

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 13ª 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 por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente “Emissora”; e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”,

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Rua João Lourenço, nº 250, sala 09, Vila Nova Conceição, no Município e Estado de São Paulo, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.007.592/0001-88, com seu estatuto social registrado sob o NIRE nº. 35.300.396.278 em sessão realizada em 15 de julho de 2011 na Junta Comercial do Estado de São Paulo, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais no final assinados e identificados, doravante designada simplesmente “KPFR” ou “Devedor”,

Considerando que:

- a) a KPFR é responsável pela construção do Empreendimento, adiante definido;
- b) por meio do Contrato de Financiamento, a KPFR contratou junto à CHB financiamento imobiliário no valor de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) a fim de obter recursos para a construção do Sub-Condomínio Residencial do Empreendimento;

- c) a Cedente emitiu 1 (uma) CCI, sem garantia real, sob a forma escritural, para representar a totalidade do Crédito Imobiliário constituído no Contrato de Financiamento, nos termos da Escritura de Emissão da CCI;
- d) a Cessionária é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
- e) sujeito à verificação da Condição Suspensiva adiante definida, a CHB cede, nos termos do Contrato de Cessão, e a Emissora adquire o Crédito Imobiliário representado pela CCI e todos seus acessórios, com o propósito de emitir os CRI, os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400;
- f) a CCI representativa do Crédito Imobiliário integrará o lastro dos CRI da 13ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
- g) integram e devem ser lidos e interpretados em conjunto com o presente Termo de Securitização: (i) o Contrato de Financiamento; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária, firmado no âmbito da emissão dos CRI, em garantia do pagamento do Crédito Imobiliário; (iv) o Contrato de Distribuição; e (v) os Boletins de Subscrição dos CRI; e
- h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”) para vincular o Crédito Imobiliário identificado no Anexo VI do presente Termo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., de acordo com (i) o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, (ii) a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de

2004, conforme alterada, (iii) a deliberação da Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 12 de dezembro de 2012, e (iv) com as seguintes cláusulas e condições abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

- “Acionistas”** SPE Yogo e Kara José, quando referidos em conjunto.
- “Agente de Pagamentos”** BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Av. Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), no Município e Estado do Rio de Janeiro, CEP 20030-021, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.201.501/0001-61, responsável pela abertura e movimentação da Conta Arrecadadora de Dividendos.
- “Agente Fiduciário”** Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificado.
- “Alienação Fiduciária”** como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os Acionistas e a Sociedade constituirão em favor da Emissora, enquanto perdurarem as Obrigações Garantidas, alienação fiduciária (i) da totalidade das ações de que são titulares na KPFR, representativas de 100% (cem por cento) de seu capital social; (ii) de todos os valores pagos pela KPFR relativos às ações alienadas, incluindo, mas sem se limitar, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, aos Acionistas e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às ações alienadas; e (iii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, nos

termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

“Anúncio de Início”

Anúncio de início da distribuição pública dos CRI, a ser publicado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.

“Assembleia”

A assembleia de Titulares dos CRI, realizada na forma da cláusula décima primeira deste Termo.

“Atualização Monetária”

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, será utilizado índice substituto do Contrato de Financiamento, a saber: o IGPM, ou na impossibilidade de utilização deste, o índice oficial que substituir o IPCA ou similar, aplicável a operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor.

“Banco Escriturador”

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

“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, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

“Banco Depositário”

Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, s/nº, Vila Yara, Município de Osasco, Estado de São Paulo, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, que mantém a Conta Vinculada;

<u>“BM&FBOVESPA”</u>	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta.
<u>“CCI”</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela CHB, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representando a totalidade do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Financiamento.
<u>“Cedente”</u>	A CHB.
<u>“CETIP”</u>	A CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
<u>“CETIP 21”</u>	Módulo de registro, custódia eletrônica e negociação de ativos mantido e administrado pela CETIP.
<u>“CHB”</u>	CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede à Rua João Pessoa, 267, 5º andar, Centro, no Município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 (Cedente).
<u>“Código Civil”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Condição Suspensiva”</u>	Significa a condição, descrita no subitem 3.1(ix) deste Termo, para que, nos termos do artigo 125 do Código

Civil, a emissão dos CRI torne-se eficaz.

“Conta Centralizadora”

Conta bancária nº 32.365-9, agência 2373-6, mantida no Banco Bradesco S/A (código de compensação 0237), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento do Crédito Imobiliário. Os recursos do Fundo de Reserva também serão mantidos na Conta Centralizadora.

“Conta Vinculada”

Conta bancária nº 117.109-7, agência 0895-8, mantida no Banco Depositário, de titularidade da KPFR, pela qual transitarão obrigatoriamente recursos decorrentes da Alienação Fiduciária.

“Contrato de Alienação Fiduciária”

Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças, firmado entre a Emissora, o Agente Fiduciário, a SPE Yogo a Kara José e a KPFR.

“Contrato de Cessão”

Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a CHB, a Emissora e a KPFR, por meio do qual a CHB cedeu à Emissora o Crédito Imobiliário representado pela CCI.

“Contrato de Conta Vinculada”

Contrato de Depósito em Garantia, por meio do qual é aberta a Conta Vinculada.

“Contrato de Distribuição”

Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços, da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado em regime de melhores esforços para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta.

“Contrato de Financiamento”

O Contrato de Financiamento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças, firmado nesta data, entre a

KPFR e a CHB, por meio do qual a KPFR contratou junto à CHB financiamento imobiliário no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) a fim de obter recursos para as obras do Sub-Condomínio Residencial do Empreendimento.

“Coordenador Líder”

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001.86.

“Crédito Imobiliário”

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

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados no Crédito Imobiliário, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97.

<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 14 de março de 2013.
<u>“Data(s) de Pagamento da CCI”</u>	As datas de amortização de principal e/ou pagamento de Juros Remuneratórios da CCI, conforme previsto no Contrato de Financiamento.
<u>“Data(s) de Pagamento dos CRI”</u>	As datas de amortização de principal e/ou pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI constantes no Anexo I a este Termo ou no Dia Útil subsequente a uma data ali prevista caso a respectiva data não seja um Dia Útil, sendo certo que a Data de Pagamento dos CRI será sempre 02 (dois) Dias Úteis após a respectiva Data de Pagamento da CCI prevista no Contrato de Financiamento.
<u>“Data de Vencimento”</u>	17 de março de 2017.
<u>Data da Primeira Integralização”</u>	A data que ocorrer a primeira integralização dos CRI que tenham sido subscritos por parte dos investidores, em que estes se tornam Titulares dos CRI, que deverá coincidir com a Data do Primeiro Desembolso;
<u>“Data do Primeiro Desembolso”</u>	A data em que ocorrer o primeiro desembolso do Valor de Principal do Financiamento, nos termos do Contrato de Financiamento, observado que o valor desembolsado na Data do Primeiro Desembolso deve ser igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e que o primeiro desembolso será liberado ao Devedor desde que (i) seja atingido o montante mínimo de subscrição e integralização de CRI, qual seja, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); (ii) sejam recebidos de investidores, no âmbito da Oferta, recursos destinados à integralização de CRI em montante igual ou superior ao valor a ser

desembolsado; e (iii) as despesas totais do Sub-Condómino Residencial do Empreendimento passíveis de financiamento, nos termos do Contrato de Financiamento, sejam iguais ou superiores ao valor a ser desembolsado.

