

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 40ª, 41ª e 42ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos ("Termo");

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE nº. 33.3.0029416-3 em sessão realizada em 06 de julho de 2010, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE nº. 33.300.014.373 em sessão realizada em 31 de agosto de 2015, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Pentágono").

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo, de acordo com o Artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e em consonância com a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 27 de agosto de 2013 para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme adiante definidos) individualizados nos Anexos VI e VII ao presente e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições;

CLÁUSULA I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

"Agente de Cobrança e Administração dos Créditos"

A Interservicer Serviços em Crédito Imobiliário Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Taboão da



20/

- Imobiliários**”: Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n.º 40 sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.568.928/0001-89.
- “Agente Fiduciário”**”: A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada.
- “Amortizações Extraordinárias”**”: As amortizações extraordinárias parciais dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.
- “Atualização Monetária”**”: A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal desde a Data da Primeira Subscrição, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV ser extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo IGP-DI/FGV; caso o IGP-DI/FGV, por sua vez, tornar-se inaplicável, será substituído pelo IPCA/IBGE.
- “Banco Liquidante”**”: O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.
- “Boletim de Subscrição”**”: O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita,
- “CCI” ou “CCI com AF”**”: Conforme identificada no Anexo VII, cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda com AF. Cada CCI com AF conta com Garantia Fiduciária, consistente na

alienação fiduciária do Imóvel objeto do respectivo Contratos de Compra e Venda com AF.

“Cedente”:

O BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n. 501, 5º a 7º andares, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45.

“CETIP”:

A CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de depositária eletrônica de ativos escriturais e de liquidação financeira.

“Condições Precedentes”:

O efetivo registro das CCI pela Instituição Custodiante na CETIP, após o qual a Emissora pagará o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários ao Cedente.

“Conta Fiduciária”:

A conta corrente de titularidade da Emissora destinada (i) ao recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores; (ii) ao pagamento dos juros remuneratórios e das amortizações periódicas dos CRI; e, (iii) na Data da Primeira Subscrição, à liquidação financeira da emissão dos CRI. A Conta Fiduciária será a conta corrente de titularidade da Emissora de n.º 2582-8, segregada em benefício do Patrimônio Separado, mantida no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6.

“Contrato de Cessão”:

O O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre o Cedente e a Emissora em 14 de outubro de 2016, por meio do qual o Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

“Contrato de Distribuição”:

O “*Contrato de Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Melhores Esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª*”



Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 14 de outubro de 2016, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“Contratos de Venda e Compra” ou “Contratos de Compra e Venda com AF”:

As escrituras públicas e/ou instrumentos particulares de venda e compra com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, celebradas entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjecto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.

“Coobrigado”:

A Cedente enquanto vigorar a Obrigação de Recompra, nos termos das cláusulas 1.6, 4.1, 4.2, e 4.2.1 do Contrato de Cessão.

“Coordenador Líder”:

O BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n. 501, 5º a 7º andares, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45.

“Créditos Imobiliários”:

Todos os direitos creditórios oriundos de cada Contrato de Compra e Venda, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos. A relação e as principais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas nos Anexos VI e VII ao presente Termo.

“Créditos Imobiliários Inadimplidos”:

Os Créditos Imobiliários decorrentes de Contratos de Compra e Venda que possuam uma ou mais parcelas inadimplentes por período igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da respectiva data de vencimento.



“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativo e escriturais, de livre negociação, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04. Para fins deste Termo, os CRI Sênior, os CRI Mezaninos e os CRI Subordinados serão designados em conjunto simplesmente como CRI.

“CRI Sênior”:

Os CRI integrantes da 40ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência, em relação aos CRI Mezaninos e aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CRI Mezaninos”:

Os CRI integrantes da 41ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados, em relação aos CRI Sênior, nos pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CRI Subordinados”:

Os CRI integrantes da 42ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados, em relação aos CRI Sênior e aos CRI Mezaninos, nos pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 14 de outubro de 2016.

“Data de Aniversário”:

Significa todo dia 10 de cada mês, em que será devido (i) um pagamento de amortização ou Remuneração dos CRI



ou (ii) incorporação de Juros Remuneratórios, conforme previsto na Tabela de Amortização.

“Data da Primeira Subscrição”:

A data em que de fato ocorrer a primeira subscrição e integralização de cada série dos CRI por parte dos investidores, em que estes se tomam Titulares dos CRI, conforme o caso.

“Data de Subscrição”:

As demais datas de subscrição e integralização dos CRI posteriores à Data da Primeira Subscrição.

“Data de Vencimento dos CRI Sênior”:

Conforme descrito no item 4.1.7.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Vencimento dos CRI Mezaninos”:

Conforme descrito no item 4.1.7.2 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Vencimento dos CRI Subordinados”:

Conforme descrito no item 4.1.7.3 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Vencimento Final”:

A data de vencimento final dos CRI, caso tenha ocorrido a prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, nos termos do item 4.1.7.4 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Verificação”:

Todo último Dia Útil de cada mês.

“Devedores”:

Os adquirentes dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, os quais constituem os devedores e principais pagadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que compõem o lastro dos CRI.

“Dia Útil”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Emissão”:

A presente emissão de CRI, que constitui a 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

“Emissora”:

A Polo Capital Securitizadora S.A., sociedade por ações



com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16.

“Escriturador”:

A Itafí Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

“Escrituras de Emissão de CCI” ou “Escrituras de Emissão das CCI com AF”:

Os *“Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural Garantida por Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel”*, os quais formalizam a emissão das CCI com AF, por meio dos quais a Garantia Fiduciária foi vinculada à respectiva CCI com AF.

“Eventos de Avaliação”:

Os eventos de avaliação dos CRI descritos no item 4.1.20.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:

Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.21.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Fundo de Reserva”:

O fundo de reserva para pagamento de despesas, a ser constituído na Conta Fiduciária, durante o Prazo de Carência. O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, até que se atinja o montante fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme cláusula 4.17.1 abaixo.

“Garantias da CCI”:

A Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com AF.

“Obrigação de Recompra”:

A Obrigação de Recompra assumida pela Cedente, nos termos das cláusulas 1.6, 4.1, 4.2. e 4.2.1 do Contrato de



Cessão, consistente na obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários Inadimplidos, até que seja verificada a vinculação da propriedade fiduciária de cada Imóvel objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF à respectiva CCI com AF, em benefício do respectivo titular das CCI com AF, nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão.

“Garantia Fiduciária”:

A alienação fiduciária dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF, constituída em favor dos Originadores por meio dos respectivos Contratos de Compra e Venda com AF, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários. Por meio das Escrituras de Emissão das CCI com AF, sujeita à efetiva averbação nos competentes cartórios de registro de imóveis, a propriedade fiduciária de cada Imóvel objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF será vinculada à respectiva CCI com AF, em benefício do respectivo titular das CCI com AF.

“Gatilho”:

O percentual de inadimplência dos Créditos Imobiliários apurado mediante a razão entre (a) o somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários que apresentem qualquer parcela em atraso por mais de 90 (noventa) dias na Data de Verificação; e (b) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação, sendo que, para efeitos de cálculo, o saldo devedor será trazido a valor presente à taxa de juros especificada no respectivo Contrato de Compra e Venda, o qual deverá ser inferior a 03,75 % (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento). Essa razão será apurada pela Emissora nas respectivas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação.

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.



“IGP-DI/FGV”;

O Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”;

As unidades residenciais, comerciais e lotes integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelos Originadores, alienadas aos Devedores por meio (i) dos respectivos Contratos de Compra e Venda com AF, caso conste CCI com AF no Anexo VII, ou, ainda, (ii) prometidas à venda aos Devedores por meio dos respectivos Contratos de Compra e Venda.

“INCC”;

O Índice Nacional de Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instituição Custodiante das CCI” ou **“Instituição Custodiante”**;

A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada, na qualidade de entidade responsável pela custódia das vias originais das Escrituras de Emissão de CCI. A discriminação das Séries das CCI custodiadas está no Anexo IV.

“Instrução CVM n.º 400/03”;

A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

“Instrução CVM n.º 414/04”;

A Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Instrução CVM n.º 476/09”;

A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

“IPCA/IBGE”;

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



“Juros Remuneratórios dos CRI Sênior”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear, à taxa de 9,75 % (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada na forma da cláusula 4.1.8.2..

“Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Mezaninos, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear, à taxa de 14,00% (quatorze inteiros por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada na forma da cláusula 4.1.8.3.

“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear, à taxa de 10,50 % (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada na forma da cláusula 4.1.8.4.

“Lei n.º 6.404/76”:

A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei n.º 9.514/97”:

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

“Lei n.º 10.931/04”:

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras



providências.

“Montante Mínimo”:

Montante mínimo de CRI a serem subscritos e integralizados, nos termos do item 5.6, abaixo.

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição dos CRI Sênior, CRI Mezanino e dos CRI Subordinados, a ser realizada com esforços restritos de distribuição pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.2, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores, após a ocorrência de qualquer evento listado no item 4.1.11.

“Originadores” ou “Originador”:

Os originadores dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme especificado no Anexo VII.

“Outros Ativos”:

Os recursos e investimentos mantidos na Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) pela Conta Fiduciária; e (iii) pelas Garantias, todos vinculados às 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de CRI, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

“Período Mensal de Apuração”:

Corresponde ao mês calendário em que os Devedores devem fazer os pagamentos devidos nos Créditos



Imobiliários. Por exemplo, o Período Mensal de Apuração para os Créditos Imobiliários referente ao mês de dezembro de 2016 será devido e arrecadado entre o dia 1^o e 31 de dezembro de 2016, sendo certo que referida arrecadação será paga aos Titulares do CRI no 10^o (décimo) dia do mês subsequente, ou seja, no dia 10 de janeiro de 2017.

“Período de Capitalização”

Significa o período compreendido entre a Data da Primeira Subscrição, inclusive, e a primeira Data de Aniversário, descrita na Tabela de Amortização, exclusive, bem como os períodos compreendidos entre quaisquer Datas de Aniversário, inclusive, e as Datas de Aniversário imediatamente subsequentes, exclusive.

“Prazo de Carência do CRI Sênior”

O prazo decorrido entre a Data de Emissão e Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior, conforme abaixo definido:

“Prazo de Carência do CRI Mezanino”

O prazo decorrido entre a Data de Emissão e Primeira Data de Pagamento dos CRI Mezanino, conforme abaixo definido:

“Prazo de Carência do CRI Subordinado”

O prazo decorrido entre a Data de Emissão e Primeira Data de Pagamento dos CRI Subordinados, conforme abaixo definido:

“Prazo de Carência”

Quando referidos em conjunto, o prazo decorrido entre a Data de Emissão e Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e dos CRI Subordinados.

“Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior”

Significa o dia 10 de janeiro de 2017, na qual será feita o primeiro pagamento de amortização e da Remuneração dos CRI Sênior.

