

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 43ª SÉRIE 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 “Securitizedora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”).

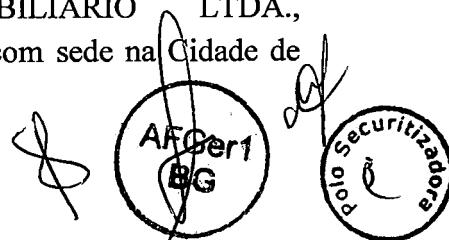
A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo, de acordo com o Artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 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



Imobiliários”:

Taboão da 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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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”:

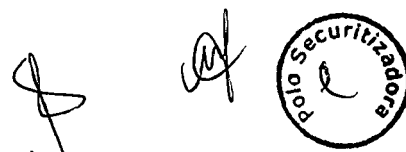
A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal desde a Data da Primeira Subscrição, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV ser extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será 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”:

Quando referidas em conjunto, as CCI com AF, e as CCI sem AF, conforme constarem no Anexo VII. Fazem parte da presente Emissão (a) 42 (quarenta e dois) CCI com AF e (b) 8 (oito) CCI sem AF, totalizando 50 (cinquenta) CCI, todas representativas dos Créditos Imobiliários.

“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.

“CCI sem 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 de Promessas de Compra e Venda. As CCI sem AF podem contar com Garantia Fidejussória prestada pelo respectivo Originador e/ou Coobrigado.

“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 de ativos escriturais e de liquidação

financeira.

“Conta Fiduciária”:

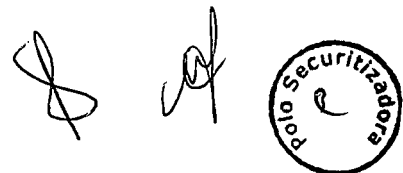
A conta corrente do regime fiduciário de titularidade da Emissora destinada (i) ao recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores; (ii) ao pagamento dos juros remuneratórios e das amortizações periódicas dos CRI; e, (iii) na Data da Primeira Subscrição, à liquidação financeira da emissão dos CRI. A Conta Fiduciária será a conta corrente de titularidade da Emissora de n.º 2585-2, segregada em benefício do Patrimônio Separado, mantida no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6.

“Contrato de Distribuição”:

O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.*”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 19 de agosto 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”:

Quando referidas em conjunto: (i) os instrumentos particulares de promessa de compra e venda e outras avenças, (ii) as escrituras públicas de promessa de compra e venda e outros pactos, (iii) as escrituras de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca (em conjunto, as “Promessas de Compra e Venda”).



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

Caso constarem no Anexo VII, as escrituras públicas e/ou instrumentos particulares de venda e compra com pacto adjeto 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 adjeto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.

“Coobrigados”:

Os Originadores e, conforme o caso, os respectivos controladores, que prestam Garantia Fidejussória, conforme descrito no Anexo VII.

**“Coordenador
Líder”:**

A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001-86.

**“Créditos
Imobiliários”:**

Todos os direitos creditórios oriundos de cada Contrato de Compra e Venda com AF, bem como os de Promessa 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 60 (sessenta) 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, integrantes da 43ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, na forma e condições estabelecidas neste 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.

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 26 de agosto de 2016.

“Data de Aniversário”:

Significa todo dia 10 de cada mês, data 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 dos CRI por parte dos investidores, em que estes se

tornam 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”:

Conforme descrito no item 4.1.7.1 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 com AF, bem como os de Contrato de Compra e Venda, 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 43ª Série 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.



“Escrutador”: A Itaú 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”: As Escrituras de Emissão das CCI com AF e as Escrituras de Emissão das CCI sem AF, quando referidas em conjunto.

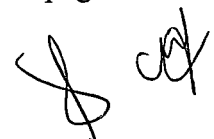
“Escrituras de Emissão das CCI com AF”: Caso constarem no Anexo VII, os *“Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Real Fiduciária”*, os quais formalizam a emissão das CCI com AF, por meio dos quais a Garantia Fiduciária foi vinculada à respectiva CCI com AF.

“Escrituras de Emissão das CCI sem AF”: Os *“Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Fidejussória”*, os quais formalizam a emissão das CCI sem AF, por meio dos quais a Garantia Fidejussória foi vinculada à respectiva CCI sem 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).

