

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 378ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, CEP 01.310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); e

Na qualidade de interveniente anuente:

**WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.427.195/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("WB Administração" ou "Cedente");

Firmam o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Segundo Aditamento ao Termo de Securitização"), que se regerá de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

**1. CONSIDERANDOS**

1.1. Celebraram em 15 de dezembro de 2016 o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, conforme posteriormente aditado ("Termo de Securitização").

1.2. Nos termos da cláusula 19.2 do Termo de Securitização, a Securizadora e o Agente Fiduciário resolvem retificar a cláusula 18.6.14, na qual ocorreu um erro de digitação, para deixá-la de acordo com o Contrato de Locação Atípico.

*(Handwritten signatures and stamps)*



## 2. RETIFICAÇÃO

2.1. Resolvem retificar a cláusula 18.6.14, que passará a vigorar com a seguinte redação:

"18.6 Riscos Relativos à Emissão dos CRI  
(...)

18.6.14. *Atraso na Conclusão ou entrega da edificação a ser construída no Imóvel - poderá ser admitida uma tolerância de até 100 (cem) dias, para mais ou para menos, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, incluindo, por exemplo, chuvas não sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, mudança na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra de expansão a ser realizada no Imóvel será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços. A Devedora poderá rescindir o Contrato de Locação Atípico celebrado com a Cedente, e esta, ou a Fiadora, por força do Contrato de Cessão, conforme o caso, terá que recomprar a CCI em valor suficiente para a liquidação dos CRI. Nesta situação, a Securitizadora efetuará a liquidação antecipada dos CRI, comprometendo a expectativa de remuneração dos Investidores. Ainda, caso a Cedente e/ou a Fiadora tenham problemas de liquidez e não honrem o compromisso de recompra, não haverá recursos para pagamento ao Investidor do capital investido."*

2.2. Resolvem retificar o item "a" da cláusula 19.3.1 para atualizar o contato da Securitizadora, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"19.3.1. *Os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para a Securitizadora ou para o Agente Fiduciário sob o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas por escrito para os seguintes endereços:*

a) *para a Securitizadora:*

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar*

*São Paulo, SP*

*CEP: 01.310-916*

*Tel.: (11) 3264-7921*

*E-mail: produtos.bs@grupopan.com e ri\_bs@grupopan.com*

*At.: André Ito / Roberto Saka"*

b) *para o Agente Fiduciário:*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca*

*Rio de Janeiro - RJ*

*CEP: 22640-102*

*Tel.: (21) 3514-0000*

*Fax: (21) 3514-0099*

*E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br e/ou antonio.amaro@oliveiratrust.com.br*

*At.: Monique Garcia e/ou Antonio Amaro*

2.3. Decidem consolidar o Termo de Securitização, que passará a vigorar de acordo a redação constante do Anexo A deste Segundo Aditamento ao Termo de Securitização.

### 3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.3. Afirmam que suas obrigações, declarações e garantias constantes do Termo de Securitização se aplicam, *mutatis mutandis*, a este Segundo Aditamento e permanecem válidas e eficazes nesta data.

3.4. Todas as disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente aditadas ou modificadas por meio do presente Segundo Aditamento permanecerão em vigor de acordo com os termos do Termo de Securitização.

3.5. O presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização será regido e interpretado em conformidade com as leis do Brasil. Irrevogavelmente, elegem o Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para julgar qualquer ação ou procedimento que vise dirimir litígios ou controvérsias decorrentes do presente Aditamento, com a expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização em 3 (três) vias de igual teor e conteúdo, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

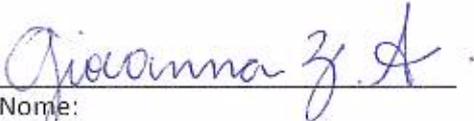
São Paulo, 07 de novembro de 2017.

*(O restante da página intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura.)*



Página 1/4 de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização” celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**



Nome:  
Cargo: **Giovanna Zoppi Scallet**  
**Procuradora**

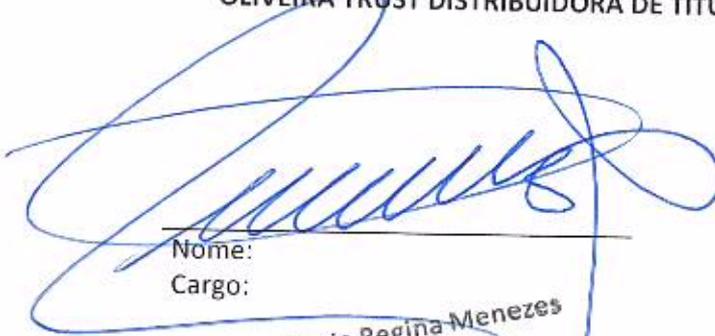


Nome:  
Cargo: **Roberto Saka**  
**Superintendente**

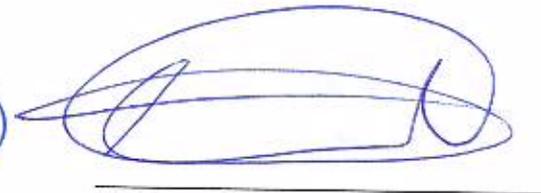


Página 2/4 de assinaturas Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização" celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Sonia Regina Menezes  
Procuradora



Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Leonardo Caires P. Moreira  
Procurador



Página 3/4 de assinaturas Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização” celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

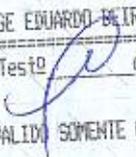
**WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
**Jorge Eduardo Beira**  
CPF: 137.965.558-70

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Amparo - SP** Maria Cecília de Rossi - Tabelião  
Praça da Bandeira nº 235 / 235 - Centro - Jandira/SP  
Fones: (11) 3807-3000 / (11) 3807-3000 / (11) 3807-3128

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de  
JORGE EDUARDO BEIRA

Em Teste  da verdade Dou fé. Amparo: 23/11/2017.

**BRUNA DE ROSSI SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA**  
\* VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE \* POR FIRMA: 9,07

**Bruna de Rossi Silva**  
Escrivente Autorizada




## ANEXO A

### TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 378ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, CEP 01.310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securizadora”);

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”); e

Na qualidade de interveniente anuente:

**WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.427.195/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“WB Administração” ou “Cedente”).

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão da Securizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 476, todos abaixo definidos, e de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

“ <u>Aluguéis</u> ”:	A Cedente faz jus ao recebimento de aluguéis pela locação do Imóvel nos termos do Contrato de Locação Atípico, conforme valores constantes no Anexo II;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”:	Assembleia geral dos Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sétima deste Termo de Securitização;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
“ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>Banco Votorantim</u> ”:	<b>BANCO VOTORANTIM S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03;
“ <u>Contrato de Locação Atípico</u> ”:	Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação Atípica e Outras

Página 4/4 de assinaturas Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização” celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

TESTEMUNHAS:



Nome:

RG:

CPF:

Renata Lerin  
RG: 47.873.752-X  
CPF: 402.856.788-25



Nome:

RG:

CPF:

Daniel Silva  
RG: 41.860.911-1  
CPF: 421.934.488-84



	Avenças ( <i>Built-to-Suit</i> ), a ser celebrado entre a Cedente e a Devedora em 27 de janeiro de 2017;
"CCI":	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização;
"Cedente" ou "WB Administração":	<b>WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.427.195/0001-25;
"CETIP":	<b>CETIP S.A. – Mercados Organizados</b> , sociedade por ações, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20.031-170;
"Conta Centralizadora":	Conta corrente nº 03277-0, Agência 0910, Banco Itaú-Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora;
"Conta Vinculada":	Conta corrente nº 225.045.601-9, Agência 0001-9, Banco Votorantim S.A. (655), de titularidade da Cedente, onde serão depositados os recursos decorrentes do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão;
"Contrato de Cessão":	" <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Cedente, a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual a Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora;
"Contrato de Distribuição":	" <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Melhores Esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de Emissão da Securitizadora</i> " a ser firmado entre o Banco Votorantim, a Securitizadora e a Devedora para regular a forma de distribuição dos CRI, conforme previsto na Instrução CVM 476;
"Coobrigação":	A obrigação prestada pela Cedente, no âmbito do Contrato de Cessão, com objetivo de garantir a existência dos Créditos Imobiliários cedidos, pela execução das obras, conforme regulada no Contrato de Locação Atípico, e pelas obrigações atribuídas à Devedora por meio do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação Atípico;
"Créditos Imobiliários":	Créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípico, cujo montante, prazo, forma de atualização, vencimentos, bem como demais elementos característicos encontram-se discriminados na CCI que lastreia a presente emissão;
"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão, lastreados na CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
"CRI em Circulação":	Para efeito de cálculo de quaisquer dos <i>quoruns</i> de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, serão excluídos os CRI que a Securitizadora, a Cedente ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, exceto caso a totalidade dos CRI estejam sob a posse da Securitizadora, da Cedente ou da Devedora. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do <i>quorum</i> de deliberação da Assembleia Geral;
"Custo de Administração":	Custo de administração do Patrimônio Separado, devido à Securitizadora na forma da Cláusula 12.4.4 deste Termo de Securitização;

"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	27 de janeiro de 2017;
"Data de Vencimento":	15 de dezembro de 2037;
"Devedora" ou "Fiadora" ou "Locatária":	<b>Química Amparo Ltda.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, Figueira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.461.789/0001-90;
"Dia Útil":	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
"Documentos da Operação":	(i) o Contrato de Locação Atípico; (ii) a Escritura de Emissão (abaixo definida); (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o(s) Boletim(ns) de Subscrição dos CRI; e (vii) quaisquer outros documentos elaborados no contexto da Emissão;
"Emissão":	378ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora;
"Escritura de Emissão":	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado entre a WB Administração e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários;
"Escriturador dos CRI":	<b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
"Fiança":	A fiança prestada pela Devedora, no âmbito do Contrato de Cessão, para assegurar o cumprimento fiel e pontual do Contrato de Locação Atípico, durante o período de execução das obras, incluindo eventuais atrasos, se houver, para a construção da Edificação, conforme definido no Contrato de Locação Atípico;
"IGP-M/FGV":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IPC/FIPE":	Índice de Preços ao Consumidor, da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
"Imóvel":	Terreno matriculado sob o nº 58.501 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto;
"Indenização":	Em virtude da resolução ou rescisão do Contrato de Locação Atípico ou de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Locatária não sanadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido, a Locatária pagará à Securitizadora, a título de perdas e danos, o valor dos Aluguéis ainda faltantes para que se complete o período de 20 (vinte) anos, em atendimento ao disposto no artigo 412 do Código Civil. A Securitizadora aplicará o produto da Indenização no resgate antecipado dos CRI;
"Instituição Custodiante":	<b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social;
"IOF/Câmbio":	Imposto sobre Operações de Câmbio;
"IOF/Títulos":	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
"Instrução CVM 28":	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada e atualmente em vigor;

"Instrução CVM 358":	Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002 conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 414":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Instrução CVM 539":	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Investidores" ou "Titulares dos CRI":	Significa aqueles investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI;
"Investidores Qualificados":	São aqueles investidores definidos no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-B da Instrução CVM 539; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificados;
"Investidores Profissionais":	São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, elaborado de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;
"IRRF":	Imposto de Renda Retido na Fonte;
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Lei nº 9.514/1997":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Lei nº 10.931/2004":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Lei nº 6.385/1976":	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
"Oferta Restrita":	Oferta pública de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos, por meio da qual os CRI serão distribuídos publicamente, nos termos da Instrução CVM 476;

<u>"Patrimônio Separado"</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos Custos de Administração e obrigações fiscais;
<u>"Regime Fiduciário"</u> :	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>"Remuneração"</u> :	Tem o significado atribuído na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
<u>"Resolução nº 4.373"</u> :	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>"Valor da Cessão"</u> :	Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará à Cedente o valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), conforme a Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DA AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO

2.1. A Securitizadora está autorizada a realizar, nos termos de seu estatuto social e da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 26 de junho de 2014, a presente Emissão.

## CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI integral aos CRI da 378ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Sexta abaixo.

3.1.1. Os Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização têm nesta data o valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente ao valor total do Contrato de Locação Atípico nesta data. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI, na forma da Lei nº 10.931/2004, conforme Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.1.2. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão, pelo qual a Securitizadora obrigou-se a pagar à Cedente o Valor da Cessão, observados os termos e condições daquele instrumento.

3.1.3. Conforme estabelecido no Contrato de Locação Atípico, a data do início da locação corresponde à data da assinatura do Contrato de Locação Atípico, qual seja 11 de setembro de 2017.

3.1.3.1. Em decorrência do caráter personalíssimo das relações jurídicas do Contrato de Locação Atípico, foi estabelecido entre a Cedente e a Locatária que o prazo de vigência mínimo da locação é de 20 (vinte) anos a contar da data de assinatura do Contrato de Locação Atípico, e que em nenhuma hipótese haverá revisão do valor do Aluguel.

3.1.4. A CCI que representa os Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante, e será devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

3.1.5. O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004.

## CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### **Origem da CCI e Outras Características**

4.1. A CCI vinculada ao presente Termo de Securitização corresponde ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípico, cujas características encontram-se descritas e individualizadas no Anexo I a este Termo de Securitização.

4.2. A CCI foi custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931/2004.

### **Prazos e Condições dos Créditos Imobiliários**

4.3. Os Créditos Imobiliários compreendem: (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos Aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação Atípico; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação Atípico, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais porventura devidos.

4.3.1. O Aluguel será reajustado pela menor periodicidade legal, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, ficando ajustado que na hipótese de o IGP-M/FGV vir a ser extinto ou considerado inaplicável ao Contrato de Locação Atípico, os valores fixados no Contrato de Locação Atípico passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IPCA, 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 em Assembleia Geral e deverá ser indicado em aditivo contratual.

4.3.2. O não pagamento do Aluguel na data de seu vencimento, acarretará na aplicação de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido pela Devedora, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV, ambos calculados *pro rata die*, desde a data de vencimento do aluguel até a data de efetivo pagamento pela Devedora à Cedente.

4.3.3. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora, observados os termos do Contrato de Locação Atípico e do Contrato de Cessão.

### **Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários**

4.4. Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

4.4.1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, conforme disposto neste Termo de Securitização e compreenderão no mínimo as seguintes tarefas:

- (i) acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípico, apurando e informando a Devedora, conforme o caso, os valores devidos, nos termos desse instrumento; e

(ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de qualquer liquidação, deles dando quitação.

4.4.2. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais, até o mês de março, contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor.

4.4.3. Caso eventuais valores pagos pela Devedora, sejam recebidos pela Securitizadora que atuará na qualidade de mandatária da Devedora, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil, depois da liquidação total do Patrimônio Separado, tais valores serão devolvidos à Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for notificada do seu recebimento.

#### CLÁUSULA QUINTA – CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PAGAMENTO DO VALOR DA CESSÃO

5.1. A Cedente, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que, por sua vez, adquiriu da Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários.

5.1.1. O Contrato de Cessão não representa a assunção pela Securitizadora das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Locação Atípico.

5.2. Em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Securitizadora, e por todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, a Securitizadora comprometeu-se a pagar à Cedente o Valor da Cessão, nos termos da Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.

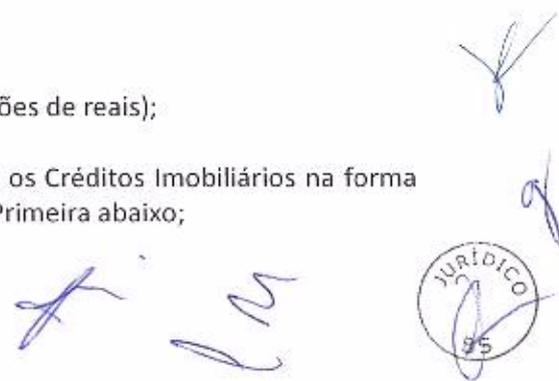
5.3. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente responsabiliza-se pela existência integral, exigibilidade, legitimidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários derivados do Contrato de Locação Atípico, os quais dão origem ao lastro da CCI.

5.4. Os recursos retidos na Conta Vinculada serão aplicados em títulos públicos federais ou certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira ou demais instituições fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil, com liquidez diária e sem período de carência, e os valores que sobejarem após a quitação dos CRI serão devolvidos à Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do último pagamento realizado à construtora.

#### CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1. A emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização pela Securitizadora observará as seguintes condições e características:

- (a) Emissão: 1ª;
- (b) Série: 378ª;
- (c) Quantidade de CRI: 3.500 (três mil e quinhentos);
- (d) Valor Global da Série: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- (f) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, nos termos da Cláusula Décima Primeira abaixo;



(g) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na CETIP. Adicionalmente serão admitidos o extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP;

(h) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, deduzidas as despesas de estruturação e emissão do CRI, serão utilizados pela Securitizadora para pagamento do Valor da Cessão à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;

(i) Local e Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 27 de janeiro de 2017. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

(j) Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de duração de 7.627 (sete mil e seiscentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2037;

(k) Garantias: A Coobrigação e a Fiança;

(n) Remuneração: A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária, conforme abaixo calculada, com base na variação positiva do IGP-M/FGV, acrescida de juros remuneratórios à taxa de 10,00% (dez por cento) ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados da seguinte forma:

$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$ , onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n^{\circ} \text{ meses} \times 30}{N}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

i = 10,0000

VNa = Conforme definido abaixo

nº meses = Número de meses inteiro entre o mês em que ocorre a emissão e o primeiro pagamento ou incorporação dos juros, ou número de meses inteiro entre o mês em que ocorre a incorporação dos juros, ou pagamento anterior de juros e o próximo pagamento de juros, conforme aplicável.

N = Número de dias de expressão da taxa (360 dias)

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou último pagamento de juros e a data de cálculo, pagamento ou vencimento.

dct = Número de dias corridos existente entre 15/01/2017 e o primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros. Para a primeira incorporação de juros em 15/12/2017, entende-se como dct o número de dias corridos entre 15/01/2017 e 15/12/2017.

(o) Atualização Monetária: Pela variação acumulada do IGP-M/FGV, acumulado no período, conforme item (q) abaixo. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Securitizadora não houver apuração e/ou divulgação do IGP-M/FGV, será aplicado o Último IGP-M/FGV divulgado, calculado *pro rata temporis*, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior do IGP-M/FGV que seria aplicável.

(p) Periodicidade da Atualização Monetária: Anual;

(q) Cálculo da Atualização Monetária:

$$VNa = (VNb) \times C$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI, ou da data da última amortização ou atualização ou incorporação de juros, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, considerando, por exemplo, que na atualização em 15/12/2018 será utilizado o IGPM/FGV de outubro de 2018 contra outubro de 2017, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

NI<sub>n</sub> = Número índice do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização.

NI<sub>0</sub> = Número índice do segundo mês imediatamente anterior ao último mês da emissão, se for o caso ou da última atualização.

Excepcionalmente para a correção monetária a ser incorporada ao saldo devedor em 15 de dezembro de 2017, aplicar o pró-rata como segue:

$$C = \left[ \left( \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right] \times \left[ \left( \frac{NI_{mn}}{NI_{m1}} \right) \right]$$

NI<sub>m0</sub> = Número índice do IGP-M de novembro de 2016.

NI<sub>m1</sub> = Número índice do IGP-M de dezembro de 2016.

NI<sub>mn</sub> = Número índice do IGP-M de outubro de 2017.

dcp = Dias corridos entre a data de emissão, exclusive, e 15 de fevereiro de 2017, inclusive.

dct = Dias corridos entre o dia 15 de janeiro de 2017, exclusive, e o dia 15 de fevereiro de 2017, inclusive.

Exclusivamente para o cálculo em qualquer data diferente das Datas de Pagamento já previstas, será considerado o seguinte cálculo de pró-rata da atualização monetária:

$$C = \left[ \left( \frac{NI_{m1}}{NI_{m0}} \right) \right] \times \left[ \left( \frac{NI_{mn}}{NI_{m1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

NI<sub>m0</sub> = Número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês da última atualização.

NI<sub>m1</sub> = Número índice do IGP-M do terceiro mês imediatamente anterior à data de cálculo. Caso a data de cálculo seja após o dia 15, considerar o Número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo.

$NI_{m-1}$  = Número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior à data do cálculo. Caso a data de cálculo seja após o dia 15, considerar o Número índice do IGP-M do primeiro mês imediatamente anterior à data de cálculo.

$dcp$  = Dias corridos entre o dia 15 do mês imediatamente anterior à data do cálculo, exclusive, e a data de cálculo, inclusive.

$dct$  = Dias corridos entre o dia 15 do mês anterior à Data de Cálculo, exclusive, e o dia 15 do mês posterior à data de cálculo, inclusive.

Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV, o valor nominal e as parcelas de resgate dos CRI passarão a ser atualizados pelo IPCA, ou na impossibilidade de sua utilização, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

(r) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e Amortização: Os valores relativos à Remuneração e à amortização dos CRI deverão ser pagos nos dias constantes do Anexo II, sendo que o primeiro pagamento será realizado em 15 de dezembro de 2018 (cada data, uma "Data de Pagamento da Remuneração" e uma "Data de Pagamento da Amortização");

(s) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão subscritos em uma única data pelo seu Valor Nominal Unitário e serão integralizados à vista em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP ("Data de Integralização");

(t) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu respectivo vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;

(u) Encargos Moratórios dos CRI: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme aplicável, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Securitizadora, deverão ser integralmente transferidos aos titulares dos CRI:

(i) Multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor devido e não pago; e

(ii) juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês calculados *pro rata die* até o efetivo pagamento.

Caso o atraso no pagamento decorra de culpa ou dolo da Securitizadora, comprovado transitado em julgado, no cumprimento de suas respectivas atribuições, a Securitizadora será responsável pelo pagamento dos encargos moratórios acima previstos;

(v) Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "O Dia" do Estado de São Paulo e por meio do *website* da Securitizadora;

(w) Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas através da CETIP; e

- (x) Classificação de Risco: Não haverá classificação de risco para os CRI.

## CLÁUSULA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

7.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular do CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

### Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual -



FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, 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 não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014). 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 BM&FBOVESPA, 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%, os rendimentos auferidos por pessoas físicas são isentos de imposto de renda.

#### Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida").

#### Imposto sobre Operações de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução nº 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser reduzida até o percentual de 0% (zero por cento) ou majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações transações ocorridas após este eventual aumento.

### CLÁUSULA OITAVA – PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

8.1. A distribuição primária dos CRI será pública com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição.

8.2. Em observância ao disposto na Instrução CVM 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais observado que: (i) somente será permitida ao Coordenador Líder a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

8.3. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, conforme determinado nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e desde que a Securitizadora cumpra com todas as obrigações previstas no artigo 17 de referida instrução.

8.4. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976, e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

8.5. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

8.6. A Oferta Restrita será registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA exclusivamente para informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 03 de fevereiro de 2014, na forma da Deliberação nº 5 de 30 de julho de 2015.

8.7. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, o qual inclui a declaração dos Investidores Profissionais, atestando que estão cientes de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

8.8. Início e Encerramento da Oferta Restrita: A Oferta Restrita será iniciada e encerrada conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

8.9. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

8.10. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento.

8.11. As comunicações mencionadas nas Cláusulas 8.9 e 8.10 acima deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos Anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente.



**CLÁUSULA NONA – DO RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, DA AMORTIZAÇÃO  
EXTRAORDINÁRIA E DOS EVENTOS DE LIQUIDEZ**

9.1. Resgate Antecipado Obrigatório: Independentemente da anuência dos Titulares dos CRI, a qualquer momento, a Securitizadora deverá promover o resgate antecipado total obrigatório dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), na hipótese de (i) rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípico ou (ii) ao recebimento do valor da Indenização, conforme definido no Contrato de Locação Atípico, ou qualquer outra forma de recebimento de valores compatíveis com a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

9.2. Amortização Extraordinária: Independentemente da anuência dos Titulares dos CRI, a qualquer momento, a Securitizadora deverá promover a amortização extraordinária parcial ("Amortização Extraordinária") dos CRI, desde que alcance indistinta e proporcionalmente os CRI em Circulação ao seu valor unitário na data do evento, conforme o caso, na hipótese de qualquer forma de antecipação de quaisquer valores relativos aos Créditos Imobiliários, compatíveis com a realização da Amortização Extraordinária.

9.3. Concomitantemente ao recebimento dos pagamentos acima descritos, a Securitizadora promoverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou a Amortização Extraordinária dos CRI. Os CRI serão resgatados ou amortizados proporcionalmente, pelo seu valor unitário atualizado, na data do evento, devidamente remunerado na forma prevista neste Termo de Securitização e acrescido de todos os encargos e correção monetária, quando aplicáveis, incidentes nos termos da CCI, devendo a Securitizadora notificar o Agente Fiduciário com antecedência mínima de 5 (cinco) dias do evento de Resgate Antecipado Obrigatório ou da Amortização Extraordinária. Neste sentido, o Cedente deverá comunicar a Securitizadora, com, no mínimo, 20 (vinte) Dias Úteis de antecedência da rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípico, o recebimento do valor da Indenização ou de qualquer hipótese de antecipação de valores relativos aos Créditos Imobiliários.

9.4. Para os CRI custodiados eletronicamente na CETIP, a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela CETIP, a qual deverá ser notificada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis de sua realização. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Securitizadora atualizará o cadastro do CRI na CETIP, na data de criação do evento, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização da CCI, se aplicável.

9.5. A Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes do evento de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, da Amortização Extraordinária e dos Eventos de Liquidez dos CRI (conforme definido abaixo), para amortização extraordinária e/ou para o resgate antecipado total dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao recebimento dos Créditos Imobiliários caso os recursos sejam recebidos até as 14hs, e até o 2º (segundo) Dia Útil, caso os recursos sejam recebidos após as 14hs.

9.6. Eventos de Liquidez dos CRI: Os Titulares dos CRI terão a opção de realizar a venda dos CRI para a WB Administração a cada 5 (cinco) anos, ou seja, em 28 de dezembro de 2021, em 29 de dezembro de 2026 e em 26 de dezembro de 2031 ("Eventos de Liquidez dos CRI").

9.6.1. A Securitizadora comunicará por e-mail, com antecedência de 60 (sessenta) dias contados das datas da Cláusula 9.6. acima, os custodiantes dos Titulares dos CRI nas câmaras de liquidação, para que estes se manifestem a respeito da intenção de permanecerem com seus CRI, após as datas mencionadas na Cláusula 9.6 acima na forma prevista neste Termo de Securitização.

9.6.1.1. Os Titulares dos CRI terão o prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da Securitizadora, para se manifestar a respeito da intenção de venda dos CRI.

9.6.1.2. A partir da data de manifestação dos Titulares dos CRI, a WB Administração deverá realizar a aquisição dos CRI pelo seu valor unitário atualizado acrescido da remuneração prevista neste Termo de Securitização, na data do evento, até 8 (oito) Dias Úteis anteriores a data prevista na Cláusula 9.6. acima.

9.6.1.2.1. A WB Administração deverá, no prazo de até 6 (seis) Dias Úteis, após a aquisição dos CRI, informar a Securitizadora sobre a aquisição.

9.6.1.3. O silêncio dos Titulares dos CRI será interpretado como anuência ao exercício do direito de venda dos CRI à WB Administração, devendo a WB Administração efetuar, nesse caso, a aquisição dos referidos CRI até a data estipulada na Cláusula 9.6. acima, sem que eventual omissão de qualquer dos Titulares dos CRI em executar a correspondente transferência à WB Administração represente (a) inadimplemento da WB Administração; (b) novação ou renúncia do referido Titular dos CRI; e (c) alteração, redução, substituição ou prejuízo do exercício da referida obrigação da WB Administração de adquirir referidos CRI nos termos da cláusula 9.6.1.2 acima em época subsequente, sob pena de inadimplemento.

9.6.2. Na hipótese de interesse pelos Titulares dos CRI pela venda dos CRI, deverá ocorrer o seguinte: (i) a WB Administração deverá realizar a aquisição desses CRI, permanecendo como titular dos mesmos; ou (ii) a WB Administração poderá realizar a intermediação entre os Titulares dos CRI e potenciais Investidores interessados em adquirir os CRI no mercado secundário; até 8 (oito) Dias Úteis anteriores a data estipulada na Cláusula 9.6. acima.

9.6.3. A obrigação de aquisição dos CRI pela WB Administração é assegurada pela Devedora, nos termos da Cláusula 2.5. do Contrato de Cessão e Cláusula 7.3 do Contrato de Locação Atípico, quando a Devedora deverá realizar à Securitizadora o pagamento do montante necessário para a aquisição dos CRI de titularidade dos Titulares de CRI que anuírem à venda dos mesmos dentro do prazo previsto na Cláusula 9.6.1., sendo que no momento que a Securitizadora realizar o tal Resgate Antecipado, os respectivos CRI serão cancelados.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS

10.1. A Securitizadora será responsável pelo pagamento das seguintes despesas: (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) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora.

10.2. Serão deduzidas para obtenção do Valor da Cessão as despesas relacionadas à emissão e estruturação dos CRI e da Emissão. A Cedente também será responsável pelo pagamento, direto ou indireto, das despesas recorrentes dos CRI, bem como por despesas eventuais necessárias na vida dos CRI, tais como, mas não exclusivamente, as incorridas com a convocação e realização de Assembleia Geral.

10.3. O Patrimônio Separado deverá arcar com eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas nos itens 10.1 e 10.2 acima, incluindo, sem limitação:

(a) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;

- (b) relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pela Devedora nos Documentos da Operação, exceto quanto às cobranças ordinárias dos valores dos Créditos Imobiliários, que serão pagas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão; e
- (c) a extração de quaisquer tipos de certidões judiciais ou extrajudiciais.

10.4. Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares do CRI são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado.

10.5. No caso de destituição da Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização, as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e seus valores adiantados ao Agente Fiduciário.

10.6. Em razão do disposto no item 10.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelo Patrimônio Separado, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos representantes do Agente Fiduciário ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Patrimônio Separado para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REGIME FIDUCIÁRIO

### 11.1. Vínculo à Emissão dos CRI

11.1.1. Os Créditos Imobiliários, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação são expressamente vinculados à Emissão dos CRI ("Bens Vinculados").

### 11.2. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados

11.2.1. Nos termos dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados, o qual está submetido às seguintes condições:

- (a) os créditos relativos aos Bens Vinculados, incluindo quaisquer recursos que sejam ou venham a ser mantidos na Conta Centralizadora, destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem Patrimônio Separado;
- (b) a CCI é afetada neste ato como lastro da Emissão dos CRI;

(c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares dos CRI; e

(d) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.

11.2.2. Os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Décima Sexta abaixo.

11.2.3 Os Bens Vinculados, incluindo quaisquer recursos que sejam ou venham a ser mantidos na Conta Centralizadora:

(a) não se confundem com o patrimônio da Securitizadora;

(b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;

(c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;

(d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, exceto conforme os termos do artigo 76 da Medida Provisória nº 2158-35, de 24 de agosto de 2001, que dispõem que: (i) o regime fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, e (ii) a totalidade do patrimônio da Securitizadora, inclusive aquele objeto de separação, tal como o Patrimônio Separado, responde pelos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora;

(e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Devedora, da Cedente e/ou da Securitizadora; e

(f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetado e ao pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários.

