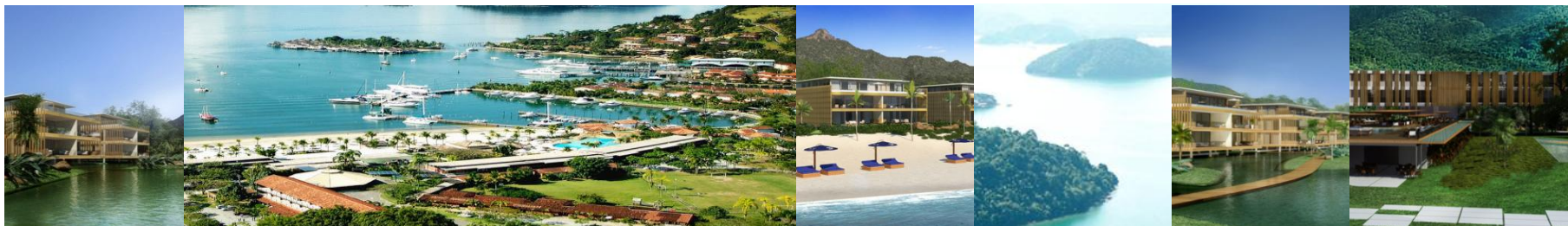


R\$ 60.000.000,00

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da  
13ª série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A.



Lastreados em Créditos Imobiliários oriundos de Contrato de Financiamento de responsabilidade da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Devedor”)

Coordenador Líder



Coordenadores Contratados



**ÁGORA**  
Uma empresa Bradesco



**ATIVA**

**bancofator**  
CORRETORA

**BI&P**  
**Indusval & Partners**  
Corretora

**CGD**  
**Securities**  
GRUPO CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS



**Concordia**

**CORRETORA SOUZA BARROS**  
CAMBIO E TÍTULOS S.A.



**Itaú** Corretora

**Maigliano**  
CORRETORA 1927

**planner**

**rico.com.vc**

**SOCOPA**  
CORRETORA PAULISTA

**xp** investimentos

Participantes Subcontratados

Citi Corretora



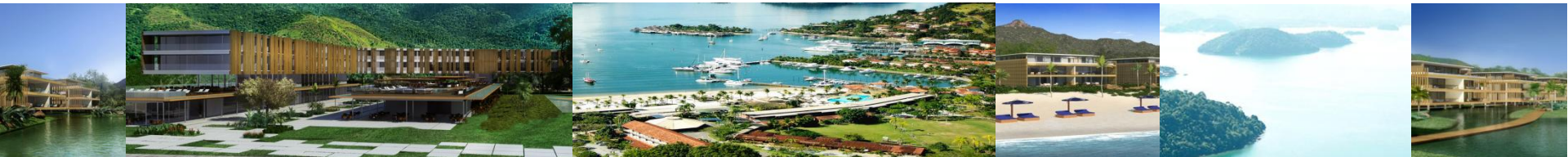
MATERIAL PUBLICITÁRIO. LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Dezembro de 2012

“O prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário.”

# Sumário

1. Observações ao Material Publicitário
2. Visão Geral do Mercado de CRI
3. Características da Oferta
4. Perfil do Empreendimento
5. Perfil da Devedora
6. Informações Financeiras da Devedora e do Empreendimento
7. Fatores de Risco
8. Cronograma da Oferta
9. Dados de Contato



# Observações ao Material Publicitário

Para maiores informações, vide capa e página 5 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

Este material (“Apresentação”) foi preparado pela Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), exclusivamente como material publicitário relacionado à oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 13ª Série da sua 1ª Emissão (“Oferta”), com valor nominal unitário de R\$ 300.000,00, na data de emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Esta Apresentação não deve ser considerada como recomendação de investimento nos CRI.

Esta Apresentação possui informações resumidas sobre a Oferta e não é um documento completo, de modo que investidores interessados devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) (assim como sua versão definitiva, quando disponível), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, do CRI, do Devedor, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário brasileiro, às atividades do Devedor e aos CRI. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Emissora, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à CETIP S.A. – Mercados Organizados, à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e à SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. (“SLW” ou “Coordenadora Líder”) nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- (1) <http://www.polosec.com> (neste site, acessar “Entrar”, clicar em “Entrar janela normal”, acessar “Emissões”, e, então, localizar o Prospecto da 13ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A.);
- (2) <http://www.slw.com.br> (neste site clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Então Confira Algumas Ofertas Públicas”, clicar em “Em Andamento”, e selecionar “Prospecto Preliminar”)
- (3) <http://www.cvm.gov.br> (neste site, acessar “Cias abertas e estrangeiras”, clicar em “ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações”, buscar por “Polo Capital Securitizadora S.A.” e selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”);
- (4) <http://www.cetip.com.br> (neste site, acessar “Informações Técnicas” no canto esquerdo, clicar no subitem “Prospecto”; na próxima página clicar em “Prospectos de CRI”, e “Polo Capital Securitizadora S.A. – 13ª Série da 1ª Emissão”); e
- (5) <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-fixa/rendafixa.aspx?idioma=pt-br>

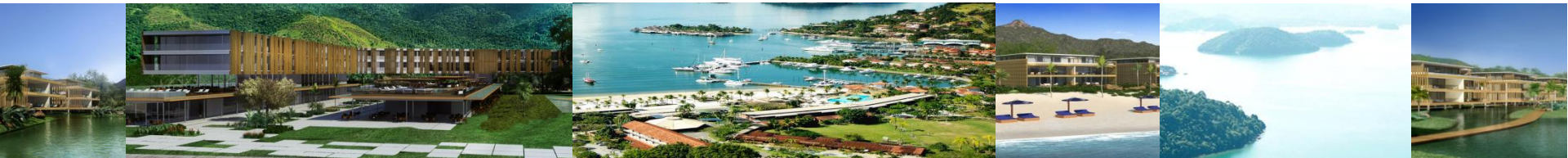
A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto Preliminar estão sujeitos a complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade do Devedor e dos CRI, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

## Seção 2

# Visão Geral do Mercado de CRI



# Certificados de Recebíveis Imobiliários

Para maiores informações, vide página 21 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Visão Geral dos CRI:

- Criados pela Lei nº 9.514/97, os CRI são títulos de crédito, de livre negociação, os quais devem ter como lastro, obrigatoriamente, créditos de natureza imobiliária.
- Os CRIs são de oferta exclusiva das companhias securitizadoras de crédito imobiliário, dentre as quais, a Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”).

## Principais Benefícios dos CRI:

- Os CRI contam com isenção de imposto de renda, para pessoas físicas, sobre a remuneração dos CRIs, conforme disposto pela Lei 11.033/04.
- Os CRI possuem ampla flexibilidade na sua estruturação de grau e tipo de garantias imobiliárias, bem como de horizonte de prazo e características de remuneração e atualização monetária, podendo ser facilmente “customizados” para atender tanto as necessidades dos investidores, como as necessidades dos tomadores de recursos.
- Os CRI ajudam na diversificação dos investimentos dos investidores, agregando ao seu portfólio de investimentos um componente imobiliário de maior liquidez do que os investimentos imobiliários tradicionais tais como renda de aluguéis.
  - Adicionalmente, os investidores não se sujeitam às demandas típicas que os investimentos imobiliários tradicionais costumam demandar dos seus respectivos proprietários, tais como gerenciar contratos de aluguel, inquilinos, e cuidar de reformas de imóvel.
- Os CRI são, na maior parte das vezes, corrigidos monetariamente pelos índices de inflação tais como o IPCA ou o IGP-M.

