av. 13 na matrícula 6.478 e Av. 10 na matrícula 27.154 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, os imóveis objeto do Contrato foram unificados na matrícula 47.452 do 2º Oficial de Registro de Imóveis; e

(v) em 23 de dezembro de 2002, o Contrato foi protocolado sob nº 0143924 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis para seu registro e averbação junto à matrícula 47.452 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, para os fins dispostos, respectivamente, nos artigos 8º e 33 da Lei 8.245/91;

(vi) em 10 de janeiro de 2003, o Contrato foi devolvido sem o seu efetivo registro pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, sendo necessário o cumprimento de exigências formuladas em certidão datada de 09 de janeiro de 2003 para o seu registro e averbação;

As Partes firmam o presente Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel, na forma e condições seguintes:


DIVISÃO JURÍDICA
NESTLÉ
www.underwriting.com.br
REFRAN PUBLICIDADE

1. Em razão da unificação dos imóveis objeto do Contrato, as partes aditam a cláusula 2.1. e 2.1.1. do Contrato na forma seguinte:

“2.1. Terreno. O Terreno está situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula n.º 47.452 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, descrito e caracterizado na forma da matrícula, conforme segue:

“Prédio sob n.º 630, antigo n.º 533, e seu respectivo terreno designado localizado à Estrada dos Alvarengas, antiga Avenida João Firmino, no lugar denominado Recanto Santa Olímpia, antigo Haras Artuélia, com área de 242.800,20 metros quadrados, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - Partindo do ponto 0, que dista 150,00 metros da esquerda da estaca 829,00 metros + 4,00 metros do eixo da Ferrovia Paulista S.A., segue 38,00 metros com rumo de 74° 54' NE, até o ponto 1, confrontando com o Jardim Campestre; 54,00 metros com rumo de 61° 48' NE até o ponto 2, confrontando com o Jardim Campestre; 135,00 metros, com rumo de 79° 06' NE, até o ponto 3, confrontando com o Jardim Campestre; 295,00 metros com rumo de 28° 36' NE até o ponto 4, confrontando com a Estrada dos Alvarengas, 5,00 metros com rumo de 2° 57' NE até o ponto 5, portão de entrada, confrontando com a Estrada dos Alvarengas, 62,16 metros com rumo de N 45° 26' 30" W, até o ponto 6, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI, 52,09 metros com rumo N 28° 53' 30" W até o ponto 7, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 31,00 metros com rumo de N 35° 32' 30" W até o ponto 8, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 30,00 metros com rumo de N 48° 35' 30" W até o ponto 9, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 43,59 metros com rumo de N 61° 24' 00" W, até o ponto 10, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 26,40 metros com rumo de N 82° 48' 30" W até o ponto 11, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 53,20 metros com rumo S 88° 57' 30" W até o ponto 12, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 40,61 metros com rumo de S 73° 12' 30" W, até o ponto 13, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 75,25 metros com rumo de S 60° 50' 00" W, até o ponto 14, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 152,86 metros com rumo S 71° 44' 00" W até o ponto 15, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 50,00 metros com rumo de N 13° 24' 00" W até o ponto 16, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 14,40 metros com rumo de N 13° 24' 00" W até o ponto 17, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 45,90 metros com rumo de N 13° 24' 00" W até o ponto 18, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 53,00 metros com rumo de N 13° 24' 00" W até o ponto 19, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 20,61 metros com rumo de N 13° 24' 00" W até o ponto 20, confrontando com a Faculdade de Engenharia Industrial FEI; 74,50 metros pelo córrego de divisa até o ponto 21, confrontando com sucessores de Angelo Boralli; deste ponto segue em linha reta com azimute de 261° 19' 25" e distância de 404,30 metros e por córrego com distância aproximada de 462,86 metros, até o ponto 22, deste ponto segue com azimute de 131° 38' 27" e distância de 136,19 metros até o ponto 23, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo; deste ponto segue com azimute de 131° 13' 30" e distância de 14,77 metros até o ponto 24, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo; deste ponto segue com azimute de 131° 51' 09" e distância de 16,90 metros até o ponto 25, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo; deste ponto segue com azimute de 142° 10' 00" e distância de 70,70 metros até o ponto 26, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo; deste ponto segue com azimute de 22° 41' 38" e distância de 115,08 metros até o ponto 27, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo; deste ponto segue pelo córrego com uma distância aproximada de 115,49 metros até o ponto 28, confrontando com propriedade da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo; deste ponto segue com azimute de 34° 50' 02"

81

23



e distância de 19,32 metros até o ponto 29, confrontando com a Vila Campestre; deste ponto segue com azimute de 171º 01' 11" e distância de 9,00 metros até o ponto 0 início da presente descrição, confrontando com a Vila Campestre."

2.1.1. Dito Terreno foi adquirido pela LOCATÁRIA conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 07 de fevereiro de 2002, no Livro 2.084, às fls. 197 do 14º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e registrado nas matrículas 6.478 e 27.154 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, conforme R.8 e R.6, respectivamente."

2. Em razão da aceitação da obra pela Nestlé em 1º de novembro de 2002, efetivando-se, portanto, o fato que caracterizava a condição suspensiva da vigência da locação na forma do disposto na cláusula 4.1. do Contrato, as partes declaram e definem que o prazo da locação, na forma do disposto no Contrato, é de 150 (cento e cinquenta) meses, iniciando-se em 1º de novembro de 2002, ficando certo e ajustado que o valor do primeiro aluguel, devidamente corrigido para a data de início da vigência da locação, na forma do disposto na cláusula 5.1.1. do Contrato, é de R\$ 607.188,41 (seiscentos e sete mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e um centavos).

3. As partes expressamente ratificam todos os demais termos e condições do Contrato que não tenham sido expressamente modificados pelo presente Termo.

E, por estarem certas e ajustadas, as partes firmam o presente Termo em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de janeiro de 2003

WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliário S.A.

Nestlé Brasil Ltda.

Walter Torre Júnior Construtora Ltda.

Testemunhas

Nome: *LILIAN BORGES ZABYCE*
RG: *14.014.363*

Nome: *Vonone Marcelo Rodrigues Pedro*
RG: *175.854.988-03*
RG: *25.613.668-3*

30. CARTÓRIO REGISTRO CIVIL IBIRAPUERA AV. Nova Independência, 51 Fone: 5506.5744	
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE	
RECONHECO POR SEMELHANÇA 0002 FIRMAS DE:	
001-HUMBERTO MACCABELLI FILHO E	
001-LUIZ DIONNE BRAGA NETO	
SÃO PAULO, 24 DE JANEIRO DE 2003.	
EM TESTEMUNHO	DA VERDADE
EDUARDO GRECCO-ESC. AUTORIZ.	
Total Custas: R\$ 117,00	
Car.: 1200086 DOC. C/V. ECONOMICO	
Selo: 1480AA241072	



12. O TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - RUA AUGUSTO LUIZ MARQUES
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRM(A)S de LILIAN
BORGES BASTOS (59720) e VOMANE MARCELO RODRIGUES PEREIRA
(76493) por fa.
São Paulo, 18 de Janeiro de 2011 Nº 0040/200103-4
Em testemunho da verdade
SEIves LOPES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 7,00

ATO C/ VALOR
ECONOMICO

ARPEX SP - Tabelão de Notas de Capital - SP
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRM(A)S de LILIAN
BORGES BASTOS (59720) e VOMANE MARCELO RODRIGUES PEREIRA
(76493) por fa.
São Paulo, 18 de Janeiro de 2011 Nº 0040/200103-4
Em testemunho da verdade
SEIves LOPES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 7,00

SP1909AA140330

13. O TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - RUA AUGUSTO LUIZ MARQUES
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRM(A)S de GLAUB
BARROSO BEMFITE (59720) LUIZ ANTONIO DE SOUZA
DURINHO FERREI JUNIOR (86627) por fa.
São Paulo, 18 de Janeiro de 2011 Nº 1459/200103-0
Em testemunho da verdade
SEIves LOPES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 7,00

ARPEX SP - Tabelão de Notas de Capital - SP
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRM(A)S de GLAUB
BARROSO BEMFITE (59720) LUIZ ANTONIO DE SOUZA
DURINHO FERREI JUNIOR (86627) por fa.
São Paulo, 18 de Janeiro de 2011 Nº 1459/200103-0
Em testemunho da verdade
SEIves LOPES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 7,00

SP1909AA140280

ATO C/ VALOR
ECONOMICO

13. O TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - RUA AUGUSTO LUIZ MARQUES
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRM(A)S de WALTER
TORRE JUNIOR (1000621) por fa.
São Paulo, 18 de Janeiro de 2011 Nº 1467/200103-0
Em testemunho da verdade
SEIves LOPES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 3,50

ARPEX SP - Tabelão de Notas de Capital - SP
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) FIRM(A)S de WALTER
TORRE JUNIOR (1000621) por fa.
São Paulo, 18 de Janeiro de 2011 Nº 1467/200103-0
Em testemunho da verdade
SEIves LOPES DE LIMA - Escrevente Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 3,50

SP1909AA140250

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



21. Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DEFINITIVO DE VISTORIA E ACEITAÇÃO DE OBRAS

Pelo presente instrumento, as partes abaixo, a saber:

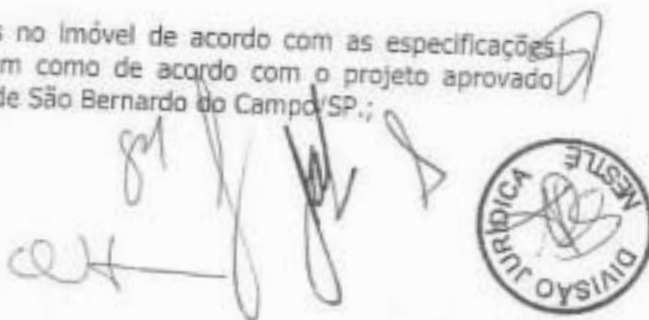
1 – WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A, atual denominação de **WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A.**, sucessora da **WTJ IV Investimentos Ltda.**, empresa estabelecida na Rua Duquesa de Goiás, 894, conjunto 5, São Paulo, regularmente inscrita na CNPJ/MF sob o n. 04.370.450/0001-27, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, doravante denominada **WTJ**;

2 – NESTLÉ BRASIL LTDA, endereço: Av. das Nações Unidas, 12495, Brooklin Novo – São Paulo – São Paulo – CEP: 04578-902, CNPJ: 60.409.075/0001-52, neste ato devidamente representada, doravante denominado **NESTLÉ**;

3 – WALTER TORRE JR. CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 64, conjunto 02, Morumbi, inscrita no CNPJ sob o nº 58.338.995/0001-47, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social por **WALTER TORRE JR.** já qualificado e **GLEN BARROSO HENRIQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.798.875 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 919.480.028-68, residente e domiciliado nesta Capital do Estado de São Paulo, com o mesmo endereço comercial da sociedade supracitada, doravante denominada simplesmente **WT**,

CONSIDERANDO QUE:

- (i) as partes, em 29 de novembro de 2001, firmaram Contrato de Construção e locação de imóvel, tendo sido o mesmo objeto de 02 (dois) aditamentos nas datas de 27 de dezembro de 2001 e 10 de junho de 2002, respectivamente, objetivando a construção e reforma e posterior locação pela **WTJ** à **NESTLÉ** de um centro de distribuição localizado na Estrada dos Alvarengas, nº 630, objeto das matrículas nº 6.478 e 27.154 do 2º Oficial de Registro de São Bernardo do Campo;
- (ii) que a primeira fase do empreendimento foi entregue, tendo sido lavrado, em 02 de fevereiro de 2002, **TERMO DE ACORDO PARA OCUPAÇÃO DA PRIMEIRA FASE DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL**, designado como "Termo de Ocupação";
- (iii) que a **WT** efetuou as obras no imóvel de acordo com as especificações aprovadas pela **NESTLÉ**, bem como de acordo com o projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo/SP;



- têm justo e contratado o presente Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras, nos termos e condições dispostos a seguir:

1 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes resolvem lavrar o presente Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras, relativo ao centro de distribuição objeto do Contrato de Construção e Locação de Imóvel e posteriores aditivos, citados no item (i) acima, para que surtam as finalidades collimadas nos mesmos.

2 - O centro de distribuição é considerado concluído com relação a totalidade da área construída de 47.353,47 m², conforme projeto aprovado junto a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo/SP, estando o imóvel em condições de uso imediato.

3 - As partes realizaram, em conjunto, uma minuciosa vistoria em todo o prédio, sendo cada item cuidadosamente verificado e testado, encontrando-se o prédio em perfeita ordem e regular funcionamento, não apresentando qualquer vício ou defeito aparente, observado o disposto na cláusula subsequente.

4 - O Anexo I a este instrumento faz menção aos itens finais a serem efetivados na edificação em questão, mas que não impedem a efetiva ocupação e uso da mesma, sendo que tais itens deverão ser sanados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados desta data.

5 - o Termo de Vistoria e Aceitação de Obras aqui tratado, consolida:

(a) o recebimento definitivo das obras de reforma e construção de que tratam os instrumentos citados no considerando (i) anterior, com as ressalvas mencionadas no item 4 acima;

(b) ser a data de 01 de novembro de 2002, considerada como a data da efetiva conclusão do empreendimento, sendo o primeiro aluguel no valor de R\$ 607.188,41 (seiscentos e sete mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e um centavos), referente ao período de 01/11/2002 à 30/11/2002, já corrigido na forma estipulada no item 5.1.1, do Contrato de Construção e Locação e posteriores aditivos, sendo tal pagamento realizado até o dia 02 de dezembro de 2002, também conforme disposto nos referidos instrumentos;

6 - Os pagamentos dos alugueis, inclusive aquele a que se refere a alínea "b" do item "5" acima, serão feitos nos seguintes domicílios bancários:

(a) o primeiro aluguel será depositado junto ao Banco Santander, Agência, nº 271, na conta nº 9592875-8, servindo o comprovante de depósito como recibo de pagamento.