### 11.3. Valores Recebidos

11.3.1. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da vinculação aqui estabelecida ou em razão do Patrimônio Separado deverão ser aplicados exclusivamente para o pagamento das obrigações inerentes aos CRI e das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PATRIMÔNIO SEPARADO

### 12.1. Administração do Patrimônio Separado

12.1.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

12.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que:

- (a) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora;
- (b) a arrecadação e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora ou por terceiros por ela contratados às expensas do Patrimônio Separado, e distribuídos aos Titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
- (c) os pagamentos relativos à CCI serão depositados na Conta Centralizadora de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI; e
- (d) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante.

12.1.3. O Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado, podendo, inclusive, transferi-lo para terceiros, previamente aprovados pelos Titulares dos CRI, inclusive entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI isenta de passivos trabalhistas, fiscais ou previdenciários, em qualquer das seguintes hipóteses:

- (a) a ocorrência de qualquer evento, inclusive o descumprimento pela Securitizadora das obrigações aqui estabelecidas, que afete o recebimento tempestivo dos pagamentos a que os titulares dos CRI façam jus ou o Patrimônio Separado, desde que tal evento (i) não derive do descumprimento das obrigações da Devedora e/ou da Cedente, e (ii) não seja sanado nos prazos para purgação da mora aqui definidos;
- (b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (c) dissolução, liquidação, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência, insolvência, ou, ainda, qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Securitizadora.

12.1.4. Na hipótese de os Titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, nos termos do item 12.2.2 abaixo, poderá ser acordado, inclusive, a transferência da CCI a entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, nos termos do §1º do artigo 14 da Lei nº 9.514/97.

## 12.2. Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

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

12.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

12.2.3. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 12.2.2 acima, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias no jornal estipulado no item 6.1 (v) acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com

qualquer número dos Titulares dos CRI em circulação, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos CRI em circulação.

### 12.3. Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora

12.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

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

12.3.3. Os pagamentos da CCI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Investidores, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora.

### 12.4. Liquidação do Patrimônio Separado

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

(a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI na Data de Vencimento ou, a qualquer tempo, na hipótese de Regate Antecipado; ou

(b) após deliberação nesse sentido da Assembleia Geral convocada nos termos da lei e da Cláusula 12.2.3 deste Termo de Securitização, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado, ou a terceiros, previamente aprovados pelos Titulares dos CRI. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI: (i) administrar a CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCI e dos demais Documentos da Operação; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos da CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

12.4.2. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

12.4.3. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de encerramento do CRI e extinção do regime fiduciário, que servirá para baixa na CETIP e junto à instituição financeira custodiante da CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(a)" do item 12.4.1 acima, na reintegração à Cedente dos eventuais créditos que sobejarem após o pagamento integral dos CRI. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(b)" do item 12.4.1. acima, os titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Securitizadora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar

acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

12.4.4. A Securitizadora fará jus ao recebimento do Custo de Administração, no valor de R\$ 158.540,49 (cento e cinquenta e oito mil e quinhentos e quarenta reais e quarenta e nove centavos), líquido de todos e quaisquer tributos, o qual será descontado do Valor da Cessão.

12.4.5. A Securitizadora desempenhará a sua função nos termos da lei até o vencimento dos CRI, sendo que não será devolvido nenhum valor referente ao Custo de Administração em caso de liquidação antecipada.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

13.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

- (a) as informações que prestou neste Termo de Securitização, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (b) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Securitizadora adquiriu os Créditos Imobiliários e passou a ser legítima credora da Devedora, sendo legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (c) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz;
- (d) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (e) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos que lhe são aplicáveis, legais e estatutários, necessários à celebração do presente Termo de Securitização;
- (f) os representantes legais que assinam o Termo de Securitização têm poderes para assumir, em nome da Securitizadora, as obrigações ora estabelecidas ou, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (g) o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi devidamente instituído por meio deste Termo de Securitização e será registrado na Instituição Custodiante;
- (h) nos termos do Contrato de Cessão é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (i) nos termos declarados pela cedente dos Créditos Imobiliários no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se nesta data, no melhor de seu conhecimento, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real e, ainda, não existindo, qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(j) não tem conhecimento, com base nas declarações prestadas pela Cedente dos Créditos Imobiliários no Contrato de Cessão e em parecer legal emitido pelos assessores legais da Emissão, da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora e/ou a Securitizadora, em qualquer tribunal, até a data deste Termo de Securitização, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou este Termo de Securitização;

(k) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(l) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

13.2. As declarações exigidas do Coordenador Líder e do Agente Fiduciário, devidamente assinadas, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/2004 constam do Anexo IV e do Anexo VI a este Termo, o qual é parte integrante e inseparável deste Termo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA

##### 14.1. Obrigações da Securitizadora

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

(a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;

(b) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI, respeitando a ordem de pagamento da Cláusula 15.1.1. abaixo;

(c) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM;

(d) contratar ou manter contratado, às expensas da Devedora, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;

(e) fornecer ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(i) 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), por meio 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, referente à Emissão;

- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 3 (três) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI e que afetem os seus interesses, no âmbito da presente Emissão;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) anualmente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários; e
- (vi) em até 3 (três) dias úteis, a contar da data da sua ciência, comunicar ao Agente Fiduciário: (a) a ocorrência da Data da Conclusão da Obra e (b) a emissão do Termo de Entrega e Aceitação
- (f) 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"), cujo relatório deverá: (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (g) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, acerca da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização, tão logo tenha conhecimento do referido descumprimento;
- (h) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (i) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (j) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, o conhecimento da 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 dos Documentos da Operação, que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (k) 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;

- (l) manter:
  - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações essenciais ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
  - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, que não estejam sendo questionados de boa fé nos termos da legislação em vigor, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (m) contratar o Escriturador dos CRI;
- (n) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (o) convocar, sempre que solicitado, a Empresa de Auditoria ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI;
- (p) convocar Assembleia Geral sempre que for de seu conhecimento fato que necessite de manifestação dos Titulares dos CRI, contendo as matérias de interesse dos Titulares dos CRI a serem discutidas em referida assembleia;
- (q) comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis que tiver conhecimento, ao Agente Fiduciário, a eventual ocorrência de eventos que ensejem a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, conforme ali previsto;
- (r) comunicar a Locatária o valor dos Aluguéis, devidamente atualizados de acordo com a variação do IGPM-FGV; e
- (s) calcular o valor unitário de cada CRI em conjunto com o Agente Fiduciário.

14.1.2. Além das obrigações elencadas no item 14.1.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir a CCI vinculada ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

14.1.3. Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM 476:



- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras à Empresa de Auditoria;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea "c" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM 358, no que se refere ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, e comunicar a ocorrência de tal fato relevante imediatamente ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário; e
- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM ou pela CETIP.

14.1.4. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações que prestou, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, nos documentos de que faz parte, tendo sido obtido com parecer legal emitido por escritório especializado, especificando a não existência de obstáculos de ordem legal e contratual à realização da emissão dos CRI.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ALOCAÇÃO DE RECURSOS

##### 15.1. Pagamentos aos titulares dos CRI

15.1.1. A partir da Data de Emissão até o pagamento de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e dos demais Documentos da Operação exclusivamente para a liquidação dos CRI e pagamento das despesas relacionadas à administração dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável em vigor, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado e despesas da operação;
- (ii) remuneração dos CRI;
- (iii) amortização dos CRI; e
- (iv) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, observado o disposto na Cláusula 9 acima.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – AGENTE FIDUCIÁRIO

##### 16.1. Obrigações do Agente Fiduciário

16.1.1. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente Termo de Securitização na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, 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;
- (b) enviar imediatamente aos Titulares dos CRI, mediante solicitação destes, os documentos de que trata o item 14.1.1, alínea (b), subitens "i", "ii", "iii", e (c), bem como esta Cláusula Décima Sexta do presente Termo de Securitização. Com relação a relatórios gestão de Créditos Imobiliários, colocá-los à disposição dos Titulares dos CRI em seu escritório indicado na qualificação acima;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização da CCI afetada à presente Emissão dos CRI e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral;
- (e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (f) 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;
- (g) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo legal de 90 (noventa) dias contados da data da ciência do evento, de qualquer inadimplemento, pela companhia, de obrigações assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Não obstante o prazo legal acima definido, o Agente Fiduciário se compromete a enviar os melhores esforços para comunicar os Titulares do CRI no menor prazo possível;
- (h) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, notificando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (i) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (j) comparecer à Assembleia Geral, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) acompanhar, diariamente, o valor unitário de cada CRI calculado pela Securitizadora e disponibiliza-lo, aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site na internet (<http://www.oliveiratrust.com.br>);



- (l) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI, declaração confirmando o encerramento da Emissão à Securitizadora;
- (m) convocar Assembleia Geral, nas hipóteses previstas nas cláusulas específicas deste Termo de Securitização;
- (n) verificar com o Escriturador dos CRI, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (o) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, informando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (p) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, sendo certo que verificará a regularidade dos registros dos contratos nos quais foram prestadas as Garantias vinculadas a presente emissão nos prazo previstos nos Documentos da Operação, bem como diligenciará no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento; e
- (q) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Titulares dos CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do exercício social, o qual deverá conter as informações previstas na Instrução CVM 28.

## 16.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário

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

## 16.3. Declarações do Agente Fiduciário

16.3.1. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários à celebração do presente Termo de Securitização;
- (c) os representantes legais que assinam o Termo de Securitização tem poderes para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações ora estabelecidas ou, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) os documentos desta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

(e) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(f) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;

(g) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(h) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28 (bem como legislação complementar e alterações posteriores); e

(i) ter verificado a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, ressaltando, no entanto, que o Contrato de Locação Atípico e o Contrato de Cessão onde foram prestadas a Fiança e a Coobrigação foram celebrados, nesta data, nos termos previstos nos Documentos da Operação, de forma que, por esse motivo, estão pendentes de registro. Nesse sentido, enquanto o Contrato de Locação Atípico e o Contrato de Cessão não forem registrados, as Garantias não estão constituídas e exequíveis.

#### 16.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário

16.4.1. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir desta data, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor ou resgate integral dos CRI objeto da presente Emissão.