“Primeira Data de Pagamento dos CRI

Significa o dia 10 de janeiro de 2017, na qual será feita o primeiro pagamento de amortização e da Remuneração



Mezanino

dos CRI Mezanino.

“Primeira Data de Pagamento dos CRI Subordinado”

Significa o dia 10 de janeiro de 2017, na qual será feita o primeiro pagamento de amortização e da Remuneração dos CRI Subordinado.

“Primeira Data de Pagamento”

Significa o dia 10 de janeiro de 2017, na qual será feita o primeiro pagamento de amortização e de remuneração dos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e dos CRI Subordinado,

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Fiduciária; e (iii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.

“Remuneração dos CRI Sênior”

Os Juros Remuneratórios dos CRI Sênior é a Atualização Monetária dos CRI Sênior.

“Remuneração dos CRI Mezanino”

Os Juros Remuneratórios dos CRI Mezanino é a Atualização Monetária dos CRI Mezanino.

“Remuneração dos CRI Subordinados”

Os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados é a Atualização Monetária dos CRI Subordinados.

“Subordinação”

A (i) subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino e (ii) a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior, nos termos das ordens de prioridade de pagamentos previstas nos itens 4.1.10.1 e 4.1.10.2 deste Termo.

“Subordinação Inicial”

A relação entre (i) o saldo devedor dos CRI Subordinados; e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Sênior, CRI Mezanino e CRI Subordinados, que, na Data de Emissão, deverá corresponder a, no mínimo,



3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento).

“Tabela de Amortização”:

Significa a tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI será atualizada, conforme aplicável, pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos sistemas da CETIP.

“Taxa de Administração da Emissora”:

Significa a taxa de administração a ser paga com recursos do Patrimônio Separado à Emissora, no valor líquido de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a partir do 2º (segundo) Dia Útil do mês em que ocorra a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior, corrigidos monetariamente, anualmente, pela variação do IGP-M nos últimos 12 meses, calculado de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear. Por exemplo, se a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior for o dia 10 de janeiro de 2017, a primeira cobrança da Taxa de Administração da Emissora será feita no dia 03 de janeiro de 2017, nos termos da cláusula 7.4 deste Termo.

“Taxa de Implantação do Patrimônio Separado”:

Significa a taxa de implantação do patrimônio separado no valor líquido de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser paga com recursos do Patrimônio Separado à Emissora até a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior, nos termos da cláusula 7.4 deste Termo. Por exemplo, se a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior for o dia 10 de janeiro de 2017, a Taxa de Implantação do Patrimônio Separado também será paga até esta data.

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização de Créditos da 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A..

“Titular de CRI”:

Cada titular de CRI emitido nos termos do presente



Termo:

“Valor Nominal Unitário Atualizado”:

O valor nominal unitário atualizado dos CRI conforme os itens 4.1.3.2, 4.1.3.3 e 4.1.3.4 abaixo.

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm valor nominal de R\$ 22.976.241,70 (vinte e dois milhões, novecentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e um reais e setenta centavos), na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação do Imóvel ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos VI e VII a este Termo.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma integral e escritural e as Escrituras de Emissão de CCI estão custodiadas pela Instituição Custodiante das CCI, tendo sido as CCI devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M/FGV ou pelo IPCA/IBGE, conforme cada Crédito Imobiliário, atualizados nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

3.5. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram transferidos à Emissora pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão. A transferência das CCI para a Emissora será efetivada por meio da CETIP.



3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará ao Cedente, em até 01 (um) Dia Útil contado da data do efetivo registro das CCI pela Instituição Custodiante na CETIP S.A., o valor especificado no item 3.1, acima.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI que integram a 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

A oferta dos CRI será registrada na ANBIMA, exclusivamente para informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, inciso I, e do parágrafo 2º, ambos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, conforme alterado, e na forma da deliberação de número 5 de 30 de julho de 2015. A oferta dos CRIs está dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. Serão emitidos 68 (sessenta e oito) CRI, sendo (i) 57 (cinquenta e sete) CRI Sênior, referentes à 40ª Série, (ii) 09 (nove) CRI Mezaninos, referentes à 41ª Série, e (iii) 02 (dois) CRI Subordinados, referentes à 42ª Série.

4.1.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.1.1 acima, caso não seja colocada a totalidade dos CRI objeto desta Oferta Restrita, a quantidade de CRI objeto da presente Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI não colocados, nos termos dos itens 5.6 e 5.8 abaixo, observado que poderão ser cancelados os CRI Subordinados não colocados que estiverem em excesso após atendida a Subordinação Inicial, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

4.1.2. Valor Global das Séries

4.1.2.1. A 40ª Série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 19.095.000,00 (dezenove milhões e noventa e cinco mil reais), correspondente aos CRI Sênior, na Data de Emissão.

4.1.2.2. A 41ª Série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 3.077.073,18 (três milhões, setenta e sete mil, setenta e três reais e dezoto centavos), correspondente aos CRI Mezaninos, na Data de Emissão.



4.1.2.3. A 42ª Série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 804.168,52 (oitocentos e quatro mil e cento e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), correspondente aos CRI Subordinados, na Data de Emissão.

4.1.2.4. As 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão totalizam o montante de R\$ 22.976.241,70 (vinte e dois milhões, novecentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e um reais e setenta centavos), na Data de Emissão.

4.1.3. Valor Nominal Unitário e Atualização Monetária

4.1.3.1. Os CRI terão Valor Nominal Unitário correspondente a (i) R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais) por CRI Sênior, na Data de Emissão; (ii) R\$ 341.897,02 (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e noventa e sete reais e dois centavos) por CRI Mezanino; e (iii) R\$ 402.084,26 (quatrocentos e dois mil, oitenta e quatro reais e vinte e seis centavos) por CRI Subordinado, na Data de Emissão.

4.1.3.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior com Atualização Monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa_Sen = VNb_Sen \times C$$

Onde:

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

VNb_Sen = Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior na Data da Primeira Subscrição, ou após incorporação de juros e atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator da variação do IGP-M/FGV no período, calculado de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_j} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$



Onde:

NI_k = Número índice do IGP-M/FGV - do 3º (terceiro) mês imediatamente anterior ao mês atual da Data de Aniversário, de modo que, se a Data de Aniversário for o dia 10 de dezembro de 2016, o número-índice do IGP-M/FGV será aquele divulgado pela FGV para o mês de setembro de 2016;

NI_j = Número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior a NI_k ;

dup = Número de Dias Úteis contados da Data da Primeira Subscrição ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de atualização, pagamento ou vencimento; e

dut = Número de Dias Úteis entre a última e a próxima data de aniversário.

4.1.3.3. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezaninos com Atualização Monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa_{Mez} = VNb_{Mez} \times C$$

Onde:

VNa_{Mez} = Valor Nominal Unitário dos CRI Mezaninos atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb_{Mez} = Valor Nominal Unitário dos CRI Mezaninos na Data da Primeira Subscrição, ou após incorporação de juros e atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = conforme definido em 4.1.3.2.

4.1.3.4. O cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados com Atualização Monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa_{Sub} = VNb_{Sub} \times C$$

Onde:



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

VNb_Sub = Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados na Data da Primeira Subscrição, ou após incorporação de juros e atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = conforme definido em 4.1.3.2.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 14 de outubro de 2016. O local de emissão é a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sede da Emissora.

4.1.5. Forma

Os CRI serão da forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela CETIP, quando custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente será admitido como comprovante de titularidade o extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.6.1. Os CRI serão integralizados à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição, observado o disposto no item 4.1.3.

4.1.6.2. A integralização dos CRI será em moeda corrente nacional, devendo a referida integralização ser realizada em observância dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7. Prazo e Vencimento

4.1.7.1. Os CRI Sênior terão prazo esperado e legal de amortização de 2.310 (dois mil e trezentos e dez) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de fevereiro de 2023 (“Data de Vencimento do CRI Sênior”).

4.1.7.2. Os CRI Mezanino terão prazo esperado e legal de amortização de 2.675 (dois mil e seiscentos e setenta e cinco) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de fevereiro de 2024 (“Data de Vencimento do CRI Mezanino”).

4.1.7.3. Os CRI Subordinados terão prazo legal de amortização de 2.338 (dois mil e trezentos e trinta e oito) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de março de 2023 (“Data de Vencimento do CRI Subordinado”).

4.1.7.4. Caso, na Data de Vencimento do CRI Sênior e/ou na Data de Vencimento do CRI Mezanino, existam Créditos Imobiliários vigentes e o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior e/ou Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Mezanino não tenham sido respectivamente amortizados na sua integralidade em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários, a Data de Vencimento Final dos CRI Sênior e/ou Data de Vencimento Final dos CRI Mezanino será prorrogada para 10 de fevereiro de 2025 (“Data de Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI, quando, na ocorrência de saldo não amortizado dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, estes serão considerados vencidos e não pagos. A alteração da Data de Vencimento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, bem como de eventuais pagamentos, serão ratificados em aditamento ao presente Termo de Securitização. A alteração da Data de Vencimento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, bem como de eventuais pagamentos, (i) será objeto de notificação, pela Emissora aos Titulares de CRI, Agente Fiduciário, CETIP, Escriturador e Banco Liquidante, com antecedência mínima de 05 (cinco) Dias Úteis da data de vencimento original, e (ii) será ratificado em aditamento ao presente Termo de Securitização, celebrado antes da Data de Vencimento, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário desde já autorizados pelos subscritores, adquirentes e/ou Titulares de CRI a praticar todos os atos necessários para efetivação desta prorrogação, sem a necessidade de sua prévia aprovação em referida ratificação, prevendo o novo fluxo. A alteração da Data de Vencimento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino pode alterar o fim do prazo de carência dos CRI Subordinado; mudanças na Tabela de Amortização do CRI Subordinado serão formalizadas em aditamento ao presente Termo de Securitização.

4.1.7.5. Caso, até a Data de Vencimento dos CRI Sênior e dos CRIs Mezaninos (1) o Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e dos CRIs Mezaninos já tenham sido totalmente amortizados, e (2) sejam verificados pagamentos feitos pelos Devedores relativos aos Créditos Imobiliários, tais recursos serão direcionados aos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.



4.1.8. Pagamento

4.1.8.1. Os pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário e de Remuneração serão realizados conforme abaixo:

- (i) Para os CRI Sênior: com periodicidade mensal, nas Data de Aniversário, sendo o primeiro pagamento em 10 de janeiro de 2017 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização;
- (ii) Para os CRI Mezanino: com periodicidade mensal, nas Data de Aniversário, sendo o primeiro pagamento em 10 de janeiro de 2017 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização;
- (iii) Para os CRI Subordinado: com periodicidade mensal, nas Data de Aniversário, sendo o primeiro pagamento em 10 de janeiro de 2017 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização; e
- (iv) A Remuneração dos CRI Sênior, CRI Mezanino e CRI Subordinado incorrida e não paga durante o Prazo de Carência, será incorporada ao Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino nas respectivas Datas de Aniversário que ocorram dentro do Prazo de Carência, quais sejam: (i) 10 de novembro de 2016 e (ii) 10 de dezembro de 2016.