“DDA”

DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

“Devedor”

A KPFR.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil e qualquer outro dia que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&F BOVESPA.

“Documentos da Operação”

Quando referidos em conjunto, o Contrato de Financiamento, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Contrato de Distribuição, o presente Termo e o Contrato de Conta Vinculada.

“Emissão”

A presente emissão de CRI, que constitui a 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

“Emissora”

A Polo Capital Securitizadora S.A., qualificada acima.

“Empreendimento”

O empreendimento imobiliário denominado “Condómino Frade”, formado pelo Sub-Condómino Residencial e pelo Sub-Condómino Comercial, situado no Município de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Governador Mário Covas (antiga Rodovia Rio Santos), s/n, km 508, Bairro do Frade, CEP 23946-015, na área maior denominada “Fazenda do Frade”.

O Empreendimento se encontra atualmente em desenvolvimento e possui projeto aprovado pela

Prefeitura Municipal de Angra dos Reis conforme (i) o Alvará de Licença para Construção de número 273/2011, expedido pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano do Município de Angra dos Reis em 20 de dezembro de 2011, e (ii) a Licença de Instalação de número IN019660, expedida pelo INEA - Instituto Estadual do Ambiente da Secretaria do Ambiente do Estado do Rio de Janeiro em 22 de maio de 2012, com validade até 08 de junho de 2014.

“Escritura de Emissão”

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, firmado entre a CHB e a Instituição Custodiante.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

Qualquer um dos eventos previstos no item 10.1 deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

“Evento de Vencimento Antecipado”

A declaração de vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, nos termos do item 9.1 do Contrato de Financiamento e do subitem 3.1(xxiii) do presente Termo.

“Fundo de Reserva”

Fundo de reserva constituído na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no item 12.2 deste Termo, para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 12.1 abaixo. Os recursos integrantes do Fundo de Reserva serão utilizados para pagamento de quaisquer obrigações do Patrimônio Separado e que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao limite mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Emissora notificará a KPFR para que o Fundo de Reserva seja recomposto ao seu volume inicial de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

<u>“Garantias”</u>	Quando mencionadas em conjunto: (a) instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; e (b) Alienação Fiduciária;
<u>“IGPM”</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“IPCA”</u>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, no informativo mensal disponível em sua página na Internet (http://www.ibge.gov.br).
<u>“Instituição Custodiante”</u>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo, na qualidade de entidade responsável pela custódia da CCI.
<u>“Instrução CVM nº 28”</u>	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 400”</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 409”</u>	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 414”</u>	A Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Kara José”</u>	Kara José Incorporação de Imóveis e Vendas Ltda., sociedade com sede na Rua João Lourenço, nº 250, S/D, Vila Nova Conceição, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.768.324/0001-98.
<u>“KPFRR”</u>	KPFRR Participações e Empreendimentos Imobiliários

S.A., sociedade com sede na Rua João Lourenço, nº 250, sala 09, Vila Nova Conceição, no Município e Estado de São Paulo, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.007.592/0001-88, com seu estatuto social registrado sob o NIRE nº. 35.300.396.278 em sessão realizada em 15 de julho de 2011 na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Lei nº 6.404/76”

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 9.514/97”

A Lei nº 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 nº 10.931/04”

A Lei nº 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.

“Obrigações Garantidas”

Todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, decorrente ou relacionadas (a) ao pagamento do Crédito Imobiliário e demais obrigações assumidas pelo Devedor no âmbito do Contrato de Financiamento; (b) às obrigações pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor no Contrato de Cessão, incluindo quaisquer indenizações, multas, juros, atualizações monetárias, encargos, despesas, entre outras, previstas no Contrato de Cessão; (c) ao pagamento dos CRI; e (d) a todas e quaisquer obrigações do Patrimônio Separado.

“Oferta”

A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 5.1.5, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos do Patrimônio Separado.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) pelas ações objeto da Alienação Fiduciária e pela Conta Vinculada na qual transitarão os recursos emergentes dos direitos de crédito objeto da Alienação Fiduciária; (iii) pela Conta Centralizadora; e (iv) pelo Fundo de Reserva, todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio comum 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 nº 9.514/97.

“Período de Capitalização”

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de pagamento dos Juros Remuneratórios e termina na data de pagamento dos Juros Remuneratórios subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

“Período de Carência das CCI”

Significa o prazo decorrido entre a Data do Primeiro Desembolso e a primeira Data de Pagamento das CCI, prevista para 15 de abril de 2016, conforme Anexo I ao Contrato de Financiamento.

“Período de Carência dos CRI”

Significa o prazo decorrido entre a Data da Primeira Integralização e a primeira Data de Pagamento dos CRI, prevista para 19 de abril de 2016, conforme Anexo I ao presente Termo.

“Preço de Aquisição”

Pela aquisição do Crédito Imobiliário e da CCI que o representa, a Emissora pagará à CHB o Preço de Aquisição definido na cláusula segunda do Contrato de Cessão.

“Procedimento de Bookbuilding”

Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder para definição da remuneração dos CRI, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400.

“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) o Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) as Garantias; e (iii) a Conta Centralizadora, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei nº 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”

Significa a remuneração incidente sobre o valor nominal unitário dos CRI, conforme descrito no item 5.1.1 deste Termo.

“SPE Yogo”

SPE Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 11.973.234/0001-31, com seu estatuto social registrado sob o NIRE nº. 33.300.293.361 em sessão realizada em 07 de agosto de 2012 na Junta Comercial do

Estado de Rio de Janeiro.

“Sub-Condômínio Comercial”

A parte comercial do Empreendimento, formado (i) pelo Hotel FRAD.E, (ii) pela área comercial composta por lojas, (iii) o *Spa* e (iv) o *fitness center*, as quais serão desenvolvidas em área objeto da matrícula 14.006 do Cartório de Imóveis.

“Sub-Condômínio Residencial”

A parte residencial do Empreendimento, formada por 4 (quatro) Sub-Condômínios Residenciais, a saber: (i) Vila Maris, (ii) Vila Acqua e (iii) Vila Natura, as quais são objeto da matrícula 14.006 do Cartório de Imóveis e foram lançadas através do memorial de incorporação registrado no Cartório de Imóveis em 22 de dezembro de 2011, e (iv) Península, objeto da matrícula 13.120-A do Cartório de Imóveis, a ser futuramente lançado.

“Tabela de Pagamentos”

Tabela constante do Anexo I deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Pagamentos aplicável aos CRI será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI, devendo a Tabela de Pagamentos atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada no Módulo da CETIP.

“Termo”

O presente Termo de Securitização de Créditos da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.

“Titulares dos CRI”

Os investidores que sejam Titulares dos CRI;

“Valor Principal do Financiamento”

R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1 Pelo presente Termo a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade do Crédito Imobiliário, representado pela CCI e cedido à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo.

2.2 A presente Emissão foi autorizada pela Diretoria da Emissora, em reunião realizada em 12 de dezembro de 2012, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA, em 21 de dezembro de 2012 sob o nº 0002424169.

2.3 Foi vinculado à presente Emissão o Crédito Imobiliário, com saldo devedor total de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão. A identificação do Empreendimento a que se vincula o Crédito Imobiliário encontra-se descrita no item “3” do Anexo VI a este Termo.

2.4 A CCI representativa da integralidade do Crédito Imobiliário vinculado aos CRI pelo presente Termo foi emitida pela CHB sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e devidamente registrada na CETIP.