#### 16.5. Remuneração do Agente Fiduciário

16.5.1. O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às expensas da Cedente, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, uma remuneração equivalente a parcela única de R\$ 153.891,76 (cento e cinquenta e três mil, oitocentos e noventa e um reais e setenta e seis centavos), acrescido dos impostos previstos na cláusula 16.5.4 abaixo, devida 5 (cinco) Dias Úteis após a liquidação dos CRI. As remunerações previstas neste Termo de Securitização serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.

16.5.1.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, às expensas da Cedente, e caso este não efetue o pagamento com recursos do patrimônio separado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, à: (i) execução das Garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais presenciais ou virtuais ou conferências telefônicas com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após transferência dos recursos pela Cedente a Securitizadora e aprovação do "relatório de horas" pela Cedente. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das Garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos

relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

16.5.1.2. A remuneração definida nas cláusulas acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

16.5.2. As remunerações mencionadas nas Cláusulas 16.5.1., 16.5.1.1 e 16.5.1.2 acima não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, às expensas da Cedente, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

16.5.3. No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, tendo a Securitizadora agido na forma do item 12.3.1 acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do atraso com relação ao pagamento dos CRI ocorrer por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

16.5.4. As remunerações mencionadas nas Cláusulas 16.5.1., 16.5.1.1 e 16.5.1.2 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre as remunerações do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data do pagamento.

16.5.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente por este indicada.

## 16.6. Substituição do Agente Fiduciário

16.6.1. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral para a escolha do novo agente fiduciário.

16.6.2. A Assembleia Geral referida no item 16.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) do valor global dos CRI, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

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

16.6.4. Aos Titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida nesta Cláusula deverá obedecer ao quórum de aprovação previsto no item 17.3.2 deste Termo de Securitização.

16.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 4º da Instrução CVM 28 e eventuais outras normas aplicáveis.

16.6.6. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será registrado na Instituição Custodiante.

16.6.7. 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 CRI; e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

16.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data de vencimento do CRI, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

16.6.9. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos deste item 16.6, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os Titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre os CRI e sobre a Securitizadora que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

16.6.10. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto favorável de 95% (noventa e cinco por cento) do valor global dos CRI;
- b) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 16.1 acima.



16.6.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 16.6.10 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

## CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

### 17.1. Assembleia Geral dos Titulares dos CRI

17.1.1 Os Titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

### 17.2. Convocação e Instalação das Assembleias

17.2.1. A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou (iv) pela CVM.

Observado o disposto no item 17.2.1.acima, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Securitizadora tiver de exercer seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão ou para se manifestar sobre qualquer assunto nos quais seja necessária a aprovação por parte dos Titulares do CRI, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito em face da Devedora e/ou da Cedente ou se manifestar no âmbito dos CRI

17.2.2.1. O edital de convocação deverá ser publicado com no mínimo 20 (vinte) dias de antecedência da realização da Assembleia Geral para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação caso a primeira não seja instalada por qualquer motivo.

17.2.2.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seus direitos, manifestando-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Securitizadora sobre a orientação de voto definida, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão, exceto nas hipóteses nas quais esteja sob votação a não decretação da ocorrência de evento de Recompra Compulsória, nas quais a Securitizadora, diante do não comparecimento dos Titulares do CRI na Assembleia Geral ou na insuficiência de quórum válido para deliberação, deverá decretar pela ocorrência.

17.2.2.3. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruído. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestados em face da Devedora e/ou da Cedente, independentemente destes causarem prejuízos aos Titulares dos CRI ou à Devedora e/ou à Cedente.

17.2.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedade por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

17.2.4. A Assembleia Geral instalar-se-á, tanto em primeira, quanto em segunda convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do valor global dos CRI.

17.2.5. A presidência da Assembleia Geral caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou (b) à pessoa designada pela CVM.

17.2.6. É facultada a participação da Securitizadora, da Cedente e da Devedora nas Assembleias Gerais.

17.2.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

17.2.8. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os Titulares de todos os CRI em Circulação.

### 17.3. Quórum de Deliberação

17.3.1. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

17.3.2. Quórum Qualificado: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, estarão sujeitas à aprovação de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do valor global dos CRI:

- (a) o aditamento, modificação ou alteração de qualquer forma do Contrato de Locação Atípico, por parte da Cedente, que prejudique de qualquer forma o fluxo de pagamentos, os termos e condições dos Créditos Imobiliários;
- (b) realização de cessões de crédito adicionais ou complementares decorrentes do Contrato de Locação Atípico a quaisquer terceiros que não sejam integrantes do grupo econômico da Cedente, por parte da Cedente;
- (c) a prorrogação do prazo para a obtenção do Termo de Aceitação da Edificação, conforme disposto na Cláusula 4.13.1. do Contrato de Locação Atípico;
- (d) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;
- (e) alteração da Remuneração dos CRI; e
- (f) alteração desta Cláusula 17.

17.3.3. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

## CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS FATORES DE RISCO

18.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem

como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

18.1.1. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Securitizadora e, portanto, a capacidade da Securitizadora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa. Os CRI não estão sujeitos a risco de crédito do Coordenador Líder, correndo risco de crédito da Devedora e/ou da Cedente. Os CRI estarão sujeitos a riscos relacionados ao não pagamento das obrigações pela Devedora e/ou pela Cedente, notadamente quando houver falência, recuperação judicial ou extrajudicial e à insuficiência de garantias, existindo a possibilidade de perda substancial do patrimônio líquido em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários.

18.1.2. Para os efeitos desta Cláusula Décima Oitava, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora, quer se dizer que o risco, incerteza, poderá, poderia produzir, ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

## 18.2. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

18.2.1. Política Econômica do Governo Federal - A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Securitizadora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Securitizadora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Securitizadora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

18.2.2. Efeitos da política anti-inflacionária - Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Securitizadora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Securitizadora.

18.2.3. Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real - A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

18.2.4. Efeitos da elevação da taxa de juros - Nos últimos anos, o país tem experimentado uma volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Neste particular a taxa SELIC tem apresentado alta constante desde março de 2013. Considerando o período entre 24 de junho de 2014 e 29 de julho de 2015, a taxa Selic fixada pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) subiu de 11,00% a.a. para 14,25% a.a., taxa que foi mantida até a data de assinatura deste Termo de Securitização (fonte: Banco Central do Brasil). Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de "risk-free" de tais papéis -, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

18.2.5. Efeitos da retração no nível da atividade econômica - As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus clientes.

18.2.6. Efeitos da retração do investimento externo - Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

### 18.3. Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

18.3.1. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas à moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Securitizadora.

### 18.4. Risco de Instabilidade Política

18.4.1. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou e continuará afetando a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários.



## 18.5. Riscos Relativos à Securitizadora

18.5.1. Risco Relacionado ao Registro da CVM - A Securitizadora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Securitizadora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

18.5.2. Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários - A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de partes relacionadas e de terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Exemplo disso decorria de eventual alteração na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

18.5.3. Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada - A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

18.5.4. Riscos Relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de certificados de recebíveis imobiliários isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

18.5.5. Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora - Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários,



eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

18.5.6. Risco da não realização da carteira de ativos - A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

18.5.7. A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora. Os CRI são lastreado pela CCI, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários e foi cedida à Securitizadora por meio da celebração do Contrato de Cessão e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação Atípico, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

18.5.8. Crescimento da Securitizadora e de seu Capital - O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

## 18.6. Riscos Relativos à Emissão dos CRI

18.6.1. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como

aqueles descritos nesta Cláusula, poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

18.6.2. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, sendo que os Créditos Imobiliários e os CRI não contam com garantias, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas no Contrato de Locação Atípico, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados.

18.6.3. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre o Imóvel - Os CRI não asseguram aos seus Titulares qualquer direito sobre o Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários relacionados à presente Emissão.

18.6.4. Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores - As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas nos termos da Cláusula 17.3 deste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

18.6.5. 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 CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

18.6.6. Restrição à negociação - Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: (i) período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e (ii) cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

18.6.7. Credores privilegiados - A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, 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 com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que: "desta forma 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". Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

18.6.8. Estrutura - A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

18.6.9. Verificação da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

18.6.10. Demais riscos - Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

18.6.11. Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

18.6.12. Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado - a auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado à Devedora, à Cedente, ao Imóvel e à Securitizadora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, da Cedente e da Securitizadora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar aspectos imobiliários e ambientais relevantes relacionados ao Imóvel; (iv) analisar os contratos financeiros da Devedora e da Cedente; (v) analisar os procedimentos judiciais, arbitrais e administrativos relevantes da Devedora e da Cedente existentes até a data deste instrumento; e (vii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, da Cedente e da Securitizadora. A auditoria legal imobiliária limitou-se à análise da situação do Imóvel e respectivos proprietários e questões ambientais. Não foram analisadas questões relativas a antecessores na titularidade do Imóvel e/ou zoneamento. O Imóvel pode apresentar vícios em sua cadeia dominial e/ou riscos relativos à sua aquisição por seus atuais proprietários ser considerada um evento de fraude contra credores e/ou fraude contra a execução, caso o patrimônio de seus antecessores, a época da venda, não fosse suficiente para pagamento de suas dívidas.

18.6.13. Riscos associados aos prestadores de serviços - a Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para

que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Securitizadora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

18.6.14. Atraso na Conclusão ou entrega da edificação a ser construída no Imóvel - poderá ser admitida uma tolerância de até 100 (cem) dias, para mais ou para menos, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, incluindo, por exemplo, chuvas não sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, mudança na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra de expansão a ser realizada no Imóvel será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços. A Devedora poderá rescindir o Contrato de Locação Atípico celebrado com a Cedente, e esta, ou a Fiadora, por força do Contrato de Cessão, conforme o caso, terá que recomprar a CCI em valor suficiente para a liquidação dos CRI. Nesta situação, a Securitizadora efetuará a liquidação antecipada dos CRI, comprometendo a expectativa de remuneração dos Investidores. Ainda, caso a Cedente e/ou a Fiadora tenham problemas de liquidez e não honrem o compromisso de recompra, não haverá recursos para pagamento ao Investidor do capital investido.

18.6.15. Risco de Desapropriação do Imóvel - eventualmente, o imóvel onde a Devedora exerce suas atividades poderá ser objeto de desapropriação por parte da Municipalidade, neste caso, a Fiança é acionada, e a Fiadora terá que recomprar a CCI em valor suficiente para a liquidação dos CRI. Nesta situação, a Securitizadora efetuará a liquidação antecipada dos CRI, comprometendo a expectativa de remuneração dos Investidores. Ainda, caso a Fiadora tenha problemas de liquidez e não honre o compromisso de recompra, não haverá recursos para pagamento ao Investidor do capital investido.