4.1.8.2. A Remuneração dos CRI Sênior compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Sênior incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Subscrição, de acordo com o item 4.1.3.2 acima, e pagos ou incorporados, conforme o caso, ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Sênior corresponde a 9,75 % (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_{Sen} = VNa_{Sen} \times (\text{Fator de Juros Sênior} - 1)$$

Onde:

J_{Sen} = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior capitalizados durante o Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



VNa_Sen = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.3.2 acima;

Fator de Juros Senior: Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros\ Senior = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Onde:

$i = 9,7500$ (nove inteiros e setenta e cinco centésimos); e

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição, ou data de incorporação de juros ou data de pagamento de juros imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “ dup ” necessariamente um número inteiro.

4.1.8.3. A Remuneração dos CRI Mezaninos compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Subscrição, de acordo com o item 4.1.3.3 acima, e pagos ou incorporados, conforme o caso, ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Mezanino corresponde a 14,00% (quatorze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_Mez = VNa_Mez \times (Fator\ de\ Juros\ Mezz - 1)$$

Onde:

J_Mez = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Mezanino capitalizados durante o Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa_Mez = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.3.3 acima;

Fator de Juros Mez: Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros\ Mezz = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Onde:

$i = 14,0000$ (quatorze inteiros); e

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição, ou data de incorporação de juros ou data de pagamento de juros imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “dup” necessariamente um número inteiro.

4.1.8.4. A Remuneração dos CRI Subordinados compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data da Primeira Subscrição, de acordo com o item 4.1.3.4 acima, e pagos ou incorporados, conforme o caso, ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados corresponde a 10,50 % (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, a partir da Data da Primeira Subscrição de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_{Sub} = VNa_{Sub} \times (Fator\ de\ Juros\ Sub - 1)$$

Onde:



J_Sub = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados na data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa_Sub = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.3.4 acima;

Fator de Juros Sub: Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros Sub} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{dup}{252}} \right\}$$

Onde:

$i = 10,5000$ (dez inteiros e cinquenta centésimos); e

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição, ou data de incorporação de juros ou data de pagamento de juros imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo dup um número inteiro; e

4.1.8.5. O valor dos pagamentos mensais dos CRI Sênior, incluindo amortização e a Remuneração dos CRI Sênior, obedecerá à seguinte fórmula:

$$\text{PMTSenior}_i = (\text{VNa_Sen} \times \text{TA_Sen}) + \text{J_Sen}$$

Onde:

PMTSenior_i = Valor unitário da i-ésima parcela de pagamento, em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa_Sen = conforme definição no item 4.1.3.2 acima;



TA_{Sen} = Taxa de Amortização dos CRI Sênior, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Amortização vigente;

J_{Sen} = conforme definição no item 4.1.8.2 acima;

4.1.8.6. O valor dos pagamentos mensais dos CRI Mezanino, incluindo amortização e a Remuneração dos CRI Mezanino, obedecerá à seguinte fórmula:

$$PMTMez_i = (VNa_{Mez} \times TA_{Mez}) + J_{Mez}$$

Onde:

$PMTMez_i$ = Valor unitário da i-ésima parcela de pagamento, em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa_{Mez} = conforme definição no item 4.1.3.3 acima;

TA_{Mez} = Taxa de Amortização dos CRI Mezanino, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Amortização vigente;

J_{Mez} = conforme definição no item 4.1.8.3 acima;

4.1.8.7. O valor dos pagamentos mensais dos CRI Subordinados, incluindo amortização e a Remuneração dos CRI Subordinados obedecerá à seguinte fórmula, e ficará limitada ao valor total disponível conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos estabelecida neste Termo:

$$PMTSub_i = \text{Min} [(VNa_{Sub} \times TA_{Sub}) + J_{Sub}; \text{Valor Recebido} - (\text{Custos} + PMTSenior_i + PMTMez_i + FR)]$$

Onde:

$PMTSub_i$ = Valor unitário da i-ésima parcela de pagamento dos CRI Subordinados, em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$\text{Min}[x;y]$ = x, se x for menor ou igual a y; ou y, se x for maior que y;

VNa_Sub = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 4.1.3.4 acima.

TA_Sub = Taxa de Amortização dos CRI Subordinados, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Amortização vigente;

J_Sub = conforme definição no item 4.1.8.4 acima;

Valor Recebido = Valor efetivamente recebido dos Devedores no Período Mensal de Apuração correspondente à respectiva Data de Aniversário, qual seja, o mês imediatamente anterior ao mês da referida Data de Aniversário;

Custos = Corresponde ao somatório (i) de qualquer despesa devida e não paga de responsabilidade do Patrimônio Separado; e (ii) as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado devidas no mês da referida Data de Aniversário, ambas conforme previstas na Cláusula Doze e na lei;

PMTSenior_t = conforme definição no item 4.1.8.5 acima; e

PMTMez_t = conforme definição no item 4.1.8.6 acima; e

FR = Reconstituição ou utilização do saldo do Fundo de Reserva, caso houver.

4.1.8.8. As Tabelas de Amortização serão inicialmente as tabelas descritas no Anexo V, as quais poderão ser alteradas, conforme aplicável, em função das Amortizações Extraordinárias e Resgates Antecipados, conforme definido na Cláusula Décima Quinta abaixo.

4.1.9. Prazo de Carência

- (i) Os CRI Sênior terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a Primeira Data de Pagamento, a qual será o dia 10 de janeiro de 2017 (“Prazo de Carência do CRI Sênior”);
- (ii) Os CRI Mezaninos terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a Primeira Data de Pagamento, a qual será o dia 10 de janeiro de 2017 (“Prazo de Carência do CRI Mezanino”); e



- (iii) Os CRI Subordinados terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a Primeira Data de Pagamento, a qual será o dia 10 de janeiro de 2017 (“Prazo de Carência do CRI Subordinado”, e em conjunto com o Prazo de Carência do CRI Sênior, Prazo de Carência do CRI Mezanino, “Prazo de Carência”).

4.1.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.10.1 Ordinariamente, até a eventual ocorrência de alteração na ordem de prioridade de pagamentos, conforme disposto no item 4.1.11 abaixo, todos os recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional estabelecida a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

- (i) pagamento das despesas relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, incluindo a Taxa de Implantação do Patrimônio Separado e a Taxa de Administração da Emissora;
- (ii) constituição ou re-enquadramento do Fundo de Reserva;
- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior;
- (iv) pagamento de amortização ordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior, conforme Tabela de Amortização vigente para os CRI Sênior, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos;
- (vi) amortização ordinária do Valor Nominal Unitário atualizado referente aos CRI Mezaninos;
- (vii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;
- (viii) amortização do Valor Nominal Unitário atualizado referente aos CRI Subordinados;
- (ix) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior, observando o previsto na Cláusula 4.1.10.1.1;



- (x) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Mezaninos, observando o previsto na Cláusula 4.1.10.1.1; e
- (xi) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, observando o previsto na Cláusula 4.1.10.1.1.

4.1.10.1.1. O pagamento dos valores de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, dos CRI Mezaninos e dos CRI Subordinados, serão pagos na proporção de 83,11 % (oitenta e três inteiros e onze centésimos por cento), 13,39 % (treze inteiros e trinta e nove centésimos por cento) e 3,50 % (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), respectivamente, dos valores disponíveis para amortização extraordinária.

4.1.10.1.2. Na ocorrência de uma alteração na ordem de prioridade de pagamentos, conforme disposto no item 4.1.11 abaixo, e desde que tal alteração não seja sanada, o pagamento dos valores de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e dos CRI Mezaninos, serão pagos na proporção de 86,12 % (oitenta e seis inteiros e doze centésimos por cento), 13,88 % (treze inteiros e oitenta e oito centésimos por cento), respectivamente, dos valores disponíveis para amortização extraordinária.

4.1.10.2. Na ocorrência de uma alteração na ordem de prioridade de pagamentos, conforme disposto no item 4.1.11 abaixo, e desde que tal alteração não seja sanada, a ordem de prioridade de pagamentos dos CRI obedecerá à Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial estabelecida a seguir, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

- (i) pagamento das despesas relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, a Taxa de Implantação do Patrimônio Separado e a Taxa de Administração da Emissora;
- (ii) constituição ou re-enquadramento do Fundo de Reserva;
- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sênior;
- (iv) pagamento de amortização ordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior, conforme Tabela de Amortização vigente para os CRI Sênior, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Mezaninos;



- (vi) amortização ordinária do Valor Nominal Unitário atualizado referente aos CRI Mezaninos;
- (vii) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior, observando o previsto na Cláusula 4.1.10.1.2;
- (viii) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Mezaninos, observando o previsto na Cláusula 4.1.10.1.2; e
- (ix) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, amortização ordinária dos CRI Subordinados, Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, a ser feita apenas após a quitação integral do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior e dos CRI Mezaninos.

4.1.10.3. Após sanado o evento que motivou a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial prevista nos sub-itens “iii” a “iv” do item 4.1.11 abaixo, a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial será interrompida, e qualquer recurso oriundo do pagamento dos Créditos Imobiliários será aplicada conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, exceção feita na ocorrência das hipóteses previstas nos sub-itens “i” e/ou “ii” do item 4.1.11.1, as quais, sob quaisquer hipóteses, não interromperão a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, sendo certo que, na ocorrência das hipóteses previstas nos sub-itens “i” e/ou “ii” do item 4.1.11.1, será adotada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial até que os CRI Senior e CRI Mezaninos sejam integralmente quitados.

4.1.10.4. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional ou da Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, por qualquer motivo, serão integralmente devidos aos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

4.1.11. Alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos

4.1.11.1. O pagamento de Remuneração dos CRI Subordinados e amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados serão interrompidos, passando a ser observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial de que trata o item 4.1.10.2 acima de modo que todos os recursos sejam utilizados para a liquidação integral dos CRI



Senior e dos CRI Mezanino, e posterior utilização para liquidação integral dos CRI Subordinados, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) na ocorrência do Gatilho ser superior à 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento);
- (ii) falência, procedimento de recuperação judicial e/ou insolvência da Emissora;
- (iii) na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação, que os Titulares de CRI Sênior reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberarem pela alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos do item 4.1.20.2 abaixo;
- (iv) não pagamento das despesas da Emissão em até 30 (trinta) dias corridos do respectivo vencimento; e/ou
- (v) não cumprimento das obrigações da Emissora relacionadas à Emissão previstas neste Termo de Securitização, não sanados no prazo de 30 (trinta) dias corridos da respectiva inadimplência,

4.1.11.2. Para fins de esclarecimento, fica ajustado que, na ocorrência das hipóteses previstas no sub-item "i" do item 4.1.11.1, somente ocorrerá qualquer pagamento previsto nos CRI Subordinados, após a amortização integral do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior e do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Mezanino.