2.4.1 A CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.5 A titularidade do Crédito Imobiliário foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva. A transferência da CCI da CHB para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.

2.6 Pela aquisição do Crédito Imobiliário e da CCI que o representa, a Emissora pagará à CHB o Preço de Aquisição, o qual deverá ser realizado de acordo com a cláusula segunda do Contrato de Cessão, em cada uma das datas de desembolso do Contrato de Financiamento, que coincidirão com as datas de liquidação financeira da Oferta, desde que tenham sido satisfeitas todas as condições referidas no item 2.3 do Contrato de Cessão.

2.7 O Crédito Imobiliário tem seu valor principal ajustado e acrescido de juros conforme estabelecido na Cláusula Quinta abaixo.

2.8 A cobrança administrativa e judicial, caso necessária, do Crédito Imobiliário será realizada diretamente pela Emissora, sendo certo que todos os pagamentos efetuados pelo Devedor serão realizados diretamente na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI, possuem as seguintes características:

- i) Emissão: 1ª (primeira) emissão;
- ii) Série: 13ª (décima terceira) série;
- iii) Quantidade de CRI: 200 (duzentos);
- iv) Valor Total da Oferta: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) na Data de Emissão;
- v) Valor Nominal Unitário: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Data de Emissão;
- vi) Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: atualização monetária mensal, *pro rata temporis*, pela variação acumulada do IPCA, acrescido de taxa de 13% a.a. (treze por cento ao ano), definida no Procedimento de *Bookbuilding*, desde a Data do Primeiro Desembolso;
- vii) Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal, após o Período de Carência dos CRI, de 36 (trinta e seis) meses, conforme descrito na tabela de pagamentos constante do Anexo I deste Termo (“Tabela de Pagamentos”), sendo certo que a data de pagamento dos Juros Remuneratórios coincidirá com a Data de Pagamento dos CRI, prevista no Anexo I deste Termo;
- viii) Amortização de Principal: mensal, após o Período de Carência dos CRI, a ser feita nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito na Tabela de Pagamentos constante do Anexo I deste Termo;

- ix) Período de Carência dos CRI: O prazo decorrido entre a Data da Primeira Integralização e a primeira Data de Pagamento dos CRI, prevista para 19 de abril de 2016, conforme Anexo I ao presente Termo.
- x) Condição Suspensiva: A eficácia da emissão dos CRI encontra-se suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo que a emissão dos CRI passará a produzir efeitos a partir do momento em que, cumulativamente, (i) sejam recebidos de investidores, no âmbito da Oferta, recursos destinados à integralização de CRI em montante igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); (ii) sejam recebidos de investidores, no âmbito da Oferta, recursos destinados à integralização de CRI em montante igual ou superior ao somatório de todos os valores liberados e do valor a ser desembolsado no Contrato de Financiamento; e (iii) as despesas totais do Sub-Condomínio Residencial do Empreendimento passíveis de financiamento sejam iguais ou superiores ao somatório de todos os valores Liberados e do valor a ser desembolsado, nos termos do Contrato de Financiamento;
- xi) Forma: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela CETIP, em nome do Titular dos CRI, quando depositados no CETIP 21. Para os CRI depositados na BM&FBOVESPA, será emitido, pela BM&FBOVESPA, extrato de custódia, em nome do Titular do CRI, que será igualmente reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI;
- xii) Data de Emissão: 14 de março de 2013;
- xiii) Local de Emissão: O local de emissão é a cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- xiv) Prazo de Vencimento: Os CRI terão prazo de 48 (quarenta e oito) meses;
- xv) Data de Vencimento: 17 de março de 2017 (“Data de Vencimento”);
- xvi) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, desde a Data da Primeira

Integralização até a data da efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, conforme aplicável;

- xvii) Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- xviii) Local de Pagamentos dos CRI: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, conforme o caso. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP ou na BM&FBOVESPA em qualquer Data de Pagamento dos CRI, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Pagamento dos CRI, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na sede da Emissora;
- xix) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relacionada aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Caso a data de vencimento ou de vencimento antecipado de obrigações referentes aos CRI coincida com dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 02 (dois) Dias Úteis, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, observado o prêmio de remuneração previsto no item 5.6 do Contrato de Financiamento;
- xx) Regime Fiduciário: Será instituído regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, as Garantias, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora, nos termos da cláusula oitava deste Termo;

- xxi) Pagamentos do Crédito Imobiliário: Os pagamentos do Crédito Imobiliário serão depositados pelo Devedor diretamente na Conta Centralizadora;
- xxii) Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das despesas do Patrimônio Separado, a KPFR deverá constituir um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, no valor do Limite Mínimo, nos termos da cláusula décima segunda abaixo. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora notificará o Devedor para que o Fundo de Reserva seja recomposto ao seu Volume Inicial, em 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da notificação.
- xxiii) Vencimento Antecipado: Será considerada como um evento de vencimento antecipado dos CRI, a declaração de vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, nos termos da cláusula nona do Contrato de Financiamento. As obrigações do Devedor assumidas sob o Contrato de Financiamento também poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, mediante simples aviso da Emissora ao Devedor, com cópia ao Agente Fiduciário, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo (“Evento de Vencimento Antecipado dos CRI”):
- a. o Devedor, a SPE Yogo, ou a Kara José deixarem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente deste Contrato ou de qualquer outro Documento da Operação, desde que a mora no cumprimento das obrigações não seja saldada dentro dos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua verificação, salvo se prazo de cura diverso for definido neste Contrato ou nos Documentos da Operação, conforme o caso, observado o disposto no subitem "v" abaixo;
 - b. o Devedor não apresente à CHB ou à Emissora, conforme o caso, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, documentos contábeis do Empreendimento ou outros documentos comprobatórios de que os recursos do financiamento imobiliário foram empregados para o fim previsto no Contrato de Financiamento;
 - c. os recursos decorrentes do financiamento imobiliário tomado pelo Devedor nos termos do Contrato de Financiamento não sejam aplicados no financiamento de parte ou da totalidade das despesas já incorridas ou que venham a ocorrer, a

partir da presente data, relacionadas ao desenvolvimento imobiliário e construção do Sub-Condomínio Residencial do Empreendimento;

- d. haja a paralisação ou retardamento superior a 180 (cento e oitenta) dias nas obras do Empreendimento, sem que seja comprovada a ocorrência de força maior ou caso fortuito;
- e. se o Devedor, a SPE Yogo ou a Kara José tiverem sua liquidação ou insolvência decretada ou se requererem recuperação judicial ou extrajudicial, ou autofalência, ou tiverem sua falência decretada ou pedido de falência não elidido no prazo legal;
- f. protesto de títulos contra o Devedor, a SPE Yogo ou a Kara José, ainda que na condição de garantidor, cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse 5% (cinco por cento) do valor do Financiamento, salvo se no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis da data de sua ocorrência for comprovado pelo Devedor, pela SPE Yogo ou pela Kara José, conforme o caso, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, que foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- g. for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação do Devedor, da SPE Yogo ou da Kara José, prestadas em qualquer Documento da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a CHB ou para a Emissora;
- h. seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial que (i) possa resultar em paralisação das obras do Empreendimento por mais de 180 (cento e oitenta) dias, ou (ii) com relação ao Empreendimento, que reconheça violação de leis de zoneamento, ou descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, do meio ambiente ou do patrimônio histórico, ou outras decisões que de alguma maneira possam afetar negativamente o Empreendimento, seja direta ou indiretamente, exceto se não transitadas em julgado e passíveis de interposição de recurso;
- i. houver fusão, cisão, mudança de controle, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária pelo Devedor, que, a critério exclusivo da CHB ou da Emissora, conforme o caso, implique em aumento significativo do risco de crédito do Devedor ou de sua sucessora,

conforme o caso, ou mude o Devedor de grupo econômico, exceção feita ao processo de reestruturação societária do Devedor relacionado à separação da sua controlada HF Grupo Hoteleiro Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.288.198/0001-28, com sede na Cidade de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia Governador Mario Covas, Km. 509, CEP 23946-015HF, atualmente em curso;