18.6.16. Risco de Questionamento do Índice de Remuneração dos Aluguéis e Revisão do Valor do Aluguel - apesar de estar previsto no Contrato de Locação Atípico que as partes renunciaram expressamente ao direito de pedir revisão judicial do valor estipulado para os Aluguéis, inclusive após o decurso do prazo de vigência do Contrato de Locação Atípico, a Devedora poderá encaminhar a matéria ao tribunal arbitral, podendo acarretar a postergação do reajuste da locação até a decisão definitiva do juízo prevento, bem como a definição de Índice diverso do escolhido pelos Investidores, o que afeta a perspectiva de rentabilidade dos próprios CRI. Caso os Investidores optem por declarar o vencimento antecipado dos CRI, neste caso, a Securitizadora não terá recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

18.6.17. Risco do Resgate Antecipado dos CRI - caso o contrato seja rescindido por culpa da Devedora, a rescisão poderá ocorrer mediante simples pagamento do valor remanescente para o término do Contrato de Locação Atípico. Contudo, os Investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os Investidores poderão incorrer numa dificuldade de re-investimento dos recursos a mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

18.6.18. Risco do Evento de Liquidez dos CRI - o silêncio do Titulares dos CRI será interpretado como anuência à venda dos CRI, o que poderá acarretar na recompra pela WB Administração, mesmo que os Titulares dos CRI não tenham interesse na venda dos CRI, ainda que não tenham se manifestado.

18.6.19. Risco após Evento de Liquidez dos CRI – após um Evento de Liquidez dos CRI, a quantidade de CRI no mercado diminuirá, o que poderá afetar a liquidez deste tipo de papel no mercado.

18.6.20. Riscos decorrentes da não obtenção do Habite-se relativo ao Empreendimento: o Habite-se é documento emitido pela Prefeitura, sendo que a sua emissão é ato subsequente ao término da construção/ reforma aprovada pela Prefeitura e consiste em condição para a ocupação da Fração do Imóvel. A ausência deste documento impede a averbação da construção do Empreendimento na matrícula da Fração do Imóvel e a irregularidade do Habite-se pode afastar a obrigatoriedade de pagamento de indenizações de seguros, na ocorrência de eventuais sinistros na Fração do Imóvel.

18.6.21. Riscos decorrentes da não obtenção do Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB) relativo ao Empreendimento: o AVCB é documento emitido pelo Corpo de Bombeiros após a realização de vistoria que ateste que o Empreendimento foi construído de acordo com as normas de segurança exigidas. Empreendimentos que não possuem AVCB, podem sofrer embargo da Prefeitura, que pode resultar no pagamento de multas, na suspensão do Habite-se e/ou do Alvará de Funcionamento. Ainda, a inexistência ou irregularidade do AVCB pode afastar a obrigatoriedade de pagamento de indenizações de seguros, na ocorrência de eventuais sinistros no Imóvel.

18.6.22. Riscos decorrentes da responsabilidade ambiental: o Imóvel de titularidade do Cedente, bem como as atividades de construção do referido Imóvel, podem sujeitá-lo a obrigações ambientais. As despesas operacionais do Cedente e da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, o Cedente e a Devedora podem ser responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. O Cedente e a Devedora podem, também, serem consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente o Cedente e a Devedora.

18.6.23. Riscos decorrentes das penhoras constituídas para garantia da execução fiscal proposta pela Fazenda do Estado de São Paulo, sendo o valor total da dívida R\$ 18.887.169,03 (cento e dezoito milhões de reais, oitocentos e oitenta e sete mil, cento e sessenta e nove reais e três centavos). Caso o Imóvel seja levado a leilão em razão de qualquer das penhoras, a Devedora deverá indenizar a Cedente em montante equivalente à totalidade dos alugueis devidos pela Devedora à Cedente, nos termos do Contrato de Locação Atípico, neste caso, a Devedora pode não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

#### 18.7. Riscos Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI

Atualmente, os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI ou à Operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI. Além disso, também não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da



alienação do CRI no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação do CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação do CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Por fim, eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre o CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais aplicável às operações de securitização em geral poderão afetar negativamente o rendimento líquido do CRI para seus titulares.

#### 18.8. Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores Qualificados, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisarem todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo.

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

#### 19.1. **Autonomia das Disposições**

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

#### 19.2. **Modificações**

19.2.1. Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das partes. As partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da: (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares dos CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos seus dados cadastrais, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

#### 19.3. **Notificações**

19.3.1. Os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para a Securitizadora e para o

Agente Fiduciário sob o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas por escrito para os seguintes endereços:

b) para a Securitizadora:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar

São Paulo, SP

CEP: 01.310-916

Tel.: (11) 3264-7921

E-mail: produtos.bs@grupopan.com e ri\_bs@grupopan.com

At.: André Ito / Roberto Saka

c) para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

CEP: 22640-102

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

E-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br) e/ou [antonio.amaro@oliveiratrust.com.br](mailto:antonio.amaro@oliveiratrust.com.br)

At.: Monique Garcia e/ou Antonio Amaro

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

**19.4. Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização**

19.4.1. Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares dos CRI 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.

**19.5. Registro do Termo de Securitização**

19.5.1. Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

**19.6. Foro**

19.6.1 Elegem o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões, disputas ou controvérsias que possam surgir entre as partes, decorrentes ou relacionadas ao presente Termo de Securitização.



E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 15 de dezembro de 2016.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Seguem as páginas de assinatura.)*

\*\*\*\*\*



**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS DA CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 1</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 27/01/2017</b>
--	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	----	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 09.427.195/0001-25							
ENDEREÇO: Avenida Waldir Beira							
COMPLEMENTO	nº 1.000, sala A	CIDADE	Amparo	UF	SP	CEP	13.904-906

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, sala 201							
COMPLEMENTO	Barra da Tijuca	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>QUÍMICA AMPARO LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 43.461.789/0001-90							
ENDEREÇO: Avenida Waldir Beira							
COMPLEMENTO	nº 1.000	CIDADE	Amparo	UF	SP	CEP	13.904-906

<b>4. TÍTULO</b>							
Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação Atípica e Outras Avenças ( <i>Built-to-Suit</i> ), celebrado entre a Emissora e a Devedora em 27 de janeiro de 2017.							

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).</b>							
---	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>							
Cidade: Salto							
UF: SP							
Endereço: Rua das Nações Unidas – (SP-73), 0 - Bairro Olaria							
Cartório: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto							
Matrícula nº: 58.501							
Matrícula nº 58.501, do Oficial de Registro de Imóveis de Salto – SP: "Gleba resultante da subdivisão da gleba descrita na matrícula 56.207 desta Serventia, com as seguintes medidas e confrontações, cujas coordenadas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa ITESP 93511 SORO, de coordenadas N 7.401.565, 2720m e E 252.332,4981m, representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45º00', fuso-23, tendo como datum o SAD-69, cujos azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M0011, de coordenadas N 7.435.355,6571m e E 268.026,8032m, localizado na intersecção do imóvel de propriedade de Regina Rodriguez Garcia, matrícula nº 42.059, com a referida propriedade, a 15,00m do eixo da SP-73, e seguindo por alambrado, na confrontação com o IMÓVEL DE							

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

MATRÍCULA Nº 42.059, (área remanescente da Granja Piu Piu – Gleba B), propriedade de Regina Rodriguez Garcia, com os seguintes azimutes e distâncias: 244º23'20" e 358,039m até o vértice M0043, de coordenadas N 7.435.200,8915m e E 267.703,9422m; 309º38'49" e 211,750m até o vértice M0027=D, de coordenadas N. 7.435.335,9993m e E 267.540,8967m a 25,23m do eixo da rodovia SP-75; por cerca situada no limite da faixa de domínio do D.E.R.; deste, segue confrontando com a RODOVIA – SP/75, D.E.R. concedida a DERSA/COLINAS, com os seguintes azimutes e distâncias: 29º31'19" e 161,589m até o vértice M0028=C, de coordenadas N 7.435.476,6084 e E 267.620,5210m a 28,00m do eixo da rodovia SP-75; deste passa a confrontar com a área remanescente, IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 56.207, propriedade de Química Amparo Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 78º02'31" e 19,253m até o vértice M0242, de coordenadas N. 7.435.484,5976m e E 267.639,3566m; 71º12'11" e 84,312m até o vértice M0241, de coordenadas N 7.435.507,7642m e E 267.709,1716m; 52º40'20" e 110,729m até o vértice M0240, de coordenadas N 7.435.574,9075m e E 267.807,2212m; 143º54'20" e 11,258m até o vértice M0239, de coordenadas N 7.435.565,8105m e E 267.813,8535m; 44º32'22" e 14,947m até o vértice M0238, de coordenadas N 7.435.576,4645m e E 267.824,3376m; 232º27'26" e 9,164m até o vértice M0237, de coordenadas N 7.435.583,8272m e E 267.818,8810m; 52º59'41" e 15,097m até o vértice M0236, de coordenadas N 7.435.592,9138m e E 267.830,9370m; 323º23'53" e 43,716m até o vértice M0235, de coordenadas N 7.435.628,0088m e E 267.804,8714m; 53º30'06" e 21,308m até o vértice M0234, de coordenadas N 7.435.640,6830m e E 267.822,0006m; 17º01'56" e 2,155m até o vértice M0233, de coordenadas N 7.435.642,7431m e E 267.822,6317m; 7º17'05" e 2,155m até o vértice M0232, de coordenadas N 7.435.644,8803m e E 267.822,9049m; 18º13'30" e 2,287m até o vértice M0231, de coordenadas N 7.435.647,0530m e E 267.823,6203m; 51º27'06" e 2,287m até o vértice M0230, de coordenadas N 7.435.648,4785m e E 267.825,4093m, a 15,00 do eixo da SP-73; deste, por alambrado situado no limite da faixa de domínio do D.E.R., passa a confrontar com a rodovia SP-73, D.E.R. – Departamento de Estrada de Rodagem, com os seguintes azimutes e distâncias: 141º31'16" e 105,119m, até o vértice M0005, de coordenadas 7.435.566,1872m e E 267.890,8175m, a 15,00m do eixo da SP-73; 142º23'34" e 49,722m até o vértice M0006, de coordenadas N 7.435.526,7971m e E 267.921,1599m a 15,00m do eixo da SP-73; 144º35'32" e 42,343m até o vértice M0007, de coordenadas N 7.435.492,2857m e E 267.945,6929m, a 15,00 do eixo da SP-73; 146º38'22" e 42,343m até o vértice M0008, de coordenadas N 7.435.456,9200m e E 267.968,9773m a 15,00m do eixo da SP-73; 148º41'13" e 42,343m até o vértice M0009, de coordenadas 7.435.420,7449m e E 267.990,9833m a 15,00m do eixo da SP-73; 150º44'04" e 42,343m até o vértice M0010, de coordenadas N 7.435.383,8068m e E 268.011,6829m a 15,00 do eixo da SP-73; 151º45'29" e 31,954m até o vértice M011, ponto inicial da descrição deste perímetro", encerrando a área de 109.147,45m<sup>2</sup> ou 10.9147ha ou 4,5102 alqueires.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO																																									
7.1. PRAZO	7.623 (sete mil e seiscientos e vinte e três) dias.																																								
7.2. DATA FINAL	11 de dezembro de 2037																																								
7.3. ALUGUEL ANUAL	Conforme tabela abaixo:																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>Aluguel</th> <th>Ano</th> <th>Aluguel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>R\$0,00</td> <td>2027</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>R\$0,00</td> <td>2028</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>R\$4.472.359,64</td> <td>2029</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>R\$4.472.359,64</td> <td>2030</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>R\$4.472.359,64</td> <td>2031</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>R\$4.472.359,64</td> <td>2032</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>R\$4.472.359,64</td> <td>2033</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>R\$4.472.359,64</td> <td>2034</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>R\$4.472.359,64</td> <td>2035</td> <td>R\$4.472.359,64</td> </tr> </tbody> </table>	Ano	Aluguel	Ano	Aluguel	2016	R\$0,00	2027	R\$4.472.359,64	2017	R\$0,00	2028	R\$4.472.359,64	2018	R\$4.472.359,64	2029	R\$4.472.359,64	2019	R\$4.472.359,64	2030	R\$4.472.359,64	2020	R\$4.472.359,64	2031	R\$4.472.359,64	2021	R\$4.472.359,64	2032	R\$4.472.359,64	2022	R\$4.472.359,64	2033	R\$4.472.359,64	2023	R\$4.472.359,64	2034	R\$4.472.359,64	2024	R\$4.472.359,64	2035	R\$4.472.359,64
Ano	Aluguel	Ano	Aluguel																																						
2016	R\$0,00	2027	R\$4.472.359,64																																						
2017	R\$0,00	2028	R\$4.472.359,64																																						
2018	R\$4.472.359,64	2029	R\$4.472.359,64																																						
2019	R\$4.472.359,64	2030	R\$4.472.359,64																																						
2020	R\$4.472.359,64	2031	R\$4.472.359,64																																						
2021	R\$4.472.359,64	2032	R\$4.472.359,64																																						
2022	R\$4.472.359,64	2033	R\$4.472.359,64																																						
2023	R\$4.472.359,64	2034	R\$4.472.359,64																																						
2024	R\$4.472.359,64	2035	R\$4.472.359,64																																						