4.1.12. Multa e Juros Moratórios.

4.1.12.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pelos Devedores dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12.2. Os encargos de que trata o item 4.1.12.1 acima não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento pelos Devedores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.



4.1.13. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.1.14. Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP na respectiva Data de Aniversário, a Emissora deixará, em sua sede, o pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Aniversário, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do referido Titular dos CRI na sede da Emissora.

4.1.15. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.16. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantias

4.1.17.1. As obrigações/pagamentos dos CRI perante os respectivos Titulares dos CRI serão garantidas por meio das seguintes garantias:

- a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado;
- b) Garantia Fiduciária – os Créditos Imobiliários representados por CCI com AF são garantidos por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis, constituída na forma prevista na Lei n.º 9.514/97, conforme individualizados no Anexo VII. A cessão dos



Créditos Imobiliários para a Emissora, uma vez que as correspondentes CCI com AF estejam devidamente averbadas nas respectivas matrículas dos Imóveis, implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em favor da Emissora;

- c) Obrigação de Recompra - A Obrigação de Recompra assumida pela Cedente, nos termos das cláusulas 1.6, 4.1, 4.2. e 4.2.1 do Contrato de Cessão, consistente na obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários Inadimplidos, até que seja verificada a vinculação da propriedade fiduciária de cada Imóvel objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF à respectiva CCI com AF, em benefício do respectivo titular das CCI com AF; e

d) Fundo de Reserva.

4.1.17.2. Na data de assinatura do presente Termo, caso conste CCI com AF no Anexo VII, referidas CCI com AF encontrar-se-ão em processo de averbação nas respectivas matrículas dos Imóveis correspondentes, de forma a vincular a titularidade da CCI à propriedade fiduciária do respectivo Imóvel, conforme indicado (i) no item 16.1 "j" abaixo; e (ii) no Anexo VII do presente Termo.

4.1.17.3. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos de que trata a cláusula 4.1.10.1, a Emissora deverá constituir na Conta Fiduciária o Fundo de Reserva, no montante total e fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), durante o Prazo de Carência, com os recursos a serem recebidos dos Créditos Imobiliários, o qual deverá ser mantido enquanto houverem CRI Sênior e CRI Mezaninos em circulação.

4.1.17.3.1. O Fundo de Reserva deverá ser utilizado, prioritariamente, para o pagamento das despesas de emissão e manutenção dos CRI.

4.1.17.3.2. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva, bem como os Outros Ativos mantidos na Conta Fiduciária, deverão ser aplicados de acordo com o disposto no item 4.1.18.2 abaixo, observado que todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras aqui previstas, serão pagos com recursos excedentes do Fundo de Reserva.

4.1.17.3.3. Após o pagamento integral dos CRI Sênior, o eventual saldo do Fundo de Reserva será utilizado na amortização do saldo devedor dos CRI Mezaninos e, após resgate integral destes, dos CRI Subordinados e/ou recebidos pelos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.



4.1.17.4. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.1.18. Conta Fiduciária

4.1.18.1. A Emissora receberá na Conta Fiduciária os créditos dos recursos referentes às parcelas dos Créditos Imobiliários recebidas no Período Mensal de Apuração, os quais serão direcionados de acordo com o disposto no item 4.1.10.1 acima.

4.1.18.2. Os recursos mantidos na Conta Fiduciária deverão ser aplicados pela Emissora, a seu exclusivo critério, nos investimentos abaixo descritos, sendo certo que o resgate de referidos investimentos deverá ser feito, necessariamente, na Conta Fiduciária:

- (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil;
- (iii) operações compromissadas com lastro nos títulos descritos em (i) e (ii) acima;
- (iv) certificados e recibos de depósito bancário e títulos de renda fixa de emissão (a) do Itaú Unibanco S.A., (b) do Banco Itaú BBA S.A., (c) do Banco Bradesco S.A., (d) do Banco Bradesco BBI S.A., ou (e) de outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora; e
- (v) cotas de fundos de investimento das classes renda fixa e referenciado DI, administrados (a) pelo Itaú Unibanco S.A., (b) pelo Banco Itaú BBA S.A., (c) pelo Banco Itaucard S.A., (d) pelo Banco Bradesco S.A., (e) pelo Banco Bradesco BBI S.A., (f) pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (g) pelas demais empresas relacionadas do grupo econômico do Itaú Unibanco S.A. ou do Banco Bradesco S.A., ou (h) por outra instituição financeira de primeira linha, a critério da Emissora.

4.1.18.3. Nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos definida na cláusula 4.1.0, após o pagamento integral dos CRI Sênior e dos CRI Mezaninos, o saldo na Conta Fiduciária, se houver, será usado na amortização dos CRI da classe Subordinada e/ou recebido pelos Titulares de CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação.

4.1.18.4. Todos os tributos devidos pela Emissora, apurados com base nos resultados das aplicações financeiras previstas no item 4.1.18.2 acima, serão pagos com recursos do Patrimônio Separado.



4.1.19. Destinação dos Recursos.

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento ao Cedente do preço de cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora.

4.1.20. Eventos de Avaliação dos CRI

4.1.20.1. As seguintes hipóteses serão consideradas Eventos de Avaliação dos CRI:

- a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer disposição de seus documentos societários, não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de aviso recebido da Emissora; ou
- b) existência de declarações falsas ou materialmente imprecisas por parte da Emissora em qualquer um dos documentos relacionados à operação de emissão e cessão das CCI.

4.1.20.2. Caso venha a ocorrer qualquer Evento de Avaliação acima descrito, a Emissora convocará assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula Décima abaixo, para que os Titulares de CRI Sênior e dos CRI Mezanino em circulação deliberem pela (i) continuidade dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino sem alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos, e/ou (ii) continuidade dos CRI Sênior, com a alteração na Ordem de Prioridade de Pagamentos para os eventos de pagamentos subsequentes.

4.1.21. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.21.1. Serão considerados eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, mediante deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, as seguintes hipóteses ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) insolvência da Emissora com relação às obrigações referentes à presente Emissão;
- (b) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do



Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;

- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que recebidos os valores referentes aos cumprimentos das mesmas, decorrendes dos pagamentos das CCI, na hipótese da existência de Outros Ativos suficientes para o pagamento destas obrigações pecuniárias, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

4.1.21.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil a contar de sua ciência.

4.1.21.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleias gerais de Titulares de CRI Sênior e CRI Mezanino para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia geral nos termos da primeira convocação.

4.1.21.4. Na assembleia geral, que será instalada observado o quorum previsto no item 10.4. da Cláusula Décima deste Termo, os Titulares de CRI Sênior e CRI Mezanino poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI Sênior e CRI Mezanino que representem, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) dos CRI em Circulação, por declarar liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.21.5. Na hipótese de a assembleia geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI Sênior e CRI Mezanino deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado;



4.1.22. Publicidade

4.1.22.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o jornal Diário Mercantil, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

4.1.22.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.22.3. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

4.1.23. Oferta dos CRI a Investidores Não Qualificados

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM n.º 414/04, os CRI ofertados poderão, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição da Oferta Restrita, ser adquiridos por investidores que não sejam qualificados, conforme definido em regulamentação específica, desde que observados, além dos requisitos previstos na norma, especialmente os seguintes critérios:

- a) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante os Titulares de CRI;
- c) aprovação em assembleia geral pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação;
- d) o atendimento aos requisitos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 414/04; e
- e) o atendimento aos requisitos dos §§ 6º e 7º do artigo 7º da Instrução CVM n.º 414/04.



4.1.24. Classificação de Risco

4.1.24.1. Os CRI objeto desta Emissão não possuirão classificação de risco.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita em conformidade com a Instrução CVM n.º 476/09, sendo a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM n.º 476/09.

5.1.1. A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

5.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476/09, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

5.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer ao Coordenador Líder:

(i) declaração nos moldes do Anexo I ao Contrato de Distribuição devidamente assinada, atestando que estão cientes de que:

a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476/09; e

(ii) toda a documentação necessária para a realização do cadastro dos subscritores pelo Coordenador Líder, nos termos exigidos pela CVM.

5.2. Os CRI serão depositados para custódia eletrônica, distribuição primária por meio do MDA, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP; e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da, sendo a distribuição dos CRI realizada



com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º, da Instrução CVM n.º 476/09.

5.3. Em conformidade com o Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita será de até 6 (seis) meses contados a partir da Data de início de distribuição, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 ("Prazo de Colocação").

5.4. Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI Sênior, da Remuneração dos CRI Mezaninos ou da Remuneração dos CRI Subordinados, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data da Primeira Subscrição até a data da sua efetiva integralização.

5.5. Para fins de atendimento do disposto no item 1.5 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, segue anexa ao presente Termo, no Anexo III, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Coordenador Líder, na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita dos CRI da presente Emissão.

5.6. Caso, ao final do Prazo de Colocação, seja verificado que o montante de, no mínimo, (i) 57 (cinquenta e sete) CRI Sênior, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 19.095.000,00 (dezenove milhões e noventa e cinco mil reais); (ii) 09 (nove) CRI Mezaninos, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 3.077.073,18 (três milhões, setenta e sete mil, setenta e três reais e dezoito centavos); e (iii) 02 (dois) CRI Subordinado, equivalentes, na Data de Emissão, R\$ 804.168,52 (oitocentos e quatro mil e cento e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), totalizando R\$ R\$ 22.976.241,70 (vinte e dois milhões, novecentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e um reais e setenta centavos) tenham sido subscritos e integralizados ("Montante Mínimo"), a Oferta Restrita será ser encerrada.

5.7. Caso, ao final do Prazo de Colocação, observada a faculdade de sua prorrogação, não tenham sido subscritos e integralizados CRI em montante equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo, a distribuição pública dos CRI será cancelada. Nesta hipótese, os Titulares de CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI Sênior no âmbito da Oferta Restrita serão resgatados pela Emissora nos montantes utilizados na integralização dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do final do Prazo de Colocação.

5.9. Os CRI objeto da Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de



cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares de CRI nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476/09.

5.9.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no item 5.1.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 400/03, nos termos da regulamentação aplicável.

5.10. Observado o item 5.9 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476/09.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Fiduciária; e (iii) as Garantias vinculadas ao presente Termo.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI e/ou os Devedores dos Créditos Imobiliários, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514/97.



CLAUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.1.1. A contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários serão realizados pelos Originadores, os quais poderão ser entregues à Emissora mediante solicitação neste sentido; e
- (iii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pelo Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo da responsabilidade da Emissora em relação ao referido controle de cobrança.

7.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

7.4. Pela prestação dos serviços descritos neste Termo, a Emissora fará jus (i) a uma taxa de implantação equivalente ao valor líquido de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a ser paga pelo Patrimônio Separado até a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior (“Taxa de Implantação do Patrimônio Separado”), sendo certo que, se a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior for o dia 10 de janeiro de 2017, a Taxa de Implantação do Patrimônio Separado também deverá ser paga até esta data; e (ii) a uma remuneração mensal pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, equivalente à Taxa de Administração da Emissora, a ser paga pelo Patrimônio Separado a partir do a partir do 2º (segundo) Dia Útil do mês em que ocorra a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior, corrigidos



monetariamente, anualmente, pela variação do IGP-M nos últimos 12 meses, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada, não linear. Por exemplo, se a Primeira Data de Pagamento dos CRI Sênior for o dia 10 de janeiro de 2017, a primeira cobrança da Taxa de Administração da Emissora será feita no dia 03 de janeiro de 2017.

7.5. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 7.4 acima serão suportados pelo Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pelo Patrimônio Separado sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). Por exemplo, a Emissora estima que o valor bruto (i) da Taxa de Implantação do Patrimônio Separado, após a inclusão dos tributos e/ou taxas de que tratam esta cláusula, será de R\$ 112.549,00 (cento e doze mil e quinhentos e quarenta e nove reais), e (ii) da Taxa de Administração da Emissora, após a inclusão dos tributos e/ou taxas de que tratam esta cláusula, será de R\$ 3.376,00 (três mil e trezentos e setenta e seis reais).

7.6. Sobre os valores em atraso devidos pelo Patrimônio Separado à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara e garante que:

- (i) 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;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;



- (iv) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (vi) em seu melhor entendimento, todos os apontamentos mencionados pelo Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários quando da realização da auditoria legal dos Créditos Imobiliários não implicam em nulidade dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias;
- (vii) em seu melhor entendimento, de acordo com as informações e documentos obtidos dos Originadores, as eventuais cédulas de crédito imobiliário emitidas previamente às CCI para representar os Créditos Imobiliários não foram cedidas a terceiros e serão objeto de cancelamento quando da averbação da emissão das CCI nas respectivas matrículas dos Imóveis;
- (viii) não tem conhecimento da existência de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real nos Créditos Imobiliários ou da existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Cedentes, os Originadores, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (x) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- (xi) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;
- (xii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Cedentes, os



Originadores, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xiv) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (xv) responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua existência, legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.1.1. A Emissora compromete-se a notificar, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.2. A Emissora neste ato obriga-se a:

- (i) informar ao Agente Fiduciário, imediatamente após tomar conhecimento, qualquer dos eventos elencados no item 4.1.20.1 e 4.1.21.1;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário, cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM n.º 476/09 e à Instrução CVM n.º 414/04, suas alterações e aditamentos; e
- (iii) elaborar um relatório mensal, e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data-base a Data de Verificação; deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês e deverão conter as seguintes informações:
 - a) Valor recebido dos Devedores ou dos Originadores no mês de referência;



- b) Valor do saldo a pagar pelos Devedores ou pelos Originadores na Data de Verificação;
- c) Saldo devêdor dos CRI na Data de Verificação;
- d) Valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência;
- e) Valor e discriminação dos demais pagamentos do Patrimônio Separado no mês de referência;
- f) Valor do saldo da Conta Fiduciária na Data de Verificação;
- g) Valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação; e
- h) Informações sobre a eventual ocorrência do Gatilho no mês de referência, bem como os valores apurados no cálculo do Gatilho no último Dia Útil do mês de referência.

8.3. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme ICVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui como Agente Fiduciário da Emissão a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

9.2. O Agente Fiduciário declara e garante que:

- (1) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;



- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983; e
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até o efetivo resgate da totalidade dos CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora em relação as obrigações previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;



- (v) renunciar à função de agente fiduciário da Emissão, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro do presente Termo e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo de eventual descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (x) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI, se for o caso;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que de forma justificada, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (xiii) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, a assembleia geral de Titulares de CRI mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos veículos de comunicação referidos no presente Termo, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei n.º 6.404/76;



- (xiv) comparecer à assembleia geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º alínea "b", da Lei n.º 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
 - c) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - d) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado;
 - e) resgate, amortização, conversão e pagamento de juros dos CRI realizado no período, conforme aplicável, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora;
 - f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no presente Termo; e
 - i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (xvi) disponibilizar o relatório de que trata o inciso "xvi" acima aos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- a) na sede da Emissora;

- b) no seu escritório;
 - c) na CVM;
 - d) nas Bolsas de Valores, na CBLIC e/ou na CETIP quando e se for o caso; e
 - e) na sede do Coordenador-Líder.
- (xvii) publicar, às expensas do Patrimônio Separado, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Titulares de CRI que o relatório se encontra a sua disposição nos locais indicados no inciso "xvi" acima;
- (xviii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora e CETIP;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) notificar os Titulares de CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar de sua ciência, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no presente Termo, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP e;
- (xxi) disponibilizar o cálculo do valor unitários dos CRI, calculado pela Emissora, aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com os recursos oriundos do Patrimônio Separado, a seguinte remuneração: (i) uma parcela de implantação de R\$ 5.891,25 (cinco mil e oitocentos e noventa e um reais e vinte e cinco centavos), a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização; e (ii) uma remuneração semestral de R\$ 5.891,25 (cinco mil e oitocentos e noventa e um reais e vinte e cinco centavos), a ser paga no 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização, e as demais parcelas no mesmo dia dos semestres subsequentes.

9.5.1. Caso, após o vencimento dos CRI, o Agente Fiduciário ainda esteja atuando, a remuneração prevista no item 9.5 acima será devida de forma proporcional aos dias de



atuação do Agente Fiduciário, sendo certo que os Titulares de CRI deverão notificar por escrito o Agente Fiduciário a data a partir da qual referidos serviços não serão mais necessários.

9.5.2. O valor das parcelas semestrais descritas no item 9.5 acima será atualizado anualmente pela variação do IGP-M/FGV, a partir do pagamento da primeira parcela, mencionada na cláusula 9.5 acima, até a data do respectivo pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.3. A remuneração prevista no item 9.5 acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, exceto o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.6. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, a partir da data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.7. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício de suas funções de agente fiduciário, tais como, publicações em geral, envio de documentos, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens, estadias, contatos telefônicos e/ou *conference call* necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora ou aos investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, sempre que possível, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Emissora.

9.7.1. No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de 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 de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência.

9.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.9. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI em circulação, reunidos em assembleia geral; ou
- b) por deliberação, em assembleia geral, da maioria simples dos Titulares de CRI em circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

9.12. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

9.13. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo.

9.14. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI



ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.15. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, sendo contabilizados os quóruns em conjunto.

10.2. A assembleia geral dos Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

10.3. Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97, bem como o disposto na Lei n.º 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A assembleia geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, dois terços dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.



10.5.1. Os Titulares de CRI Subordinados não serão contabilizados para o quórum de instalação e não terão direito a voto na apreciação de matérias em que se configure situação de conflito de interesse. Para fins deste item, será considerado conflito de interesse qualquer situação em que os Titulares de CRI Subordinados, seus administradores ou gestores possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão relativa aos CRI. Dentre outros casos, será considerada conflito de interesse a apreciação das seguintes matérias:

- (i) a liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) ocorrência de Eventos de Avaliação;
- (iii) a alteração das Data de Aniversário de principal e juros dos CRI Sênior, conforme Anexo V;
- (iv) a alteração na Remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino;
- (v) alteração da Data de Vencimento dos CRI Sênior; e
- (vi) a alteração da Subordinação Inicial.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados “CRI em Circulação” todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Cedente possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da assembleia geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.



10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 10.5.1 acima.

10.11. Observado o disposto na cláusula 10.5.1 acima, as alterações relativas (i) às Data de Aniversário de principal e juros dos CRI, conforme Anexo V; (ii) à Remuneração dos CRI; (iii) à Data de Vencimento dos CRI Sênior, Data de Vencimento dos CRI Mezanino e Data de Vencimento dos CRI Subordinados, observado o disposto na cláusula 4.1.7.4; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; (v) aos Eventos de Avaliação, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; (vi) aos procedimentos para a excussão da Garantia Fiduciária, especificamente as CCI com AF no Anexo VII; e/ou (vii) quoruns de deliberação deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, considerando, apenas, as séries em que deverão participar da deliberação em questão.

10.12. A destituição ou renúncia: (i) da Instituição Custodiante; (ii) do Escriturador; (iii) do Banco Liquidante; ou (iv) de quaisquer outros prestadores de serviços da presente Emissão (“Prestadores de Serviço”) será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

10.12.2. Nos casos de vacância do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.21 acima, em caso de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar do recebimento de comunicação da Emissora sobre o referido evento de insolvência, assembleia geral de Titulares de CRI para deliberar



sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por nova securitizadora de créditos imobiliários.

11.2. A remuneração da nova securitizadora pela administração do Patrimônio Separado, se assim deliberado, será fixada pela assembleia geral a que se refere o item 11.1 acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias oriundas dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidas; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

a) do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a remuneração do Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, remunerações do Escriturador, Banco Liquidante, Coordenador Líder e da Emissora, incluindo a Taxa de Administração da Emissora e a Taxa de Administração do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas oriundas da eventual contratação de agência de classificação de risco, elaboração e manutenção da classificação;
- (iii) as despesas oriundas (a) da contratação do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários, caso aplicável, e (b) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;



- (iv) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (vi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI e sobre as aplicações financeiras a serem realizadas com os recursos do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo; e
- (vii) Despesas com transações e lançamentos referentes às CCI e aos CRI realizadas (a) na CETIP; (b) em outro ambiente de negociação; ou (c) com a assessoria de prestadores de serviço, incluindo mas não limitado aos pagamentos da Remuneração dos CRI e amortização do Valor Nominal Unitário, ao registro do CRI e à atualização do Valor Nominal Unitário.

b) dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação dos CRI;
- (ii) pagamento de tributos que venham a incidir sobre a distribuição dos seus rendimentos, conforme legislação aplicável; e
- (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os seus direitos e obrigações.

CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, para que seja registrado na Instituição Custodiante o regime fiduciário a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem



enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar

CEP 22440-033 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Roberto Watanabe

Telefone: (21) 3205-9850

Fac-símile: (21) 3205-9899

Correio Eletrônico: roberto.watanabe@polocapital.com ou
ri-securitizadora@polocapital.com

Para o Agente Fiduciário:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304. Barra da
Tijuca,

CEP 22640-102 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marçelle
Santoro

Tel.: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

Correio Eletrônico: operacional@pentagonotruster.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.



CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

15.1. A Emissora, na ocorrência (i) de pré-pagamentos parciais ou totais dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários, deverá promover as correspondentes amortizações do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI ou Resgate Antecipado, de acordo com os procedimentos da CETIP.

15.2. Na hipótese de Amortização Extraordinária, os valores recebidos em razão de pré-pagamentos e/ou da resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, estabelecida no item 4.1.10.1, ou à Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial, de que trata o item 4.1.10.2, conforme o caso.

15.2.1 No caso de Amortização Extraordinária parcial, a nova Tabela de Amortizações, com os percentuais alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário na data de criação do evento de Amortização Extraordinária na CETIP. A Emissora também irá atualizar a nova Tabela de Amortizações na CETIP na data de criação do evento de Amortização Extraordinária na CETIP.

15.3. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, e sujeito à disponibilidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários na Conta Fiduciária, e a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado parcial ou total dos CRI (“Resgate Antecipado”).

15.4. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado pelo seu Valor Nominal Unitário adicionado da Remuneração, ambos correspondentes ao dia que se pretende realizar tal resgate dos referidos CRI, mediante a formalização de oferta aos Titulares de CRI (“Oferta de Resgate Antecipado”).

15.4.1 A Oferta de Resgate Antecipado parcial será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Emissora deverá comunicar a Oferta de Resgate Antecipado por meio de publicação de anúncio publicado nos termos do item 4.1.22 acima, o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo (a) o valor de eventual desconto ou prêmio de resgate; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatados; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI;



- (ii) após a publicação dos termos da Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar para Emissora;
- (iii) na hipótese de Oferta de Resgate Antecipado total, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos CRI em circulação, a Emissora terá o direito de resgatar a totalidade dos CRI, nos termos da Oferta de Resgate Antecipado;
- (iv) na hipótese de Oferta de Resgate Antecipado total, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando menos de 80% (oitenta por cento) dos CRI em circulação, a Emissora terá o direito de, a seu exclusivo critério, (i) resgatar os CRI dos Titulares de CRI de que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado ou (ii) cancelar a Oferta de Resgate Antecipado; e
- (v) na hipótese de Oferta de Resgate Antecipado parcial, caso esta seja aceita por Titulares de CRI representando CRI em montante superior ao montante oferecido para resgate antecipado, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI, em observância à ordem de recebimento da aceitação da Oferta de Resgate Antecipado parcial.

15.4.2. A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá promover o Resgate Antecipado total compulsório dos CRI caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI na Data de Emissão, atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV desde a Data da Primeira Subscrição até a data de verificação. A amortização ou resgate ocorrerá de acordo com os procedimentos da CETIP, e no caso da oferta de resgate, todos os procedimentos de validação, apuração, habilitação e quantidade serão realizados fora da CETIP.

CLÁUSULA XVI – DOS RISCOS

16.1. O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS INCLUEM MAS NÃO SÊ LIMITAM A FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM TANTO À EMISSORA, QUANTO À DEVEDORA E AOS PRÓPRIOS CRI, OBJETO DESTA EMISSÃO. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO



DESCRITAS NESTE TERMO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ASSESSORES JURÍDICOS E OUTROS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIOS ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. ESTÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS, NÃO EXAUSTIVOS, RELACIONADOS, EXCLUSIVAMENTE, AOS CRI E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: Não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em relação ao Patrimônio Separado dos CRI previsto nas Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Risco de crédito dos Devedores: o risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado nos Devedores e, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores de cumprir com suas obrigações previstas nos Contratos de Compra e Venda. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão dos Contratos de Venda e Compra poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;
- d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas, ou da impossibilidade da Emissora e do Agente Fiduciário executar as garantias; e (iii) risco de falta de liquidez;



- e) Risco Tributário: é possível que ocorra majoração ou criação de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- f) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- g) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária parcial ou total ou resgate antecipado dos CRI, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- h) Risco Decorrente de Ações Judiciais: eventuais condenações judiciais dos Devedores, dos Originadores, do Cedente ou da Emissora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista podem impactar, direta ou indiretamente, nos pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade dos investidores dos CRI;
- i) Ação de Reintegração de Possê de certas áreas do empreendimento "Riviera del Sol": atualmente correm os processos 0005753-54.2001.8.19.0209, 0014828-34.2012.8.19.0209 e 0011658-54.2012.8.19.0209, que se relacionam a certas ações de reintegração de posse sobre certas áreas do empreendimento denominado "Riviera del Sol", as quais, caso venham a ser julgadas procedentes pela esfera judicial competente, poderão (1) diminuir o valor dos respectivos Imóveis e dos Créditos Imobiliários, e, por consequência, (2) impactar, direta ou indiretamente, nos pagamentos dos CRI e na expectativa de rentabilidade dos investidores dos CRI;



- j) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- k) Risco da Não Averbação das CCI com AF: Na data de celebração do presente Termo, caso conste CCI com AF no Anexo VII, referidas CCI com AF encontrar-se-ão em processo de averbação nas matrículas dos Imóveis correspondentes, vinculando a propriedade fiduciária do respectivo Imóvel à titularidade da CCI, conforme indicado no Anexo VII ao presente Termo. Eventuais exigências dos cartórios de RGI podem obstar ou impedir a averbação das CCI com AF na matrícula dos correspondentes Imóveis, fazendo com que a eventual excussão da Garantia Fiduciária, nestes casos, passe a depender de atos do Originador, na qualidade de atual proprietário fiduciário dos Imóveis cujas CCI com AF encontram-se pendentes de averbação.
- l) Auditoria Legal do Originador e dos Devedores dos Créditos: Considerando que a auditoria realizada pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários teve escopo limitado à análise da existência e das condições do contrato lástros e da regularidade das constituições das respectivas garantias, esta não pode prestar quaisquer declarações ou garantias quanto à situação do Originador, do Cedente ou dos Devedores, podendo, portanto, haver outros riscos relacionados ao Originador, aos Devedores e aos imóveis que não sejam de conhecimento da Emissora e que possam afetar o pagamento dos CRI.
- m) 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. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos,



faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3. Todas e quaisquer alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo, exceto pelo disposto na cláusula 17.5 abaixo.

17.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Anbima, Bovespa ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

CLÁUSULA XVIII - DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

18.2. Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

O presente Termo é firmado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2016.

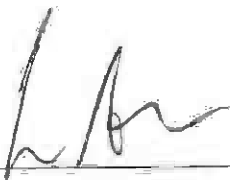


(assinaturas nas páginas seguintes)
(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Página de assinaturas 1 de 3 do Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.



Por: Carlos Eduardo Parente de Oliveira
Alves
Cargo: Diretor Presidente



Por: Mariano Andrade
Cargo: Diretor de Relações com
Investidores

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas 2 de 3 do Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentagôno S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Vivianne G. Fernandez

Por:

Cargo:

Vivianne G. Fernandez
Procuradora
CPF: 118.692.097-10



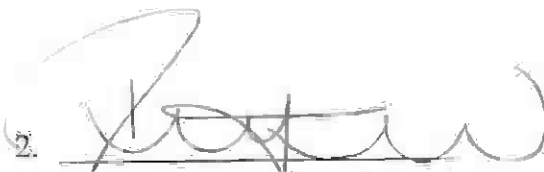
Página de assinaturas 3 de 3 do Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentagono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

TESTEMUNHAS

1. 

Nome: Mariano Vieira Lima

CPF/MF: 123.852.337-46

2. 

Nome: Roberto Watanabe

CPF/MF: 144.678.088-09

Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos da 40ª, 41ª e 42ª Séries das 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentagono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

TRATAMENTO FISCAL DOS CRI

Serão de responsabilidade do(s) Titular(es) de CRI todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Titulares de CRI:

1. Os rendimentos decorrentes de CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte (“IRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Titular do CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

2. O IRF retido, na forma descrita no item 1 acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda – Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

3. Os ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras decorrentes da alienação de CRI estarão sujeitos à tributação do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), conforme previsto no artigo 2º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.033/04”), por serem considerados ganhos líquidos, o qual deverá ser recolhido pelo vendedor do CRI, até o último dia do mês seguinte ao mês da apuração do ganho.

4. A pessoa jurídica não-financeira também está sujeita a duas contribuições vinculadas ao financiamento da seguridade social: (i) a Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”); e (ii) a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”). Tanto o PIS quanto a COFINS incidem sobre a totalidade das receitas auferidas, inclusive sobre os



resultados auferidos decorrentes de rendimentos auferidos com o CRI e sobre os ganhos líquidos auferidos na alienação do CRI. As alíquotas do PIS e da COFINS, assim como o montante total de tributo a pagar, irão variar, dependendo de o Titular do CRI estar sujeito à incidência de PIS e COFINS de forma cumulativa ou não cumulativa.

5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, 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 em separado do imposto.

6. Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de Janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa nº 1585/2015).

7. Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). No caso de Titular de CRI domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Os Titulares de CRI estrangeiros pessoas físicas estarão isentos do IRF com relação aos rendimentos decorrentes do CRI, conforme o artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04;

8. Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior, as liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no CRI, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF") à alíquota de 6% (seis por cento). A operação de câmbio para retorno de recursos para o exterior estará sujeita ao IOF à alíquota de 0% (zero por cento); e

9. Os Titulares de CRI poderão estar sujeitos ao IOF no resgate, cessão e repactuação de CRI à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF nas operações com prazos de até 30 (trinta) dias.



Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04**

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2016.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:

Cargo:



Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ITEM 15
DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04**

O BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º a 7º andares, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI - das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, 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 Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2016.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 23 DA LEI N.º 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante das CCI"), neste ato representada por seu representante legal ao final assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural Garantida por Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel ("Escrituras de Emissão"), por meio dos quais foram emitidas 156 (cento e cinquenta e seis) Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") da Série "BTG001" vinculadas às 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., na forma da Cláusula 2.1 do Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., ("Termo de Securitização"), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia uma via das Escrituras de Emissão, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no referido Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei n.º 9.514/1997. Regime Fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara ainda, que as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2016.