- j. pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus acionistas, tal como participação no lucro, prevista no estatuto social do Devedor, caso o Devedor esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas no Contrato de Financiamento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, sem prejuízo da Alienação Fiduciária;
- k. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra o Devedor, a SPE Yogo ou a Kara José, ainda que na condição de garantidor, em valor unitário ou agregado, igual ou superior a 5% (cinco por cento) do Valor do Principal do Financiamento, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;
- l. transformação do Devedor em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404/76;
- m. realização de redução de capital social do Devedor com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia e expressa da CHB ou da Emissora, conforme o caso;
- n. se as obrigações de pagar do Devedor previstas neste Contrato deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias do Devedor ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- o. descumprimento de qualquer decisão administrativa ou governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais do Devedor;

- p. ocorrência de vencimento antecipado, ou a possibilidade de se declarar o vencimento antecipado, de qualquer outro contrato ou instrumento que o Devedor, a SPE Yogo e/ou a Kara José tenha celebrado e/ou venha a celebrar com a CHB ou com a Emissora, incluindo os Documentos da Operação, ou ainda no âmbito de operação de emissão de CRI lastreados na CCI;
- q. ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil ou nas demais leis aplicáveis;
- r. se o cumprimento pelo Devedor de qualquer obrigação sua nos termos do Contrato de Financiamento ou de quaisquer outros Documentos da Operação tornar-se ilícito;
- s. ocorrência de qualquer decisão judicial ou administrativa, para as quais não caiba qualquer tipo de recurso e que possa afetar negativamente os ativos do Devedor ou as Garantias, nos termos dos Documentos da Operação;
- t. ocorrência de qualquer decisão judicial ou administrativa que possa, comprovadamente, afetar de forma negativa o fluxo de recebíveis decorrente da venda das unidades do Empreendimento;
- u. caso seja verificada a existência de gravames de qualquer natureza sobre as Garantias, exceto pela alienação fiduciária das ações representativas do capital social da KPFR constituída em favor de Domus Companhia Hipotecária, companhia hipotecária com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada do Galeão, nº 2879, grupo 310, Ilha do Governador, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças, datado de 12 de agosto de 2011, sendo certo que tal alienação fiduciária deverá ser liberada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data do Primeiro Desembolso, sob pena do vencimento antecipado dos CRI;
- v. caso o Devedor deixe de cumprir, na forma e quando devidas, quaisquer de suas obrigações estabelecidas no item 10.5 do Contrato de Financiamento, não se aplicando neste caso o prazo para purgação de mora de que trata o subitem (a) acima;

w. caso, por qualquer motivo, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis a contar Data do Primeiro Desembolso, não tenha sido devidamente constituída em favor da Emissora e/ou não se encontre plenamente eficaz a Alienação Fiduciária, sobre quaisquer dos bens objeto do Contrato de Alienação Fiduciária e nos exatos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

xxiv) Liquidação Antecipada e Amortização Extraordinária: é assegurado ao Devedor, desde que em dia com suas obrigações e desde que após o prazo final de colocação da Oferta dos CRI, o direito de (i) liquidar totalmente o Crédito Imobiliário antes do seu vencimento, ou (ii) efetuar amortizações extraordinárias parciais, desde que nunca inferiores a 5% (cinco por cento) do Valor de Emissão (conforme definido no Contrato de Financiamento). Na hipótese de liquidação antecipada do Crédito Imobiliário ou de amortizações extraordinárias, a Emissora promoverá a liquidação antecipada ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do recebimento dos recursos correspondentes pela Emissora, sendo o valor da liquidação antecipada dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, calculado da seguinte forma, após atualização monetária na forma prevista neste Termo:

$$SDA = \sum_{i=1}^N \left[\frac{PMT_i}{\left(1 + \frac{TX}{100}\right)^{\left(\frac{dup}{252}\right)}} \right]$$

onde:

SDA = Saldo devedor anterior à liquidação antecipada ou à amortização extraordinária.

PMT_i = Valor da i -ésima parcela devida e não paga pelo Devedor, calculada conforme o item 5.4 do Contrato de Financiamento;

TX = 11 (onze);

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento da CCI prevista no Contrato de Financiamento, conforme o Anexo I do Contrato de Financiamento, e a data de liquidação antecipada, sendo “dup” necessariamente um número inteiro;

E o saldo do Valor Nominal Unitário remanescente após a liquidação antecipada ou amortização extraordinária será calculado da seguinte forma:

$$SDR = \sum_{i=1}^N \left[\frac{PMT_i}{\left(1 + \frac{TX}{100}\right)^{\left(\frac{dup}{252}\right)}} \right] - Antecipação$$

onde:

SDR = Valor Nominal Unitário atualizado, multiplicado pelo número de CRI, remanescente após liquidação antecipada ou amortização extraordinária.

Antecipação = Valor pago à título de liquidação antecipada ou amortização extraordinária.

Só se considerará a liquidação antecipada dos CRI caso o valor pago antecipadamente pela Emissora se iguale ao SDA, isto é, o saldo devedor anterior à liquidação antecipada ou à amortização extraordinária, tornando o SDR igual a zero.

Caso o SDR seja positivo, a Emissora procederá ao recálculo das parcelas mensais remanescentes, mantendo-se o prazo remanescente e conservando a Taxa de Juros conforme descrito no item 4.1 do Contrato de Financiamento, bem como mantendo inalteradas todas as demais características do Crédito Imobiliário estabelecidas no Quadro Resumo do Contrato de Financiamento, tendo como base de cálculo o SDR calculado conforme fórmula acima.

- xxv) Liquidação Antecipada por Opção do Titular: a Emissora, se assim previamente deliberado em Assembleia, poderá exigir do Devedor a liquidação integral do Crédito Imobiliário antes do seu vencimento, em qualquer data após a Data Limite de Desembolso (conforme definido no Contrato de Financiamento), a partir da data em que o Saldo Devedor (conforme definido no Contrato de Financiamento) passar a representar 5% (cinco por cento) ou menos do Valor de Emissão; os recursos obtidos com a liquidação antecipada do Crédito Imobiliário serão utilizados pela Emissora para promover a liquidação antecipada ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de seu recebimento pela Emissora; e

xxvi) Vigência dos CRI: a Emissão tornar-se-á eficaz na data em que se verificar a Condição Suspensiva e os CRI permanecerão em vigor e plenamente exigíveis, de acordo com o disposto neste Termo, até que integralmente quitadas todas as obrigações principais e acessórias emergentes do CRI, podendo os Titulares dos CRI exercer, diretamente ou por intermédio do Agente Fiduciário, conforme o caso, todos os direitos e prerrogativas que lhes são conferidos neste Termo e nos demais Documentos da Operação, inclusive no que diz respeito às Garantias, independentemente de ter sido ultrapassada a Data de Vencimento, desde que existam obrigações em aberto relativas aos CRI, inclusive encargos moratórios e demais penalidades eventualmente aplicáveis.