“Garantias da CCI”: Quando mencionadas em conjunto: (a) caso conste CCI com AF no Anexo VII, a Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com AF; e (b) a Garantia Fidejussória, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI sem AF.

“Garantia Fidejussória”: A coobrigação assumida pelo respectivo Originador e/ou Coobrigado, nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem AF, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

“Garantia Fiduciária”: Caso conste CCI com AF no Anexo VII, 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.

“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 das respectivas Promessas de Compra e Venda.

“INCC”:

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

“Instituição Custodiante das CCI”:

A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, e o Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, n.º 474, Bairro Santo Amaro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42, conforme caso, na qualidade de entidades responsáveis pela custódia das vias originais das Escrituras de Emissão de CCI, conforme declarações de custódia descritas nos anexos Anexo IVa e Anexo IVb ao presente Termo de



Securitização.

“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 409/04”:

A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

“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”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada, à taxa de 10,00 % (dez inteiros por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados na forma da cláusula 4.1.8.2.

“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 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”:**

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.

“Originadores”:

Os originadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

“Outros Ativos”:

Os recursos e investimentos mantidos na

Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.

“Patrimônio Separado”:

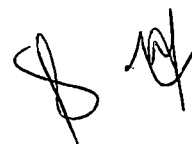
O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) pela Conta Fiduciária; e (iii) pelas Garantias, todos vinculados à 43ª Série da 1ª Emissão de CRI, que é destacado do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à 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 setembro de 2016 será devido e arrecadado entre o dia 1º e 30 de setembro de 2016, sendo certo que referida arrecadação será paga aos Titulares do CRI no 10º (décimo) dia do mês subsequente, ou seja, no dia 10 de outubro de 2016.

“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”: O prazo decorrido entre a Data de Emissão e Primeira Data de Pagamento dos CRI, conforme abaixo definido. Havendo incorporação de juros em 10 de setembro de 2016.

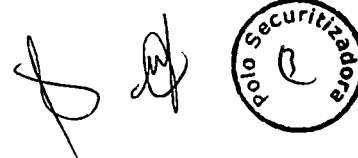
“Primeira Data de Pagamento dos CRI”: Significa o dia 10 de outubro de 2016, na qual será feita o primeiro pagamento de amortização e da Remuneração dos CRI.

“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”: Os Juros Remuneratórios dos CRI e a Atualização Monetária dos CRI.

“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\$ 2.000,00



(dois mil reais) mensais, a partir do 2º (segundo) Dia Útil do mês em que ocorra a Primeira Data de Pagamento dos CRI, 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 for o dia 10 de outubro de 2016, a primeira cobrança da Taxa de Administração da Emissora será feita no dia 04 de outubro de 2016, nos termos da cláusula 7.4 deste Termo.

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização de Créditos da 43ª Série 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 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\$ 7.880.054,61 (sete milhões, oitocentos e oitenta mil, cinquenta e quatro reais e sessenta e um 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 ou pelo INCC, conforme cada Crédito Imobiliário, atualizados nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

3.5. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI pertencem à Emissora.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará ao Cedente, quando do atendimento das Condições Precedentes, o valor especificado no item 3.1, acima, nos termos do item 2.1 do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI que integram a 43ª Série 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 23 (vinte e três) CRI, todos referentes à 43ª 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, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

4.1.2. Valor Global das Séries

4.1.2.1. A 43ª Série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 7.880.054,61 (sete milhões, oitocentos e oitenta mil, cinquenta e quatro reais e sessenta e um centavos), correspondente aos CRI, 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\$ 342.611,07 (trezentos e quarenta e dois mil, seiscentos e onze reais e sete centavos) na Data de Emissão.

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

$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI 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 até a data de atualização, pagamento ou vencimento; e


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

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI será o dia 26 de agosto 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 (i) em moeda corrente nacional; ou (ii) exclusivamente na hipótese de subscrição de CRI pelo Cedente, mediante dação em pagamento de Créditos Imobiliários, devendo, em ambos os casos, a referida integralização ser realizada em observância dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7. Prazo e Vencimento

4.1.7.1. Os CRI terão prazo esperado e legal de amortização de 2.328 (dois mil, trezentos e vinte e oito) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se em 10 de janeiro de 2023 (“Data de Vencimento do CRI”).