# Certificados de Recebíveis Imobiliários

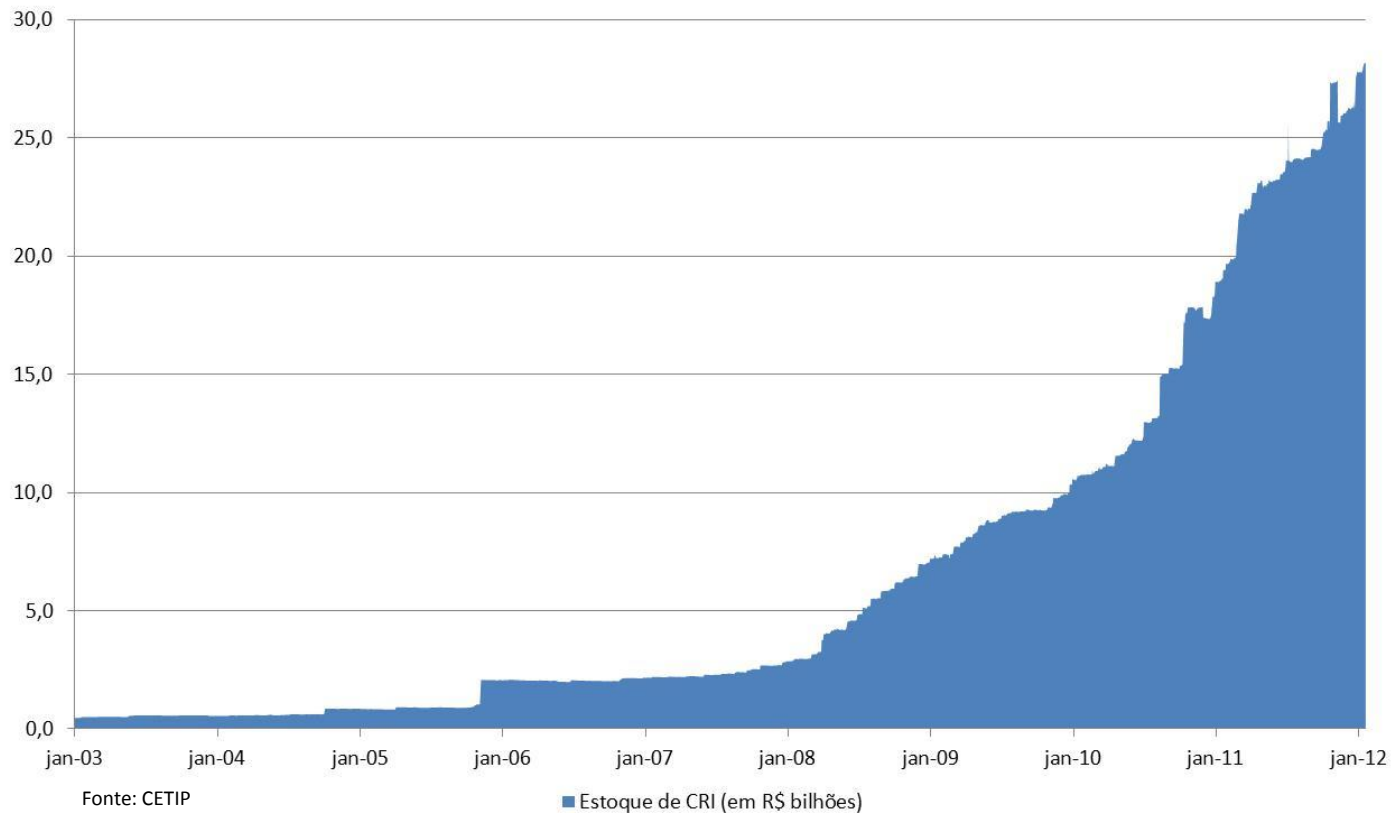
Para maiores informações, vide página 21 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Estoque de CRIs Custodiados na CETIP

- O estoque de CRI no mercado tem crescido de maneira substancial, evidenciando o grande interesse dos investidores na classe de ativos, alcançando um estoque de R\$ 28,2 bilhões em janeiro de 2012, de acordo com dados da CETIP.

**Estoque de CRI (Custodiado na CETIP)**



## Seção 3

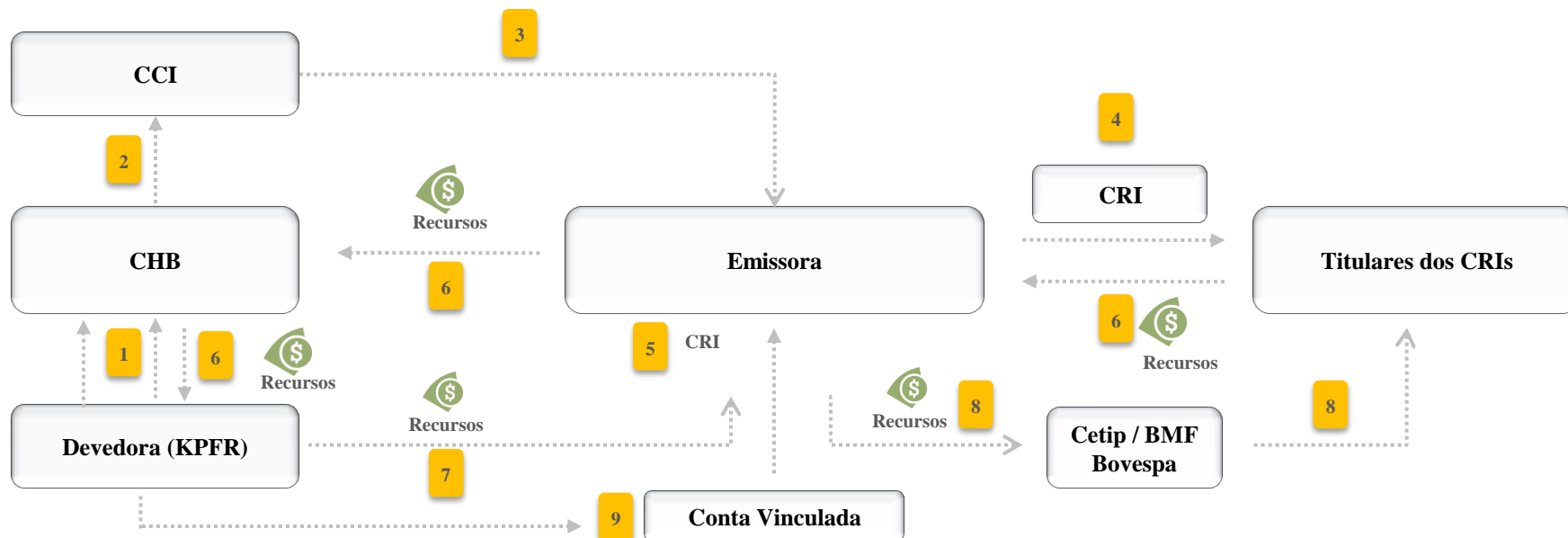
# Características da Oferta



# Estrutura da Oferta

Para maiores informações, vide página 41 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário



## Descrição:

- (1) A Devedora contrata o Financiamento, no valor de R\$ 60.000.000,00, para fins de desenvolvimento do Empreendimento com a CHB, nos termos do Contrato de Financiamento;
- (2) Simultaneamente à etapa (1), a CHB emite a CCI, representativa do Crédito Imobiliário;
- (3) A CCI é cedida à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão;
- (4) A Emissora (i) emite os CRI, vinculados à CCI e (ii) institui o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI e as Garantias, conforme o Termo de Securitização;
- (5) De forma a garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, os Acionistas alienam fiduciariamente a totalidade das Ações em favor do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
- (6) A Emissora oferta os CRI aos investidores, por intermédio do Coordenador Líder, recebendo os recursos, que são repassados diretamente à CHB, em contrapartida à aquisição do Crédito Imobiliário; a CHB, por sua vez, repassa os recursos à Devedora, nos termos do Contrato de Financiamento;
- (7) Após o Período de Carência da CCI, a Devedora paga as parcelas do empréstimo diretamente à Emissora na Conta Centralizadora, a qual faz parte do Patrimônio Separado da Emissora;
- (8) A Emissora efetua o pagamento dos devidos fluxos aos detentores do CRI, observados os procedimentos da CETIP ou da BM&F Bovespa; e
- (9) Qualquer pagamento de dividendos efetuado pela Devedora é feita diretamente na Conta Vinculada.