3.1.2 A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI descritos nas alíneas (a), (c), (d), (e), (f), (h), (j), (l), (m), (n), (r), (u), (v) ou (w) do item 3.1(xxiii) acima acarretará o vencimento antecipado automático do Contrato de Financiamento, sendo que, nesta hipótese, todas as obrigações decorrentes dos CRI serão declaradas como antecipadamente vencidas após 3 (três) Dias Úteis do vencimento antecipado automático do Contrato de Financiamento, e será exigido o pagamento do que for devido, devendo a Emissora notificar o Devedor, por escrito, do vencimento antecipado.

3.1.2.1 Ocorrendo, após o início da Oferta dos CRI, quaisquer das demais hipóteses previstas no item 3.1 (xxii) acima, exceto aquelas expressamente mencionadas no item 3.1.2, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia de Titulares dos CRI, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado, observado o disposto neste Termo.

3.1.2.2 A Assembleia acima referida somente poderá determinar que a Emissora não notifique o Devedor sobre o vencimento antecipado por deliberação de Titulares dos CRI detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI, excluídos aqueles que se encontrem em poder do Devedor, dos Acionistas, da Emissora e/ou de suas respectivas controladas, controladoras, coligadas, demais empresas integrantes de seu grupo econômico, administradores e/ou sócios de quaisquer dessas sociedades (sendo os CRI remanescentes após tais exclusões doravante designados “CRI em Circulação”).

3.1.2.3 Não se realizando a Assembleia conforme disposto no item 3.1.2.2 supra no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Polo Securitizadora tomar ciência da ocorrência do referido evento, ou em não havendo: (a) sua convocação, (b)

deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (c) o quórum previsto no item 3.1.2.2 supra em favor da não declaração do vencimento antecipado, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencido o Contrato de Financiamento, sendo que, nesta hipótese, todas as obrigações decorrentes dos CRI serão declaradas como antecipadamente vencidas após 3 (três) dias úteis da declaração do vencimento antecipado do Contrato de Financiamento, e será exigido o pagamento do que for devido, mediante comunicação escrita ao Devedor, aplicando-se o disposto no item 3.1.2.4 abaixo.

3.1.2.4 Ocorrendo o vencimento antecipado do Crédito Imobiliário, o Devedor deverá efetuar o pagamento do saldo devedor, devidamente atualizado, acrescido dos juros remuneratórios, encargos moratórios e quaisquer outros valores devidos sob o Contrato de Financiamento, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis, contados do recebimento da carta notificação descrita no item 3.1.2 ou no item 3.1.2.3 acima, conforme o caso.

3.1.3 Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário e/ou o Devedor, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente, e em qualquer caso em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis, notificará a Emissora para que esta providencie o estabelecido no item precedente. Da mesma forma a Emissora, caso venha a tomar ciência da ocorrência de em Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, deverá comunicar ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis.

3.2 Os CRI da presente Emissão serão registrados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário nos sistemas administrados pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA.

3.3 Os CRI serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 400, nos termos do Contrato de Distribuição. Será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.4 De acordo com o plano de distribuição, os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

3.5 A Emissora e o Coordenador Líder iniciarão a Oferta após a concessão do registro da Oferta perante a CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do prospecto definitivo ao público investidor. A colocação primária dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos (i) do CETIP 21,

administrado e operacionalizado pela CETIP; e (ii) do DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

3.6 Os CRI serão distribuídos publicamente a pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento representem valores que excedam o limite de aplicação de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e que declarem sua qualidade de investidores qualificados, fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN nº 2.689/2000 e da Instrução CVM nº 325, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, exceto conforme disposto no item 3.6.1 abaixo. O Coordenador Líder organizará a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

3.6.1 No âmbito da Oferta, qualquer Pessoa Vinculada, qual seja: (i) administrador ou acionista controlador da Emissora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) administrador ou controlador do Devedor ou de quaisquer dos Acionistas, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), realizou a sua oferta firme de compra de CRI junto ao Coordenador Líder, até o Dia Útil que precedeu a realização do Procedimento de *Bookbuilding* em 7 (sete) Dias Úteis.

3.7 O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

3.8 Conforme previsto no item 3.1(x) acima, a eficácia da Emissão dos CRI encontra-se suspensa, conforme estabelecido no artigo 125 do Código Civil, de modo que a Emissão dos CRI passará a produzir efeitos a partir do momento em que for cumprida a Condição Suspensiva.

3.8.1 Tendo em vista a implementação da Condição Suspensiva, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam desde já autorizados, com a finalidade de refletir as alterações relativas aos desembolsos do Contrato de Financiamento, a (i) celebrar aditamentos aos

Documentos da Operação; (ii) a tomar todas as providências necessárias em relação aos Documentos da Operação, e (iii) a promover todas as alterações necessárias nos sistemas CETIP 21 e DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrados, respectivamente, pela CETIP e pela BMF&BOVESPA, cabendo à Emissora verificar o cumprimento da Condição Suspensiva.

3.9 Para fins de atendimento do disposto no item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, encontram-se anexas ao presente Termo (i) declaração emitida pelo Agente Fiduciário, conforme Anexo II ao presente Termo, (ii) declaração emitida pelo Coordenador Líder, conforme Anexo III ao presente Termo, e (iii) declaração emitida pela Emissora, conforme Anexo V ao presente Termo.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – JUROS REMUNERATÓRIOS, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1 A Remuneração dos CRI será calculada e paga, respectivamente, nos termos do item 5.1.1 abaixo.

5.1.1 O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será corrigido monetariamente *pro rata temporis*, desde a Data do Primeiro Desembolso, pela variação do IPCA. A Remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, é composta por juros remuneratórios correspondentes a taxa de até 13% a.a. (treze por cento ao ano), definida no Procedimento de *Bookbuilding*. A correção monetária e a Remuneração dos CRI serão calculadas de acordo com a fórmula abaixo:

a) o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI com correção 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 de Integralização, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator da variação do IGPM calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n = Número índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI₀ = Número índice do IPCA referente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês da Data de Integralização;

- b) o cálculo da Remuneração dos CRI será realizado da seguinte forma:

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios dos CRI acumulados no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 5.1.1 acima;

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

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

Onde:

i = Taxa de Juros Remuneratórios dos CRI informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dup = Número de Dias Úteis a Data do Primeiro Desembolso ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, ou a data de amortização extraordinária, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “**dup**” necessariamente um número inteiro.

- c) o cálculo das parcelas da amortização programada dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$AM_i = VNe \times TA_i \times C_i$$

Onde:

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

VNe = Valor nominal de emissão dos CRI, considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C_i = Fator de atualização da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado na forma do item 5.1.1 acima;

5.1.2 Haverá amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser realizada conforme as Datas de Pagamento dos CRI descritas na Tabela de Pagamentos constante do Anexo I deste Termo, sendo certo que as Datas de Pagamento dos CRI serão sempre no segundo Dia Útil subsequente às respectivas Datas de Pagamento da CCI.

5.1.3 Caso o IPCA venha a ter o seu uso restrito, não seja publicado, tenha seu cálculo suspenso, seja extinto, fique temporariamente indisponível, ou não seja legalmente aplicável, adotar-se-á o mesmo parâmetro de cálculo que seja adotado como substituto do IGPM no Crédito Imobiliário.