4.1.7.4. Caso, na Data de Vencimento do CRI, ainda existam Créditos Imobiliários vigentes e o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI não tenha sido amortizado na sua integralidade em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários, a Data de Vencimento Final dos CRI será prorrogada para 10 de junho de 2024 (“Data de Vencimento Final”), independentemente de deliberação específica pelos Titulares de CRI, quando, na ocorrência de saldo não amortizado dos CRI, estes serão considerados vencidos e não pagos. A alteração da Data de Vencimento dos CRI, bem como de eventuais pagamentos, serão ratificados em aditamento ao presente Termo de Securitização. A alteração da Data de Vencimento dos CRI, 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 5 (cinco) Dias Úteis da data de vencimento original, e (ii) será ratificado em aditamento ao presente Termo de Securitização, celebrado previamente à Data de Vencimento do CRI, 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.

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



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: com periodicidade mensal, nas Data de Aniversário, sendo o primeiro pagamento em 10 de outubro de 2016 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização;
- (ii) A Remuneração dos CRI incorrida e não paga durante o Prazo de Carência, será incorporada ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Aniversário que ocorra dentro do Prazo de Carência, 10 de setembro de 2016.

4.1.8.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os Juros Remuneratórios dos CRI 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 incorporados ou pagos, conforme o caso, ao final de cada Período de Capitalização. A taxa de Juros Remuneratórios dos CRI corresponde a 10,00 % (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial, composta e capitalizada, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

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

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

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



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

Onde:

i = 10,0000 (dez inteiros); e

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

4.1.8.8. A Tabela de Amortização será inicialmente a tabela descrita 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 terão prazo de carência entre a Data de Emissão e a Primeira Data de Pagamento, a qual será o dia 10 de outubro de 2016 (“Prazo de Carência do CRI”);

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 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 Administração da Emissora;
- (ii) constituição ou re-enquadramento do Fundo de Reserva;



- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (iv) pagamento de amortização ordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme Tabela de Amortização vigente para os CRI, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (v) pagamento de Amortização Extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, observando o previsto na Cláusula 4.1.10.1.1.

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

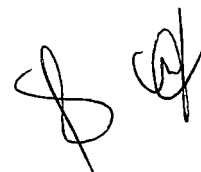
4.1.12. Multa e Juros Moratórios

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 eletronicamente 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, a Conta Fiduciária e as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI, 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 – caso conste CCI com AF no Anexo VII, os eventuais 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, implicará, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em favor da Emissora;



- c) Garantia Fidejussória - Os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF são garantidos pela coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e
- d) Fundo de Reserva.

4.1.17.2. Em razão da Garantia Fidejussória assumida nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem AF, o respectivo Originador deverá pagar, recomprar e/ou permutar os Créditos Imobiliários Inadimplidos.


4.1.17.2.1. Na hipótese de permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos, o respectivo Originador poderá ceder à Emissora novos créditos imobiliários, com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários Inadimplidos permutados, nos termos definidos nas Escrituras de Emissão de CCI, e a exclusivo critério da Emissora.

4.1.17.3. 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.

4.1.17.4. 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), com os recursos a serem recebidos dos Créditos Imobiliários, o qual deverá ser mantido enquanto houverem CRI em circulação, sendo certo que esse montante será recomposto toda vez que for utilizado para pagamento das obrigações, à medida em que os Créditos Imobiliários entrem na Conta Fiduciária.

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

4.1.17.4.2. 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.



4.1.17.4.3. Após o pagamento integral dos CRI, o eventual saldo do Fundo de Reserva será integralmente devido aos Titulares de CRI, em igual proporção, a título de prêmio

4.1.17.5. 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. Após o pagamento integral dos CRI, o saldo na Conta Fiduciária, se houver, será integralmente devido aos Titulares de CRI, em igual proporção, a título de prêmio.