# Sumário dos Termos e Condições (1)

Para maiores informações, vide páginas 23 a 29 e páginas 42 a 56 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

<b>Coordenador Líder:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.</li> </ul>
<b>Emissora:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Polo Capital Securitizadora S.A.</li> </ul>
<b>Devedora:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., a qual é uma SPE com o propósito específico de desenvolver o empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Frad.e”, tendo como acionistas: (i) SPE Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, uma empresa controlada pelo Polo Real Estate Fundo de Investimento em Participações, e gerida pela Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda., e (ii) Kara José Incorporação de Imóveis e Vendas Ltda.</li> </ul>
<b>Agente Fiduciário:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.</li> </ul>
<b>Agente de Conta Vinculada:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</li> </ul>
<b>Série e Emissão dos CRI:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 13ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Emissora.</li> </ul>
<b>Quantidade de CRI:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 200 (duzentos) CRI.</li> </ul>
<b>Valor Total dos CRI:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão</li> </ul>
<b>Valor Nominal Unitário dos CRI:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão</li> </ul>
<b>Prazo de Amortização:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O Saldo Devedor dos CRI será amortizado em 12 amortizações mensais e consecutivas, após um Prazo de Carência de 36 meses. Durante o Prazo de Carência, os Juros Remuneratórios serão incorporados ao Saldo Devedor dos CRI.</li> </ul>
<b>Juros Remuneratórios e Atualização Monetária:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Os CRI farão <i>jus</i> a Juros Remuneratórios prefixados, correspondentes a um percentual ao ano, a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, e, em qualquer caso, limitado a 14,0% (quatorze por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Emissão e Integralização ou a data anterior de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O saldo devedor e as amortizações serão atualizados monetariamente pela variação mensal acumulada do IPCA.</li> </ul>

# Sumário dos Termos e Condições (2)

Para maiores informações, vide páginas 23 a 29 e páginas 42 a 56 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Data de Emissão:

- Conforme página 42 do Prospecto.

## Data de Vencimento:

- Conforme página 42 do Prospecto.

## Créditos Imobiliários:

- Todos os recebíveis originados nos termos do Contrato de Financiamento, onde a Devedora está obrigada, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do valor do principal da dívida, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no Contrato de Financiamento, na periodicidade ali estabelecida, bem como a arcar com todos e quaisquer outros valores devidos por força do Financiamento, incluindo os acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento. Não está incluída no conceito de Crédito Imobiliário a tarifa de análise de crédito equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do Valor de Emissão (conforme definido no Contrato de Financiamento) efetivamente desembolsado, a ser deduzida de cada Desembolso (conforme definido no Contrato de Financiamento) e a ser paga pela Devedora à CHB (“TAC”);

## Garantias:

- Alienação fiduciária da totalidade das ações da Devedora;  
Alienação fiduciária de todos os valores pagos pela Devedora relativos às ações alienadas, incluindo, mas sem se limitar, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, etc; e  
Alienação fiduciária da Conta Vinculada, pela qual transitarão obrigatoriamente todos os valores pagos pela Devedora relativos às ações alienadas e de todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados nesta.

## Fundo de Reserva:

- Constituído na Data de Emissão, no valor fixo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para custear as despesas do Patrimônio Separado do CRI. A Emissora irá notificar a Devedora para que esta reconstitua o Fundo de Reserva, caso este se encontre abaixo do valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Limite Mínimo”)

## Pré-pagamento:

- A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e após 6 (seis) meses contados da Data de Emissão, independentemente de pré-pagamentos parciais ou totais do Crédito Imobiliário, realizar pré-pagamento parcial ou total do CRI, utilizando como taxa de desconto a taxa de 11,0 % (onze por cento) ao ano.

## Distribuição Primária, Negociação Secundária e Liquidação Financeira:

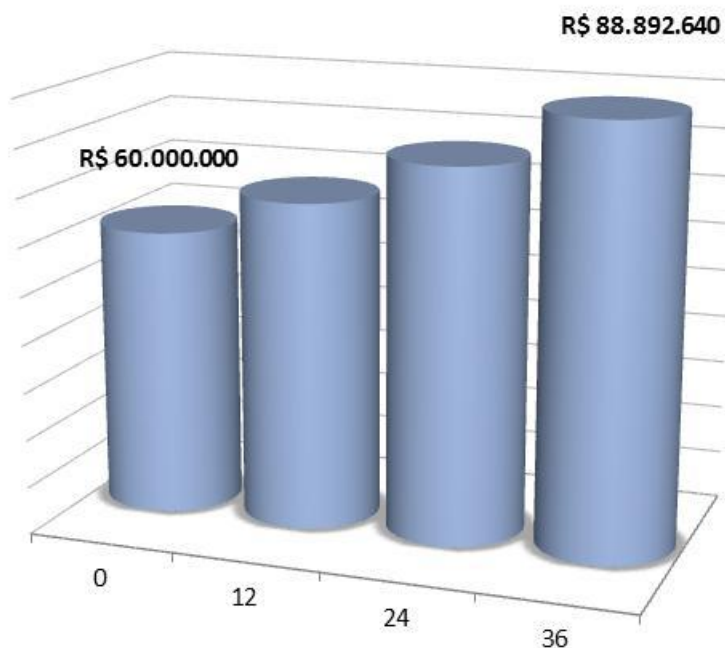
- CETIP e/ou BovespaFix

# Período de Carência

Para maiores informações, vide página 46 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

### Evolução do saldo devedor (“VNa”) durante o Período de Carência (36 meses)



Fonte: gráfico produzido pela Emissora

Durante o Período de Carência, os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária são incorporados ao Vna. Desta forma, o VNa aumenta de R\$ 60.000.000,00 na Data de Emissão, para R\$ 88.892.640\*, ao fim do Período de Carência (36 meses).

\*Se considerada a taxa máxima de juros de 14,00% (quatorze por cento) ao ano, sendo certo que taxa inferior poderá ser definida após o Procedimento de *Bookbuilding*.

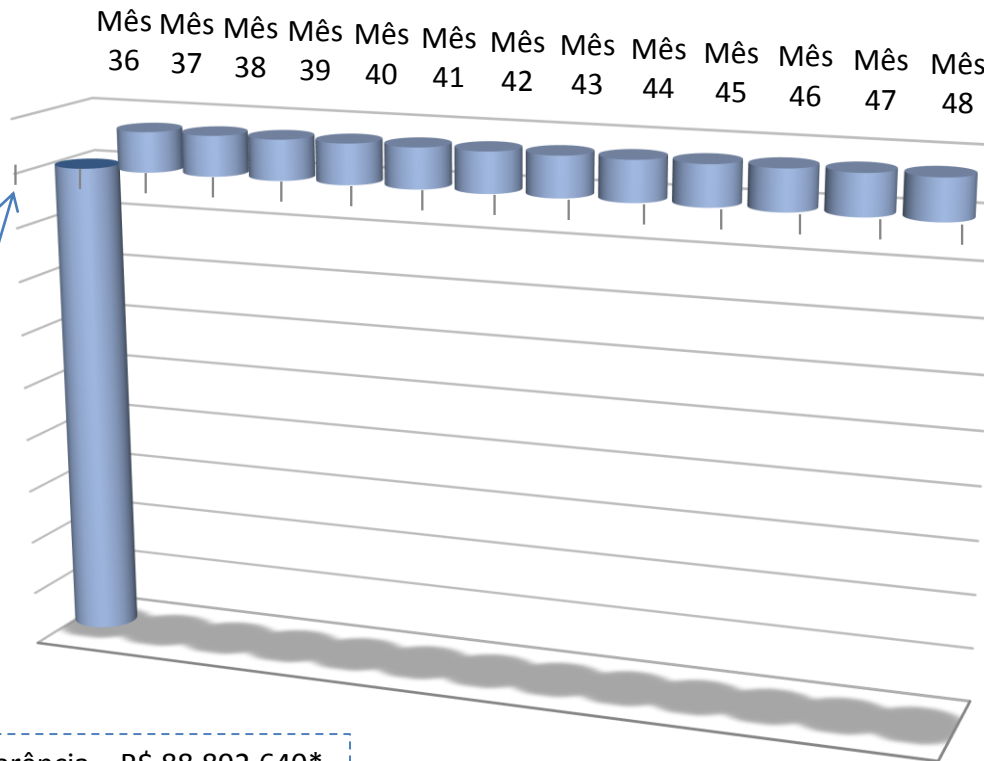
Nota: os valores demonstrados no gráfico acima estão em moeda atual, sem refletir a correção pelo IPCA.

# Fluxo de Amortização do CRI

Para maiores informações, vide página 46 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Período de amortização = 12 parcelas mensais e consecutivas



Refletem doze pagamentos de Valor Principal e Juros Remuneratórios, incluindo os Juros Remuneratórios incorporados ao VNa durante o Período de Carência.