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por:

Cargo:



Anexo V-1 ao Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SÊNIOR

Período	Número da Parcela	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
1	1	10/nov/16	9,7500%			Valor Incorporado
2	2	10/dez/16	9,7500%			Valor Incorporado
3	3	10/jan/17	9,7500%	0,8751%	0,8751%	100,0000%
4	4	10/fev/17	9,7500%	1,3023%	1,3138%	100,0000%
5	5	10/mar/17	9,7500%	1,6767%	1,7140%	100,0000%
6	6	10/abr/17	9,7500%	1,7929%	1,8648%	100,0000%
7	7	10/mai/17	9,7500%	2,4987%	2,6482%	100,0000%
8	8	10/jun/17	9,7500%	1,5080%	1,6417%	100,0000%
9	9	10/jul/17	9,7500%	1,6519%	1,8284%	100,0000%
10	10	10/ago/17	9,7500%	1,4464%	1,6307%	100,0000%
11	11	10/set/17	9,7500%	1,4223%	1,6301%	100,0000%
12	12	10/out/17	9,7500%	1,6456%	1,9173%	100,0000%
13	13	10/nov/17	9,7500%	1,9956%	2,3706%	100,0000%
14	14	10/dez/17	9,7500%	1,5500%	1,8860%	100,0000%
15	15	10/jan/18	9,7500%	1,7295%	2,1449%	100,0000%
16	16	10/fev/18	9,7500%	1,3684%	1,7342%	100,0000%
17	17	10/mar/18	9,7500%	1,5173%	1,9569%	100,0000%
18	18	10/abr/18	9,7500%	1,8459%	2,4282%	100,0000%
19	19	10/mai/18	9,7500%	2,3483%	3,1659%	100,0000%
20	20	10/jun/18	9,7500%	1,6234%	2,2602%	100,0000%
21	21	10/jul/18	9,7500%	1,6092%	2,2922%	100,0000%
22	22	10/ago/18	9,7500%	1,5018%	2,1894%	100,0000%
23	23	10/set/18	9,7500%	1,4881%	2,2180%	100,0000%
24	24	10/out/18	9,7500%	1,6626%	2,5344%	100,0000%
25	25	10/nov/18	9,7500%	2,1290%	3,3297%	100,0000%
26	26	10/dez/18	9,7500%	1,7237%	2,7886%	100,0000%
27	27	10/jan/19	9,7500%	1,8680%	3,1088%	100,0000%
28	28	10/fev/19	9,7500%	1,5669%	2,6914%	100,0000%
29	29	10/mar/19	9,7500%	1,6284%	2,8743%	100,0000%
30	30	10/abr/19	9,7500%	1,8514%	3,3648%	100,0000%
31	31	10/mai/19	9,7500%	2,4429%	4,5943%	100,0000%
32	32	10/jun/19	9,7500%	1,6991%	3,3493%	100,0000%
33	33	10/jul/19	9,7500%	1,6854%	3,4373%	100,0000%
34	34	10/ago/19	9,7500%	1,5944%	3,3675%	100,0000%
35	35	10/set/19	9,7500%	1,5316%	3,3476%	100,0000%



36	36	10/out/19	9,7500%	1,6780%	3,7947%	100,0000%
37	37	10/nov/19	9,7500%	2,0824%	4,8950%	100,0000%
38	38	10/dez/19	9,7500%	1,7104%	4,2274%	100,0000%
39	39	10/jan/20	9,7500%	1,8855%	4,8660%	100,0000%
40	40	10/fev/20	9,7500%	1,6063%	4,3573%	100,0000%
41	41	10/mar/20	9,7500%	1,6261%	4,6122%	100,0000%
42	42	10/abr/20	9,7500%	1,8718%	5,5656%	100,0000%
43	43	10/mai/20	9,7500%	2,4538%	7,7263%	100,0000%
44	44	10/jun/20	9,7500%	1,6985%	5,7958%	100,0000%
45	45	10/jul/20	9,7500%	1,6139%	5,8461%	100,0000%
46	46	10/ago/20	9,7500%	1,5576%	5,9925%	100,0000%
47	47	10/set/20	9,7500%	1,4070%	5,7581%	100,0000%
48	48	10/out/20	9,7500%	1,3581%	5,8977%	100,0000%
49	49	10/nov/20	9,7500%	2,0172%	9,3087%	100,0000%
50	50	10/dez/20	9,7500%	1,0389%	5,2865%	100,0000%
51	51	10/jan/21	9,7500%	1,2379%	6,6504%	100,0000%
52	52	10/fev/21	9,7500%	0,9403%	5,4115%	100,0000%
53	53	10/mar/21	9,7500%	0,9655%	5,8742%	100,0000%
54	54	10/abr/21	9,7500%	1,0085%	6,5191%	100,0000%
55	55	10/mai/21	9,7500%	1,8058%	12,4867%	100,0000%
56	56	10/jun/21	9,7500%	0,7759%	6,1304%	100,0000%
57	57	10/jul/21	9,7500%	0,8647%	7,2783%	100,0000%
58	58	10/ago/21	9,7500%	0,7922%	7,1921%	100,0000%
59	59	10/set/21	9,7500%	0,6834%	6,6851%	100,0000%
60	60	10/out/21	9,7500%	0,6322%	6,6269%	100,0000%
61	61	10/nov/21	9,7500%	0,6325%	7,1003%	100,0000%
62	62	10/dez/21	9,7500%	0,5854%	7,0741%	100,0000%
63	63	10/jan/22	9,7500%	0,8278%	10,7653%	100,0000%
64	64	10/fev/22	9,7500%	0,5495%	8,0081%	100,0000%
65	65	10/mar/22	9,7500%	0,5469%	8,6638%	100,0000%
66	66	10/abr/22	9,7500%	0,6019%	10,4399%	100,0000%
67	67	10/mai/22	9,7500%	0,7697%	14,9065%	100,0000%
68	68	10/jun/22	9,7500%	0,5809%	13,2217%	100,0000%
69	69	10/jul/22	9,7500%	0,6117%	16,0433%	100,0000%
70	70	10/ago/22	9,7500%	0,5825%	18,1948%	100,0000%
71	71	10/set/22	9,7500%	0,4880%	18,6329%	100,0000%
72	72	10/out/22	9,7500%	0,4185%	19,6383%	100,0000%
73	73	10/nov/22	9,7500%	0,4203%	24,5445%	100,0000%
74	74	10/dez/22	9,7500%	0,4873%	37,7179%	100,0000%
75	75	10/jan/23	9,7500%	0,6516%	80,9741%	100,0000%
76	76	10/fev/23	9,7500%	0,1531%	Saldo	100,0000%

Obs.: Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Subscrição, inclusive, e a primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusive, são incorporados ao VNa nas respectivas Datas de Aniversário, quais sejam, (i) 10 de novembro de 2016 e (ii) 10 de dezembro de 2016.



Anexo V-2 ao Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentagono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI MEZANINOS

Período	Número da Parcela	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
1	1	10/nov/16	14,0000%			Valor Incorporado
2	2	10/dez/16	14,0000%			Valor Incorporado
3	3	10/jan/17	14,0000%	0,5448%	0,5448%	100,0000%
4	4	10/fev/17	14,0000%	0,9371%	0,9423%	100,0000%
5	5	10/mar/17	14,0000%	1,3875%	1,4084%	100,0000%
6	6	10/abr/17	14,0000%	1,4584%	1,5015%	100,0000%
7	7	10/mai/17	14,0000%	2,1926%	2,2917%	100,0000%
8	8	10/jun/17	14,0000%	1,1518%	1,2322%	100,0000%
9	9	10/jul/17	14,0000%	1,3564%	1,4692%	100,0000%
10	10	10/ago/17	14,0000%	1,0940%	1,2026%	100,0000%
11	11	10/set/17	14,0000%	1,1010%	1,2250%	100,0000%
12	12	10/out/17	14,0000%	1,3240%	1,4913%	100,0000%
13	13	10/nov/17	14,0000%	1,6735%	1,9136%	100,0000%
14	14	10/dez/17	14,0000%	1,2485%	1,4555%	100,0000%
15	15	10/jan/18	14,0000%	1,4284%	1,6899%	100,0000%
16	16	10/fev/18	14,0000%	1,0283%	1,2373%	100,0000%
17	17	10/mar/18	14,0000%	1,2494%	1,5222%	100,0000%
18	18	10/abr/18	14,0000%	1,5489%	1,9163%	100,0000%
19	19	10/mai/18	14,0000%	2,0363%	2,5687%	100,0000%
20	20	10/jun/18	14,0000%	1,3203%	1,7094%	100,0000%
21	21	10/jul/18	14,0000%	1,3081%	1,7230%	100,0000%
22	22	10/ago/18	14,0000%	1,1756%	1,5756%	100,0000%
23	23	10/set/18	14,0000%	1,2048%	1,6406%	100,0000%
24	24	10/out/18	14,0000%	1,3525%	1,8724%	100,0000%
25	25	10/nov/18	14,0000%	1,8316%	2,5841%	100,0000%
26	26	10/dez/18	14,0000%	1,4593%	2,1135%	100,0000%
27	27	10/jan/19	14,0000%	1,5785%	2,3355%	100,0000%
28	28	10/fev/19	14,0000%	1,2691%	1,9226%	100,0000%
29	29	10/mar/19	14,0000%	1,3844%	2,1384%	100,0000%
30	30	10/abr/19	14,0000%	1,5564%	2,4567%	100,0000%
31	31	10/mai/19	14,0000%	2,1727%	3,5157%	100,0000%
32	32	10/jun/19	14,0000%	1,4258%	2,3912%	100,0000%
33	33	10/jul/19	14,0000%	1,4146%	2,4306%	100,0000%
34	34	10/ago/19	14,0000%	1,3020%	2,2929%	100,0000%
35	35	10/set/19	14,0000%	1,2663%	2,2823%	100,0000%
36	36	10/out/19	14,0000%	1,4017%	2,5853%	100,0000%