	2025	R\$4.472.359,64	2036	R\$4.472.359,64
	2026	R\$4.472.359,64	2037	R\$4.472.359,64
7.4. VENCIMENTOS	Conforme tabela abaixo:			
	Ano	Vencimento	Ano	Vencimento
	2016	-	2027	13/12/27
	2017	-	2028	13/12/28
	2018	13/12/18	2029	13/12/29
	2019	12/12/19	2030	12/12/30
	2020	11/12/20	2031	11/12/31
	2021	13/12/21	2032	13/12/32
	2022	13/12/22	2033	13/12/33
	2023	13/12/23	2034	13/12/34
	2024	12/12/24	2035	13/12/35
	2025	11/12/25	2036	11/12/36
	2026	11/12/26	2037	11/12/37
7.5. ATRASOS	Multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de correção monetária pelo IGP-M, calculada <i>pro rata die</i> , a partir do dia subsequente ao vencimento da parcela.			
7.6. REAJUSTES	Variação anual pelo IGP-M divulgado no segundo mês anterior aos vencimentos e, se extinto o IGP-M, o índice que vier a substituí-lo.			

#### 8.GARANTIAS

A CCI não tem nenhuma garantia real ou fidejussória constituída.

**ANEXO II**

Parcela	Data Pgto Aluguel	Data Pgto CRI	% Amortização	Pgto de Juros
1	-	15/12/17	0,000000%	NÃO, Incorpora no Saldo Devedor
2	13/12/18	15/12/18	1,745962%	SIM
3	12/12/19	15/12/19	1,954686%	SIM
4	11/12/20	15/12/20	2,193022%	SIM
5	13/12/21	15/12/21	2,466413%	SIM
6	13/12/22	15/12/22	2,781662%	SIM
7	13/12/23	15/12/23	3,147377%	SIM
8	12/12/24	15/12/24	3,574622%	SIM
9	11/12/25	15/12/25	4,077852%	SIM
10	11/12/26	15/12/26	4,676331%	SIM
11	13/12/27	15/12/27	5,396314%	SIM
12	13/12/28	15/12/28	6,274539%	SIM
13	13/12/29	15/12/29	7,364054%	SIM
14	12/12/30	15/12/30	8,744402%	SIM
15	11/12/31	15/12/31	10,540551%	SIM
16	13/12/32	15/12/32	12,960739%	SIM
17	13/12/33	15/12/33	16,379750%	SIM
18	13/12/34	15/12/34	21,547083%	SIM
19	13/12/35	15/12/35	30,211486%	SIM
20	11/12/36	15/12/36	47,619060%	SIM
21	11/12/37	15/12/37	100,000000%	SIM

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças firmado em 15 de dezembro de 2016 ("Escritura de Emissão") entre a **WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.427.195/0001-25, com contrato social firmado em 10 de março de 2008, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.2.2218841-2 e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, que em 15 de dezembro de 2016 procedeu: (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), datado de 15 de dezembro de 2016, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2016.

\_\_\_\_\_  
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, CEP 04794-000, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., sociedade por ações com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 14º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora" e "Emissão"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de dezembro de 2016.

**BANCO VOTORANTIM S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securizadora"), na qualidade de Securizadora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 378ª Série da 1ª Emissão da Securizadora ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, na qualidade de coordenador líder, com a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações que prestou no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora.

São Paulo, 15 de dezembro de 2016.

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



ANEXO VI  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.867/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Securizadora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securizadora, com o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2016.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



**ANEXO VII**  
**ADITAMENTO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**[●]º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Pelo presente instrumento:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, CEP 01.310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 583,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.867/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); e

Na qualidade de interveniente anuente:

**WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.427.195/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("WB Administração" ou "Cedente").

Firmam o presente [●]º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Aditamento"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, a Instrução CVM nº 414/2004 e as cláusulas abaixo redigidas.

## **1. DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 15 de dezembro de 2016 ("Termo"). Todos os termos no singular definidos neste Aditamento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância quando empregadas neste Aditamento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Aditamento como um todo e não a uma disposição específica deste Aditamento, e referências à cláusula, subcláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Aditamento a não ser que de outra forma especificado. Todos os termos definidos neste Aditamento terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

## 2. ALTERAÇÕES

2.1. Em razão do Evento de Liquidez dos CRI, resolvem alterar definição de “Escritura de Emissão” da Cláusula 1.1., a Cláusula 3.1. e o item (c) da Cláusula 6.1 do Termo, e que passam a vigor com as seguintes redações:

<u>“Escritura de Emissão”:</u>	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado entre a WB Administração e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os Créditos Imobiliários;</i>
--------------------------------	---

*“3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI fracionária aos CRI da 378ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Sexta abaixo.”*

*“6.2. A emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização pela Securitizadora observará as seguintes condições e características: (...)*

*(c) Quantidade de CRI: [3.500] {{três mil e quinhentos}}; (...)”*

2.2. Resolvem alterar o Anexo I do Termo, que passa a vigor com a redação constante no Anexo I ao presente Aditamento e o Anexo III do Termo, que passa a vigor com a redação constante no Anexo II ao presente Aditamento..

## 3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Afirmam que suas obrigações, declarações e garantias constantes do Termo se aplicam, *mutatis mutandis*, a este Aditamento e permanecem válidas e eficazes nesta data.

3.2. Todas as disposições do Termo que não foram expressamente aditadas ou modificadas por meio do presente Aditamento permanecerão em vigor de acordo com os termos do Termo.

3.3: O presente Aditamento será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, sendo parte integrante do presente Aditamento a declaração da Instituição Custodiante que constitui o Anexo I abaixo.

3.4. O presente Aditamento será regido e interpretado em conformidade com as leis do Brasil. Irrevogavelmente, elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para julgar qualquer ação ou procedimento que vise dirimir litígios ou controvérsias decorrentes do presente Aditamento, com a expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por assim estarem justas e contratadas; firmam o presente Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e conteúdo, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de [●] de 20[●].

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Seguem as assinaturas nas páginas seguintes.)*



## ANEXO I

## ANEXO I

## CARACTERÍSTICAS DA CCI

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 1</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 27/01/2017</b>
--	------------------------------------

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	01	<b>TIPO DE CCI</b>	FRACIONÁRIA
--------------	-------	---------------	----	--------------------	-------------

<b>1. EMISSORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 09.427.195/0001-25							
ENDEREÇO: Avenida Waldir Beira							
COMPLEMENTO	nº 1.000, sala A	CIDADE	Amparo	UF	SP	CEP	13.904-906

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205							
COMPLEMENTO	Barra da Tijuca	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100

<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>QUÍMICA AMPARO LTDA.</b>							
CNPJ/MF: 43.461.789/0001-90							
ENDEREÇO: Avenida Waldir Beira							
COMPLEMENTO	nº 1.000	CIDADE	Amparo	UF	SP	CEP	13.904-906

<b>4. TÍTULO</b>							
Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação Atípica e Outras Avenças ( <i>Built-to-Suit</i> ), celebrado entre a Emissora e a Devedora em 27 de janeiro de 2017.							