VNa ao final do Período de Carência = R\$ 88.892.640\*

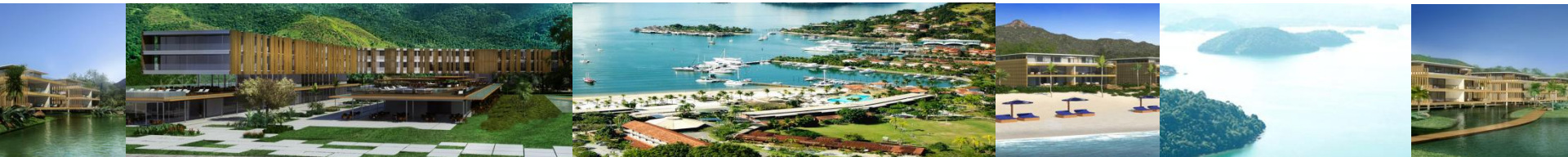
\*Se considerada a taxa máxima de juros de 14,00% (quatorze por cento) ao ano, sendo certo que taxa inferior poderá ser definida após o Procedimento de *Bookbuilding*.

Fonte: gráfico produzido pela Emissora

Nota: os valores demonstrados no gráfico acima estão em moeda atual, sem refletir a correção pelo IPCA

## Seção 4

# Perfil do Empreendimento



# Sobre o FRAD.E

A área do Frade é o maior destino náutico de Paulistas e Cariocas, contando com aprox. 750 casas construídas.

Para maiores informações, vide páginas 73 a 81 e páginas 735 e seguintes do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

### Localização



❑ Angra dos Reis (Costa Verde) – RJ

❑ 2.000 praias

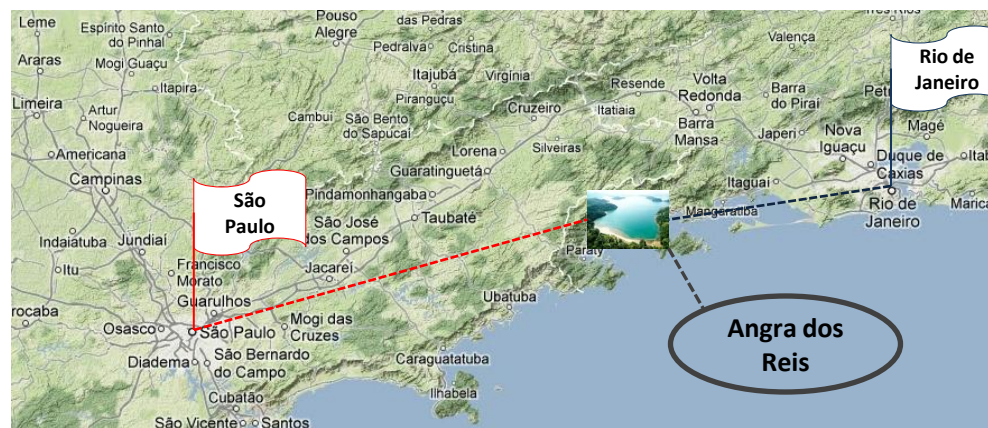
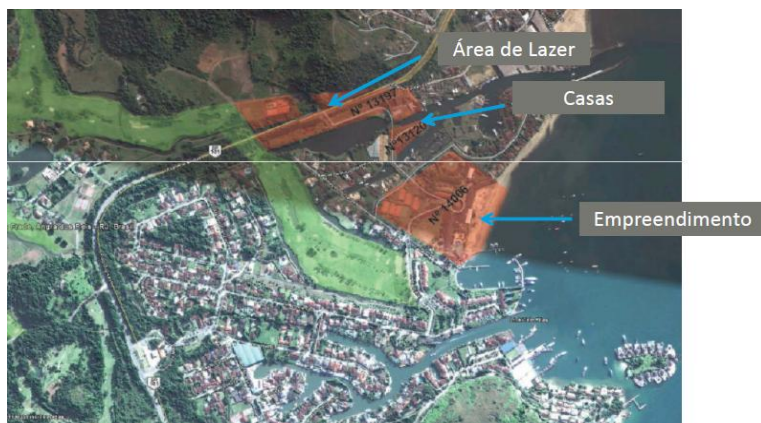
❑ 169.270 habitantes

❑ 365 ilhas

❑ 396 km de São Paulo - SP

❑ 157 km do Rio de Janeiro - RJ

❑ Terreno alvo do desenvolvimento



# Sobre o FRAD.E

Empreendimento imobiliário de alto padrão com 153 unidades. O projeto ocupa uma área de 74.573m<sup>2</sup>.

Para maiores informações, vide páginas 73 a 81 e páginas 735 e seguintes do Prospecto

Material Publicitário

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Visão Geral do Empreendimento



# Sobre o FRAD.E

Empreendimento imobiliário de alto padrão com 153 unidades. O projeto ocupa uma área de 74.573m<sup>2</sup>.

Para maiores informações, vide páginas 73 a 81 e páginas 735 e seguintes do Prospecto

## Material Publicitário

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

### Visão Geral dos Sub-Condômnios Residenciais



Vila Maris



Vila Acqua



Vila Natura





# Sobre o FRAD.E




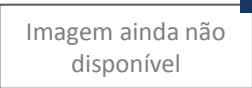
O projeto residencial divide-se em Vilas (tipo e cobertura) e em casas na península

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

Para maiores informações, vide páginas 76 e 77 do Prospecto

### Características – Sub-Condórnios Residenciais

- ❑ 153 unidades no total, divididas conforme quadro abaixo
- ❑ VGV total estimado de R\$ 447,5 milhões

	Vila Maris	Vila Acqua	Vila Natura	Península
				
	<b>Vila Maris</b>	<b>Vila Acqua</b>	<b>Vila Natura</b>	<b>Península</b>
	Nº total de unidades	Nº total de unidades	Nº total de unidades	Nº total de unidades
	VGV	VGV	VGV	VGV
	Tipo	Tipo	Tipo	Casa
	24	44	48	8
	Cobertura	Cobertura	Cobertura	
	6	11	12	
	Total	Total	Total	
	30	55	60	
	R\$ 102,8MM	R\$ 113,1MM	R\$ 72,4 MM	R\$ 20,0 MM
	R\$ 55,4MM	R\$ 49,5MM	R\$ 34,3MM	
	R\$ 152,2MM	162,6MM	106,7MM	

### Vendas até novembro/2012: 38 unidades, com VGV de R\$ 94,8 MM

		Unidades	Vendido (unidades)	Vendido (VGV)
	<b>Vila Maris</b>			
	Tipo	24	8	R\$ 30,2 MM
	Cobertura	6	1	R\$ 8,4 MM
	<b>Vila Acqua</b>			
	Tipo	44	6	R\$ 14,4 MM
	Cobertura	11	2	R\$ 8,2 MM
	<b>Vila Natura</b>			
	Tipo	48	17	R\$ 24,0 MM
	Cobertura	12	4	R\$ 9,7 MM
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">                     Imagem não disponível                 </div>	<b>Península</b>			
	Casas	8	-	R\$ 0 MM
	<b>Total</b>	<b>153</b>	<b>38</b>	<b>R\$ 94,8 MM</b>

# Sobre o FRAD.E

O plano de trabalho está dividido em fases.

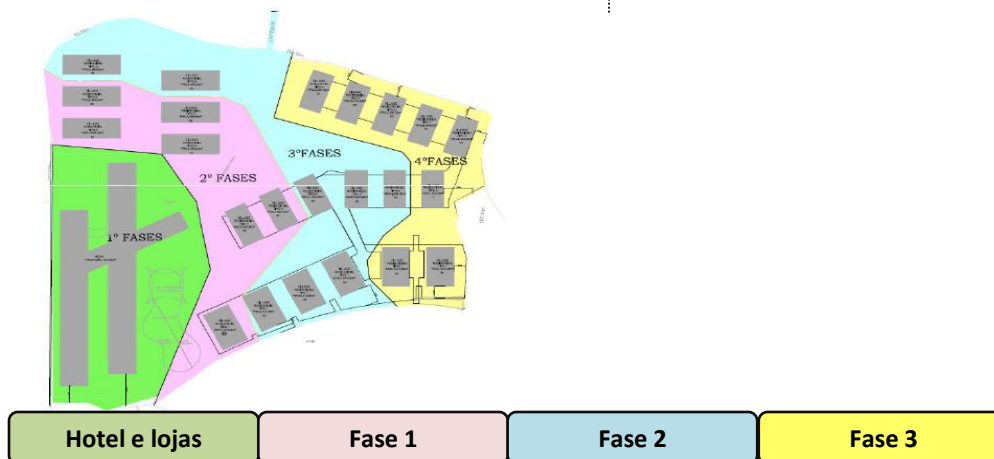
Para maiores informações, vide página 74 do Prospecto