5.1.4 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.1.5 Os recursos oriundos dos pagamentos pelo Devedor do Crédito Imobiliário 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 (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

- (i) pagamento das despesas relacionadas à emissão e manutenção dos CRI, suportadas pelo Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento dos Juros Remuneratórios; e
- (iii) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme Tabela de Pagamentos vigente para os CRI, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

5.1.6 Os recursos eventualmente excedentes do Crédito Imobiliário, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos e após o resgate integral dos CRI, por qualquer motivo, serão integralmente devidos aos Titulares dos CRI, assim como os recursos eventualmente excedentes da liquidação antecipada do Crédito Imobiliário, após o atendimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, exceção feita aos eventuais saldos do Fundo de Reserva, os quais, caso existam, serão devolvidos ao Devedor, nos termos da cláusula 12.2.4 abaixo.

CLÁUSULA SEXTA– DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.1 A Emissora neste ato declara 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 legítima e única titular do Crédito Imobiliário;
- v) é responsável pela existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Financiamento;
- vi) o Crédito Imobiliário encontram-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra o Devedor em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

- ix) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- x) o Crédito Imobiliário não será em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

6.1.1 A Emissora compromete-se a notificar em até 10 (dez) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

6.2 A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação a ser realizada, conforme previsto neste Termo, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

6.3 A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI.

6.3.1 Referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido do Devedor; e
- g) saldo devedor do Crédito Imobiliário.

6.4 A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário.

6.5 A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco escriturador e liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

6.6 A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante; (iii) do Banco Escriturador; (iv) do Banco Liquidante; (v) do Banco Depositário; (vi) do Agente de Pagamentos; e (vii) de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresas de medição de obra, contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e assegurar a realização do Crédito Imobiliário e Garantias integrantes do Patrimônio Separado desta Emissão, exclusivamente (“Prestadores de Serviço”), será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem a maioria simples dos CRI, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Emissora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Emissora, notadamente, mas sem limitação, auditores independentes e bancos liquidantes, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Emissão.

6.6.1 Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o item 6.6 acima, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados (“Ordem de Preferência”), para substituir o Prestador de Serviço, cabendo à Assembleia deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

6.6.2 Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela Assembleia, os titulares dos CRI deverão indicar na própria Assembleia, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora dentro do prazo de até 5 (cinco) dias úteis, mediante manifestação por escrito desta.

6.6.3 Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela Assembleia, decidir-se-á a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação

de orçamentos (i) do primeiro indicado na Ordem de Preferência da Emissora; e (ii) da empresa indicada pela Assembleia, nos termos do item 6.6.2 acima. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento.

6.6.4 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 Instrução CVM nº 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.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1 Os CRI contarão com as seguintes Garantias:

- i) Alienação Fiduciária, observado o estabelecido no item 7.2.1 abaixo; e
- ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

7.2 Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora.

7.2.1 A Alienação Fiduciária não se encontra constituída na Data de Emissão. No prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data da Primeira Integralização o Devedor e/ou as Acionistas enviarão à Emissora, ao Agente de Pagamentos e ao Agente Fiduciário cópia autenticada das páginas do Livro de Registro de Ações Nominativas do Devedor, demonstrando a averbação da Alienação Fiduciária, nos termos do artigo 40 da Lei nº 6.404/76, sob pena de vencimento antecipado dos CRI, nos termos do subitem “v” do item 3.1(xxiii) do presente Termo.

CLÁUSULA OITAVA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre (i) o Crédito Imobiliário representado pela CCI, (ii) as Garantias, (iii) a Conta Vinculada, (iv) a Conta Centralizadora, e (v) o

Fundo de Reserva, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a presente Emissão de CRI.

8.1.1 O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

8.2 O Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Garantia, a Conta Vinculada, a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva, 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 nº 10.931/04.

8.2.1 O Patrimônio Separado será composto (i) pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) pelas ações objeto da Alienação Fiduciária e pela Conta Vinculada na qual transitarão os recursos emergentes dos direitos de crédito objeto da Alienação Fiduciária; (iii) pela Conta Centralizadora; e (iv) pelo Fundo de Reserva, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.3 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, o Crédito Imobiliário, as Garantias e a Conta Vinculada estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

8.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração líquida equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês, sendo a primeira parcela a ser paga na Data de Emissão, e as demais parcelas todo dia 15 dos meses subsequentes, até a Data de Vencimento. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGPM e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

8.4.1 A Emissora manterá registro contábil do Patrimônio Separado independente do restante de seu patrimônio e elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

8.4.2 Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- i) a custódia da via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante. e
- (ii) o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário serão realizados pela Emissora.

8.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA – AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo.

9.2 Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- i) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28; e

- iv) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas no presente Termo.

9.3 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente, sem prejuízo de outras atribuições que lhe sejam imputadas pela Instrução CVM nº 28:

- i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- ii) acompanhar a manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- iv) promover, na forma prevista na cláusula décima abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- viii) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- ix) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

- x) notificar tempestivamente, e em qualquer caso, se possível individualmente, em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis, os titulares dos CRI, assim que tomar ciência de sua ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo, inclusive caso venha a ter ciência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI;
- xi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, mediante aprovação em Assembleia Geral, auditoria extraordinária na Emissora;
- xii) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- xiii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI à época da extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.

9.3.1 A atuação do Agente Fiduciário limitar-se-á ao escopo das Instruções CVM n^{os} 28 e 414, da Lei n^o 9.514/97, dos artigos aplicáveis da Lei n^o 6.404/76 e do estabelecido no presente Termo.

9.4 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5^o (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

9.4.1 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas que sejam incorridas para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos, desde que devidamente comprovados, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia, ata da Assembleia dos titulares dos CRI, etc.), despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas com *conference call* e contatos telefônicos. Referidas despesas poderão ser pagas ou reembolsadas pela Emissora apenas se as referidas despesas estejam de acordo com parâmetros razoáveis de mercado, mediante prévia aprovação, se possível.

O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.4.2 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 9.4, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

9.4.3 As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

9.4.4 A remuneração definida no item 9.4 acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

9.4.5 As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, devido pela fonte pagadora, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, destituição, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

9.6 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- ii) por deliberação em Assembleia aprovada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI, exceto conforme o inciso (iii) abaixo;

iii) por deliberação em Assembleia aprovada pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997 ou de descumprimento das incumbências mencionadas no item 9.3 acima.

9.7 O agente fiduciário eleito em substituição, nos termos do item 9.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

9.9 Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância ou de destituição do Agente Fiduciário, nos termos do item 9.6 acima, por meio de deliberação em Assembleia aprovada pelo voto da maioria simples dos titulares dos CRI.

9.10 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares dos 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 dos CRI a ele transmitidas, conforme definidas pelos titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares dos 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 nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.11 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.

9.12 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares dos 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 dos CRI reunidos em Assembleia.

CLÁUSULA DÉCIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, contados da Data de Pagamento dos CRI, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelo Devedor, conforme estipulado no Contrato de Financiamento; e
- v) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

10.2 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário este deverá convocar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar

conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberarem, sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo 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 nos termos da primeira convocação.

10.3. Na Assembleia mencionada no item 10.2. acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do respectivo Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova companhia securitizadora fixando os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

10.3.1 A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI.

10.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Crédito Imobiliário integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar o Crédito Imobiliário que integra o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário que lhe foi transferido, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir a parcela não realizada do Crédito Imobiliário aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, se for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

11.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2 A Assembleia poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI ou pela CVM.