217



LISTA DE PENDÊNCIAS	
CD - SÃO BERNARDO - 2ª FASE	

[illegible]

Os trabalhos acima mencionados, não interferem na ocupação do depósito.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



22. Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2001

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A	04.370.450/0001-27
4 - NIRE		
35300189329		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO	
Avenida Duquesa de Goiás, 894, conjunto				Morumbi	
3 - CEP		4 - MUNICÍPIO			5 - UF
05686-000		São Paulo			SP
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX	
11	3759-4000	3759-4003	375-9400	000	
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX		
11	3759-4004	3759-4009	3594-0003		
15 - E-MAIL					
gouvea@waltertorre.com.br					

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME				
Luiz Antonio de Sousa Queiroz Ferraz Jr				
2 - ENDEREÇO COMPLETO			3 - BAIRRO OU DISTRITO	
Avenida Duquesa de Goiás, 894			Morumbi	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
05686-000	São Paulo			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
11	3759-4000	3759-4000	3759-4000	000
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
11	3759-4009	3759-4000	3759-4000	
16 - E-MAIL				
ferraz@waltertorre.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	05/03/2001	31/12/2001
2 - Penúltimo		
3 - Antepenúltimo		
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR		5 - CÓDIGO CVM
TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES		00210-0
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO
LUIZ CARLOS FONTES		331.194.577-87

8/01/2003 09:49:35

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2001

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A	04.370.450/0001-27

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 31/12/2001	2	3
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	100	0	0
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	100	0	0
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA
Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO
Pré-Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO
Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE
1090600 - Crédito Imobiliário
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL
Administração de recebíveis
6 - TIPO DE CONSOLIDADO
Não Apresentado

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	---------------	-------------------------------

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
31/12/2001	

08/01/2003 09:49:43

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2001

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A	04.370.450/0001-27

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2001	4 -	5 -
1	Ativo Total	100	0	0
1.01	Ativo Circulante	100	0	0
1.01.01	Disponibilidades	100	0	0
1.01.02	Créditos	0	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	0	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	0	0	0
1.03.03	Diferido	0	0	0

8/01/2003 09:49:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2001

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A	04.370.450/0001-27

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2001	4 -	5 -
2	Passivo Total	100	0	0
2.01	Passivo Circulante	0	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	0	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	0	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	100	0	0
2.05.01	Capital Social Realizado	100	0	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	0

08/01/2003 09:49:52

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2001

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A	04.370.450/0001-27

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 05/03/2001 a 31/12/2001	4 -	5 -
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	100	0	0
	LUCRO POR AÇÃO			
	PREJUÍZO POR AÇÃO			

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2001

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A	04.370.450/0001-27

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 05/03/2001 a 31/12/2001	4 -	5 -
4.01	Origens	100	0	0
4.01.01	Das Operações	0	0	0
4.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0
4.01.01.02	Vis. que não repr. mov. Cap. Circulante	0	0	0
4.01.02	Dos Acionistas	100	0	0
4.01.03	De Terceiros	0	0	0
4.02	Aplicações	0	0	0
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	100	0	0
4.04	Variação do Ativo Circulante	100	0	0
4.04.01	Ativo Circulante no Início do Exercício	0	0	0
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Exercício	100	0	0
4.05	Variação do Passivo Circulante	0	0	0
4.05.01	Passivo Circulante no Início Exercício	0	0	0
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Exercício	0	0	0

08/01/2003 09:50:00

PRÍNCIPIO PÚBLICO FEDERAL
- C/MISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
- SA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Data-Base - 31/12/2001

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A	04.370.450/0001-27

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 05/03/2001 A 31/12/2001 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	100	0	0	0	0	100
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	0	0
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	100	0	0	0	0	100

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2001

99999-9 WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A

04.370.450/0001-27

09.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Acionistas e administradores

WT NSBC Empreendimentos S.A. – Em fase pré-operacional

- 1 Examinamos o balanço patrimonial da WT NSBC Empreendimentos S.A., companhia em fase pré-operacional, levantado em 31 de dezembro de 2001, elaborado sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre esse balanço patrimonial.
- 2 Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
- 3 Em nossa opinião, o balanço patrimonial referido no parágrafo 1 representa adequadamente, em todos aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WT NSBC Empreendimentos S.A., companhia em fase pré-operacional, em 31 de dezembro de 2001, de acordo com as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira.
- 4 A companhia depende de recursos financeiros que serão obtidos junto com instituição financeira e empresas ligadas ao grupo para reconstruir e reformar os imóveis localizados em São Bernardo do Campo, conforme mencionado na nota explicativa nº 1.

São Paulo, 28 de junho de 2002

Luiz Claudio Fontes
Sócio-contador
CRC 1RJ032470/S-5
Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

08/01/2003 09:51:00

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2001

99999-9 WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A

04.370.450/0001-27

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

WT NSBC EMPREENDIMENTOS S.A. – EM FASE PRÉ-OPERACIONAL

NOTAS EXPLICATIVAS DO BALANÇO PATRIMONIAL DE 31 DE DEZEMBRO DE 2001

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A companhia foi constituída em 5 de março de 2001 e até a presente data está em fase pré-operacional, tendo como objeto social exclusivo: (i) a aquisição de imóvel consistente de prédio sinistrado e terreno situados no município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº. 630 e (ii) a execução da obra, que consiste na reconstrução do sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingindo pelo sinistro.

Nesse prédio e conjunto imobiliário serão desenvolvidas as atividades de logísticas da Nestlé Brasil Ltda.

Após a entrega das obras, prevista para 29 de setembro de 2002, a companhia receberá aluguel da Nestlé Brasil Ltda. por um período de 150 (cento e cinquenta) meses contados a partir da data da expedição do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras pela WT NSBC Empreendimentos S.A. à Nestlé Brasil Ltda. Também poderá receber taxa de ocupação até a entrega das obras, pelo uso da área não sinistrada. Os recursos complementares para executar a obra, que consiste na reconstrução do sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingindo pelo sinistro, serão captados por meio de operações de crédito com instituição financeira e empresas ligadas ao grupo.

2 APRESENTAÇÃO DO BALANÇO PATRIMONIAL

O balanço patrimonial foi elaborado de acordo com as práticas contábeis previstas na Legislação Societária Brasileira.

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Ativo circulante

O ativo circulante é registrado pelo seu valor de aquisição e, quando aplicável, é reduzido mediante provisão, ao seu valor provável de realização. É representado pelo fundo fixo.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2001

99999-9 WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A

04.370.450/0001-27

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

4 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DIVIDENDOS

O capital é representado por 100 ações ordinárias. Cada ação ordinária é indivisível perante a companhia, conferindo o direito a 1 (um) voto nas deliberações das assembleias. Aos acionistas, está assegurado pelo estatuto social um dividendo mínimo obrigatório de 1% (um por cento) do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado nos termos do artigo 202, da Lei 6.404/76.

5 EVENTOS SUBSEQÜENTES

Até 28 de junho de 2002, a companhia adquiriu terreno no valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) e reconstruiu e reformou o equivalente a 65,89% do total da obra.

* * *

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS

Data-Base - 31/12/2002

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01935-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	3 - CNPJ 04.370.450/0001-27
4 - NIRE		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO AV. DUQUES DE GOIAS, 894 CJ 5				2 - BAIRRO OU DISTRITO REAL PARQUE	
3 - CEP 05686-002		4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			5 - UF SP
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 3759-4000	8 - TELEFONE 3759-4000	9 - TELEFONE 3759-4000	10 - TELEX	
11 - DDD 11	12 - FAX 3759-4041	13 - FAX 3759-4041	14 - FAX 3759-4041		
15 - E-MAIL					

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME					
WALTER TORRE JUNIOR					
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO	
AV MARGINAL DO RIO PINHEIROS, 5200 4º AN				REAL PARQUE	
4 - CEP		5 - MUNICÍPIO			6 - UF
05693-000		SÃO PAULO			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX	
11	3759-4000	3759-4000	3759-4000		
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX		
11	3759-4041	3759-4041	3759-4041		
16 - E-MAIL					

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2002	31/12/2002
2 - Penúltimo	05/03/2001	31/12/2001
3 - Antepenúltimo		
4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES		5 - CÓDIGO CVM 00210-0
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO LUIZ CLAUDIO FONTES		7 - CPF DO RESP. TÉCNICO 331.194.577-87

04/2003 17:12:49

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2002

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	04.370.450/0001-27

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 31/12/2002	2 31/12/2001	3
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	1.000	100	0
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	1.000	100	0
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA
Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO
Pré-Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO
Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE
1090600 - Crédito Imobiliário
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL
Securitizadora de Créditos Imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO
Não Apresentado

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ÍTEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ÍTEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - TIPO AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	---------------	-------------------------------

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
28/03/2003	

02/04/2003 17:12:55

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS

Data-Base - 31/12/2002

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	04.370.450/0001-27

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2002	4 - 31/12/2001	5 -
1	Ativo Total	39.874.176	100	0
1.01	Ativo Circulante	632.705	100	0
1.01.01	Disponibilidades	25.517	100	0
1.01.01.01	Caixa	1.000	100	0
1.01.01.02	Banco Itau	24.517	0	0
1.01.02	Créditos	607.188	0	0
1.01.02.01	Aluguéis a Receber	607.188	0	0
1.01.03	Estoques	0	0	0
1.01.04	Outros	0	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0	0
1.02.01	Créditos Diversos	0	0	0
1.02.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.02.01	Com Coligadas	0	0	0
1.02.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.03	Outros	0	0	0
1.03	Ativo Permanente	39.241.471	0	0
1.03.01	Investimentos	0	0	0
1.03.01.01	Participações em Coligadas	0	0	0
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0	0
1.03.01.03	Outros Investimentos	0	0	0
1.03.02	Imobilizado	35.588.615	0	0
1.03.02.01	Imobilizado	35.689.449	0	0
1.03.02.02	(-) Deprec Acumulada	(100.834)	0	0
1.03.03	Diferido	3.652.856	0	0
1.03.03.01	Diferido	3.750.711	0	0
1.03.03.02	(-) Amort Acumulada	(97.855)	0	0

04/2003 17:12:58

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa
Data-Base - 31/12/2002
Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	04.370.450/0001-27

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2002	4 - 31/12/2001	5 -
2	Passivo Total	39.874.176	100	0
2.01	Passivo Circulante	40.488.925	0	0
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	40.352.663	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	116.606	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	19.650	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.01.08	Outros	6	0	0
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	68.800	0	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	0
2.02.02	Debêntures	0	0	0
2.02.03	Provisões	0	0	0
2.02.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	68.800	0	0
2.02.05	Outros	0	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	(683.549)	100	0
2.05.01	Capital Social Realizado	1.000	100	0
2.05.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas	0	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.04.01	Legal	0	0	0
2.05.04.02	Estatutária	0	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.05.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	(684.549)	0	0

02/04/2003 17:13:01

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS

Data-Base - 31/12/2002

Legislação Societária

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	04.370.450/0001-27

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2002 a 31/12/2002	4 - 05/03/2001 a 31/12/2001	5 -
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	0	0	0
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	0	0	0
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(684.548)	0	0
3.06.01	Com Vendas	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(731.662)	0	0
3.06.03	Financeiras	84.628	0	0
3.06.03.01	Receitas Financeiras	1.214.900	0	0
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1.130.272)	0	0
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(37.514)	0	0
3.06.05.01	Despesas Tributárias	(37.514)	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	(684.548)	0	0
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	(684.548)	0	0
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Exercício	(684.548)	0	0
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	1.000	100	0
	LUCRO POR AÇÃO		0,00000	0,00000
	PREJUÍZO POR AÇÃO	(684,54800)		

04/2003 17:13:06

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa

Data-Base - 31/12/2002

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	04.370.450/0001-27

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2002 a 31/12/2002	4 - 05/03/2001 a 31/12/2001	5 -
4.01	Origens	39.841.276	100	0
4.01.01	Das Operações	39.840.376	0	0
4.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Exercício	(648.548)	0	0
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Cap. Circulante	40.488.924	0	0
4.01.02	Dos Acionistas	900	100	0
4.01.02.01	Integralizacao de Capital	900	100	0
4.01.03	De Terceiros	0	0	0
4.02	Aplicações	39.241.471	0	0
4.02.01	Aumento do Imobilizado	39.241.471	0	0
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	599.805	100	0
4.04	Variação do Ativo Circulante	632.605	100	0
4.04.01	Ativo Circulante no Início do Exercício	100	0	0
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Exercício	632.705	100	0
4.05	Variação do Passivo Circulante	40.488.924	0	0
4.05.01	Passivo Circulante no Início Exercício	0	0	0
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Exercício	40.488.924	0	0

02/04/2003 17:13:09

TRV DO PÚBLICO FEDERAL
- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
SA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Data-Base - 31/12/2002
Divulgação Externa
Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	04.370.450/0001-27

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2002 A 31/12/2002 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.000	0	0	0	0	1.000
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	(684.548)	(684.548)
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	1.000	0	0	0	(684.548)	(683.548)

Divulgação Externa
Legislação Societária

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PADRONIZADAS
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Data-Base - 31/12/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A.	04.370.450/0001-27

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 05/03/2001 A 31/12/2001 (Reais)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	100	0	0	0	0	100
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	900	0	0	0	0	900
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Exercício	0	0	0	0	(684.548)	(684.548)
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	1.000	0	0	0	(684.548)	(683.548)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

09.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos acionistas e administradores

WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada WT NSBC Empreendimentos S.A.)

- 1 Examinamos o balanço patrimonial da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2002, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do passivo a descoberto e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
- 2 Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, e compreendeu: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
- 3 Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2002, o resultado de suas operações, as mutações de seu passivo a descoberto e as origens e aplicações de seus recursos referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Aos acionistas e administradores

WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada WT NSBC Empreendimentos S.A.)

- 4 As demonstrações contábeis foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da companhia. A companhia tem sofrido prejuízos operacionais e vem apresentando deficiência de capital de giro. As demonstrações contábeis não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto aos valores e à classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a companhia continuar operando.

02/04/2003 17:13:28

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

09.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

- 5 As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2001, cujos valores são apresentados para fins comparativos, foram por nós examinadas e nosso parecer datado de 28 de junho de 2002, não continha ressalvas, porém, continha a mesma ênfase sobre o assunto descrito no parágrafo 4 acima.

São Paulo, 11 de março de 2003

Luiz Claudio Fontes
Sócio-contador
CRC 1RJ032470/O-9 "T" PR "S" SP
Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

02/04/2003 17:13:28

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., atual denominação da WT NSBC Empreendimentos S.A., tem como objeto social específico (i) adquirir o imóvel consistente de prédio sinistrado e terreno situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, cadastrado na municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula nº 27.154 e 6478 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, (ii) executar a obra consistente na reconstrução do imóvel sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingido pelo sinistro, nos termos do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, celebrado entre WTJ IV Investimentos Ltda. antiga denominação da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., Nestlé do Brasil Ltda. e Walter Torre Jr., Nestlé do Brasil Ltda. e Walter Torre Jr. Construtora Ltda., em 29 de novembro de 2001, para posterior locação à Nestlé. Tal imóvel era e será utilizado pela Nestlé como um Centro de Distribuição (CD) para a região metropolitana de São Paulo e áreas circunvizinhas pelo prazo de 150 (cento e cinquenta) meses.

A WT NSBC foi transformada em companhia securitizadora de créditos imobiliários por meio da Assembléia Geral Extraordinária e Especial realizada em 20 de agosto de 2002, através da qual: (i) acrescentou-se ao objeto social aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's, nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; (ii) autorizou a abertura de capital da sociedade, e (iii) autorizou o Conselho de Administração a tomar as medidas necessárias à implementação da emissão dos CRI's.

Ademais, em Assembléia Geral Ordinária Extraordinária e Especial realizada em 30 de outubro de 2002 foi autorizada (i) a emissão privada de 85.000 (oitenta e cinco mil) debêntures simples subordinadas da WT NSBC, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), (ii) a contratação do Banco Itaú como banco mandatário para atuar como agente escriturador dos CRI's, como liquidante da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WT NSBC, e como agente pagador de todas as despesas incorridas pela WT NSBC; (iii) alteração da sede da companhia para a Marginal do Rio Pinheiros, 5200, - Edifício Philadelphia, 4º andar, São Paulo, SP, e (iv) alteração dos artigos 5º, 6º, 13º, 21º e 22º do estatuto social.

02/04/2003 17:13:31

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Cabe ressaltar, que as obras foram concluídas em 1º de novembro de 2002, com a assinatura do Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação de Obras, determinando o início do período locação de 150 meses.

Por disposição estatutária, a companhia nunca contratou ou contratará funcionários, sendo que administração da companhia cabe à Administração e Participações Walter Torre Ltda. (WT), evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamento de mão de obra.

A companhia não realizou e nem tem planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços.

As atividades da companhia não oferecem riscos ao meio ambiente.

Por disposição estatutária, a companhia não pode efetuar investimentos em coligadas e/ou controladas. Dessa forma, tais investimentos não ocorreram ou ocorrerão em exercícios futuros.

A companhia não tem planos para modificar e ou incrementar suas operações em 2003.

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM, por meio da Instrução CVM 381/03, dispôs sobre a necessidade de divulgação pelas entidades, de informações sobre a prestação, pelo auditor independente, de outros serviços que não sejam relacionados à auditoria externa. Nos termos dessa Instrução destacamos que a Trevisan Auditores Independentes não efetuaram outros serviços além do exame das demonstrações contábeis.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2002 E 2001 (Em reais)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A companhia foi constituída em 5 de março de 2001 e até 1º de novembro de 2002 estava em fase pré-operacional, tendo inicialmente como objeto social exclusivo: (i) a aquisição de imóvel consistente de prédio sinistrado e terreno situados no município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630 e (ii) a execução da obra, que consiste na reconstrução do sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingindo pelo sinistro. Através da Ata de Assembléia Geral Extraordinária e Especial realizada em 20 de agosto de 2002, a companhia alterou sua denominação social de WT NSBC Empreendimentos S.A. para WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Igualmente seu objeto social foi alterado para ampliar as atividades desenvolvidas pela companhia: (i) locação para Nestlé Brasil Ltda. do imóvel que será construído em terreno a ser adquirido para esta única finalidade; (ii) aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's, lastreados em tais créditos; e (iii) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários referidos no item (ii) anterior.