## Material Publicitário

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

### Plano de Trabalho do Empreendimento

	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Início da Construção	Maio/2012	Novembro/2012	Maio/2013
Término da Construção	Maio/2014	Novembro/2014	Maio/2015
Tipo de Projetos	Maris / Acqua / Natura	Maris / Acqua / Natura	Maris / Acqua / Natura



# Sobre o FRAD.E

## Infra-estrutura do Sub-Condómino Comercial

Para maiores informações, vide páginas 735 e seguintes do Prospecto

## Material Publicitário

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

### Visão Geral do Sub-Condómino Comercial

**Hotel FRAD.E**



**Lojas**



**Marina**



**Lazer Infantil**



**Spa e Fitness Center**

Imagem não disponível

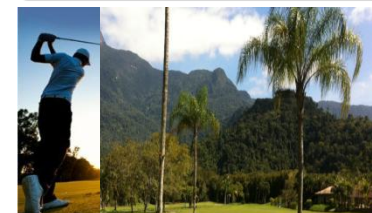
**Praia do Frade**



**Vista Marina**



**Campo de Golfe e Morro do Frade**



# Sobre o FRAD.E

## Sub-Condomínio Comercial (Hotel e Lojas)

Para maiores informações, vide páginas 73 a 75 e páginas 735 e seguintes do Prospecto

## Material Publicitário

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- ❑ **Hotel FRAD.E:** o Empreendimento conta com um hotel no conceito “boutique” com três pavimentos, oferecendo 56 (cinquenta e seis) unidades, incluindo 4 (quatro) coberturas, piscina exclusiva, dois restaurantes, espaço de estacionamento com 110 (cento e dez) vagas, além de oferecer uma gama completa de serviços para seus hóspedes e para os condôminos residenciais, no sistema “pay-per use”, o qual a Devedora espera que ofereça os seguintes serviços: incluindo *conciierge*, lavanderia, room service, brinquedoteca, assessoria para preparação de eventos no espaço do Hotel FRAD.E, e assessoria turística para agendamento de passeios de barcos e helicópteros;
- ❑ **Área Comercial:** oferecendo 27 (vinte e sete) lojas, na qual a KPFR espera que seja oferecida: espaço de showroom para venda de barcos; lojas de artigos náuticos; lojas de vestuário; lojas de acessórios; lojas de conveniência; e lojas de serviços variados;

### Hotel FRAD.E



- ❑ Hotel-boutique com 56 unidades no total, sendo 4 coberturas

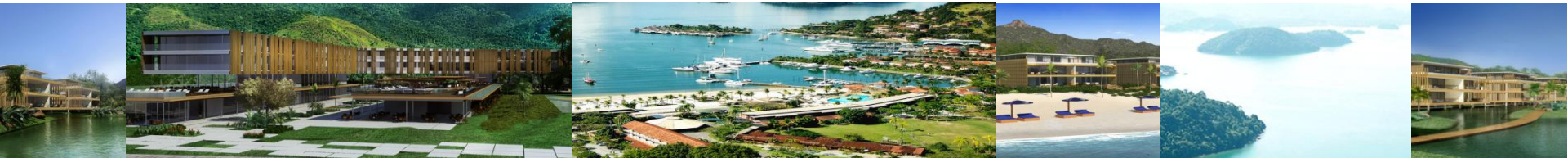
### Área Comercial



- ❑ 27 unidades no total

## Seção 5

# Perfil da Devedora

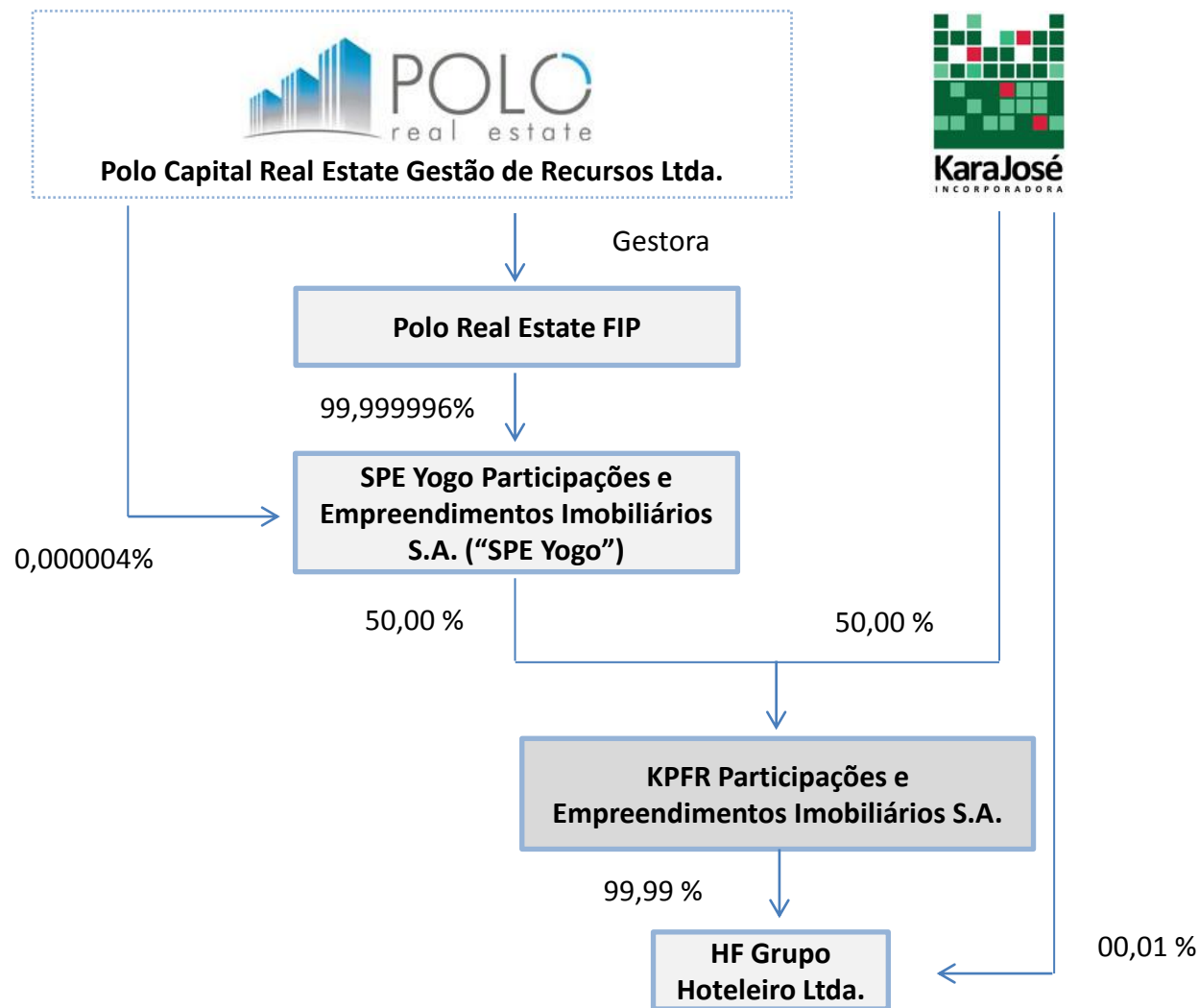


# Organograma Societário

Para maiores informações, vide página 89 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- A KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma *joint venture* sob o controle da Kara José e a SPE Yogo, constituída em 10 de junho de 2011 sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, no formato de “sociedade de propósito específico”, com o objeto específico de desenvolver todas as etapas do Empreendimento, incluindo os Sub-Condomínios Residenciais, o Sub-Condomínio Comercial e as demais partes de infraestrutura de serviços, esporte e de lazer, englobando as atividades de aquisição de terrenos, planejamento, desenvolvimento de projetos, construção e vendas das unidades residenciais.