37	37	10/nov/19	14,0000%	1,8060%	3,4195%	100,0000%
38	38	10/dez/19	14,0000%	1,4640%	2,8701%	100,0000%
39	39	10/jan/20	14,0000%	1,6290%	3,2879%	100,0000%
40	40	10/fev/20	14,0000%	1,3549%	2,8276%	100,0000%
41	41	10/mar/20	14,0000%	1,3999%	3,0066%	100,0000%
42	42	10/abr/20	14,0000%	1,6013%	3,5457%	100,0000%
43	43	10/mai/20	14,0000%	2,2387%	5,1394%	100,0000%
44	44	10/jun/20	14,0000%	1,4495%	3,5080%	100,0000%
45	45	10/jul/20	14,0000%	1,3792%	3,4592%	100,0000%
46	46	10/ago/20	14,0000%	1,3260%	3,4447%	100,0000%
47	47	10/set/20	14,0000%	1,1683%	3,1434%	100,0000%
48	48	10/out/20	14,0000%	1,1218%	3,1162%	100,0000%
49	49	10/nov/20	14,0000%	1,8095%	5,1882%	100,0000%
50	50	10/dez/20	14,0000%	0,8110%	2,4527%	100,0000%
51	51	10/jan/21	14,0000%	1,0298%	3,1925%	100,0000%
52	52	10/fev/21	14,0000%	0,7158%	2,2922%	100,0000%
53	53	10/mar/21	14,0000%	0,7812%	2,5605%	100,0000%
54	54	10/abr/21	14,0000%	0,7853%	2,6416%	100,0000%
55	55	10/mai/21	14,0000%	1,6079%	5,5552%	100,0000%
56	56	10/jun/21	14,0000%	0,5589%	2,0445%	100,0000%
57	57	10/jul/21	14,0000%	0,6473%	2,4173%	100,0000%
58	58	10/ago/21	14,0000%	0,5854%	2,2404%	100,0000%
59	59	10/set/21	14,0000%	0,4680%	1,8319%	100,0000%
60	60	10/out/21	14,0000%	0,4266%	1,7010%	100,0000%
61	61	10/nov/21	14,0000%	0,4363%	1,7699%	100,0000%
62	62	10/dez/21	14,0000%	0,3798%	1,5684%	100,0000%
63	63	10/jan/22	14,0000%	0,6203%	2,6024%	100,0000%
64	64	10/fev/22	14,0000%	0,3248%	1,3992%	100,0000%
65	65	10/mar/22	14,0000%	0,3699%	1,6163%	100,0000%
66	66	10/abr/22	14,0000%	0,3857%	1,7126%	100,0000%
67	67	10/mai/22	14,0000%	0,5811%	2,6255%	100,0000%
68	68	10/jun/22	14,0000%	0,3551%	1,6478%	100,0000%
69	69	10/jul/22	14,0000%	0,4143%	1,9543%	100,0000%
70	70	10/ago/22	14,0000%	0,3655%	1,7588%	100,0000%
71	71	10/set/22	14,0000%	0,2711%	1,3279%	100,0000%
72	72	10/out/22	14,0000%	0,2208%	1,0962%	100,0000%
73	73	10/nov/22	14,0000%	0,2121%	1,0643%	100,0000%
74	74	10/dez/22	14,0000%	0,2778%	1,4090%	100,0000%
75	75	10/jan/23	14,0000%	0,4403%	2,2652%	100,0000%
76	76	10/fev/23	14,0000%	0,1067%	0,5616%	100,0000%
77	77	10/mar/23	14,0000%	1,8021%	9,5406%	100,0000%
78	78	10/abr/23	14,0000%	2,8180%	16,4924%	100,0000%
79	79	10/mai/23	14,0000%	3,6826%	25,8093%	100,0000%
80	80	10/jun/23	14,0000%	2,2154%	20,9273%	100,0000%
81	81	10/jul/23	14,0000%	2,1927%	26,1958%	100,0000%
82	82	10/ago/23	14,0000%	0,6475%	10,4814%	100,0000%
83	83	10/set/23	14,0000%	0,6920%	12,5135%	100,0000%
84	84	10/out/23	14,0000%	0,0001%	0,0001%	100,0000%
85	85	10/nov/23	14,0000%	0,0001%	0,0001%	100,0000%



NA

86	86	10/dez/23	14,0000%	0,1424%	2,8265%	100,0000%
87	87	10/jan/24	14,0000%	0,0001%	0,0001%	100,0000%
88	88	10/fev/24	14,0000%	5,0310%	Saldo	100,0000%

Obs.: Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Subscrição, inclusive, e a primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusive, são incorporados ao VNa nas respectivas Datas de Aniversário, quais sejam, (i) 10 de novembro de 2016 e (ii) 10 de dezembro de 2016.



Anexo V-3 ao Termo de Securitização de Créditos das 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI SUBORDINADOS

Período	Número da Parcela	Data de Aniversário	Juros Remuneratórios (% a.a.)	% de Amortização	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
1	1	10/nov/16	10,5000%			Valor Incorporado
2	2	10/dez/16	10,5000%			Valor Incorporado
3	3	10/jan/17	10,5000%	0,8160%	0,8160%	100,0000%
4	4	10/fev/17	10,5000%	1,2371%	1,2472%	100,0000%
5	5	10/mar/17	10,5000%	1,6252%	1,6592%	100,0000%
6	6	10/abr/17	10,5000%	1,7335%	1,7997%	100,0000%
7	7	10/mai/17	10,5000%	2,4444%	2,5843%	100,0000%
8	8	10/jun/17	10,5000%	1,4450%	1,5683%	100,0000%
9	9	10/jul/17	10,5000%	1,5998%	1,7639%	100,0000%
10	10	10/ago/17	10,5000%	1,3845%	1,5539%	100,0000%
11	11	10/set/17	10,5000%	1,3660%	1,5573%	100,0000%
12	12	10/out/17	10,5000%	1,5894%	1,8407%	100,0000%
13	13	10/nov/17	10,5000%	1,9395%	2,2882%	100,0000%
14	14	10/dez/17	10,5000%	1,4977%	1,8084%	100,0000%
15	15	10/jan/18	10,5000%	1,6774%	2,0627%	100,0000%
16	16	10/fev/18	10,5000%	1,3097%	1,6445%	100,0000%
17	17	10/mar/18	10,5000%	1,4712%	1,8781%	100,0000%
18	18	10/abr/18	10,5000%	1,7950%	2,3353%	100,0000%
19	19	10/mai/18	10,5000%	2,2950%	3,0572%	100,0000%
20	20	10/jun/18	10,5000%	1,5718%	2,1599%	100,0000%
21	21	10/jul/18	10,5000%	1,5581%	2,1884%	100,0000%
22	22	10/ago/18	10,5000%	1,4467%	2,0773%	100,0000%
23	23	10/set/18	10,5000%	1,4404%	2,1121%	100,0000%
24	24	10/out/18	10,5000%	1,6107%	2,4127%	100,0000%
25	25	10/nov/18	10,5000%	2,0793%	3,1918%	100,0000%
26	26	10/dez/18	10,5000%	1,6797%	2,6634%	100,0000%
27	27	10/jan/19	10,5000%	1,8200%	2,9649%	100,0000%
28	28	10/fev/19	10,5000%	1,5178%	2,5481%	100,0000%
29	29	10/mar/19	10,5000%	1,5883%	2,7362%	100,0000%
30	30	10/abr/19	10,5000%	1,8032%	3,1938%	100,0000%
31	31	10/mai/19	10,5000%	2,3989%	4,3889%	100,0000%
32	32	10/jun/19	10,5000%	1,6549%	3,1667%	100,0000%
33	33	10/jul/19	10,5000%	1,6418%	3,2444%	100,0000%
34	34	10/ago/19	10,5000%	1,5476%	3,1607%	100,0000%
35	35	10/set/19	10,5000%	1,4893%	3,1410%	100,0000%



36	36	10/out/19	10,5000%	1,6342%	3,5584%	100,0000%
37	37	10/nov/19	10,5000%	2,0388%	4,6032%	100,0000%
38	38	10/dez/19	10,5000%	1,6717%	3,9566%	100,0000%
39	39	10/jan/20	10,5000%	1,8455%	4,5478%	100,0000%
40	40	10/fev/20	10,5000%	1,5673%	4,0463%	100,0000%
41	41	10/mar/20	10,5000%	1,5913%	4,2814%	100,0000%
42	42	10/abr/20	10,5000%	1,8304%	5,1449%	100,0000%
43	43	10/mai/20	10,5000%	2,4209%	7,1740%	100,0000%
44	44	10/jun/20	10,5000%	1,6610%	5,3024%	100,0000%
45	45	10/jul/20	10,5000%	1,5788%	5,3224%	100,0000%
46	46	10/ago/20	10,5000%	1,5232%	5,4237%	100,0000%
47	47	10/set/20	10,5000%	1,3719%	5,1648%	100,0000%
48	48	10/out/20	10,5000%	1,3236%	5,2545%	100,0000%
49	49	10/nov/20	10,5000%	1,9869%	8,3251%	100,0000%
50	50	10/dez/20	10,5000%	1,0063%	4,5992%	100,0000%
51	51	10/jan/21	10,5000%	1,2082%	5,7883%	100,0000%
52	52	10/fev/21	10,5000%	0,9086%	4,6204%	100,0000%
53	53	10/mar/21	10,5000%	0,9396%	5,0093%	100,0000%
54	54	10/abr/21	10,5000%	0,9774%	5,4858%	100,0000%
55	55	10/mai/21	10,5000%	1,7781%	10,5593%	100,0000%
56	56	10/jun/21	10,5000%	0,7462%	4,9544%	100,0000%
57	57	10/jul/21	10,5000%	0,8351%	5,8338%	100,0000%
58	58	10/ago/21	10,5000%	0,7643%	5,6701%	100,0000%
59	59	10/set/21	10,5000%	0,6546%	5,1479%	100,0000%
60	60	10/out/21	10,5000%	0,6048%	5,0149%	100,0000%
61	61	10/nov/21	10,5000%	0,6065%	5,2943%	100,0000%
62	62	10/dez/21	10,5000%	0,5584%	5,1466%	100,0000%
63	63	10/jan/22	10,5000%	0,8007%	7,7799%	100,0000%
64	64	10/fev/22	10,5000%	0,5204%	5,4836%	100,0000%
65	65	10/mar/22	10,5000%	0,5241%	5,8426%	100,0000%
66	66	10/abr/22	10,5000%	0,5742%	6,7988%	100,0000%
67	67	10/mai/22	10,5000%	0,7456%	9,4722%	100,0000%
68	68	10/jun/22	10,5000%	0,5525%	7,7525%	100,0000%
69	69	10/jul/22	10,5000%	0,5869%	8,9284%	100,0000%
70	70	10/ago/22	10,5000%	0,5554%	9,2777%	100,0000%
71	71	10/set/22	10,5000%	0,4612%	8,4908%	100,0000%
72	72	10/out/22	10,5000%	0,3942%	7,9313%	100,0000%
73	73	10/nov/22	10,5000%	0,3949%	8,6293%	100,0000%
74	74	10/dez/22	10,5000%	0,4619%	11,0468%	100,0000%
75	75	10/jan/23	10,5000%	0,6260%	16,8325%	100,0000%
76	76	10/fev/23	10,5000%	0,3087%	9,9789%	100,0000%
77	77	10/mar/23	10,5000%	2,7846%	Saldo	100,0000%

Obs.: Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o período compreendido entre a Data da Primeira Subscrição, inclusive, e a primeira data de pagamento dos Juros



Remuneratórios, exclusive, são incorporados ao VNa nas respectivas Datas de Aniversário, quais sejam, (i) 10 de novembro de 2016 e (ii) 10 de dezembro de 2016.



Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos da 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentagono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 14 de outubro de 2016.

CARACTERÍSTICAS COMUNS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1) Situação de Registro: em processo de registro nos respectivos Cartórios de Imóveis, salvo se o respectivo registro seja especificado no item 7.5 do Anexo I da Escritura de Emissão da respectiva CCI;
- 2) N.º do assentamento da cessão: cessão via CETIP;
- 3) Imóveis com incorporação? Sim;
- 4) Se consta previsão de cessão dos Créditos Imobiliários nos Contratos de Compra e Venda: Sim, conforme cláusula constante no respectivo Contrato de Compra e Venda;
- 5) Série das CCI: BTG001.