Nesse prédio e conjunto imobiliário estão sendo desenvolvidas as atividades de logísticas da Nestlé Brasil Ltda.

O Termo de Aceitação da Obra foi assinado pela Nestlé Brasil Ltda em 1º de novembro de 2002, início de um período locação de 150 (cento e cinquenta) meses, no valor mensal de R\$ 607,188.41 (seiscentos e sete mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e um centavos).

2 APRESENTAÇÃO E DIVULGAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram preparadas segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil e na Lei das Sociedades por Ações – 6.404/76.

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Ativos circulantes e passivos circulantes e a longo prazo

Os ativos circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulantes e a longo prazo são registrados pelos seus valores conhecidos ou calculáveis e, quando aplicável, incluem os encargos incorridos.

02/04/2003 17:13:35

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3.2 Resultado

As receitas e despesas são registradas com base no período de competência dos exercícios.

3.3 Imobilizado

O imobilizado é demonstrado pelo valor do custo incorrido na construção da obra, conforme demonstrado na nota explicativa nº 4. A depreciação é calculada pelo método linear, com base em taxas que levam em consideração a vida útil e econômica dos bens.

3.4 Diferido

É demonstrado pelo valor efetivamente gasto (custo histórico) com as despesas ou receitas indiretas inerentes à reconstrução do prédio sinistrado e do conjunto imobiliário não atingido pelo sinistro, tais como: serviços advocatícios, consultorias, expediente, taxas, multas/juros e, também, a receita relativa a taxa de ocupação cobrada antes da entrega da obra.

Está sendo amortizado a partir de novembro de 2002 em 10 anos.

4 IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação %	R\$
Terreno		21.107.278,66
Edificações	4	12.722.288,64
Instalações	10	1.859.881,23
		35.689.448,53
Depreciação acumulada		(100.834,16)
		<u>35.588.614,37</u>

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

5 DIFERIDO

	R\$
Gastos indiretos líquidos incorridos durante a fase pré-operacional	3.750.711,36
Amortização acumulada	3.750.711,36 (97.854,58)
	<u>3.652.856,78</u>

6 PARTES RELACIONADAS

Em decorrência do curtíssimo prazo entre a data do início do projeto e sua conclusão, o Grupo Walter Torre Jr., elimina sua dependência de terceiros nas construções de seus empreendimentos, contratando empresas coligadas para execução de serviços de administração e de construção civil, tendo como prestadores de serviços a Administração e Participações Walter Torre Jr., Walter Torre Jr.Construtora Ltda, Plano Tecnologia a Laser em Pisos Industrias Ltda e a Zeter Terraplenagem Ltda.

As transações não remuneradas entre partes relacionadas ocorridas no exercício foram as seguintes:

Total adiantado às empresas ligadas.	
. Até o 2º trimestre	4.838.663,55
. No 3º trimestre	358.000,00
. No 4º trimestre	1.045.495,02
Total das prestações de contas efetuadas pelas empresas ligadas registrada na WT NSBC nas contas do imobilizado ou diferido de imobilizado e diferido	
. No 1º trimestre	(1.153.499,00)
. No 2º trimestre	(2.292.844,00)
. No 3º trimestre	(1.313.495,00)
. No 4º trimestre	<u>(1.413.520,57)</u>
Adiantamento a Plano Tecnologia a Laser de Pisos Industriais Ltda.	<u>68.800,00</u>

7 EMPRÉSTIMOS

A companhia celebrou com o Banco BBA Creditanstalt S.A., em 7 de fevereiro de 2002, um convênio de abertura de linha de crédito, para aquisição de terreno e reconstrução de imóvel para locação, de até R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), com vencimento em 30 de setembro de 2002. O vencimento foi

02/04/2003 17:13:35

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

prorrogado e em 22 de novembro de 2002 o Banco BBA Creditanstalt S.A. cedeu ao Banco Santander o saldo de R\$ 38.791.899,55 (trinta e oito milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos), mantendo as condições da operação original.

Em 20 de novembro de 2002, foi celebrado, entre a companhia e o Banco Santander, um contrato de mútuo no valor de R\$ 1.600.000,00 com vencimento para 20 de dezembro de 2002, e posteriormente prorrogado para fevereiro de 2003.

As despesas de juros são reconhecidas *pro rata temporis* e foram registradas no ativo imobilizado ao custo de 4% ao ano mais variação do certificado de depósito interbancário (CDI), até 1º de novembro de 2002. Os empréstimos possuem como garantia caução das ações ordinárias e nota promissória equivalente a 125% do limite de crédito.

Estes empréstimos serão amortizados tão logo ocorra a securitização dos recebíveis referente aos 150 meses de aluguéis que a WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários Empreendimentos S.A. receberá da Nestlé Brasil Ltda., através da liquidação financeira da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's prevista para o 1º trimestre de 2003.

O saldo atual do empréstimo é de R\$ 40.352.662,87 (quarenta milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos).

8 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DIVIDENDOS

O capital é representado por 990 ações ordinárias e 10 preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal. Cada ação ordinária terá direito a 1 (um) voto nas deliberações das assembleias, as ações preferenciais não têm direito a voto. Aos acionistas, está assegurado pelo estatuto social um dividendo mínimo obrigatório de 0,001% (um milésimo percentual) do lucro líquido apurado em cada exercício social, ajustado nos termos do artigo 202, da Lei 6.404/76.

9 EVENTOS SUBSEQÜENTES

Em janeiro de 2003, foi realizado o *bookbuilding* determinado uma taxa para os CRI's de 12,5% ao ano.

10 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

02/04/2003 17:13:35

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária
Data-Base - 31/12/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRED IMOB S.A. 04.370.450/0001-27

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os ativos e passivos financeiros constantes no balanço patrimonial da companhia, quando analisados em seu conjunto, e o propósito específico definido nos estatutos não se diferenciam substancialmente de seus respectivos valores de mercado.

11 SEGUROS

Por disposição contratual, a Walter Torre Jr. Construtora Ltda. contratou uma apólice de Risco de Engenharia, para cobrir possíveis e eventuais erros de projeto e de execução, com cláusula de responsabilidade civil, e todo a qualquer sinistro que eventualmente possa ocorrer durante a obra. Após o início do período de locação a Nestlé Brasil, por disposição contratual, incluiu o imóvel em sua apólice *blanket* com cobertura de incêndio, raio e explosão, sendo como beneficiária a WT NSBC.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

23. Informações Anuais – IAN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 30/09/2002

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01935-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	3 - CNPJ 04.370.450/0001-27
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL WT NSBC		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A		
6 - NIRE 35300189329		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Marginal do Rio Pinheiros , 5200 Ed. Philadelphia 4 andar				2 - BAIRRO OU DISTRITO Morumbi				
3 - CEP 05693-000		4 - MUNICÍPIO São Paulo				5 - UF SP		
6 - DDD 11	7 - TELEFONE 3759-4002		8 - TELEFONE 3759-4003		9 - TELEFONE 3753-4003		10 - TELEX 0000	
11 - DDD 11	12 - FAX 3759-4004		13 - FAX 3759-4009		14 - FAX 3759-4003			
15 - E-MAIL gouvea@waltertorre.com.br								

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

1 - NOME					
Luiz Antonio de Sousa Queiroz Ferraz Jr					
2 - CARGO					
Diretor de Relações com Investidores					
3 - ENDEREÇO COMPLETO				4 - BAIRRO OU DISTRITO	
Marginal do Rio Pinheiros , 5200 Ed. Philadelphia 4 andar				Morumbi	
5 - CEP		6 - MUNICÍPIO			7 - UF
05693-000		São Paulo			SP
8 - DDD	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEFONE	12 - TELEX	
011	3759-4002	3759-4003	3759-4003	000	
13 - DDD	14 - FAX	15 - FAX	16 - FAX		
011	3759-4004	3759-4009	3759-4004		
17 - E-MAIL					
ferraz@waltertorre.com.br					

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

18 - ITEM	19 - MUNICÍPIO	20 - UF	21 - DDD	22 - TELEFONE	23 - TELEFONE
01	São Paulo	SP	11	3759-4002	3759-4002
02	São Paulo	SP	11	3759-4002	3759-4002
03	São Paulo	SP	11	3759-4002	3759-4002
04	São Paulo	SP	11	3759-4002	3759-4002

04/2003 17:17:36

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 30/09/2002

Divulgação Externa

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Luiz Antonio de Sousa Queiroz Ferraz Jr					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Marginal do Rio Pinheiros , 5200 , Ed Philadelphia 4 andar				3 - BAIRRO OU DISTRITO Morumbi	
4 - CEP 05693-000	5 - MUNICÍPIO São Paulo				6 - UF SP
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 3759-4002	9 - TELEFONE 3759-4003	10 - TELEFONE 3759-4018	11 - TELEX 000	
12 - DDD 11	13 - FAX 3759-4004	14 - FAX 3759-4009	15 - FAX 3759-4009		
16 - E-MAIL ferraz@waltertorre.com.br					

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 05/03/2001	2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 30/09/2002
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/10/2002	4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2002
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES	6 - CÓDIGO CVM 00210-0
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO LUIZ CARLOS FONTES	8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 331.194.577-87

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO					
☐ BVBAAL	☐ BVMESB	☐ BVPR	☐ BVRJ	☐ BVST	
☐ BVES	☐ BVPP	☐ BVRG	☒ BOVESPA		
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa					
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Pré-Operacional					
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 1090600 - Crédito Imobiliário					
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Administração de recebíveis					

02/04/2003 17:18:03

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO		
Privada Nacional		
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.		
☒ Ações	☐ Ações Resgatáveis	☐ Debêntures Simples
☐ Debêntures Conversíveis em Ações	☐ Partes Beneficiárias	☐ Bônus de Subscrição

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs.
	30/10/2002
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
	13/10/2002

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SP	SP
02	DIÁRIO COMÉRCIO & INDÚSTRIA	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
25/10/2002	

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS
Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01935-6	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	3 - CNPJ 04.370.450/0001-27
---------------------------	---	--------------------------------

02.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - FUNÇÃO
01	WALTER TORRE JUNIOR	769.228.638-87	17/12/2001	3 ANOS	3	DIRETOR PRESIDENTE / CONSELHEIRO
02	SILVIA MARIA MOREIRA TORRE	036.879.058-45	17/12/2001	3 ANOS	2	CONSELHEIRA
03	GLEN BARROSO HENRIQUE	919.480.028-68	17/12/2001	3 ANOS	2	CONSELHEIRO
04	LUIZ ANTONIO DE SOUZA QUEIROZ FERRAZ JR	403.886.708-00	17/12/2001	3 ANOS	1	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

02/09/2003 17:18:12

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

02.02 - EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FORMAÇÃO ACADÊMICA DE CADA CONSELHEIRO E DIRETOR

Presidente - Sr. Walter Torre Junior

Nasceu em 17 de janeiro de 1956. Graduiu-se em engenharia civil pela Universidade de Mogi das Cruzes, em 1978. Sócio fundador e presidente das seguintes empresas: (i) Walter Torre Júnior Construtora Ltda.; (ii) Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda.; (iii) TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda.; (iv) Plano Tecnologia Laser em Pisos Industriais Ltda.; (v) Terramaras Incorporadora Ltda., e (vi) Zeter Terraplanagem Ltda..

Vice-Presidente - Sr. Glen Barroso Henrique

Nasceu em 04 de março de 1955. Graduiu-se em engenharia civil pela Universidade de Mogi das Cruzes, em 1978. Sócio fundador e diretor das seguintes empresas: (i) Walter Torre Júnior Construtora Ltda.; (ii) TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda.; (iii) Plano Tecnologia Laser em Pisos Industriais Ltda.; (iv) Terramaras Incorporadora Ltda., e (v) Zeter Terraplanagem Ltda., ocupando também o cargo de Diretor Administrativo da Administração e Participações Walter Torre Jr. Ltda.;

Membro do Conselho - Sra. Silvia Maria Moreira Torre

Nasceu em 04 de novembro de 1957. Graduiu-se em arquitetura pela Universidade Braz Cubas, em 1979. É sócia -gerente das seguintes empresas: (i) Walter Torre Júnior Construtora Ltda.; (ii) Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda.; (iii) TILT-UP Sistemas Construtivos Ltda., e (iv) Terramaras Incorporadora Ltda..

Diretor de Relações com Investidores - Luiz Antônio de Souza Queiroz Ferraz Jr.

Nasceu em 12 de janeiro de 1948. Formou-se em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas, em 1978. Foi Diretor Presidente da Rheem Empreendimento Industrial e Comercial S.A., Diretor Financeiro da Companhia Paulista de Ferroligas S.A., Diretor Financeiro da Ferroligas Assofum S.A., Vice Presidente da Cotia Comércio, Exportação e Importação S.A., e Gerente Operacional do Banco Bandeirantes de Investimentos S.A.

02/04/2003 17:10:23

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS
Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE	2 - DATA DO EVENTO	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS	5 - ACORDO DE ACIONISTAS	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO
AUMENTO	07/02/2002	4	0	SIM	NÃO
7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO					
8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS					
07/02/2002					

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES COM DIREITO A VOTO

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ			4 - NACIONALIDADE		5 - UF	
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
01	WALTER TORRE JUNIOR					769.228.638-87	BRASILEIRO	SP
	485 48,99	0 0,00		485 48,50		SIM		NÃO
02	SILVIA MARIA MORRIRA TORRE					036.879.058-45	BRASILEIRA	SP
	485 48,99	0 0,00		485 48,50		SIM		NÃO
03	GLEN BARROSO HENRIQUE					919.480.028-68	BRASILEIRO	SP
	20 2,02	0 0,00		20 2,00		SIM		NÃO
04	OLIVEIRA TRUST SERVICER LTDA.					02.150.453-0001/20	BRASILEIRA	RJ
	0 0,00	10 100,00	10 1,00	07/02/2002		SIM		NÃO
97	AÇÕES EM TESOURARIA							
	0 0,00	0 0,00	0 0,00					
98	OUTROS							
	0 0,00	0 0,00	0 0,00					

02/04/2003 17:10:24

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE	2 - DATA DO EVENTO	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS	5 - ACORDO DE ACIONISTAS	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO
AUMENTO	07/02/2002	4	0	SIM	NÃO
7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO					
8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS					
07/02/2002					

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES COM DIREITO A VOTO

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL		3 - CPF/CNPJ		4 - NACIONALIDADE		5 - UF	
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
99	TOTAL							
		990	100,00	10	100,00	1.000	100,00	

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS
Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS CONTROLADORES ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA				3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL	
04	OLIVEIRA TRUST SERVICER LTDA.				7/2/2002	

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL		3 - CPF/CNPJ		4 - NACIONALIDADE		5 - UF	
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS 9 - % (Unidades)	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.			
0401	MAURO SERGIO DE OLIVEIRA		197.460.087-49		BRASILEIRA		RJ	
	0	0,00	900	90,00				
0402	CESAR SERGIO LEAL PINTO		371.893.797-20		BRASILEIRA		RJ	
	0	0,00	100	10,00				
0499	TOTAL							
	0	0,00	1.000	100,00				

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS **Data-Base - 30/09/2002**

Divulgação Externa

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 07/02/2002

2- ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Unidades)	7 - SUBSCRITO (Reais)	8 - INTEGRALIZADO (Reais)
01	ORDINÁRIAS	NOMINATIVA	990,0000000000	990	990	990
02	PREFERENCIAIS	NOMINATIVA	10,0000000000	10	10	10
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			1.000	1.000	1.000

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS
Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	07/02/2002	100	900	Subscrição Particular em Dinheiro	900	1,000000000000

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Divulgação Externa

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA APROVAÇÃO	3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO ANTES DA APROVAÇÃO (Reais)	4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO DEPOIS DA APROVAÇÃO (Reais)	5 - QUANTIDADE DE AÇÕES ANTES DA APROVAÇÃO (Unidades)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Unidades)
00	07/02/2002			0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 30/09/2002

Divulgação Externa

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Unidades)	2 - VALOR (Reais)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
0	0	

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Unidades)

02/04/2003 17:10:45

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

06.01 - PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - PROVENTO	3 - APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO	4 - DATA DA APROVAÇÃO DISTRIBUIÇÃO	5 - TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL	6 - LÚCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO NO PERÍODO (Reais)	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO	8 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	9 - CLASSE DAS AÇÕES	10 - MONTANTE DO PROVENTO (Reais)	11 - DATA DE INÍCIO DE PAGAMENTO
01	OUTROS	0			1	1,000000000000	ORDINÁRIA			99
02	OUTROS				1	1,000000000000	PREFERENCIAL			1

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS
Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - % TIPO DIVIDENDO FIXO	6 - % TIPO DIVIDENDO MÍNIMO	7 - % TIPO DIVID. CUMULATIVO	8 - BASE DE CÁLCULO	9 - PREV. REEMBOLSO DE CAPITAL	10 - PRÊMIO	11 - DIREITO A VOTO
01	ORDINÁRIA			99,00	99,00	99,00	BASEADO NO LUCRO	SIM	NÃO	SIM
02	PREFERENCIAL			1,00	1,00	1,00	BASEADO NO LUCRO	SIM	NÃO	NÃO

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO	2 - DIVIDENDO OBRIGATORIO (% DO LUCRO)
20/08/2002	0,00

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 30/09/2002

Divulgação Externa

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais)	3 - PERIODICIDADE
NÃO	10.000	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2001

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL:

4- ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	0	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	0	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

A **WT NSBC EMPREENDIMENTOS S/A.**, sucessora da **WTJ IV INVESTIMENTOS LTDA** tem o objetivo único de adquirir o imóvel da Nestlé Brasil, consistente de prédio sinistrado e terreno situados no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarenga, n 630 e executar a obra consistente na reconstrução e ampliação do imóvel e locar para a própria Nestlé Brasil para ser um Centro de Distribuição para a região metropolitana de São Paulo e áreas circunvizinhas pelo prazo de 150 meses.