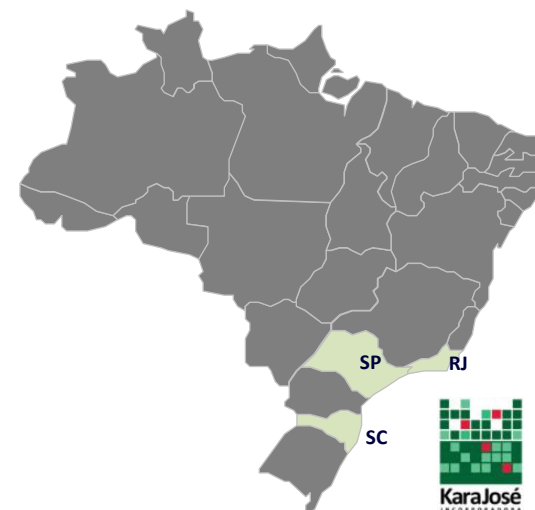
# Sobre as Empresas Realizadoras

Para maiores informações, vide páginas 89 a 91 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Principais Destaques da Kara José

- A Incorporadora Kara José foi criada há mais de 10 anos com o objetivo de desenvolver empreendimentos de segunda residência de alto padrão:
  - ✓ Os primeiros projetos foram realizados no litoral norte de São Paulo com projetos em Maresias, Juquehy, Camburi, Baleia
  - ✓ Expandiram depois para o Sul do Rio de Janeiro e de Santa Catarina
- A Kara José foca em empreendimentos de luxo e em regiões de alto poder aquisitivo
- Os projetos arquitetônicos dos empreendimentos levam em consideração a Mata Nativa gerando soluções inovadoras de baixo impacto ambiental
- Em 1999 a Kara José criou a construtora Construgar para atender exclusivamente seus projetos, com processo focado na sustentabilidade (reuso de água, captação de energia solar, utilização de madeiras de reflorestamento, entre outros)



Empreendimento:	Estágio:	Município:	Local:	VGv (Total):	VGv (Kara José):	VGv (Vendido):	% Vendas	Laço.	Entrega Prevista:
Cond. Atlântida	Entregue	São Sebastião	São Sebastião / Praia da Baleia	R\$ 27.300.000	R\$ 27.300.000	R\$ 27.300.000	100%	jun-01	nov-02
Res. Tangará	Entregue	São Sebastião	São Sebastião / Praia de Camburi	R\$ 22.560.000	R\$ 22.560.000	R\$ 22.560.000	100%	out-03	dez-04
Vera Cruz	Entregue	São Paulo	São Paulo / Alto de Pinheiros	R\$ 35.000.000	R\$ 35.000.000	R\$ 35.000.000	100%	fev-04	jul-07
Villa de Anoman	Entregue	São Sebastião	São Sebastião / Praia de Maresias	R\$ 36.000.000	R\$ 36.000.000	R\$ 36.000.000	100%	jul-05	dez-08
Kaluana	Em Obras	São Sebastião	São Sebastião / Praia de Maresias	R\$ 36.000.000	R\$ 36.000.000	R\$ 12.000.000	33%	nov-08	dez-13
Raízes Juquehy	Em Obras	São Sebastião	São Sebastião / Praia de Juquehy	R\$ 140.000.000	R\$ 35.000.000	R\$ 140.000.000	100%	nov-07	nov-11
Villa do Cedro	Em Obras	Palhoça	Palhoça / Praia do Cedro	R\$ 158.000.000	R\$ 120.080.000	R\$ 25.280.000	16%	mai-09	dez-13
Casas da Baleia	Lançamento	São Sebastião	São Sebastião / Praia da Baleia	R\$ 150.000.000	R\$ 75.000.000	R\$ -	A Lançar	jan-13	out-14
Villa do Una	Lançamento	São Sebastião	São Sebastião / Barra do Una	R\$ 90.000.000	R\$ 72.000.000	R\$ -	A Lançar	nov-13	ago-15
Engenho	Lançamento	São Sebastião	São Sebastião / Praia do Engenho	R\$ 100.000.000	R\$ 50.000.000	R\$ -	A Lançar	out-13	abr-16
Vilas do Sissial	Lançamento	Gov. Celso Ramos	Gov. Celso Ramos / Sissial	R\$ 500.000.000	R\$ 0	R\$ -	A Lançar	dez-13	abr-18
FRAD.E	Em Obras	Angra dos Reis	Angra dos Reis / Praia do Frade	R\$ 447.449.561	R\$ 184.572.944	R\$ 94.847.538	23%	dez-11	mai-15
<b>Total</b>				<b>R\$ 1.742.309.561</b>	<b>R\$ 693.512.944</b>	<b>R\$ 392.987.538</b>			



# Sobre as Empresas Realizadoras

Para maiores informações, vide páginas 91 a 93 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Grupo Polo Capital



- A Polo Capital é uma gestora de recursos independente fundada em 2002, tendo lançado seu primeiro fundo em maio de 2003.
- Atualmente, a Polo Capital possui um patrimônio sob gestão de aproximadamente R\$ 2,6 bilhões distribuídos em estratégias líquidas e ilíquidas
  - ✓ Líquidas: Macro (Polo Macro FIM), Quantitativa (Polo Latitude 84 FIA), e “Event Driven” (Polo FIA e Polo Norte FIM)
  - ✓ Ilíquidas: Crédito (Polo Crédito Privado FIM, Polo FII e outros) e Real Estate (Polo Real Estate FIP, Polo Real Estate II FIP, Polo Real Estate III FIP)
- A Polo Capital conta com uma equipe de 49 profissionais distribuídos nas áreas de gestão, análise, operações/suporte e comercial
- A Polo Capital possui 8 sócios atualmente

## Polo Real Estate



- A Polo Real Estate foi criada em 2009 para desenvolver a atividade de investimento em desenvolvimento imobiliário do grupo Polo Capital
- Conta com uma equipe totalmente dedicada e com comprovada experiência na área imobiliária, sendo capaz de atuar em todas as fases do ciclo imobiliário: originação, seleção e gestão de investimentos imobiliários
- O objetivo da Polo Real Estate é obter rendimentos atrativos de médio e longo prazo por meio da participação em projetos imobiliários em parceria com incorporadoras e construtoras selecionadas
- Além do FRAD.E, a Polo Real Estate já lançou 6 empreendimentos imobiliários, com VGV estimado agregado superior a R\$ 200 milhões.

# Sobre as Empresas Realizadoras

Para maiores informações, vide páginas 91 a 93 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

## Grupo Polo Capital – Sócios



### Claudio Andrade, CFA

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002  
Banco Garantia 1993-98, CSFB 1998-2002  
Graduado em Administração de Empresas, FGV-SP

### Marcos Duarte

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002  
Bankers Trust 1993-97, CSFB 1997-98, Family office 2000-02  
Graduado em Engenharia de Produção, UFRJ

### Carlos Eduardo Alves

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2003  
UBS 2000-2003, analista de empresas  
Graduado em Engenharia de Produção, PUC-Rio

### André Pines

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2005  
Cindam 1992-98, UBS 1998-2000, Degussa 2001, Fiducia 2002-05  
Graduado em Engenharia de Computação, PUC-Rio  
Pós-graduado em Administração de Empresas, FGV-Rio

### Rogério Bimbi

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2007  
Lloyds and HSBC 1998-2007, divisão de *consumer finance*  
Graduado em Economia, UFRJ

### Rodrigo Carvalho

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2009  
Mauá Investimentos, sócio co fundador, 2005-09  
Bankers Trust 1993-96, CSFB 1996-2005  
Graduado em Economia, UFRJ

### João Paulo Rossi, CFA

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2009  
Icatu 1996-2004, Rossi Residencial 2004-06  
Membro do conselho da Rossi Residencial 2006-09  
Graduado em Engenharia Elétrica, PUC-Rio

### Stephan de Sabrit

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2009  
Planner IB 2007-2009, Latour Capital 2006-2007,  
Bulltick Capital Markets 2000-2006, Unibanco 1999-2000.  
Graduado em Administração de Empresas, FAAP-SP

## Polo Real Estate – Equipe



### João Paulo Rossi, CFA

Desde 2009 Polo Capital – Sócio responsável pela gestão de fundos e projetos imobiliários  
2004 a 2009 Rossi Residencial – Membro do Conselho de Administração e gerente de incorporações  
1996 a 2004 Banco Icatu – Analista de fusões e aquisições e associado de renda variável