11.3 Observado o disposto no item 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia toda vez que a Emissora, na qualidade de credora do Crédito Imobiliário, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Financiamento, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente ao Devedor.

11.3.1 A Assembleia mencionada no item 11.3 acima deverá ser realizada em data suficientemente anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, nos termos do Contrato de Financiamento, desde que respeitando o prazo legal para convocação.

11.3.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

11.3.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado frente ao Devedor, independentemente destes causarem prejuízos aos titulares dos CRI ou ao Devedor.

11.4 Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.5 A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI e, em

segunda convocação, com qualquer número.

11.6 Cada CRI corresponderá a um voto em Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.7 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora em Assembleia, salvo quando seu comparecimento for solicitado para a prestação de quaisquer esclarecimentos aos Titulares dos CRI, quando então o comparecimento da Emissora será obrigatório.

11.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

11.9 A presidência da Assembleia caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

11.10 Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação e segunda convocação, por meio de deliberação aprovada pelo voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI presentes.

11.11 As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à Data de Vencimento, (iii) à Remuneração dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações no Contrato de Financiamento que possam impactar os direitos dos titulares dos CRI; (vi) quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI, salvo se quórum diverso for expressamente previsto neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua

transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresa de medição de obra, banco escriturador, banco liquidante, agente fiduciário, instituição custodiante, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização do Crédito Imobiliário e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela, sempre que possível;
- iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre o Crédito Imobiliário e as Garantias; e
- v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Devedor ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade.

12.2 Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 12.1 acima, a KPFR deverá constituir, na Data da Primeira Integralização, um Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Volume Inicial”).

12.2.1 Mensalmente, o Fundo de Reserva será apurado pela Emissora, a qual verificará se o saldo do Fundo de Reserva é de no mínimo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Limite Mínimo”).

12.2.2 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Emissora notificará o Devedor para que o Fundo de Reserva seja recomposto ao seu Volume Inicial, em 10 (dez) dias corridos a contar do recebimento da notificação.

12.2.3 Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Itaú Unibanco S/A; (b) Banco BTG Pactual S/A; c) Banco Bradesco S/A; (d) Banco Santander (Brasil) S/A; e/ou (e) Banco HSBC do Brasil S/A; ou, ainda, (iii) títulos públicos federais.

12.2.4 Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva serão imediatamente liberados para o Devedor.

12.3 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 7.2 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 12.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

12.4 Observado o disposto nos itens 12.1 e 12.2 acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 12.1 acima;
- ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- iii) todos os tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo mas não se limitando àqueles mencionados na cláusula décima quarta abaixo.

12.4.1 Observado o disposto nesta cláusula e nos demais Documentos da Operação, são de responsabilidade do Devedor:

- i) as despesas com a remuneração do Coordenador Líder;
- ii) as despesas com registros e lançamentos referentes às CCI e aos CRI realizadas na CETIP e na BM&FBOVESPA;
- iii) as despesas relacionadas aos assessores legais da Emissão; e
- iv) outras despesas relacionadas à Emissão não atribuídas expressamente ao Patrimônio Separado ou aos Titulares dos CRI.

12.4.2 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

12.4.3 Em razão do disposto no inciso (ii) do item 12.4, acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso,, exclusivamente na defesa dos interesses dos titulares dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos contra o Devedor, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar o crédito representado na CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora, do Agente Fiduciário e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por eles contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança do crédito representado na CCI; e (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário e/ou a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

13.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que transcorrido o prazo de 6 (seis) meses contados da Data da Primeira Integralização, realizar a amortização extraordinária dos CRI, no caso de pré-pagamento do Crédito Imobiliário, total ou parcial, por parte do Devedor.

13.2 Em caso de amortização extraordinária dos CRI, uma nova Tabela de Pagamentos, com os percentuais alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da criação do evento de Amortização Extraordinária na CETIP e/ou na BM&FBOVESPA, que ficará(ão) responsável(is) por validá-la. A adoção da nova Tabela de Pagamentos será formalizada mediante a celebração de aditamento ao presente Termo entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Devedor, que terá por objeto substituir a Tabela de Pagamentos constante do Anexo II deste Termo.

13.3 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, desde que transcorrido o prazo de 6 (seis) meses contados da Data da Primeira Integralização, independentemente de pré-pagamentos parciais ou totais do Crédito Imobiliário, realizar o resgate antecipado parcial ou total dos CRI em circulação (“Resgate Antecipado”).

13.3.1 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado pelo saldo devedor de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, ambos correspondentes ao dia que se pretende realizar o resgate.

13.3.2 A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá promover o Resgate Antecipado total compulsório dos CRI em circulação caso o saldo devedor dos CRI seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI na Data de Emissão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

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

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado

em cada período de apuração. A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação Aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será, regra geral, de 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.632/2011. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas via Decreto do Poder Executivo. Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários. Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF. A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas. No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos. O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICIDADE

15.1 No período de distribuição dos CRI, todas as publicações no âmbito da Oferta, dentre elas, Aviso de Mercado, os Anúncios de Início e de Encerramento e eventuais Comunicados ao Mercado, serão realizadas no jornal “Valor Econômico”. Após encerrada a Oferta, todos os atos e decisões decorrentes da Oferta que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI poderão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal “Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro” ou no jornal “Diário Mercantil”, à critério da Emissora.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO DO TERMO

16.1 O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – COMUNICAÇÕES

17.1 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, nº 204, 10º andar

CEP 22440-033 - Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Stephan de Sabrit

Telefone: (21) 3205-9849

Fac-símile: (21) 3205-9899

email: ri-securitizadora@polocapital.com ou

securitizadora@polocapital.com

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro) / Srtª. Nathalia Machado
(Assuntos Jurídicos e Estruturação)

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

email: backoffice@pentagonotruster.com.br / juridico@pentagonotruster.com.br

Para o Devedor:

KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua João Lourenço, nº 250, sala 09

CEP 04508-030 - São Paulo - SP

At.: Sr. Rubens Orlandi

Telefone: (11) 3043-4040
Fac-símile: (11) 3043-4041
e-mail: rorlandi@construgar.com.br

17.2 As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio 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 DÉCIMA OITAVA – RISCOS

18.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo e no prospecto da Emissão, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os principais fatores de risco a serem considerados pelo potencial investidor, antes de subscrever ou adquirir os CRI, constam do prospecto da Emissão.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1 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 Titulares dos 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.

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

20.3 Todas e quaisquer alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário.

20.4 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – ARBITRAGEM

21.1 As Partes devem se empenhar em solucionar amigavelmente quaisquer disputas, controvérsias ou reclamações de qualquer natureza relacionadas a este Termo. Caso a solução amigável não seja possível, tais disputas, controvérsias ou reclamações deverão ser exclusiva e definitivamente solucionadas por meio de arbitragem final e compulsória.

21.2 Os procedimentos de arbitragem devem ser conduzidos e administrados de acordo com o Regulamento de Arbitragem do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem (“Centro”), entidade sem fins lucrativos vinculada à Associação Comercial do Rio de Janeiro – ACRJ, à Federação das Indústrias do Rio de Janeiro – FIRJAN e à FENASEG – Federação Nacional das Seguradoras, e complementados pelas disposições processuais brasileiras, a saber, as disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e as do Código Brasileiro de Processo Civil.