Conforme descrito acima, a única atividade da empresa é a locação do empreendimento, que será construído, na sistemática "built to suit", e com intuito persona, não havendo concorrente para o produto, uma vez que há um locador único para o imóvel, que elaborou um planejamento logístico de longo prazo e solicitou a construção com suas especificações para atendê-lo por um prazo indeterminado.

Considerando a Nestlé Brasil empresa líder nacional na manufatura e distribuição de gêneros alimentícios, somente significantes declínios da atividade econômica do país que reduza o faturamento e o volume de venda da mesma poderá ter reflexos na renda da locadora.

A empresa, por determinação de seu estatuto, não pode contratar empregos de qualquer nível, dispensando-a de investimentos com treinamentos e fundos de seguridade e outros planos sociais.

Para o próximo ano de 2002, a empresa investirá o montante aproximado de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões) de reais na reconstrução e ampliação do imóvel e, não planeja investir no desenvolvimento de outros produtos.

Os recursos para execução do investimento serão captados no mercado financeiro e ou de capitais, onde encontrar as condições mais adequadas ao seu investimento.

Este investimento respeitará a legislação em vigor, uma vez que a empresa já está providenciando as renovações das respectivas licenças junto aos respectivos órgãos, secretarias e autarquias.

Não houve alteração societária ou mudanças administrativas no exercício, sendo que administração da companhia cabe à Administração e Participações Walter Torre Jr.

Por disposição estatutária, a Companhia não pode efetuar investimentos em coligadas e/ou controladas. Dessa forma, tais investimentos não ocorreram como não poderão ocorrer.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

09.01 - BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

Também por disposição estatutária , todas as decisões que possam alterar as características da Companhia deverão ter aprovação unânime dos acionistas preferencialistas .Para tanto , cedeu-se ações à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

02/04/2003 17:11:16

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

A securitização de créditos imobiliários no Brasil é pouco desenvolvida. A tabela abaixo compara as emissões públicas de CRIs e debêntures nos anos de 2000, 2001 e primeiro semestre de 2002, até 30 de setembro de 2002.

	2000		2001		1º semestre/2002	
	Nº de emissões	Volume (em mil R\$)	Nº de emissões	Volume (em mil R\$)	Nº de emissões	Volume (em mil R\$)
CRIs	5	171.671	13	222.796	4	10.297
Debêntures	42	8.748.004	41	15.162.137	12	4.269.600

Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

O desenvolvimento do mercado de capitais para promover financiamentos em geral passou a fazer parte da política de governo durante os últimos anos. Em consequência de tal política, foram editadas uma série de normas que almejavam o fomento deste mercado, dentre elas a Lei nº 9.514/97.

Em linhas gerais, a Lei nº 9.514/97 dispõe sobre a formação de fundos com a finalidade exclusiva de financiamento imobiliário e cria as companhias securitizadoras de créditos imobiliários e os CRIs, como novo valor mobiliário. Desta forma, ofereceu-se nova alternativa à securitização de créditos imobiliários, que antes era efetuada, majoritariamente, através da emissão de debêntures por sociedades de propósito específico constituídas conforme o caso.

De acordo com a referida lei, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários devem ser sociedades por ações e apenas podem ter por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários, a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com tal securitização.

Os CRIs, por sua vez, são valores mobiliários de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de créditos imobiliários. Os mesmos constituem promessa de pagamento em dinheiro, são lastreados em créditos imobiliários e podem ser livremente negociáveis.

A Lei nº 9.514/97 também criou o chamado regime fiduciário. Este nada mais é do que uma nova forma de garantia exclusiva das securitizadoras imobiliárias que consiste na afetação dos créditos imobiliários que lastreiam determinada emissão, mediante declaração unilateral da emissora neste sentido.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

09.02 - CARACTERÍSTICA DO SETOR DE ATUAÇÃO

Decorre de tal instituição de regime fiduciário, a formação de um patrimônio separado, composto exclusivamente pelos créditos onerados, o qual constitui patrimônio que não se confunde com o da companhia securitizadora e manter-se-á apartado até que se complete o resgate de todos os títulos a ele vinculados. Os beneficiários deste patrimônio separado são os titulares dos CRIs lastreados nos créditos em questão.

Os créditos objeto de regime fiduciário destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados e ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.

Ainda, tais créditos estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora e não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer deles. É importante salientar que em 24 de agosto de 2001, foi editada a Medida Provisória nº 2.158-35, que em seu artigo 76, estipula que as normas que estabeleçam a afetação ou a separação de patrimônio não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciárias ou trabalhista. Dessa forma, tais débitos deverão ter preferência sobre os créditos dos detentores de CRIs no caso de falência da respectiva companhia securitizadora.

Em comparação às debêntures, os CRIs oferecem maior segurança ao investidor, especialmente em razão da possibilidade de instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão.

Divulgação Externa

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS
Data-Base - 30/09/2002

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1 - ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	SECURATIZAÇÃO DE CRÉDITOS	100,00

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

11.01 - PROCESSO DE PRODUÇÃO

A WT NSBC SECURATIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIARIO , tem com produto a securatização de créditos imobiliários ,através de CRI's , que são distribuídos e taxados através da emissão publica e ou privada , coordenada por uma instituição financeira.

02/04/2003 17:11:36

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

**ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA
DA WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi preparado com a finalidade de demonstrar aos potenciais investidores nos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão ("CRIs ") da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("WT NSBC" ou "Securitizadora") que a solvência da Securitizadora e o repagamento dos CRIs são viáveis, desde que respeitados os termos do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, celebrado em 29/11/2001 entre a WT NSBC e a Nestlé Brasil Ltda. ("Nestlé"), e aditado em 27/12/2001 e em 10/06/2002 ("Contrato de Construção e Locação"). Considerando-se que os CRIs são lastreados no fluxo de pagamentos de aluguéis da Nestlé para a Securitizadora, o presente estudo deve ser analisado considerando-se o risco de inadimplência por parte da Nestlé. O estudo aqui apresentado deve ser cuidadosamente analisado tomando em consideração todas as informações contidas no prospecto de distribuição dos CRIs, bem como em todos os termos e condições do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da WT NSBC ("Termo de Securitização").

Resumo da Operação

Nos termos de seu Estatuto Social, a WT NSBC é uma sociedade de propósito específico, constituída única e exclusivamente para (i) a aquisição de imóvel situado na cidade de São Bernardo do Campo, onde a Nestlé mantinha um centro de distribuição de seus produtos, o qual foi atingido, em 24 de setembro de 2001, por um incêndio que o inutilizou em grande parte ("Centro de Distribuição"); (ii) a reconstrução e ampliação do Centro de Distribuição, em conformidade com as especificações exigidas pela Nestlé (o "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação, sendo que a execução da obra ficou a cargo da Walter Torre Junior Construtora Ltda., sob supervisão da Nestlé, respondendo a Securitizadora pelos custos relacionados à sua reconstrução e ampliação; (iii) a locação do Imóvel à Nestlé, pelo período de 150 (cento e cinquenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra e (iv) a securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos") e a emissão e colocação, no mercado financeiro, dos CRIs lastreados nos Créditos.

O Imóvel será destinado exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais e logísticas da Nestlé, para que nele instale um centro de distribuição, no qual se incluam depósitos de mercadorias, câmaras frias, escritórios e demais dependências necessárias ao desenvolvimento de suas operações.

A fim de cumprir com as obrigações assumidas no Contrato de Construção e Locação a WT NSBC contratou empréstimo junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A. ("BBA"), no valor atualizado de aproximadamente R\$ 38.670.000,00 ("Empréstimo-Ponte"). Os recursos oriundos da emissão dos CRIs serão utilizados para quitar o Empréstimo-Ponte, enquanto os pagamentos de aluguel a serem realizados pela Nestlé ao longo do prazo da operação serão totalmente vinculados ao pagamento de juros e à amortização dos CRIs.

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

Fluxo de Caixa Líquido da WT NSBC

O fluxo de caixa inicial da WT NSBC é composto pelos recursos oriundos dos investidores que adquirirem os CRIs, no montante de R\$ 40.000.000,00. Esse montante será utilizado para o pagamento do Empréstimo-Ponte e dos custos iniciais da 1ª emissão de CRIs, estimados em R\$ 1.100.000,00, incluindo despesas de registro dos CRIs na Comissão de Valores Imobiliários – CVM (“CVM”) e na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA (“BOVESPA”), impressão de prospectos, pagamento da taxa inicial das agências de *rating*, registro do Termo de Securitização no Registro de Imóveis, comissões do Banco Coordenador, despesas com o Banco Mandatário, assessoria legal, *roadshow*, publicação de anúncios de início e encerramento de distribuição e publicação de atas.

O fluxo de caixa líquido da WT NSBC ao longo da operação é resultado dos recebimento de aluguel pagos pela Nestlé, descontados os impostos devidos e os custos incorridos para a manutenção da boa ordem administrativa e operacional da Securitizadora. Os custos de impostos apresentados na tabela a seguir consideram o PIS e a COFINS, à alíquota vigente de 3,65% aplicável sobre as receitas, líquidas das despesas de juros dos CRIs (despesas de captação). Além dos impostos, a Securitizadora estima incorrer em despesas mensais relacionadas à manutenção de suas atividades, tais como auditoria, remuneração do Banco Mandatário e taxa de registro dos CRIs na BOVESPA, além de despesas anuais para o pagamento da remuneração do agente fiduciário e do monitoramento das agências de *rating*.

As tabelas a seguir demonstram os fluxos de caixa estimados da Securitizadora, incluindo o fluxo inicial e o fluxo ao longo da operação:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

Tabela 1 - Fluxo de caixa inicial (em R\$)

Emissão CRIs	(-) Empréstimo Ponte	(-) Custos Flat	(=) Fluxo de Caixa Líquido
40.000.000	(38.673.509)	(1.101.584)	224.907

Tabela 2 - Fluxo de caixa líquido ao longo da operação (em R\$)

Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
0					224.907
1	575.204	(4.966)	(7.064)	-	563.174
2	575.204	(5.008)	(7.064)	-	563.132
3	575.204	(5.051)	(7.064)	-	563.089
4	575.204	(5.095)	(7.064)	-	563.045
5	575.204	(5.139)	(7.064)	-	563.002
6	575.204	(5.183)	(7.064)	-	562.957
7	575.204	(5.228)	(7.064)	-	562.912
8	575.204	(5.273)	(7.064)	-	562.867
9	575.204	(5.319)	(7.064)	-	562.821
10	575.204	(5.365)	(7.064)	-	562.775
11	575.204	(5.412)	(7.064)	-	562.728
12	575.204	(5.459)	(7.064)	(68.000)	494.681
13	575.204	(5.507)	(7.064)	-	562.633
14	575.204	(5.556)	(7.064)	-	562.584
15	575.204	(5.605)	(7.064)	-	562.535
16	575.204	(5.654)	(7.064)	-	562.486
17	575.204	(5.704)	(7.064)	-	562.436
18	575.204	(5.755)	(7.064)	-	562.385
19	575.204	(5.806)	(7.064)	-	562.334
20	575.204	(5.858)	(7.064)	-	562.282
21	575.204	(5.910)	(7.064)	-	562.230
22	575.204	(5.963)	(7.064)	-	562.177
23	575.204	(6.016)	(7.064)	-	562.124
24	575.204	(6.070)	(7.064)	(68.000)	494.070
25	575.204	(6.125)	(7.064)	-	562.015
26	575.204	(6.180)	(7.064)	-	561.960
27	575.204	(6.236)	(7.064)	-	561.904
28	575.204	(6.292)	(7.064)	-	561.848
29	575.204	(6.349)	(7.064)	-	561.791
30	575.204	(6.407)	(7.064)	-	561.733
31	575.204	(6.465)	(7.064)	-	561.675
32	575.204	(6.524)	(7.064)	-	561.616

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

33	575.204	(6.584)	(7.064)	-	561.557
34	575.204	(6.644)	(7.064)	-	561.496
35	575.204	(6.705)	(7.064)	-	561.435
36	575.204	(6.766)	(7.064)	(68.000)	493.374
37	575.204	(6.828)	(7.064)	-	561.312
38	575.204	(6.891)	(7.064)	-	561.249
39	575.204	(6.955)	(7.064)	-	561.185
40	575.204	(7.019)	(7.064)	-	561.121
Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
41	575.204	(7.084)	(7.064)	-	561.056
42	575.204	(7.150)	(7.064)	-	560.990
43	575.204	(7.216)	(7.064)	-	560.924
44	575.204	(7.284)	(7.064)	-	560.856
45	575.204	(7.351)	(7.064)	-	560.789
46	575.204	(7.420)	(7.064)	-	560.720
47	575.204	(7.490)	(7.064)	-	560.650
48	575.204	(7.560)	(7.064)	(68.000)	492.580
49	575.204	(7.631)	(7.064)	-	560.509
50	575.204	(7.702)	(7.064)	-	560.438
51	575.204	(7.775)	(7.064)	-	560.365
52	575.204	(7.848)	(7.064)	-	560.292
53	575.204	(7.922)	(7.064)	-	560.218
54	575.204	(7.997)	(7.064)	-	560.143
55	575.204	(8.073)	(7.064)	-	560.067
56	575.204	(8.150)	(7.064)	-	559.990
57	575.204	(8.227)	(7.064)	-	559.913
58	575.204	(8.305)	(7.064)	-	559.835
59	575.204	(8.384)	(7.064)	-	559.756
60	575.204	(8.464)	(7.064)	(68.000)	491.676
61	575.204	(8.545)	(7.064)	-	559.595
62	575.204	(8.627)	(7.064)	-	559.513
63	575.204	(8.710)	(7.064)	-	559.430
64	575.204	(8.793)	(7.064)	-	559.347
65	575.204	(8.878)	(7.064)	-	559.262
66	575.204	(8.963)	(7.064)	-	559.177
67	575.204	(9.050)	(7.064)	-	559.091
68	575.204	(9.137)	(7.064)	-	559.003
69	575.204	(9.225)	(7.064)	-	558.915
70	575.204	(9.314)	(7.064)	-	558.826
71	575.204	(9.404)	(7.064)	-	558.736