### Debora Petroni

Desde 2010 Polo Capital – Responsável pela área de incorporação e acompanhamento de projetos  
2008-2010 João Fortes, 2007-2008 Inpar, 2005-2007 DBI Empreendimentos – Análise de empreendimentos e acompanhamento de projetos  
2003 a 2005 BNDES – Análise de projetos de investimento  
Graduação em engenharia de Produção e Engenharia Civil (PUC-Rio), MBA Executivo (COPPEAD-UFRJ), Mestrado em Finanças (PUC-Rio)

### Rafael Vasconcelos

Desde 2010 Polo Capital – Responsável pela área de novos negócios e compra de terrenos.  
2007 a 2010 CR2 – Gerente de incorporação responsável por projetos nos estados do RJ e SP  
2006 Banco CR2 – Analista imobiliário  
Graduação em Engenharia Mecânica (UFRJ), MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil (FGV-RJ)

### Flávio Victorio

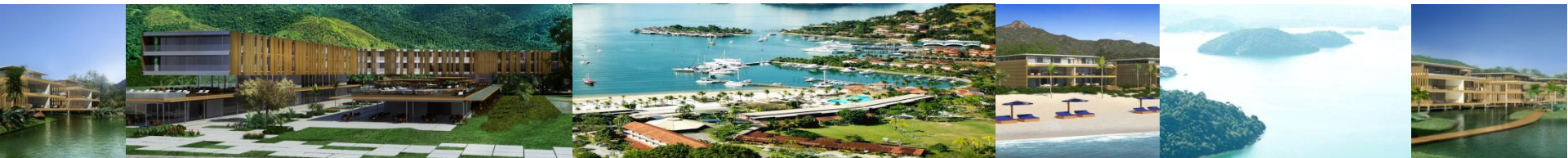
Desde 2012 Polo Capital – Responsável pelo acompanhamento de obras  
2006 a 2012 Método Engenharia – Coordenador de obras e gerente de obras  
2003 a 2006 Planejamento e execução de obras nas empresas Envic Instalações e Construções, TV Globo e Fundação Coppetec.  
Graduação em Engenharia Civil (UFRJ), Pós-graduação em Engenharia de custos e Gerenciamento de Projetos (UFF/IBEC), Mestrado em Geotecnia, não concluído (COPPE/UFRJ)

+ 1 pessoa júnior na equipe de engenharia

+ 1 pessoa plena na equipe de contabilidade

## Seção 6

# Informações financeiras da Devedora e do Empreendimento



# Demonstrações Financeiras da KPFR

Para maiores informações, vide páginas 94 a 96 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- A KPFR foi constituída em 10 de junho de 2011, encontrando-se em fase pré-operacional em 31 de dezembro de 2011, não apresentando, portanto, resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011. A tabela abaixo demonstra a demonstração do balanço patrimonial da KPFR, devidamente auditado e encerrado em 31 de dezembro de 2011:

## KPFR Participações e Empreendimentos S.A. Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2011 (em Reais)

### Ativo Circulante

Disponibilidades	R\$ 938.000
Contas a Receber de Clientes	R\$ 2.776.000
Imóveis a Comercializar	R\$ 0
Demais Ativos Circulantes	R\$ 546.000

**Total do Ativo Circulante** R\$ 4.260.000

### Ativo Não-Circulante

Contas a Receber de Clientes	R\$ 3.382.000
Imóveis a Comercializar	R\$ 118.849.000

**Total do Ativo Não-Circulante** R\$ 122.231.000

**Total do Ativo** R\$ 126.491.000

### Passivo Circulante

Fornecedores	R\$ 1.555.000
Adiantamento de Clientes	R\$ 6.159.000
Tributos a Apropriar	R\$ 4.182.000
Demais Passivos Circulantes	R\$ 593.000

**Total do Passivo Circulante** R\$ 12.489.000

### Passivo Não-Circulante

Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital	R\$ 1.000
Permuta com Credores	R\$ 77.303.000
Empréstimos e Financiamentos	R\$ 36.697.000

**Total do Passivo Não-Circulante** R\$ 114.001.000

### Patrimônio Líquido

Capital Social	R\$ 1.000
Lucros Retidos	R\$ 0

**Total do Patrimônio Líquido** R\$ 1.000

**Total do Passivo** R\$ 126.491.000

# Fluxo de Caixa Previstos da KPFR

Para maiores informações, vide páginas 81 e 82 do Prospecto

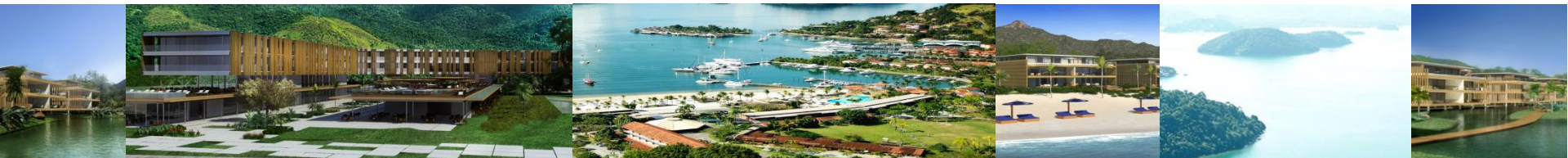
O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- ❑ A Devedora espera que o seu investimento no Empreendimento possibilitará uma taxa interna de retorno líquida real de 15,00% (quinze por cento) sobre o seu capital investido, já deduzindo os pagamentos relacionados as dívidas, financiamentos e valores mobiliários tais como os CRI da presente Oferta, a qual a Devedora acredita ser superior do que o retorno que poderia ser obtido em empreendimentos imobiliários deste tipo.
- ❑ A tabela a seguir demonstra a previsão de fluxos de caixa oriundos do Empreendimento, elaborado pela Devedora:

Previsão de Fluxos de Caixa (em R\$ milhões)										
Período	Receitas Líquidas	Custos de Construção & Terreno	Despesas	Tributos	Empréstimo Ponte	CRI	Financiamento à Produção Adicional	Equity	Fluxo Total	Saldos de Caixa
2 semestre 2011	R\$ 1,0	-R\$ 23,0	-R\$ 3,3	R\$ 0,0	R\$ 35,9	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 10,6	
1 semestre 2012	R\$ 15,5	-R\$ 6,3	-R\$ 10,9	-R\$ 0,5	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 2,2	R\$ 8,5
2 semestre 2012	R\$ 11,8	-R\$ 20,2	-R\$ 7,1	-R\$ 0,3	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 10,0	-R\$ 5,9	R\$ 2,6
1 semestre 2013	R\$ 20,1	-R\$ 36,0	-R\$ 5,2	-R\$ 0,6	-R\$ 48,0	R\$ 60,0	R\$ 15,4	R\$ 10,0	R\$ 15,7	R\$ 18,3
2 semestre 2013	R\$ 16,6	-R\$ 44,2	-R\$ 4,4	-R\$ 0,5	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 29,4	R\$ 0,0	-R\$ 3,3	R\$ 15,1
1 semestre 2014	R\$ 34,9	-R\$ 38,5	-R\$ 4,3	-R\$ 1,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 18,6	R\$ 0,0	R\$ 9,7	R\$ 24,7
2 semestre 2014	R\$ 95,4	-R\$ 29,4	-R\$ 6,7	-R\$ 3,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 1,6	R\$ 0,0	R\$ 57,9	R\$ 82,6
1 semestre 2015	R\$ 99,8	-R\$ 20,0	-R\$ 6,1	-R\$ 3,1	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 3,1	R\$ 0,0	R\$ 67,5	R\$ 150,1
2 semestre 2015	R\$ 138,0	-R\$ 24,0	-R\$ 4,5	-R\$ 4,3	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 80,6	R\$ 0,0	R\$ 24,6	R\$ 174,7
1 semestre 2016	R\$ 0,6	-R\$ 0,1	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 33,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 32,6	R\$ 142,2
2 semestre 2016	R\$ 0,6	-R\$ 0,1	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 47,1	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 46,7	R\$ 95,5
1 semestre 2017	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 15,1	R\$ 0,0	R\$ 0,0	-R\$ 15,1	R\$ 80,4
<b>Total</b>	<b>R\$ 434,3</b>	<b>-R\$ 241,8</b>	<b>-R\$ 52,6</b>	<b>-R\$ 13,4</b>	<b>-R\$ 12,1</b>	<b>-R\$ 35,2</b>	<b>-R\$ 18,7</b>	<b>R\$ 20,0</b>	<b>R\$ 80,4</b>	

## Seção 7

# Fatores de Risco



# Fatores de Risco (*disclaimer*)

Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- ❑ Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e respectivos objetivos de investimento, a presente seção de Fatores de Risco, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros, bem como realizar uma análise detida (i) do Estatuto Social da Emissora e da Devedora, (ii) do Formulário de Referência da Emissora, (iii) das Demonstrações Financeiras da Emissora e da Devedora, e (iv) das informações relativas ao Empreendimento, contidas no Prospecto Preliminar.
- ❑ Os negócios, a situação financeira, e resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui mencionados se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e, portanto, a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos da CCI, e por consequência, a capacidade da Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa.
- ❑ Para uma descrição completa dos Fatores de Risco da Oferta, os potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar, assim como sua versão definitiva, quando disponível), antes de decidir investir nos CRI, disponível para consulta nas seguintes páginas da rede mundial de computadores indicadas na página 3 deste Material Publicitário.