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 do preço de cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, 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, por qualquer Originador, de qualquer disposição de seus documentos societários, que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário tenha tomado conhecimento, não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis, independentemente de aviso recebido da Emissora; ou
- b) existência de declarações falsas ou materialmente imprecisas por parte de qualquer Originador ou de qualquer um dos Devedores 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 em circulação deliberem pela declaração de resolução total ou parcial da Cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI junto aos Originadores, se possível, neste caso com a utilização dos recursos oriundos da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, bem como os recursos disponíveis do Patrimônio Separado para a Amortização Extraordinária parcial ou total do Valor Nominal Unitário dos CRI.

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;



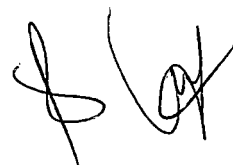
- (c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias corridos, contados da notificação formal 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 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 poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI 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 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. Classificação de Risco

4.1.23.1. 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 distribuição no mercado primário 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 CETIP, e 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, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição até a data da sua efetiva integralização.

5.5. Para fins de atendimento do disposto no item 15 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, 10 (dez) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 3.426.110,70 (três milhões, quatrocentos e vinte e seis mil, cento e dez reais e setenta centavos), tenham sido subscritos



e integralizados (“Montante Mínimo”), a Oferta Restrita poderá ser encerrada, com o cancelamento dos CRI não colocados.

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 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, acrescido dos Juros Remuneratórios até data do resgate. .

5.8. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por cancelar os CRI que não forem colocados, aditando ao presente Termo para refletir o valor total da Oferta Restrita até um montante equivalente ao Montante Mínimo.

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.

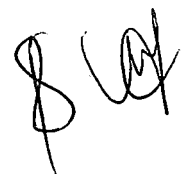
5.9.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no item 5.1.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada,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

CLÁUSULA 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. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos



Créditos Imobiliários poderão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; 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* 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 2º (segundo) Dia Útil do mês em que ocorra a Primeira Data de Pagamento dos CRI, corrigidos monetariamente, anualmente, pela variação do IGP-M nos últimos 12 meses, calculados de forma exponencial, composta e capitalizada. Por exemplo, se a Primeira Data de Pagamento dos CRI for o dia 10 de outubro de 2016, a primeira cobrança da Taxa de Administração da Emissora será feita no dia 04 de outubro de 2016.

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 que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). Por exemplo, a Taxa de Administração da Emissora, após a inclusão dos tributos e/ou taxas de que tratam esta cláusula, será de R\$ 2.251,00 (dois mil e duzentos e cinquenta e um reais).

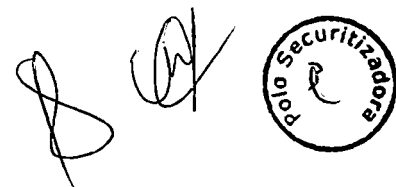
7.6. Sobre os valores em atraso devidos pelo Patrimônio Separado à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.



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 devedor 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; e
 - g) Valor do saldo do Fundo de Reserva na Data de Verificação.

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 irretratável, 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 OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., 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:


- (i) 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;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.
- (viii) que verificou as garantias reais imobiliárias serão objeto de constituição e serão exequíveis tão logo sejam constituídas conforme previsto na alínea “j” dos fatores de Risco, nos termos do inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28.

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 CBLC 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:



- (xxi) acompanhar diariamente o valor unitários dos CRI, calculado pela Emissora, disponibilizando-os aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

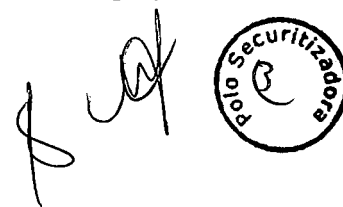
9.5. Pelo exercício de suas atribuições, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com os recursos oriundos do Patrimônio Separado, a seguinte remuneração: (i) uma parcela de implantação de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), a ser paga em 06 (seis) dias após assinatura do Termo de Securitização; e (ii) uma remuneração semestral de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), a ser paga no 06 (seis) meses após assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas no mesmo dia dos semestres subsequentes.

9.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da Emissão, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (i) comentários aos documentos da Emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha a se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) participação em reuniões formais ou virtuais com a Emissora e/ou com investidores; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de relatório de horas à Emissora. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

9.5.2. Caso, após o vencimento dos CRI, o Agente Fiduciário ainda esteja atuando, a remuneração prevista no item 9.5 e no item 9.5.1 acima serão devidas 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. As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “pro-rata die”, se necessário.