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

72	575.204	(9.496)	(7.064)	(68.000)	490.644
73	575.204	(9.588)	(7.064)	-	558.552
74	575.204	(9.681)	(7.064)	-	558.459
75	575.204	(9.775)	(7.064)	-	558.365
76	575.204	(9.871)	(7.064)	-	558.269
77	575.204	(9.967)	(7.064)	-	558.173
78	575.204	(10.064)	(7.064)	-	558.076
79	575.204	(10.163)	(7.064)	-	557.977
80	575.204	(10.262)	(7.064)	-	557.878
81	575.204	(10.363)	(7.064)	-	557.777
82	575.204	(10.465)	(7.064)	-	557.675
83	575.204	(10.567)	(7.064)	-	557.573
84	575.204	(10.671)	(7.064)	(68.000)	489.469
85	575.204	(10.776)	(7.064)	-	557.364
86	575.204	(10.883)	(7.064)	-	557.257
87	575.204	(10.990)	(7.064)	-	557.150
88	575.204	(11.099)	(7.064)	-	557.041
Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
89	575.204	(11.209)	(7.064)	-	556.931
90	575.204	(11.320)	(7.064)	-	556.820
91	575.204	(11.432)	(7.064)	-	556.708
92	575.204	(11.545)	(7.064)	-	556.595
93	575.204	(11.660)	(7.064)	-	556.480
94	575.204	(11.776)	(7.064)	-	556.364
95	575.204	(11.893)	(7.064)	-	556.247
96	575.204	(12.012)	(7.064)	(68.000)	488.128
97	575.204	(12.131)	(7.064)	-	556.009
98	575.204	(12.253)	(7.064)	-	555.887
99	575.204	(12.375)	(7.064)	-	555.765
100	575.204	(12.499)	(7.064)	-	555.641
101	575.204	(12.624)	(7.064)	-	555.516
102	575.204	(12.751)	(7.064)	-	555.389
103	575.204	(12.879)	(7.064)	-	555.261
104	575.204	(13.008)	(7.064)	-	555.132
105	575.204	(13.139)	(7.064)	-	555.001
106	575.204	(13.271)	(7.064)	-	554.869
107	575.204	(13.404)	(7.064)	-	554.736
108	575.204	(13.540)	(7.064)	(68.000)	486.600
109	575.204	(13.676)	(7.064)	-	554.464
110	575.204	(13.814)	(7.064)	-	554.326

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

111	575.204	(13.954)	(7.064)	-	554.186
112	575.204	(14.095)	(7.064)	-	554.045
113	575.204	(14.238)	(7.064)	-	553.902
114	575.204	(14.382)	(7.064)	-	553.758
115	575.204	(14.528)	(7.064)	-	553.612
116	575.204	(14.675)	(7.064)	-	553.465
117	575.204	(14.824)	(7.064)	-	553.316
118	575.204	(14.975)	(7.064)	-	553.165
119	575.204	(15.127)	(7.064)	-	553.013
120	575.204	(15.281)	(7.064)	(68.000)	484.859
121	575.204	(15.437)	(7.064)	-	552.703
122	575.204	(15.595)	(7.064)	-	552.545
123	575.204	(15.754)	(7.064)	-	552.386
124	575.204	(15.915)	(7.064)	-	552.225
125	575.204	(16.077)	(7.064)	-	552.063
126	575.204	(16.242)	(7.064)	-	551.898
127	575.204	(16.408)	(7.064)	-	551.732
128	575.204	(16.576)	(7.064)	-	551.564
129	575.204	(16.746)	(7.064)	-	551.394
130	575.204	(16.918)	(7.064)	-	551.222
131	575.204	(17.092)	(7.064)	-	551.049
132	575.204	(17.267)	(7.064)	(68.000)	482.873
133	575.204	(17.445)	(7.064)	-	550.695
134	575.204	(17.624)	(7.064)	-	550.516
135	575.204	(17.806)	(7.064)	-	550.334
136	575.204	(17.989)	(7.064)	-	550.151
Mês	Fluxo de Caixa Bruto	(-) PIS/Cofins	(-) Custos Mensais	(-) Custos Anuais	(=) Fluxo de Caixa Líquido
137	575.204	(18.174)	(7.064)	-	549.966
138	575.204	(18.362)	(7.064)	-	549.778
139	575.204	(18.551)	(7.064)	-	549.589
140	575.204	(18.743)	(7.064)	-	549.397
141	575.204	(18.937)	(7.064)	-	549.203
142	575.204	(19.133)	(7.064)	-	549.007
143	575.204	(19.331)	(7.064)	-	548.809
144	575.204	(19.531)	(7.064)	(68.000)	480.609
145	575.204	(19.733)	(7.064)	-	548.407
146	575.204	(19.938)	(7.064)	-	548.202
147	575.204	(20.145)	(7.064)	-	547.995
148	575.204	(20.354)	(7.064)	-	547.786
149	575.204	(20.565)	(7.064)	-	547.575

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

150	575.204	(20.779)	(7.064)	(34.000)	513.361
-----	---------	----------	---------	----------	---------

Fluxo dos CRIs

De acordo com o disposto em seu Estatuto Social, a WT NSBC não está autorizada a assumir nenhuma outra obrigação além das relativas à 1ª emissão dos CRIs. O contrato firmado entre a Nestlé e Securitizadora estipula que o valor de aluguel será reajustado anualmente de acordo com o IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, o mesmo índice a ser utilizado para atualização monetária dos CRIs. Além da atualização monetária, os CRIs farão jus a juros remuneratórios cuja taxa será definida por meio de um processo de *bookbuilding*. Desta forma, para a projeção do passivo da WT NSBC, foi estimada uma taxa anual de 14,0% a título de juros remuneratórios dos CRIs (esta será a taxa “teto” do *bookbuilding*).

A tabela a seguir apresenta o fluxo de pagamentos dos CRIs utilizando-se a taxa acima mencionada. Não foi utilizada nenhuma estimativa de IGP-M, uma vez que esse indicador também será utilizado para correção do aluguel e, portanto, seu efeito líquido é nulo.

Tabela 3 - Projeção do fluxo de pagamentos dos CRIs (em R\$)

Mês	Amortização	Juros	Total
0			
1	(105.971)	(439.154)	(545.125)
2	(107.134)	(437.991)	(545.125)
3	(108.310)	(436.814)	(545.125)
4	(109.499)	(435.625)	(545.125)
5	(110.701)	(434.423)	(545.125)
6	(111.917)	(433.208)	(545.125)
7	(113.146)	(431.979)	(545.125)
8	(114.388)	(430.737)	(545.125)
9	(115.644)	(429.481)	(545.125)
10	(116.913)	(428.211)	(545.125)
11	(118.197)	(426.928)	(545.125)
12	(119.495)	(425.630)	(545.125)
13	(120.806)	(424.318)	(545.125)
14	(122.133)	(422.992)	(545.125)
15	(123.474)	(421.651)	(545.125)
16	(124.829)	(420.295)	(545.125)
17	(126.200)	(418.925)	(545.125)
Mês	Amortização	Juros	Total
18	(127.585)	(417.539)	(545.125)
19	(128.986)	(416.139)	(545.125)
20	(130.402)	(414.723)	(545.125)
21	(131.834)	(413.291)	(545.125)

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

22	(133.281)	(411.843)	(545.125)
23	(134.744)	(410.380)	(545.125)
24	(136.224)	(408.901)	(545.125)
25	(137.719)	(407.405)	(545.125)
26	(139.231)	(405.893)	(545.125)
27	(140.760)	(404.365)	(545.125)
28	(142.305)	(402.819)	(545.125)
29	(143.868)	(401.257)	(545.125)
30	(145.447)	(399.677)	(545.125)
31	(147.044)	(398.081)	(545.125)
32	(148.658)	(396.466)	(545.125)
33	(150.290)	(394.834)	(545.125)
34	(151.940)	(393.184)	(545.125)
35	(153.609)	(391.516)	(545.125)
36	(155.295)	(389.830)	(545.125)
37	(157.000)	(388.125)	(545.125)
38	(158.724)	(386.401)	(545.125)
39	(160.466)	(384.658)	(545.125)
40	(162.228)	(382.897)	(545.125)
41	(164.009)	(381.116)	(545.125)
42	(165.810)	(379.315)	(545.125)
43	(167.630)	(377.494)	(545.125)
44	(169.471)	(375.654)	(545.125)
45	(171.331)	(373.793)	(545.125)
46	(173.212)	(371.912)	(545.125)
47	(175.114)	(370.011)	(545.125)
48	(177.036)	(368.088)	(545.125)
49	(178.980)	(366.145)	(545.125)
50	(180.945)	(364.180)	(545.125)
51	(182.932)	(362.193)	(545.125)
52	(184.940)	(360.185)	(545.125)
53	(186.970)	(358.154)	(545.125)
54	(189.023)	(356.102)	(545.125)
55	(191.098)	(354.026)	(545.125)
56	(193.196)	(351.928)	(545.125)
57	(195.317)	(349.807)	(545.125)
58	(197.462)	(347.663)	(545.125)
59	(199.630)	(345.495)	(545.125)
60	(201.821)	(343.303)	(545.125)
61	(204.037)	(341.087)	(545.125)
62	(206.277)	(338.847)	(545.125)

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

63	(208.542)	(336.583)	(545.125)
64	(210.832)	(334.293)	(545.125)
65	(213.146)	(331.978)	(545.125)
Mês	Amortização	Juros	Total
66	(215.486)	(329.638)	(545.125)
67	(217.852)	(327.272)	(545.125)
68	(220.244)	(324.881)	(545.125)
69	(222.662)	(322.463)	(545.125)
70	(225.107)	(320.018)	(545.125)
71	(227.578)	(317.547)	(545.125)
72	(230.076)	(315.048)	(545.125)
73	(232.602)	(312.522)	(545.125)
74	(235.156)	(309.968)	(545.125)
75	(237.738)	(307.387)	(545.125)
76	(240.348)	(304.777)	(545.125)
77	(242.987)	(302.138)	(545.125)
78	(245.654)	(299.470)	(545.125)
79	(248.351)	(296.773)	(545.125)
80	(251.078)	(294.047)	(545.125)
81	(253.835)	(291.290)	(545.125)
82	(256.621)	(288.503)	(545.125)
83	(259.439)	(285.686)	(545.125)
84	(262.287)	(282.837)	(545.125)
85	(265.167)	(279.958)	(545.125)
86	(268.078)	(277.047)	(545.125)
87	(271.021)	(274.103)	(545.125)
88	(273.997)	(271.128)	(545.125)
89	(277.005)	(268.120)	(545.125)
90	(280.046)	(265.079)	(545.125)
91	(283.121)	(262.004)	(545.125)
92	(286.229)	(258.896)	(545.125)
93	(289.371)	(255.753)	(545.125)
94	(292.548)	(252.576)	(545.125)
95	(295.760)	(249.364)	(545.125)
96	(299.007)	(246.117)	(545.125)
97	(302.290)	(242.834)	(545.125)
98	(305.609)	(239.516)	(545.125)
99	(308.964)	(236.160)	(545.125)
100	(312.356)	(232.768)	(545.125)
101	(315.786)	(229.339)	(545.125)

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

102	(319.253)	(225.872)	(545.125)
103	(322.758)	(222.367)	(545.125)
104	(326.301)	(218.824)	(545.125)
105	(329.883)	(215.241)	(545.125)
106	(333.505)	(211.619)	(545.125)
107	(337.167)	(207.958)	(545.125)
108	(340.868)	(204.256)	(545.125)
109	(344.611)	(200.514)	(545.125)
110	(348.394)	(196.730)	(545.125)
111	(352.219)	(192.905)	(545.125)
112	(356.086)	(189.039)	(545.125)
113	(359.996)	(185.129)	(545.125)
Mês	Amortização	Juros	Total
114	(363.948)	(181.177)	(545.125)
115	(367.944)	(177.181)	(545.125)
116	(371.983)	(173.141)	(545.125)
117	(376.067)	(169.057)	(545.125)
118	(380.196)	(164.929)	(545.125)
119	(384.370)	(160.755)	(545.125)
120	(388.590)	(156.535)	(545.125)
121	(392.856)	(152.268)	(545.125)
122	(397.169)	(147.955)	(545.125)
123	(401.530)	(143.595)	(545.125)
124	(405.938)	(139.186)	(545.125)
125	(410.395)	(134.730)	(545.125)
126	(414.901)	(130.224)	(545.125)
127	(419.456)	(125.669)	(545.125)
128	(424.061)	(121.064)	(545.125)
129	(428.717)	(116.408)	(545.125)
130	(433.423)	(111.701)	(545.125)
131	(438.182)	(106.943)	(545.125)
132	(442.993)	(102.132)	(545.125)
133	(447.856)	(97.268)	(545.125)
134	(452.773)	(92.352)	(545.125)
135	(457.744)	(87.381)	(545.125)
136	(462.770)	(82.355)	(545.125)
137	(467.850)	(77.274)	(545.125)
138	(472.987)	(72.138)	(545.125)
139	(478.179)	(66.945)	(545.125)
140	(483.429)	(61.695)	(545.125)

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

141	(488.737)	(56.388)	(545.125)
142	(494.103)	(51.022)	(545.125)
143	(499.527)	(45.597)	(545.125)
144	(505.012)	(40.113)	(545.125)
145	(510.556)	(34.569)	(545.125)
146	(516.161)	(28.963)	(545.125)
147	(521.828)	(23.296)	(545.125)
148	(527.557)	(17.567)	(545.125)
149	(533.349)	(11.775)	(545.125)
150	(539.205)	(5.920)	(545.125)

Fluxo de Caixa Livre

O fluxo de caixa livre da WT NSBC é o resultado da diferença entre o fluxo de caixa líquido demonstrado na Tabela 2 e o fluxo de pagamento dos CRIs demonstrado na Tabela 3. A tabela a seguir mostra o fluxo de caixa livre mensal e o acumulado durante o prazo dos CRIs:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

Tabela 4 - Fluxo de caixa livre (em R\$)

Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
0			224.907	224.907
1	563.174	(545.125)	18.050	242.957
2	563.132	(545.125)	18.007	260.964
3	563.089	(545.125)	17.964	278.928
4	563.045	(545.125)	17.921	296.849
5	563.002	(545.125)	17.877	314.726
6	562.957	(545.125)	17.833	332.559
7	562.912	(545.125)	17.788	350.346
8	562.867	(545.125)	17.742	368.089
9	562.821	(545.125)	17.697	385.785
10	562.775	(545.125)	17.650	403.435
11	562.728	(545.125)	17.603	421.039
12	494.681	(545.125)	(50.444)	370.595
13	562.633	(545.125)	17.508	388.103
14	562.584	(545.125)	17.460	405.562
15	562.535	(545.125)	17.411	422.973
16	562.486	(545.125)	17.361	440.334
17	562.436	(545.125)	17.311	457.646
18	562.385	(545.125)	17.261	474.906
19	562.334	(545.125)	17.210	492.116
20	562.282	(545.125)	17.158	509.274
21	562.230	(545.125)	17.106	526.379
22	562.177	(545.125)	17.053	543.432
23	562.124	(545.125)	16.999	560.431
24	494.070	(545.125)	(51.055)	509.377
25	562.015	(545.125)	16.891	526.267
26	561.960	(545.125)	16.836	543.103
27	561.904	(545.125)	16.780	559.883
28	561.848	(545.125)	16.723	576.606
29	561.791	(545.125)	16.666	593.273
30	561.733	(545.125)	16.609	609.881
31	561.675	(545.125)	16.550	626.432
32	561.616	(545.125)	16.491	642.923
33	561.557	(545.125)	16.432	659.355
34	561.496	(545.125)	16.372	675.727
35	561.435	(545.125)	16.311	692.038
36	493.374	(545.125)	(51.751)	640.287
37	561.312	(545.125)	16.187	656.474