# Sumário dos Fatores de Risco: Ambiente Macroeconômico

Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- ❑ O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam afetar adversamente as atividades da Emissora e /ou da KPFR, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.
- ❑ A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou da KPFR, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.
- ❑ A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da KPFR, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.
- ❑ Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, nos Estados Unidos e na Europa, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da KPFR.
- ❑ Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.



# Sumário dos Fatores de Risco: Crédito Imobiliário

Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- ❑ **Inadimplência do Crédito Imobiliário:** A capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela KPFR, do respectivo Crédito Imobiliário. Tal Crédito Imobiliário corresponde ao direito de recebimento dos valores devidos pela KPFR sob o Contrato de Financiamento e compreende, além dos respectivos valores de principal, os juros e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da KPFR poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.
- ❑ **O risco de crédito da KPFR pode afetar adversamente os CRI:** O pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela KPFR, do respectivo Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da KPFR poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.
- ❑ **Riscos decorrentes dos critérios adotados pela CHB para concessão do crédito:** O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da KPFR, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela KPFR e que possam afetar seu fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela KPFR. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da KPFR pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

# Sumário dos Fatores de Risco: Devedora

Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- ❑ O descasamento entre as taxas utilizadas na indexação das receitas da KPFR e aquelas utilizadas na indexação de sua despesa poderá afetar sua situação financeira e resultados operacionais de maneira adversa.
- ❑ A KPFR é companhia cujo resultado depende dos resultados do Empreendimento.
- ❑ Problemas com o Empreendimento que escapem do controle da KPFR poderão vir a prejudicar sua reputação, bem como sujeita-la à eventual imposição de indenização por responsabilidade civil.
- ❑ A perda de membros da alta administração da KPFR, a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la ou manter sua cultura organizacional, pode ter um efeito adverso relevante sobre a KPFR.
- ❑ A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar a assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.
- ❑ Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a KPFR.
- ❑ Risco de desvalorização das Ações em caso de perda de ativos da KPFR.

# Sumário dos Fatores de Risco: Empreendimento

Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- Risco da Resolução do Contrato de Parceria.
- Prioridade Secundária no Direito a Recebimento de Fluxos de Caixa e no Direito a Garantias Reais Imobiliárias.
- Risco de Distrato dos Compromissos de Compra e Venda.
- Risco de Atraso na Previsão de Recebimento de Caixa, Oriundo de Atraso no Repasse e Desligamento da Carteira.
- Risco de Inexistência de Financiamento Complementar à Obra.
- Risco de Atraso na Entrega do Empreendimento.
- Risco de Não Obtenção de “Habite-se”.
- Risco de Engenharia e Construção.
- Risco de Desapropriação dos Imóveis.
- Risco de Deterioração dos Imóveis e do Empreendimento.
- Risco de Alteração nas Leis de Zoneamento.
- Riscos Ambientais.
- Risco Decorrentes de Sinistro.
- Risco Decorrentes da Falta da Capacidade de Pagamento de Empresa Seguradora.
- Risco de Contingências Fiscais.
- Risco na Gestão Administrativa e Financeira do Empreendimento.

# Sumário dos Fatores de Risco: Oferta

Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários.
- Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI.
- Não será emitida Carta de Conforto no âmbito desta Oferta.
- Baixa Liquidez no Mercado Secundário.
- Ausência de Amortização do Valor do Principal e/ou Pagamento de Juros Remuneratórios durante o Período de Carência dos CRI.
- Ausência de Averbação das Garantias em Favor dos Titulares dos CRI.
- Vencimento antecipado dos CRI.
- Restrição de Negociação até o Encerramento da Oferta.
- Risco de Credores Privilegiados em relação aos Titulares dos CRIs.
- Risco de contestação da estrutura.
- Ausência de Classificação de Risco da Oferta.

# Sumário dos Fatores de Risco: Lei Tributária

Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI 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 CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores.

# Sumário dos Fatores de Risco: Setor e Emissora

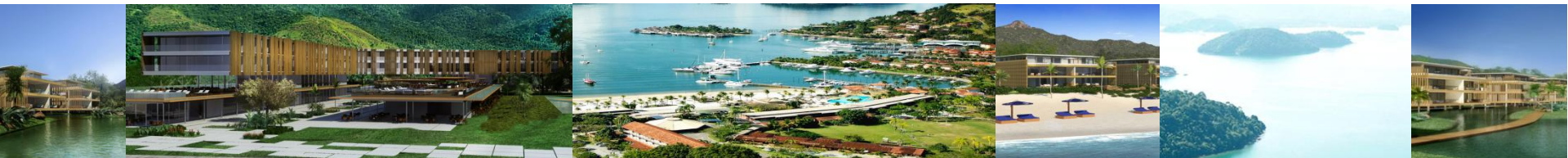
Para maiores informações, vide páginas 103 a 120 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

- Recente Desenvolvimento do Setor de Securitização Imobiliária no Brasil.
- Capacidade da Emissora de Aquisição de Créditos Imobiliários.
- Riscos Associados aos Prestadores de Serviços da Emissora.
- Riscos Adicionais da Emissora e do Setor de Securitização Imobiliária.

## Seção 8

# Cronograma da Oferta



# Cronograma da Oferta

Para maiores informações, vide página 54 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

☐ A tabela a seguir demonstra o cronograma indicativo da Oferta:

Eventos:	Datas Previstas <sup>(1)</sup> :
1 Protocolo na CVM do Pedido de Registro da Oferta:	14 de dezembro de 2012
2 Disponibilização do Prospecto Preliminar:	17 de dezembro de 2012
3 Publicação do Aviso ao Mercado:	18 de dezembro de 2012
4 Conclusão do Procedimento de Bookbuilding (Pessoas <u>Vinculadas</u> ):	15 de fevereiro de 2013
5 Conclusão do Procedimento de Bookbuilding (Pessoas <u>Não Vinculadas</u> ):	26 de fevereiro de 2013
6 Disponibilização do Prospecto Definitivo:	26 de fevereiro de 2013
7 Obtenção do Registro da Oferta na CVM:	12 de março de 2013
8 Publicação do Anúncio de Início:	13 de março de 2013
9 Data da Primeira Liquidação:	14 de março de 2013
10 Publicação do Anúncio de Encerramento:	15 de março de 2013

(1) Nota: todas as datas futuras previstas são meramente indicativas, e estão sujeitas a alterações, antecipações, suspensões ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério da Emissora e/ou do Coordenador Líder.



## Seção 9

# Dados de Contato



# Dados de Contato

Para maiores informações, vide página 23 do Prospecto

O Prospecto está disponível nas páginas da internet indicadas na página 3 deste Material Publicitário

☐ **Emissora:**

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.  
Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon  
CEP 22440-033  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sr. Stephan Renaux Chamagne de Sabrit  
Telefone: (21) 3205-9800  
Fac-símile: (21) 3205-9899  
E-mail: [ri-securitizadora@polocapital.com](mailto:ri-securitizadora@polocapital.com) ou  
[securitizadora@polocapital.com](mailto:securitizadora@polocapital.com)  
Website: [www.polosecuritizadora.com.br](http://www.polosecuritizadora.com.br)

☐ **Coordenador Líder:**

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.  
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi  
CEP 04530-001  
São Paulo – SP  
At.: Sr. Nelson Santucci Torres  
Telefone: (11) 3048-9943  
Fac-símile: (11) 3048-9910  
E-mail: [nelson.torres@slw.com.br](mailto:nelson.torres@slw.com.br)  
Website: <http://www.slw.com.br>