9.5.3. As parcelas referidas acima serão acrescidas 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), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, 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 judiciárias 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.

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. Caso os Cedentes tenham adquirido CRI, esses 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 tais titulares de CRI, 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 , conforme Anexo V;
- (iv) a alteração na Remuneração dos CRI ; e
- (v) alteração da Data de Vencimento dos CRI.

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 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; (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 caso conste 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.



10.12. A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; ou (v) 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.

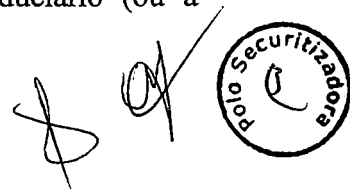
10.13. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral 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, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleias gerais de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por nova securitizadora de créditos imobiliários. 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. .

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado, 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. 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.

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

11.5. Na hipótese de a assembleia geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI 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.

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:

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

Av. das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Condomínio Downtown

CEP 22640-100 Rio de Janeiro, RJ

At.: Antonio Amaro e Monique Garcia

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: antonio.amaro@oliveiratrust.com.br; e ger1.agente@oliveiratrust.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 Extraordinárias Parciais do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI ou Resgate Antecipado, de acordo com os procedimentos da CETIP, observado que os procedimentos de validação, apuração, quantidade e habilitação



de eventual manifestação de aceitação da Oferta de Resgate Antecipado serão realizados fora do âmbito 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.

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 atualizado 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.


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 SE 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: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.ºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos

Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda 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 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; e (iii) risco de falta de liquidez;
- e) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração 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: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e da Emissora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- i) 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;
- j) 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. Ressalta-se, ainda, que não há prazo fatal para constituição das CCI com AF junto as unidades que não tenham ocorrido o registro até a data de celebração do presente Termo.



- k) Auditoria Legal do Originador e dos Devedores dos Créditos: as Cedentes, quando da aquisição dos Créditos Imobiliários, conduziram processo de auditoria do Originador e dos Devedores, bem como dos imóveis originaram os Créditos Imobiliários, a fim de identificar eventuais irregularidades relacionadas aos Créditos Imobiliários que pudessem afetar sua exigibilidade. Nenhum outro processo de auditoria ou verificação do Originador, dos Devedores ou dos imóveis foi realizada após a referida aquisição dos Créditos Imobiliários. A não ser quanto ao comportamento da carteira de Créditos Imobiliários após sua aquisição pela Emissora, esta não pode prestar quaisquer declarações ou garantias quanto à situação do Originador, dos Devedores ou dos imóveis após a aquisição dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes, 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.
- l) Relação Societária entre o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e a Originador: Em algumas CCI, por determinado período de tempo, o Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários possui participação de controle no capital social do Originador. Esse vínculo pode representar riscos ao desenvolvimento independente das atribuições do Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários e afetar negativamente os rendimentos dos CRI.
- m) Hipoteca dos imóveis em favor de terceiros credores: Em algumas CCI, consta a hipoteca, em favor de terceiros credores, do imóvel relacionado aos Créditos Imobiliários. Ainda que o respectivo Originador seja responsável por apresentar, para determinados imóveis, a baixa da respectiva hipoteca em determinado prazo após a Data de Emissão, é possível que referida hipoteca seja executada em favor de terceiros credores antes da sua respectiva baixa, o que poderá afetar negativamente o fluxo financeiro oriundo dos Créditos Imobiliários, e por consequência, o pagamento dos CRI.
- n) 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.

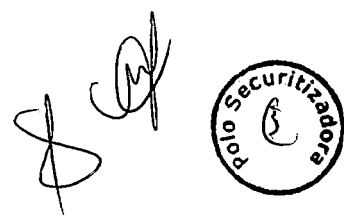
17.3. Todas e quaisquer alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo.

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; (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 (a) 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, 26 de agosto de 2016.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

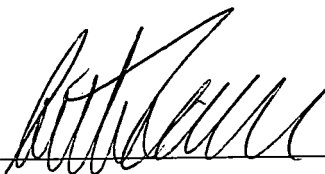
The image shows two handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp. The stamp has the text "Polo Securitizadora" around the perimeter and a stylized letter "B" in the center.