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

38	561.249	(545.125)	16.124	672.598
39	561.185	(545.125)	16.060	688.658
40	561.121	(545.125)	15.996	704.655
41	561.056	(545.125)	15.931	720.586
42	560.990	(545.125)	15.865	736.451
43	560.924	(545.125)	15.799	752.250
44	560.856	(545.125)	15.732	767.982
45	560.789	(545.125)	15.664	783.646
Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
46	560.720	(545.125)	15.595	799.241
47	560.650	(545.125)	15.526	814.767
48	492.580	(545.125)	(52.544)	762.223
49	560.509	(545.125)	15.385	777.608
50	560.438	(545.125)	15.313	792.921
51	560.365	(545.125)	15.241	808.161
52	560.292	(545.125)	15.167	823.328
53	560.218	(545.125)	15.093	838.422
54	560.143	(545.125)	15.018	853.440
55	560.067	(545.125)	14.942	868.382
56	559.990	(545.125)	14.866	883.248
57	559.913	(545.125)	14.788	898.036
58	559.835	(545.125)	14.710	912.747
59	559.756	(545.125)	14.631	927.378
60	491.676	(545.125)	(53.449)	873.929
61	559.595	(545.125)	14.470	888.399
62	559.513	(545.125)	14.388	902.787
63	559.430	(545.125)	14.306	917.093
64	559.347	(545.125)	14.222	931.315
65	559.262	(545.125)	14.138	945.453
66	559.177	(545.125)	14.052	959.505
67	559.091	(545.125)	13.966	973.471
68	559.003	(545.125)	13.879	987.350
69	558.915	(545.125)	13.790	1.001.140
70	558.826	(545.125)	13.701	1.014.841
71	558.736	(545.125)	13.611	1.028.452
72	490.644	(545.125)	(54.480)	973.972
73	558.552	(545.125)	13.428	987.399
74	558.459	(545.125)	13.334	1.000.734
75	558.365	(545.125)	13.240	1.013.974
76	558.269	(545.125)	13.145	1.027.118

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

77	558.173	(545.125)	13.049	1.040.167
78	558.076	(545.125)	12.951	1.053.118
79	557.977	(545.125)	12.853	1.065.971
80	557.878	(545.125)	12.753	1.078.724
81	557.777	(545.125)	12.653	1.091.377
82	557.675	(545.125)	12.551	1.103.927
83	557.573	(545.125)	12.448	1.116.375
84	489.469	(545.125)	(55.656)	1.060.719
85	557.364	(545.125)	12.239	1.072.958
86	557.257	(545.125)	12.133	1.085.091
87	557.150	(545.125)	12.025	1.097.116
88	557.041	(545.125)	11.917	1.109.033
89	556.931	(545.125)	11.807	1.120.840
90	556.820	(545.125)	11.696	1.132.536
91	556.708	(545.125)	11.584	1.144.119
92	556.595	(545.125)	11.470	1.155.589
93	556.480	(545.125)	11.355	1.166.945
Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
94	556.364	(545.125)	11.240	1.178.184
95	556.247	(545.125)	11.122	1.189.307
96	488.128	(545.125)	(56.996)	1.132.310
97	556.009	(545.125)	10.884	1.143.194
98	555.887	(545.125)	10.763	1.153.957
99	555.765	(545.125)	10.640	1.164.597
100	555.641	(545.125)	10.517	1.175.114
101	555.516	(545.125)	10.391	1.185.505
102	555.389	(545.125)	10.265	1.195.770
103	555.261	(545.125)	10.137	1.205.907
104	555.132	(545.125)	10.008	1.215.914
105	555.001	(545.125)	9.877	1.225.791
106	554.869	(545.125)	9.745	1.235.536
107	554.736	(545.125)	9.611	1.245.147
108	486.600	(545.125)	(58.524)	1.186.623
109	554.464	(545.125)	9.339	1.195.962
110	554.326	(545.125)	9.201	1.205.163
111	554.186	(545.125)	9.062	1.214.224
112	554.045	(545.125)	8.920	1.223.145
113	553.902	(545.125)	8.778	1.231.922
114	553.758	(545.125)	8.633	1.240.556
115	553.612	(545.125)	8.488	1.249.043

02/04/2003 17:11:47

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

116	553.465	(545.125)	8.340	1.257.384
117	553.316	(545.125)	8.191	1.265.575
118	553.165	(545.125)	8.040	1.273.615
119	553.013	(545.125)	7.888	1.281.503
120	484.859	(545.125)	(60.266)	1.221.237
121	552.703	(545.125)	7.578	1.228.815
122	552.545	(545.125)	7.421	1.236.236
123	552.386	(545.125)	7.262	1.243.498
124	552.225	(545.125)	7.101	1.250.599
125	552.063	(545.125)	6.938	1.257.537
126	551.898	(545.125)	6.774	1.264.310
127	551.732	(545.125)	6.607	1.270.918
128	551.564	(545.125)	6.439	1.277.357
129	551.394	(545.125)	6.269	1.283.626
130	551.222	(545.125)	6.098	1.289.724
131	551.049	(545.125)	5.924	1.295.648
132	482.873	(545.125)	(62.252)	1.233.396
133	550.695	(545.125)	5.571	1.238.967
134	550.516	(545.125)	5.391	1.244.358
135	550.334	(545.125)	5.210	1.249.568
136	550.151	(545.125)	5.026	1.254.595
137	549.966	(545.125)	4.841	1.259.436
138	549.778	(545.125)	4.654	1.264.089
139	549.589	(545.125)	4.464	1.268.553
140	549.397	(545.125)	4.272	1.272.825
141	549.203	(545.125)	4.079	1.276.904
Mês	Fluxo de Caixa Líquido	Pagamento dos CRIs	Fluxo de Caixa Livre	Fluxo de Caixa Livre Acumulado
142	549.007	(545.125)	3.883	1.280.787
143	548.809	(545.125)	3.685	1.284.472
144	480.609	(545.125)	(64.515)	1.219.956
145	548.407	(545.125)	3.282	1.223.238
146	548.202	(545.125)	3.078	1.226.316
147	547.995	(545.125)	2.871	1.229.187
148	547.786	(545.125)	2.662	1.231.848
149	547.575	(545.125)	2.450	1.234.299
150	513.361	(545.125)	(31.763)	1.202.535

Risco de Inadimplência

O aluguel do Imóvel é devido pela Nestlé, uma empresa instalada no Brasil desde 1921, quando inaugurou sua primeira fábrica em Araras. A Nestlé é filial da Nestlé S.A., grupo

02/04/2003 17:11:47

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

14.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS E/OU DE RESULTADOS

suíço com atuação focada no segmento de alimentação e presente em mais de 100 países. Seu faturamento anual foi de cerca de USD 50,4 bilhões em 2001. O Brasil é o sétimo maior mercado do grupo, com vendas líquidas de R\$ 3,8 bilhões em 2001. A Nestlé é líder em diversos segmentos do setor de alimentos no país, entre eles o de produtos lácteos, chocolates, biscoitos, achocolatados e café solúvel.

A Nestlé conta com 3 centros de distribuição no país, localizados em Cordeirópolis, São Bernardo do Campo e Recife. O Centro de Distribuição de São Bernardo do Campo, objeto da presente operação, foi construído em 1970 e representa cerca de 30% do giro de mercadorias da Nestlé, sendo responsável por todo o abastecimento da região sul do país e pelo estoque regulador do abastecimento de biscoitos.

A Nestlé é uma sociedade limitada e não foi objeto de auditoria legal para os fins da presente emissão de CRIs. Entretanto, foram analisados dados públicos disponíveis sobre a companhia, bem como foi realizada uma reunião com representantes da Nestlé, inclusive com a presença das agências de *rating*, de forma a discutir aspectos relevantes sobre os negócios da companhia, bem como avaliar o comprometimento da Nestlé com relação ao Centro de Distribuição. Devido à sólida posição da Nestlé no Brasil, à importância estratégica do mercado brasileiro e do Centro de Distribuição para as atividades da companhia e o permanente suporte da matriz, entendemos que o risco de inadimplência por parte da Nestlé no Contrato de Construção e Locação é baixo.

Mecanismos de Controle e Gestão do Fluxo de Caixa da WT NSBC

O Banco Itaú S.A. será responsável, em caráter não discricionário, pela prestação de serviços administrativos e operacionais que compreenderão a administração, supervisão e acompanhamento do fluxo de caixa da WT NSBC. Dentre essas atividades, o Banco Itaú será responsável, entre outras atividades, pelo (i) recebimento do aluguel a ser pago pela Nestlé; (ii) provisionamento e pagamento das despesas necessárias à manutenção das atividades da WT NSBC, conforme detalhado no Termo de Securitização; (iii) pagamento da amortização e dos juros remuneratórios aos detentores dos CRIs; e (iv) escrituração dos CRIs.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

**14.03 - OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS IMPORTANTES PARA MELHOR
ENTENDIMENTO DA COMPANHIA**

A WT NSBC Empreendimentos S.A., atual denominação da WTJ IV Investimentos Ltda. ("WT NSBC"), tem como objeto social específico (i) adquirir o imóvel consistente de prédio sinistrado e terreno situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto da matrícula nº 27.154 e 6478 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, (ii) executar a obra consistente na reconstrução do imóvel sinistrado e reforma do conjunto imobiliário não atingido pelo sinistro, nos termos do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, celebrado entre WTJ IV Investimentos Ltda., Nestlé do Brasil Ltda. e Walter Torre Jr. Construtora Ltda. em 29/11/2001, para posterior locação à Nestlé. Tal imóvel era e será utilizado pela Nestlé como um centro de distribuição ("Centro de Distribuição") para a região metropolitana de São Paulo e áreas circunvizinhas pelo prazo de 150 (cento e cinquenta) meses, período suficiente para amortizar os investimentos efetuados para a empresa.

02/04/2003 17:11:51

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

15.01 - PROBLEMAS AMBIENTAIS

MEIO AMBIENTE

O projeto de ampliação e reforma do empreendimento foi analisado e avaliado pelos órgãos e autarquias responsáveis pelo acompanhamento e gerenciamento de impactos ambientais , que emitiram as respectivas licenças de execução do serviços de construção civil , bem como a locatária , Nestlé Brasil , executar suas operações de logísticas , que não tem processos poluentes.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 30/09/2002

Divulgação Externa

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01935-6	WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB	04.370.450/0001-27

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VALOR (Reais)
01	TRABALHISTA	0,00	0,00	NÃO	0
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	0,00	0,00	NÃO	0
03	OUTRAS	0,00	0,00	NÃO	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

17.01 - OPERAÇÕES COM EMPRESAS RELACIONADAS

PARTES RELACIONADAS

Em decorrência do curtíssimo prazo , entre a data do início do projeto e a sua conclusão, o Grupo Walter Torre Jr., elimina a dependência de terceiros nas obras de construção do empreendimento , contratando empresas coligadas para execução de serviços de administração , de construção civil etc sendo com prestadores de serviços a Administração e Participações Walter Torre Jr Ltda , Walter Torre Jr. Construtora Ltda e a Plano Tecnologia a Laser em Pisos Industriais Ltda.

O custo de contratação dessas empresas são efetivados pelo preço de custo tendo em vista que o objetivo do grupo é renda oriunda de locações, e mesma relação cessa e termina com a entrega da obra ao locatário.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

ESTATUTO SOCIAL DA

**WT NSBC SECURITIZADORA DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A**

**CNPJ/MF n.º 04.370.450/0001-27
NIRE 35.300.189.329**

Capítulo I – Denominação, Sede, Objeto e Duração

Artigo 1º - A sociedade, organizada sob a forma de sociedade anônima, é denominada WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A e se regerá por este Estatuto Social pela Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, Lei n.º 9.457 de 5 de maio de 1997, Lei n.º 10.303 de 31 de outubro 2001 e demais legislação aplicável às sociedades anônimas e, mais especificamente, às companhias securitizadoras sujeitas à Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997.

Artigo 2º - A Companhia tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Duquesa de Goiás, n.º 894, conjunto 05, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.370.450/0001-27 e com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão realizada em 27 de março de 2001, estando atualmente registrada sob o NIRE 35300189329.

Artigo 3º - A sociedade tem por objeto social (a) locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel que será construído em terreno a ser adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 (“Contrato de Construção e Locação”); (b) aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, nos termos da Lei n.º 9.514/97, lastreados em tais créditos; e (c) realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

Parágrafo Primeiro - A Companhia não poderá constituir subsidiárias nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Parágrafo Terceiro - A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Capítulo II – Capital Social

Artigo 5º - O capital social é de R\$1.000,00 (mil reais), dividido em 990 (novecentos e noventa) ações ordinárias e 10 (dez) ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro - Cada ação ordinária terá direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembléias.

Parágrafo Segundo - As ações preferenciais não têm direito a voto e gozam das seguintes vantagens: (a) prioridade no reembolso do capital, no caso de liquidação da Companhia, até o valor da parcela do capital social representado por estas ações; (b) participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de capitalização de correção monetária, reservas e lucros, bem como no pagamento de dividendos, ou bonificações em dinheiro distribuídos na forma estabelecida neste Estatuto Social, de acordo com a proporção representada por elas no capital social.

Parágrafo Terceiro - Quaisquer emissões de novas ações serão feitas por deliberação da Assembléia Geral, que fixará o preço da emissão das ações e demais condições, observado o disposto no inciso iv, letra “a”, parágrafo sexto deste artigo. Serão efetivadas apenas emissões de ações ordinárias, vedada a emissão de ações preferenciais. Os Acionistas, na proporção do número de ações que possuírem, terão direito de preferência na subscrição de novas ações, observando o disposto no artigo 171 da Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Quarto - O prazo de decadência para o exercício do direito de preferência é de 30 (trinta) dias, contados da data do aviso das condições de subscrição.

Parágrafo Quinto - Nos casos de reembolso de ações, previstos em lei, o valor a ser pago será o valor do patrimônio líquido contábil das ações, segundo os critérios fixados na Lei n.º 6.404/76.

Parágrafo Sexto - Depende de aprovação unânime dos titulares das ações preferenciais, reunidos em assembléia especial, nos termos do artigo 18, parágrafo único da Lei n.º 6.404/76, as seguintes matérias: (a) qualquer alteração deste Estatuto Social, que verse sobre: i) denominação, sede ou prazo de duração da Companhia; ii) objeto social; iii) vantagens e direitos das ações preferenciais; iv) aumento ou diminuição do capital social, emissão de ações ou mudança na proporção das espécies de ações representativas do capital social; v) competências, modo de convocação ou quorum de instalação ou de deliberação da Assembléia Geral, do Conselho de Administração, da Diretoria e Assembléia Especial; vi) critérios para eleição ou instalação do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria, número de membros desses órgãos, atribuições dos seus membros, fixação da

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

remuneração global dos seus membros, prazos de duração dos respectivos mandatos ou critérios para substituições; vii) formas de representação da Companhia; viii) forma de recebimento dos valores referida no artigo 21 deste Estatuto Social; ix) aplicações das disponibilidades financeiras da Companhia e limites de endividamento; x) participação em outra sociedade ou em grupo de sociedades; xi) incorporação de outra sociedade, da Companhia em outra empresa, fusão, cisão, transformação, dissolução ou liquidação da Companhia; (b) concessão de fianças, avais ou prestação de qualquer espécie de garantia, pessoal ou real, por parte da Companhia; (c) aquisição, alienação, cessão de direitos e oneração de imóvel; (d) emissão de quaisquer valores mobiliários; (e) pedido de concordata ou de auto-falência; (f) aprovação do orçamento anual e despesas administrativas que ultrapassem o valor fixado no artigo 22 deste Estatuto Social; (g) política de dividendos e formação de reservas, nela contemplada a destinação final a ser dada pela Assembléia Geral ao saldo do lucro líquido; (h) quaisquer alterações nos seguintes contratos celebrados pela Companhia: i) contrato referido no artigo 3º deste Estatuto Social, ii) contrato de empreitada celebrado com a Walter Torre Júnior Construtora Ltda., iii) Seguro-Garantia emitido em seu benefício pela UBF Garantias e Seguros S.A, iv) contratos referidos nas alíneas (a) a (e) do artigo 22 deste Estatuto Social; (i) rescisão dos contratos mencionados no artigo 5º, parágrafo sexto, letra h, e contratações necessárias; (j) alteração do artigo 22 deste Estatuto Social; e (k) alteração deste artigo 5º.