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).</b>							
---	--	--	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>							
Cidade: Salto							
UF: SP							
Endereço: Rua das Nações Unidas – (SP-73), 0 - Bairro Olaria							
Cartório: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto							
Matrícula nº: 58.501							
Matrícula nº 58.501, do Oficial de Registro de Imóveis de Salto – SP: "Gleba resultante da subdivisão da gleba descrita na matrícula 56.207 desta Serventia, com as seguintes medidas e confrontações, cujas coordenadas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa ITESP 93511 SORO, de coordenadas N 7.401.565, 2720m e E 252.332,4981m, representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45º00', fuso-23, tendo como datum o SAD-69, cujos azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM: "inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M0011, de coordenadas N 7.435.355,6571m e E 268.026,8032m, localizado na							

intersecção do imóvel de propriedade de Regina Rodriguez Garcia, matrícula nº 42.059, com a referida propriedade, a 15,00m do eixo da SP-73, e seguindo por alambrado, na confrontação com o IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 42.059, (área remanescente da Granja Piu Piu – Gleba B), propriedade de Regina Rodriguez Garcia, com os seguintes azimutes e distâncias: 244º23'20" e 358,039m até o vértice M0043, de coordenadas N 7.435.200,8915m e E 267.703,9422m; 309º38'49" e 211,750m até o vértice M0027=D, de coordenadas N. 7.435.335,9993m e E 267.540,8967m a 25,23m do eixo da rodovia SP-75; por cerca situada no limite da faixa de domínio do D.E.R.; deste, segue confrontando com a RODOVIA – SP/75, D.E.R. concedida a DERSA/COLINAS, com os seguintes azimutes e distâncias: 29º31'19" e 161,589m até o vértice M0028=C, de coordenadas N 7.435.476,6084 e E 267.620,5210m a 28,00m do eixo da rodovia SP-75; deste passa a confrontar com a área remanescente, IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 56.207, propriedade de Química Amparo Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 78º02'31" e 19,253m até o vértice M0242, de coordenadas N. 7.435.484,5976m e E 267.639,3566m; 71º12'11" e 84,312m até o vértice M0241, de coordenadas N 7.435.507,7642m e E 267.709,1716m; 52º40'20" e 110,729m até o vértice M0240, de coordenadas N 7.435.574,9075m e E 267.807,2212m; 143º54'20" e 11,258m até o vértice M0239, de coordenadas N 7.435.565,8105m e E 267.813,8535m; 44º32'22" e 14,947m até o vértice M0238, de coordenadas N 7.435.576,4645m e E 267.824,3376m; 232º27'26" e 9,164m até o vértice M0237, de coordenadas N 7.435.583,8272m e E 267.818,8810m; 52º59'41" e 15,097m até o vértice M0236, de coordenadas N 7.435.592,9138m e E 267.830,9370m; 323º23'53" e 43,716m até o vértice M0235, de coordenadas N 7.435.628,0088m e E 267.804,8714m; 53º30'06" e 21,308m até o vértice M0234, de coordenadas N 7.435.640,6830m e E 267.822,0006m; 17º01'56" e 2,155m até o vértice M0233, de coordenadas N 7.435.642,7431m e E 267.822,6317m; 7º17'05" e 2,155m até o vértice M0232, de coordenadas N 7.435.644,8803m e E 267.822,9049m; 18º13'30" e 2,287m até o vértice M0231, de coordenadas N 7.435.647,0530m e E 267.823,6203m; 51º27'06" e 2,287m até o vértice M0230, de coordenadas N 7.435.648,4785m e E 267.825,4093m, a 15,00 do eixo da SP-73; deste, por alambrado situado no limite da faixa de domínio do D.E.R., passa a confrontar com a rodovia SP-73, D.E.R. – Departamento de Estrada de Rodagem, com os seguintes azimutes e distâncias: 141º31'16" e 105,119m, até o vértice M0005, de coordenadas 7.435.566,1872m e E 267.890,8175m, a 15,00m do eixo da SP-73; 142º23'34" e 49,722m até o vértice M0006, de coordenadas N 7.435.526,7971m e E 267.921,1599m a 15,00m do eixo da SP-73; 144º35'32" e 42,343m até o vértice M0007, de coordenadas N 7.435.492,2857m e E 267.945,6929m, a 15,00 do eixo da SP-73; 146º38'22" e 42,343m até o vértice M0008, de coordenadas N 7.435.456,9200m e E 267.968,9773m a 15,00m do eixo da SP-73; 148º41'13" e 42,343m até o vértice M0009, de coordenadas 7.435.420,7449m e E 267.990,9833m a 15,00m do eixo da SP-73; 150º44'04" e 42,343m até o vértice M0010, de coordenadas N 7.435.383,8068m e E 268.011,6829m a 15,00 do eixo da SP-73; 151º45'29" e 31,954m até o vértice M011, ponto inicial da descrição deste perímetro", encerrando a área de 109.147,45m<sup>2</sup> ou 10.9147ha ou 4,5102 alqueires.

<b>7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO</b>																																																	
7.1. PRAZO	7.623 (sete mil e seiscentos e vinte e três) dias.																																																
7.2. DATA FINAL	11 de dezembro de 2037																																																
7.3. ALUGUEL ANUAL	Conforme tabela abaixo: <table border="1" data-bbox="466 439 1469 927"> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>Aluguel</th> <th>Ano</th> <th>Aluguel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>R\$0,00</td><td>2027</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2017</td><td>R\$0,00</td><td>2028</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2018</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2029</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2019</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2030</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2020</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2031</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2021</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2032</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2022</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2033</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2023</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2034</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2024</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2035</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2025</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2036</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> <tr><td>2026</td><td>R\$4.472.359,64</td><td>2037</td><td>R\$4.472.359,64</td></tr> </tbody> </table>	Ano	Aluguel	Ano	Aluguel	2016	R\$0,00	2027	R\$4.472.359,64	2017	R\$0,00	2028	R\$4.472.359,64	2018	R\$4.472.359,64	2029	R\$4.472.359,64	2019	R\$4.472.359,64	2030	R\$4.472.359,64	2020	R\$4.472.359,64	2031	R\$4.472.359,64	2021	R\$4.472.359,64	2032	R\$4.472.359,64	2022	R\$4.472.359,64	2033	R\$4.472.359,64	2023	R\$4.472.359,64	2034	R\$4.472.359,64	2024	R\$4.472.359,64	2035	R\$4.472.359,64	2025	R\$4.472.359,64	2036	R\$4.472.359,64	2026	R\$4.472.359,64	2037	R\$4.472.359,64
Ano	Aluguel	Ano	Aluguel																																														
2016	R\$0,00	2027	R\$4.472.359,64																																														
2017	R\$0,00	2028	R\$4.472.359,64																																														
2018	R\$4.472.359,64	2029	R\$4.472.359,64																																														
2019	R\$4.472.359,64	2030	R\$4.472.359,64																																														
2020	R\$4.472.359,64	2031	R\$4.472.359,64																																														
2021	R\$4.472.359,64	2032	R\$4.472.359,64																																														
2022	R\$4.472.359,64	2033	R\$4.472.359,64																																														
2023	R\$4.472.359,64	2034	R\$4.472.359,64																																														
2024	R\$4.472.359,64	2035	R\$4.472.359,64																																														
2025	R\$4.472.359,64	2036	R\$4.472.359,64																																														
2026	R\$4.472.359,64	2037	R\$4.472.359,64																																														
7.4. VENCIMENTOS	Conforme tabela abaixo: <table border="1" data-bbox="619 965 1321 1447"> <thead> <tr> <th>Ano</th> <th>Vencimento</th> <th>Ano</th> <th>Vencimento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016</td><td>-</td><td>2027</td><td>13/12/27</td></tr> <tr><td>2017</td><td>-</td><td>2028</td><td>13/12/28</td></tr> <tr><td>2018</td><td>13/12/18</td><td>2029</td><td>13/12/29</td></tr> <tr><td>2019</td><td>12/12/19</td><td>2030</td><td>12/12/30</td></tr> <tr><td>2020</td><td>11/12/20</td><td>2031</td><td>11/12/31</td></tr> <tr><td>2021</td><td>13/12/21</td><td>2032</td><td>13/12/32</td></tr> <tr><td>2022</td><td>13/12/22</td><td>2033</td><td>13/12/33</td></tr> <tr><td>2023</td><td>13/12/23</td><td>2034</td><td>13/12/34</td></tr> <tr><td>2024</td><td>12/12/24</td><td>2035</td><td>13/12/35</td></tr> <tr><td>2025</td><td>11/12/25</td><td>2036</td><td>11/12/36</td></tr> <tr><td>2026</td><td>11/12/26</td><td>2037</td><td>11/12/37</td></tr> </tbody> </table>	Ano	Vencimento	Ano	Vencimento	2016	-	2027	13/12/27	2017	-	2028	13/12/28	2018	13/12/18	2029	13/12/29	2019	12/12/19	2030	12/12/30	2020	11/12/20	2031	11/12/31	2021	13/12/21	2032	13/12/32	2022	13/12/22	2033	13/12/33	2023	13/12/23	2034	13/12/34	2024	12/12/24	2035	13/12/35	2025	11/12/25	2036	11/12/36	2026	11/12/26	2037	11/12/37
Ano	Vencimento	Ano	Vencimento																																														
2016	-	2027	13/12/27																																														
2017	-	2028	13/12/28																																														
2018	13/12/18	2029	13/12/29																																														
2019	12/12/19	2030	12/12/30																																														
2020	11/12/20	2031	11/12/31																																														
2021	13/12/21	2032	13/12/32																																														
2022	13/12/22	2033	13/12/33																																														
2023	13/12/23	2034	13/12/34																																														
2024	12/12/24	2035	13/12/35																																														
2025	11/12/25	2036	11/12/36																																														
2026	11/12/26	2037	11/12/37																																														
7.5. ATRASOS	Multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de correção monetária pelo IGP-M, calculada <i>pro rata die</i> , a partir do dia subsequente ao vencimento da parcela.																																																
7.6. REAJUSTES	Variação anual pelo IGP-M divulgado no segundo mês anterior aos vencimentos e, se extinto o IGP-M, o índice que vier a substituí-lo.																																																

#### 8.GARANTIAS

A CCI não tem nenhuma garantia real ou fidejussória constituída.

ANEXO II

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoal Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças firmado em 15 de dezembro de 2016 e aditada em [●] de [●] de [●] ("Escritura de Emissão") entre a **WB ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Amparo, Estado de São Paulo, na Avenida Waldir Beira, nº 1.000, sala A, Figueira, CEP 13.904-906, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.427.195/0001-25, com contrato social firmado em 10 de março de 2008, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.2.2218841-2 e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, que em 15 de dezembro de 2016 e em [●] de [●] de [●] procedeu: (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 378ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), datado de 15 de dezembro de 2016 e aditado em [●] de [●] de [●] e sobre as quais a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

Rio de Janeiro, [●] de [●] de [●].

---

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