Página de assinaturas 1 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.



Por: Claudio José Carvalho de Andrade
Cargo: Procurador



Por: Andre Pines
Cargo: Procurador

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

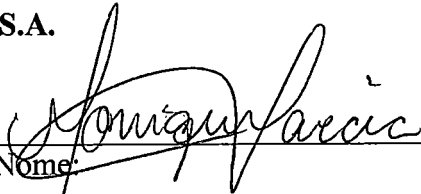


Página de assinaturas 2 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

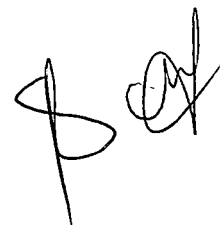
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**



Nome:
Cargo:



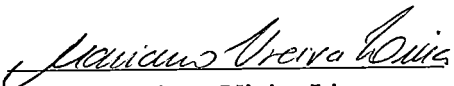
Nome:
Cargo:

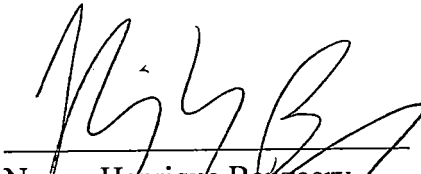




Página de assinaturas 3 de 3 do Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

TESTEMUNHAS

1. 
Nome: Mariano Vieira Lima
CPF/MF: 123.852.337-46

2. 
Nome: Henrique Benzecry
CPF/MF: 080.592.557-03





Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto 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% (dezesete 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.

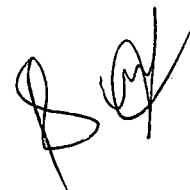
5. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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 da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 43ª Série 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”) n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2016.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

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

A **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001.86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI - da 43ª Série 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.

São Paulo, 26 de agosto de 2016.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo



Anexo IVa ao Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Instituição Custodiante das CCI”), neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante dos “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Real Fiduciária*” e dos “*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Fidejussória*” (“Escrituras de Emissão de CCI”) listados no anexo a esta declaração, DECLARA, que (i) em 26 de agosto de 2016 procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei n.º 10.931”), a custódia das Escrituras de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931, a custódia e o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Créditos Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização” e “Emissora”, respectivamente), datado de 26 de agosto de 2016, e sobre as quais a Emissora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Sexta do Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2016.

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:




Anexo IVa ao Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

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

*Lista das CCIs custodiadas pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A. identificadas pelo Código IF da CETIP*

11A00030510	10G00028641	10G00028679	10G00028638
11A00030529	10G00029127	10G00029070	10G00028685
11A00030513	10G00029132	10G00028690	10G00028676
11A00030533	10G00029116	10G00028664	10G00029147
11A00030511	10G00029091	10G00028663	10G00028648
11A00030519	10G00029146	10G00028653	10G00029047
10G00029049	10G00028662	10G00028654	10G00029140
10G00028671	10G00028650	10G00028639	10G00029084
10G00029074	10G00029036	10G00029072	10K00025995
10G00028669	10G00029045	10G00028691	10K00025979
			10K00025992



Anexo IVb ao Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

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

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, n.º 474, Bairro Santo Amaro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42 (“Instituição Custodiante das CCI”), neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante dos “Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural com Garantia Real Fiduciária” (“Escrituras de Emissão”), listados no anexo a esta declaração, DECLARA, que (i) em 26 de agosto de 2016 procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei n.º 10.931”), a custódia das Escrituras de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931, a custódia e o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 43ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Créditos Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização” e “Emissora”, respectivamente), datado de 26 de agosto de 2016, e sobre as quais a Emissora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Sexta do Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2016.




BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

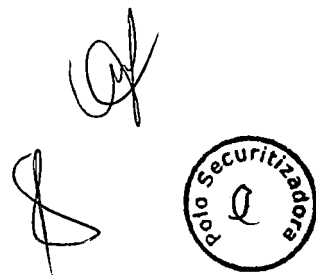




Anexo IVb ao Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

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

Lista das CCIs custodiadas pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. identificadas pelo Código IF da CETIP

09D00016965	08B00007863	08I00019244
08I00017892	08J00015390	08E00003531
08F00005665	08G00004997	09E00003633



Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos da 43 Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Mês	Período Mensal de Apuração	Datas de Pagamento	TA (% de Amortização Acumulada) - CRI
1	ago-16	10-set-16	0.0000%
2	set-16	10-out-16	1.7596%
3	out-16	10-nov-16	2.3332%
4	nov-16	10-dez-16	1.5210%
5	dez-16	10-jan-17	2.8561%
6	jan-17	10-fev-17	3.5143%
7	fev-17	10-mar-17	2.3319%
8	mar-17	10-abr-17	1.7571%
9	abr-17	10-mai-17	2.6029%
10	mai-17	10-jun-17	1.7990%
11	jun-17	10-jul-17	3.2436%
12	jul-17	10-ago-17	1.6331%
13	ago-17	10-set-17	2.2183%
14	set-17	10-out-17	2.3067%
15	out-17	10-nov-17	2.1077%
16	nov-17	10-dez-17	1.9660%
17	dez-17	10-jan-18	4.0000%
18	jan-18	10-fev-18	5.7322%
19	fev-18	10-mar-18	2.9226%
20	mar-18	10-abr-18	2.0755%
21	abr-18	10-mai-18	3.1057%
22	mai-18	10-jun-18	2.2155%
23	jun-18	10-jul-18	2.8380%
24	jul-18	10-ago-18	2.0940%
25	ago-18	10-set-18	2.7725%
26	set-18	10-out-18	2.8252%
27	out-18	10-nov-18	2.5824%
28	nov-18	10-dez-18	2.3342%
29	dez-18	10-jan-19	5.3399%
30	jan-19	10-fev-19	7.6049%



31	fev-19	10-mar-19	3.6143%
32	mar-19	10-abr-19	2.5177%
33	abr-19	10-mai-19	4.1949%
34	mai-19	10-jun-19	2.8313%
35	jun-19	10-jul-19	3.9181%
36	jul-19	10-ago-19	3.0130%
37	ago-19	10-set-19	3.2101%
38	set-19	10-out-19	4.4091%
39	out-19	10-nov-19	3.4961%
40	nov-19	10-dez-19	3.6250%
41	dez-19	10-jan-20	4.5891%
42	jan-20	10-fev-20	11.3248%
43	fev-20	10-mar-20	4.5718%
44	mar-20	10-abr-20	4.2682%
45	abr-20	10-mai-20	4.7515%
46	mai-20	10-jun-20	4.8702%
47	jun-20	10-jul-20	6.9474%
48	jul-20	10-ago-20	5.3887%
49	ago-20	10-set-20	5.5172%
50	set-20	10-out-20	5.6196%
51	out-20	10-nov-20	6.0486%
52	nov-20	10-dez-20	6.1613%
53	dez-20	10-jan-21	8.0625%
54	jan-21	10-fev-21	7.9087%
55	fev-21	10-mar-21	6.0604%
56	mar-21	10-abr-21	4.8966%
57	abr-21	10-mai-21	5.4396%
58	mai-21	10-jun-21	4.1593%
59	jun-21	10-jul-21	4.3760%
60	jul-21	10-ago-21	4.6527%
61	ago-21	10-set-21	4.8805%
62	set-21	10-out-21	5.7203%
63	out-21	10-nov-21	6.0129%
64	nov-21	10-dez-21	5.9843%
65	dez-21	10-jan-22	9.9038%
66	jan-22	10-fev-22	11.9461%
67	fev-22	10-mar-22	9.8675%
68	mar-22	10-abr-22	8.9667%
69	abr-22	10-mai-22	10.3604%
70	mai-22	10-jun-22	11.4887%
71	jun-22	10-jul-22	13.2078%

[Handwritten signature]



72	jul-22	10-ago-22	15.2570%
73	ago-22	10-set-22	18.1543%
74	set-22	10-out-22	24.4055%
75	out-22	10-nov-22	30.2500%
76	nov-22	10-dez-22	39.1749%
77	dez-22	10-jan-23	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 na respectiva Datas de Aniversário, qual seja, 10 de setembro de 2016.




Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos da 43 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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de agosto de 2016.

CARACTERÍSTICAS COMUNS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1) Situação de Registro: Em processo de registro nos respectivos Cartórios de Imóveis
- 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.