Capítulo III – Administração da Companhia

Artigo 6º - A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, na forma da Lei e deste Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro - A remuneração anual global da administração, bem como quaisquer despesas administrativas da Companhia não poderão ultrapassar R\$5.000,00 (cinco mil reais), em valores de 1º de dezembro de 2001, corrigidos monetariamente, com periodicidade anual pelo Índice Geral de Preços ao Mercado - IGP-M ou índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo Segundo - Não se incluem no limite previsto no parágrafo primeiro acima, as seguintes despesas, as quais constam do orçamento anual: (a) emolumentos de Junta Comercial, Cartório de Imóveis; (b) publicações legais; (c) honorários advocatícios; (d) tributos; (e) quaisquer pagamentos estabelecidos nos contratos de que trata a letra “h”, parágrafo sexto do artigo 5º deste Estatuto Social.

Artigo 7º - A Companhia não contratará empregados, sendo todos os serviços necessários ao seu bom funcionamento prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Seção I – Conselho de Administração

Artigo 8º - O Conselho de Administração será composto por 3 (três) Conselheiros, todos acionistas, eleitos pela Assembléia Geral, com mandato de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos, os quais exercerão seus cargos sem qualquer remuneração.

Parágrafo Único - Os Conselheiros permanecerão nos cargos até a investidura dos novos Conselheiros eleitos.

Artigo 9º - O Conselho de Administração elegerá, por maioria, o Presidente entre os seus membros, a quem caberá convocar suas reuniões.

Parágrafo Único - O Conselho de Administração deliberará por maioria de votos.

Artigo 10º - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado pelo Presidente ou pela maioria dos Conselheiros, com a presença da totalidade de seus membros.

Parágrafo Único - Todas as resoluções ou deliberações serão lavradas, em forma de sumário ou por extenso, como couber, no livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

Artigo 11º - Em caso de vacância de um dos cargos de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a primeira Assembléia Geral.

Parágrafo Único - O Presidente do Conselho de Administração poderá ser substituído por deliberação de dois terços dos votos dos Conselheiros ou, ainda, pelos Conselheiros remanescentes em caso de vacância.

Artigo 12º - Compete ao Conselho de Administração: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) convocar a Assembléia Geral Ordinária e, quando necessário, a Assembléia Geral Extraordinária; (c) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados neste Estatuto Social; (d) manifestar-se previamente sobre o Relatório da Administração, as contas da Diretoria, as demonstrações financeiras do exercício e examinar os balancetes mensais; (e) fiscalizar a gestão dos Diretores; (f) examinar atos, livros, documentos e contratos da Companhia; (g) escolher e destituir os auditores independentes; (h) sem prejuízo de a mesma faculdade ser atribuída à Assembléia Geral, deliberar sobre as matérias descritas nos incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei n.º 6.404/76, observado o disposto no inciso “d”, parágrafo sexto do artigo 5º deste Estatuto Social; (i) exercer outras atribuições legais ou que lhe sejam conferidas pela Assembléia Geral.

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo Único - Será nula e ineficaz perante a Companhia não gerando, portanto, efeito de qualquer natureza, a prática de qualquer ato em desacordo com este Estatuto Social, notadamente no que se refere às matérias em que é requerida a aprovação dos titulares de ações preferenciais.

Seção II – Da Diretoria

Artigo 13º - A Diretoria será composta por 2 (dois) membros, com mandatos de 3 (três) anos, permitida a recondução, sendo um deles o Diretor-Presidente e o outro Diretor de Relações com Investidores, ambos residentes no país, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Os Diretores permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a escolha dos novos Diretores.

Artigo 14º - Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger o novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão do Diretor ausente.

Artigo 15º - Compete à Diretoria exercer as atribuições que a Lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, que inclui celebrar e fazer cumprir os contratos referidos no artigo 5º, parágrafo sexto, letra h deste Estatuto Social.

Artigo 16º - Caberá ao Diretor-Presidente o exercício, dentre outras atribuições, (a) presidir e convocar as reuniões de Diretoria; e (b) manter a permanente coordenação entre Diretoria e o Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Caberá ao Diretor de Relações com Investidores o exercício, dentre outras atribuições, (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e à Comissão de Valores Mobiliários; (b) manter atualizado o registro de companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários; (c) zelar para que os créditos provenientes do contrato referido no artigo 3º sejam realizados; e (d) zelar pelo regular adimplemento das obrigações assumidas pela Companhia.

Seção III – Representação

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 17º - A representação ativa e passiva da Companhia, em atos e operações que envolvam a sua responsabilidade, (a) é privativa dos Diretores e (b) será exercida em conjunto.

Artigo 18º - Nos limites de suas atribuições, os Diretores, em conjunto, poderão constituir procuradores ou mandatários para, em conjunto com Diretor, representar a Companhia e praticar os atos e operações que forem especificados nos respectivos instrumentos de mandato, que sempre particularizarão os poderes e o prazo de duração do mandato.

Artigo 19º - Exceção feita às procurações *ad judicia*, todas as demais não poderão ter validade excedente a 2 (dois) anos.

Artigo 20º - Quaisquer atos praticados pelos Diretores ou por procuradores da Companhia, em nome desta e que sejam estranhos ao objeto social são expressamente proibidos e nulos de pleno direito.

Artigo 21º - O pagamento de quaisquer valores à Companhia será feito exclusivamente mediante depósito de recursos em conta-corrente titulada pela Companhia.

Parágrafo Único - As disponibilidades da Companhia somente poderão ser aplicadas na aquisição de títulos de renda fixa negociados no mercado financeiro de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos ou fundos de renda fixa emitidos ou administrados pelo Banco BBA Creditanstalt S.A. ou pelo Banco Santander Brasil S.A.

Artigo 22º - A Companhia não poderá assumir qualquer forma de endividamento que ultrapasse o limite global de R\$5.000,00 (cinco mil reais), em valores de 1º de dezembro de 2001, corrigidos monetariamente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo, exceção feita a (a) emissão de Nota Promissória em caráter "Pro Soluta" a favor de Nestlé Brasil Ltda., no valor de até R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), para fins de pagamento do preço de aquisição do imóvel situado no Município e Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, n.º 630, cadastrado na Municipalidade de São Bernardo do Campo, objeto das Matrículas n.ºs 6.478 e 27.154, ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com vencimento quando do aceite pela Nestlé Brasil Ltda., da conclusão das obras de reforma e construção referentes à primeira fase da implementação do centro de distribuição no imóvel supra descrito, ou seja, reforma e reconstrução da parte sinistrada, prevista para no máximo 120 (cento e vinte) dias da expedição do Alvará de Construção do imóvel; (b) contratação de garantia de aval a ser prestado pelo Banco BBA-Creditanstalt S.A. na Nota Promissória referida em (a) acima; (c) contratação, junto ao Banco BBA Creditanstalt S.A., de financiamento para capital de giro até o limite de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), com vencimento em 30/09/2002, para utilização nas obras de reforma e construção da implantação do centro de distribuição no imóvel referido em (a) acima; (d) contratação, junto ao Banco BBA

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Creditanstalt S.A., de novo financiamento de capital de giro, no valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), a ser utilizado exclusivamente para fins de liquidação da Nota Promissória referida em (a) e (b) acima; (e) contratação, junto ao Banco Santander Brasil S.A. de financiamento de capital de giro, no montante que se fizer necessário e exclusivamente para fins de liquidação de todos os financiamentos e garantias prestados pelo Banco BBA Creditanstalt S.A. na forma prevista em (b), (c) e (d); e (f) emissão de valores mobiliários que tenham por lastro créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação firmado com a Nestlé Brasil Ltda. referido no artigo 3º deste Estatuto Social, até o limite de R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais), emissão esta que terá por finalidade exclusiva o pagamento do empréstimo de que trata a alínea (e) anterior.

Capítulo IV – Conselho Fiscal

Artigo 23º - A Companhia terá um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e de igual número de suplentes e que somente será instalado por deliberação da Assembléia Geral, nos casos previstos em lei, sendo que os mesmos exercerão os seus cargos até a primeira Assembléia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal, elegerá seus membros e fixará sua remuneração.

Capítulo V – Assembléias Gerais

Artigo 24º - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á, anualmente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e a Assembléia Geral Extraordinária, sempre que a Lei ou os interesses sociais exigirem a manifestação dos acionistas.

Parágrafo Único - Os titulares das ações preferenciais poderão requerer ao Presidente do Conselho de Administração a convocação de Assembléia Geral, indicando a matéria a ser tratada, cabendo ao Presidente do Conselho de Administração convocar a assembléia no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do recebimento da solicitação.

Artigo 25º - A Assembléia Geral, convocada na forma da Lei, tem competência para decidir sobre todos os assuntos de interesse da Companhia, à exceção dos que por disposição legal ou por força do presente Estatuto Social forem reservados à competência dos órgãos de administração.

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 26º - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas na Lei, respeitados os acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

Artigo 27º - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, contendo local, data e hora da mesma, assim como a ordem do dia, sendo que o anúncio da 1ª convocação deve anteceder a Assembléia em, no mínimo, 15 (quinze) dias, e o anúncio da 2ª convocação deve anteceder a Assembléia em, no mínimo, 8 (oito) dias, observado o artigo 124, parágrafo quarto da Lei n.º 6.404/76.

Artigo 28º - Antes de instalar-se a Assembléia Geral, os acionistas assinarão o Livro de Presença, indicando o seu nome, nacionalidade, residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Artigo 29º - A Assembléia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho, devendo os acionistas escolher o Presidente e o Secretário da Mesa que dirigirá os trabalhos.

Artigo 30º - Além de outras matérias previstas na Lei e observado o disposto no artigo 5º, parágrafo sexto deste Estatuto Social, compete privativamente à Assembléia Geral deliberar sobre: (a) a reforma deste Estatuto Social; (b) a eleição dos membros do Conselho de Administração; (c) a fixação do valor e condições de pagamento da remuneração dos membros dos órgãos de administração e do Conselho Fiscal, caso instalado; (d) a destinação dos lucros líquidos e distribuição de dividendos; (e) dissolução e liquidação da Companhia; (f) confissão de falência ou impetração de concordata, ou autorização para que os administradores pratiquem tais atos; (g) a alteração e aditamentos das condições e características dos contratos referidos no artigo 3º e artigo 5º, parágrafo sexto, letra h, bem como as rescisões e a contratação constantes do artigo 5º, parágrafo sexto, letra i; (h) a alienação dos bens da Companhia, transferência de sua posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus sobre os mesmos; (i) a criação de obrigações principais ou acessórias para a Companhia de valor igual ou superior a R\$1.000,00 (um mil reais); (j) autorização para emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, lastreados em créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação, podendo delegar poderes ao Conselho de Administração para que tome todas as medidas necessárias à implementação da emissão autorizada, podendo, inclusive, negociar e estabelecer todas as cláusulas, termos e condições da emissão; e (k) quaisquer atos que possam afetar adversamente a capacidade da Companhia de efetuar o pagamento pontual e integral de obrigações assumidas nos contratos referidos nas alíneas (a) a (f) do artigo 22 deste Estatuto Social.

Capítulo VI – Exercício Social

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 31º - O exercício social terá duração de 1 (um) ano, iniciando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano, data em que a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas na Lei.

Parágrafo Primeiro - No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas na Lei, observando-se quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras: (a) dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda; e (b) distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: i) 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; ii) 0,001% (um milésimo percentual) do saldo, ajustado na forma do artigo 202 da Lei n.º 6.404/76 será destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e iii) o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembléia Geral.

Parágrafo Segundo - A Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

Parágrafo Terceiro - A Companhia poderá emitir a qualquer tempo balanços patrimoniais intermediários para cumprir os requisitos legais ou atender a conveniências societárias.

Capítulo VII – Dissolução, Liquidação e Extinção

Artigo 32º - A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei e somente com aprovação prévia de todos os seus credores.

Parágrafo Primeiro - A Assembléia Geral nomeará o liquidante e determinará o modo de liquidação e elegerá o Conselho Fiscal, ou manterá o já existente, que deve funcionar durante o período de liquidação.”

**CÓPIA TRANSCRITA DO LIVRO DE ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS.
CONFERE COM O ORIGINAL.**

Walter Torre Junior
Presidente

Glen B. Henrique
Secretário

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Divulgação Externa
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - Informações Anuais

Data-Base - 30/09/2002

01935-6 WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOB 04.370.450/0001-27

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Acionistas:

Walter Torre Júnior

Silvia Maria Moreira Torre

Glen Barroso Henrique

Oliveira Trust Servicer Ltda.
[Juarez Celio da Gama Dias Costa]
Presidente

24. Relatórios das Agências de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Standard & Poor's atribui rating final aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Walter Torre NSBC

Analistas: Juan Pablo De Mollein, Buenos Aires (54) 11-4891-2113; Jean Pierre Cote Gil, São Paulo 55-11-5501-8946; Milena Zaniboni, São Paulo 55-11-5501-8932; Diane Audino, Nova York (1) 212-438-2388

Nova York (Standard & Poor's) 5 de fevereiro de 2002 – A Standard & Poor's Ratings Services atribuiu hoje o rating final 'brAAA' em sua Escala Nacional Brasil aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Walter Torre NSBC Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (Walter Torre NSBC), no valor total de R\$ 45 milhões e com vencimento em 3 de maio de 2015.

Aos CRIs serão conferidos juros correspondentes a 12,5% ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs e corrigidos anualmente pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), no período de novembro de cada ano a outubro do ano subsequente.

O rating reflete a qualidade dos ativos que dão suporte à transação – a única fonte de garantia dos certificados – que consistem de créditos, direitos e valores residuais de compensação relativos a um contrato de *built-to-suit* entre a Nestlé Brasil Ltda. (NB), a Walter Torre Júnior Construtora Ltda. (WT) e Walter Torre NSBC. O rating é fortemente dependente da qualidade de crédito da NB (que não possui um rating público da Standard & Poor's) e a visão da Standard & Poor's de que a empresa continuará operando e atuando mesmo frente a um cenário de estresse e, portanto, continuará a honrar suas obrigações relativas ao contrato assinado.

A Walter Torre NSBC emitiu os certificados e usará os pagamentos oriundos do contrato de *built-to-suit* para efetuar pagamentos mensais dos juros e principal aos detentores dos certificados.

A WT e a Walter Torre NSBC foram contratadas pela NB para reconstruírem o centro de distribuição localizado no município de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, Brasil, que foi parcialmente destruído por um incêndio ocorrido em 24 de setembro de 2001. Após a contratação, a NB assinou um contrato de construção e locação de imóvel (contrato de *built-to-suit*) com a WT e a Walter Torre NSBC para que estas reconstruíssem as instalações danificadas. De acordo com os termos e condições do contrato, a Walter Torre NSBC tem o direito de receber da NB, pelo período de 12 anos e meio, um valor indenizatório como compensação pelo investimento original. As instalações serão utilizadas pela NB para condução de negócios e atividades logísticas, e ali serão reinstalados seu centro de distribuição, armazenagem, armazenagem refrigerada, escritórios, e outras atividades necessárias para a boa performance de seus negócios. O centro de distribuição é responsável por cerca de 30% das operações de distribuição de mercadorias da NB, e é de onde a empresa abastece a Região Sul do Brasil. As obras de reconstrução foram concluídas em novembro passado. Se o contrato for rescindido pela NB antes da data pactuada, a empresa será obrigada a pagar todo o valor do contrato a

título de indenização, incluindo-se despesas vinculadas e penalidades. Tal valor será suficiente para cobrir o pagamento dos certificados.

A NB detém uma presença muito forte no mercado brasileiro de alimentos industrializados, apresentando grande penetração em praticamente em todos os segmentos em que atua. A empresa opera no Brasil desde 1921 e atualmente é a maior empresa de alimentos industrializados do País, com 25 fábricas, quatro armazéns e três centros de distribuição. O sólido histórico do suporte financeiro e operacional de sua matriz, a Nestlé S.A. (Nestlé), constitui um dos principais fatores que suportam a qualidade de crédito da NB. A grande diversificação de seus negócios e os benefícios gerados pela forte presença da marca Nestlé por todo o mundo, associada à política financeira conservadora adotada pela NB, também são fatores positivos a beneficiar a qualidade de crédito da empresa. Os riscos de negócio relativos ao historicamente volátil ambiente econômico brasileiro são parcialmente compensados pelo fato de a indústria de alimentos local e, particularmente, as operações da NB terem se mostrado resistentes a condições econômicas desfavoráveis. Embora responsável por somente 4% das vendas líquidas consolidadas do grupo, as vendas da NB correspondem a 29% do total vendido pelo grupo na América Latina e Caribe. A NB é a segunda maior operação da Nestlé em países emergentes, ficando atrás somente das operações no México. O Brasil é o mercado que apresenta o maior potencial de crescimento para o grupo, pois o baixo nível de renda per capita do País ainda é um fator que inibe o crescimento da indústria de alimentos processados no mercado brasileiro.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da Standard & Poor's atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida, os quais se aplicam a instrumentos específicos de dívida, quanto ratings de crédito de empresas, os quais se aplicam a um devedor. Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil usam os símbolos de rating globais com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil" e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de rating de crédito não é diretamente comparável à escala global de ratings da Standard & Poor's ou de qualquer outra escala nacional utilizada pela Standard & Poor's ou outra de suas afiliadas, refletindo sua estrutura única desenhada exclusivamente para as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

INFORME URGENTE
Nº 474 – 10/01/2003



Atlantic Rating

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. (RISCO NESTLÉ BRASIL LTDA.)



PRIMEIRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LASTREADA EM CRÉDITOS ORIUNDOS DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO ENTRE A WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. E A NESTLÉ BRASIL LTDA.
VALOR ATÉ R\$ 50.400.000

Av. Marginal do Rio Pinheiros, 5.200 – Edifício Philadelphia – 4º andar – sala 1 –
São Paulo – SP – 05693-000

Contato: Luiz Antonio de S. Q. Ferraz Jr., Superintendência Corporativa de Finanças da
Administração e Participações Walter Torre Júnior

Tel.: (11) 3759-4000 – **Fax:** (11) 3759-4004

Site: www.waltertorre.com.br – **E-mail:** ferraz@waltertorre.com.br

Analista da Atlantic Rating: Mauro Storino

**ATLANTIC
RATING**

AA

**RATING
NACIONAL**

**DESDE
JAN./2003**

Divulgação do Rating Nacional

Em reunião realizada no dia 09/jan./2003, o Comitê de Risco da Atlantic Rating reavaliou as mudanças ocorridas na estrutura da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários (WT NSBC). A nova estrutura retirou a obrigatoriedade da manutenção do caixa mínimo de R\$ 1 milhão na emissora, uma vez que todos os custos de obra foram liquidados e a WT NSBC entende ser desnecessária a manutenção de níveis elevados de caixa. Como consequência, haverá redução dos saldos de caixa previstos, embora esteja estimado o saldo de R\$ 506 mil, em média, ao final de cada mês, durante o prazo da operação. Este fato motivou a reclassificação do Rating Nacional, inicialmente atribuído em 20/dez./2002, passando o mesmo de **AA+** para **AA**. Os CRIs são lastreados por créditos oriundos do Contrato de Construção e Locação celebrado entre a Nestlé Brasil Ltda. e a WT NSBC.

A classificação de risco desta emissão reflete a estrutura da operação e a qualidade da Nestlé Brasil como fonte pagadora dos recebíveis que lastreiam os CRIs. Os documentos da operação indicam que o risco da empresa emissora é pouco representativo, dado que a operação será realizada sob regime fiduciário, ou seja, os recebíveis estão separados do patrimônio da emissora. O principal risco da operação é a capacidade de pagamento da Nestlé Brasil, uma vez que o funding para o cumprimento das obrigações da emissora com os investidores dos CRIs é proveniente dos valores pagos pela Nestlé Brasil à WT NSBC.

O Rating Nacional **AA** é atribuído a títulos classificados como de ótima qualidade. O emitente possui ótimas condições para efetuar o pagamento dos juros e do principal no vencimento. Estes títulos têm muito poucas possibilidades de serem afetados por eventos inesperados.

Os participantes desta operação são:

Nestlé Brasil Ltda. – Indústria de gêneros alimentícios instalada no Brasil desde 1921, sendo líder de mercado em vários segmentos. É subsidiária do Grupo Nestlé, de origem suíça, presente em mais de 100 países, cujo faturamento no primeiro semestre de 2002 foi de US\$30 bilhões. Seus principais produtos são leite em pó, leite condensado, chocolate, iogurte, café solúvel e biscoito.

WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. – Sociedade de Propósito Específico constituída com a finalidade de: adquirir o imóvel situado em São Bernardo do Campo, onde a Nestlé Brasil mantinha um centro de distribuição de seus produtos e que foi atingido por um incêndio em set./2001; reconstruir e ampliar este centro de distribuição, sendo que a execução da obra ficou a cargo da Walter Torre Júnior Construtora Ltda. (pertencente ao mesmo grupo econômico da WT NSBC); alugar o imóvel à Nestlé Brasil após concluída e aceita a obra; e securitizar os



Atlantic Rating

créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação celebrado com a Nestlé Brasil, com a posterior emissão e colocação de CRIs no mercado financeiro.

Em set./2001, após o incêndio que destruiu parte do centro de distribuição da Nestlé Brasil em São Bernardo do Campo, a WT NSBC e a Nestlé Brasil assinaram o Contrato de Construção e Locação. Este contemplou, inicialmente, a aquisição do imóvel sinistrado pela emissora. Além disso, faz parte deste contrato a obrigatoriedade da reconstrução e da ampliação deste imóvel, segundo as especificações da Nestlé Brasil, que se obriga a alugá-lo pelo prazo de 150 meses. Durante este prazo de locação, a empresa pagará mensalmente à WT NSBC o valor de R\$ 607.188,41, a ser corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas (FGV). O pagamento objetiva remunerar a WT NSBC pela aquisição, reconstrução, ampliação e locação do imóvel. O trabalho da WT NSBC, realizado através da Walter Torre Júnior Construtora, já foi concluído, tendo a Nestlé assinado o Termo Definitivo de Vistoria e Aceitação da Obra em 01/nov./2002, data na qual se iniciou o período do aluguel. A quitação dos aluguéis deverá ocorrer até o primeiro dia útil subsequente ao mês em que foi utilizado o imóvel.

Como forma de antecipar o fluxo dos recebíveis do Contrato de Construção e Locação, a WT NSBC optou pela securitização dos mesmos e pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

A emissão de CRIs, sob regime fiduciário e com garantia flutuante, no valor total de até R\$ 50,4 milhões, será em série única. Os CRIs contam com garantia firme de colocação por parte do Banco Santander Brasil S.A. O prazo da operação é de 150 meses, a contar da data da emissão, em 03/nov./2002, com vencimento em 03/mai./2015.

Os CRIs serão pagos mensalmente, a partir de 04/dez./2002, devendo haver um intervalo de dois dias úteis entre o pagamento do aluguel (1º dia útil do mês) e o pagamento dos CRIs. O valor atual da parcela de CRIs é de R\$ 577.274, sendo corrigido anualmente pelo IGP-M (mesmo índice de correção dos aluguéis). Portanto, a correção dos CRIs ocorrerá nos meses de dezembro, coincidindo com o mês em que os aluguéis serão pagos com reajuste. O valor indicado para a parcela compreende a amortização dos CRIs e o pagamento de 10% ao ano de juros da operação, embora a definição desta taxa deva ocorrer em processo de bookbuilding, quando também será definido o valor final da emissão.

Os recursos captados pela emissora terão a seguinte destinação: aproximadamente R\$ 41.350 mil para o pagamento de empréstimos existentes com o Banco Santander Brasil S.A. e cerca de R\$ 8.850 mil para as despesas relativas à emissão, havendo uma sobra inicial de aproximadamente R\$ 200 mil.

O imóvel objeto do Contrato de Construção e Locação encontra-se hipotecado ao Banco BBA Creditanstalt S.A. como garantia do empréstimo concedido para a aquisição, reconstrução e ampliação do imóvel, embora o crédito tenha sido assumido pelo Banco Santander Brasil junto do Banco BBA Creditanstalt. Tão logo este empréstimo seja liquidado com os recursos da emissão, a hipoteca será liberada e a WT NSBC irá alienar fiduciariamente o imóvel aos titulares dos CRIs.

As principais razões para a atribuição do Rating Nacional **AA** à emissão da WT NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. foram:

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O Grupo Nestlé possui bom histórico no Brasil, onde iniciou suas atividades industriais em 1921. O período de permanência e os investimentos realizados ao longo dos anos demonstram o comprometimento do grupo com as atividades no país. O Brasil, atualmente, é o 6º maior mercado mundial da Nestlé, sendo o principal na América do Sul. A marca Nestlé é bastante conceituada nacionalmente, e seus produtos são líderes de vendas em diversos segmentos. A presença e a representatividade do Grupo Nestlé em diversos países fazem dele um dos principais participantes mundiais no segmento alimentício. Seu potencial econômico-financeiro pode ser verificado através das demonstrações financeiras consolidadas auditadas de jun./2002, onde a receita semestral foi de US\$29,7 bilhões, o Ebitda de US\$4,5 bilhões e o lucro líquido de US\$3,8 bilhões.
- O fluxo de caixa projetado para o período da emissão apresenta-se satisfatório e com elevado grau de previsibilidade. Através de sua análise, a emissora possui plenas condições de honrar o compromisso com os investidores nas datas estipuladas, havendo, em média, um saldo acumulado ao final de cada mês de R\$ 506 mil (mínimo de R\$ 215 mil e máximo de R\$ 658 mil). Este saldo é importante para prevenir que eventual pequeno



Atlantic Rating

aumento nas despesas não deva implicar em insuficiência de recursos para o pagamento dos CRIs. Os recursos disponíveis na WT NSBC durante a operação permanecerão na emissora até a liquidação dos CRIs, quando serão retirados da empresa através do pagamento das debêntures com participação nos lucros (DPLs), as quais estão subordinadas ao completo pagamento da presente operação.

- A estrutura da operação é adequada em termos de valores (R\$ 607.188,41 pagos mensalmente pela Nestlé Brasil contra a obrigação de R\$ 577.274 dos CRIs), datas de vencimento (o vencimento mensal dos CRIs acontece dois dias úteis após a data de vencimento do aluguel), taxas (tanto o aluguel quanto os CRIs são corrigidos em dezembro pelo IGP-M) e prazos (tanto os CRIs quanto os aluguéis pagos pela Nestlé Brasil possuem prazo de 150 meses). Os aluguéis servirão, em última instância, como fonte de recursos para o pagamento da operação e de outras despesas da emissora.
- Caso haja a rescisão da locação do imóvel antes de seu término, seja por vontade da Nestlé Brasil ou em virtude do descumprimento de qualquer das obrigações da Nestlé Brasil que motive tal rescisão, fica a locatária obrigada a pagar, a título de indenização, o valor equivalente à multiplicação do número de meses que faltam para o término do Contrato de Construção e Locação pelo valor do aluguel na época da rescisão. Adicionalmente, a Nestlé Brasil deverá pagar à emissora multa equivalente a quatro aluguéis.
- A presente emissão envolverá a constituição de regime fiduciário sobre os recebíveis. Desta forma, estes ativos passam a constituir um patrimônio segregado na securitizadora, que, portanto, está imune a qualquer ação ou execução judicial por parte de outros credores da emissora, podendo excetuar-se apenas os credores fiscais, trabalhistas e previdenciários. Para mitigar o risco trabalhista e previdenciário, o estatuto social da WT NSBC contempla que a emissora não pode contratar funcionários, sendo todos os serviços necessários ao seu funcionamento prestados por seus administradores ou por empresas terceirizadas.
- Os aluguéis serão pagos pela Nestlé Brasil em conta corrente no Banco Itaú, a qual não poderá ser movimentada por cheque e não admitirá saques ou fechamento sem a prévia autorização do agente fiduciário. Com isso, uma vez pago o aluguel, torna-se mais provável a existência de recursos nesta conta corrente para o pagamento dos CRIs.
- A totalidade das ações preferenciais de emissão da WT NSBC foi cedida ao agente fiduciário na qualidade de representante dos interesses dos investidores. Embora estas representem apenas 1% das ações totais, o Estatuto Social da WT NSBC determina que o agente fiduciário (acionista preferencial) é quem aprova a alteração de diversos aspectos relativos à constituição da emissora que possam vir a prejudicar os titulares dos CRIs. Entre eles, destacam-se a mudança do objeto social da emissora e a política de dividendos.
- A Nestlé Brasil está obrigada a contratar o seguro do imóvel com companhia de primeira linha, durante todo o período da operação, tendo a WT NSBC como única beneficiária. Este deverá cobrir diversos riscos, dentre os quais o de incêndio, sendo o valor da indenização suficiente para a reconstrução do imóvel. Na ocorrência de perda total, a WT NSBC terá que resgatar antecipadamente os CRIs. Já em caso de sinistro parcial, a operação segue o seu curso normal, devendo o seguro propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do imóvel e a reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, bem como do pagamento do aluguel devido pela Nestlé Brasil pelo período mínimo de 12 meses ou até o término da reconstrução do imóvel, o que ocorrer primeiro. Caso a Nestlé Brasil opte por permanecer utilizando parte do imóvel sinistrado, esta deverá honrar com o pagamento do aluguel na mesma proporção da área ocupada, cabendo à seguradora o complemento para o valor total.
- O imóvel será alienado fiduciariamente para o agente fiduciário até a liquidação dos CRIs, constituindo-se como garantia adicional para a operação. Atualmente, este imóvel encontra-se hipotecado ao Banco BBA Creditanstalt, o qual compromete-se a liberá-lo tão logo seja liquidada a dívida com o Banco Santander Brasil. Parte dos recursos com a emissão dos CRIs será utilizada para a quitação desta dívida.



Atlantic Rating

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- As informações referentes à Nestlé Brasil foram limitadas. Portanto, ficou prejudicada a avaliação do risco da emissão, a qual compreende a análise desta empresa como única fonte de recursos para o pagamento aos investidores dos CRIs.
- Embora exista uma previsão de que sejam mantidos em caixa, em média, R\$ 506 mil, ao final de cada mês, caso haja um significativo e inesperado incremento nas despesas com tributos ao longo do tempo, os recursos pagos pela Nestlé Brasil podem não ser mais suficientes para que a WT NSBC cumpra todas as suas obrigações.

Centro de Distribuição Nestlé – São Bernardo do Campo – SP

Emissora

WT NSBC SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S. A.
Avenida Marginal do Rio Pinheiros, 5200 – Ed. Philadelphia - 4º andar
São Paulo – SP

Coordenador

BANCO SANTANDER BRASIL S.A.
Rua Amador Bueno, 474
São Paulo – SP

Banco Liquidante dos CRIs e Trustee

BANCO ITAÚ
Rua Boa Vista, 176
São Paulo - SP

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.
Avenida das Americas, 500 Bloco 13 – sala 205
Rio de Janeiro - RJ

Consultor Jurídico

TOZZINI FREIRE TEIXEIRA E SILVA
Rua Líbero Badaró, 293 – 19º andar
São Paulo – SP

Este material estará disponível na versão digital em:

www.underwriting.com.br

(11) 3885-9696