21.3 A arbitragem deverá ser conduzida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros, 1 (um) dos quais deverá ser nomeado pela parte demandante, 1 (um) pela parte demandada e um terceiro, que deverá atuar como o presidente do tribunal arbitral, deverá ser nomeado pelos árbitros nomeados pelas 2 (duas) partes, ou, caso os árbitros indicados pelas duas

partes não consigam concordar com a escolha do presidente ou obter o aceite do referido indicado em até 10 (dez) dias úteis após sua indicação e aceite como árbitros, o Centro deverá nomear o presidente. Uma vez formado o tribunal arbitral, os árbitros devem atuar de maneira neutra e não como árbitros das partes que os nomearam.

21.4 O local da sede da arbitragem deverá ser escolhido pelas Partes e, na ausência de acordo, será a Cidade do Rio de Janeiro.

21.5 A sentença do tribunal arbitral deverá ser final e vinculante. A execução da sentença do tribunal arbitral poderá ser declarada requerida perante o foro competente da Cidade do Rio de Janeiro.

21.6 Não obstante o disposto acima, as Partes poderão recorrer ao Poder Judiciário exclusivamente para as seguintes medidas, e tais medidas não devem ser interpretadas como uma renúncia pelas partes dos procedimentos de arbitragem: (i) para instituir a arbitragem; (ii) para obter medidas liminares ou cautelares previamente à confirmação do tribunal arbitral; (iii) para execução de qualquer decisão do tribunal arbitral, incluindo a sentença final; (iv) execução específica sob este Termo; e (v) outros procedimentos expressamente admitidos pela Lei nº 9.307/96.

21.7 O tribunal arbitral está autorizado a determinar as custas e honorários advocatícios e a alocá-los entre as Partes na disputa. As custas nos processos de arbitragem, incluindo honorários advocatícios, deverão ser suportadas da maneira determinada pelo tribunal arbitral.

21.8 Todas as informações trocadas entre as Partes e o tribunal arbitral são confidenciais.

21.9 Salvo se de outra forma acordado por escrito, as Partes continuarão a cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Termo enquanto tal procedimento arbitral estiver em curso.

21.10 As Partes elegem o foro central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s), (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo árbitro único ou tribunal arbitral, (iii) a execução específica deste Termo,

(iv) execução da sentença arbitral, e (v) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2013.

(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

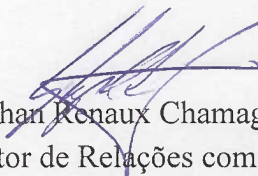
(Página de assinaturas 1/4 do Termo de Securitização de Créditos da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 26 de fevereiro de 2013)

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora



Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves
Diretor Presidente



Stephan Renaux Chamagne de Sabrit
Diretor de Relações com Investidores

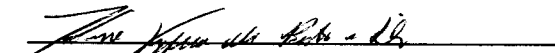
(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas 2/4 do Termo de Securitização de Créditos da 13ª 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 Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 26 de fevereiro de 2013)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Na qualidade de Agente Fiduciário


Nome: **Pedro Silva**
Cargo: **Procurador**



(Página de assinaturas 3/4 do Termo de Securitização de Créditos da 13ª 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 Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 26 de fevereiro de 2013)


KPR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Marcos Duarte Santos
Diretor


Rubens Orlandi
Diretor

W


(Página de assinaturas 4/4 do Termo de Securitização de Créditos da 13ª 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 Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 26 de fevereiro de 2013)

TESTEMUNHAS

1.


Nome: Roberto de Souza Watanabe
CPF/MF: 144.678.088-09

2.


Nome: Henrique Levy Benzecry
CPF/MF: 080.592.557-03



ANEXO I
Tabela de Pagamentos

n	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Juros (% a.a.)	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
1	17-abr-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
2	17-mai-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
3	19-jun-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
4	17-jul-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
5	19-ago-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
6	18-set-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
7	17-out-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
8	20-nov-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
9	18-dez-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
10	17-jan-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
11	19-fev-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
12	19-mar-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
13	17-abr-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
14	19-mai-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
15	18-jun-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
16	17-jul-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
17	19-ago-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
18	17-set-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
19	17-out-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
20	19-nov-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
21	17-dez-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
22	19-jan-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
23	20-fev-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
24	18-mar-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
25	17-abr-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
26	19-mai-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
27	17-jun-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
28	17-jul-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
29	19-ago-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
30	17-set-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
31	19-out-15	13,00%	0,000000%	0,000000%

32	18-nov-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
33	17-dez-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
34	19-jan-16	13,00%	0,000000%	0,000000%
35	17-fev-16	13,00%	0,000000%	0,000000%
36	17-mar-16	13,00%	0,000000%	0,000000%
37	19-abr-16	13,00%	8,333300%	100,000000%
38	18-mai-16	13,00%	9,090900%	100,000000%
39	17-jun-16	13,00%	10,000000%	100,000000%
40	19-jul-16	13,00%	11,111100%	100,000000%
41	17-ago-16	13,00%	12,500000%	100,000000%
42	19-set-16	13,00%	14,285700%	100,000000%
43	19-out-16	13,00%	16,666700%	100,000000%
44	18-nov-16	13,00%	20,000000%	100,000000%
45	19-dez-16	13,00%	25,000000%	100,000000%
46	18-jan-17	13,00%	33,333300%	100,000000%
47	17-fev-17	13,00%	50,000000%	100,000000%
48	17-mar-17	13,00%	100,000000%	100,000000%

(*) Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o Período de Carência dos CRI, são incorporados ao Saldo Devedor.

ANEXO II
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, inscrita no CPNJ sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, ("Agente Fiduciário"), nos termos do item 15 do Anexo III a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, na qualidade de Agente Fiduciário da oferta pública dos CRI da 13ª Série da 1ª Emissão ("Oferta") 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 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 nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2013.



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

Nome: Pedro Silva
Cargo: Procurador





ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

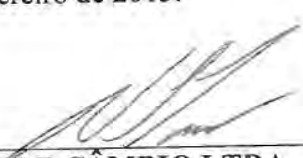
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 50.657.675/0001.86, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04530-001, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), declara, nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Instrução nº 400, de 29 dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e do item 15 do Anexo III a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 414/04"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública dos CRI da 13ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Oferta"), que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora contidas no Prospecto da Oferta, no Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado durante a distribuição são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, de modo a permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o prospecto da Oferta foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414/04;
- (iii) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização; e
- (iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Oferta.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2013.


Nome: Felipe Coimbra Aloi André
Cargo: Diretoria Compliance
SLW CVC Ltda.

Nome:
Cargo:


Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

ANEXO IV

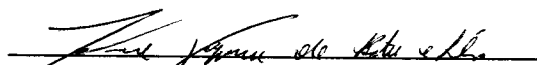
Declaração da Instituição Custodiante da CCI, nos termos do
Parágrafo Único do Art. 23 da Lei nº 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, ("Instituição Custodiante da CCI"), neste ato por seus representantes legais ao final assinados, na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), pelo qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") vinculada à 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., declara que, em 26 de fevereiro de 2013, procedeu, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 01 de agosto de 2004, conforme alterada, ao registro do regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI e suas respectivas garantias, nesta Instituição Custodiante da CCI, bem como recepcionou a Escritura de Emissão para custódia.

Tal regime fiduciário foi instituído pela **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, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, de acordo com a cláusula oitava do Termo de Securitização da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo certo que referida série apresenta lastro na CCI, conforme cláusula terceira do Termo de Securitização.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2013.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome: **Pedro Silva**

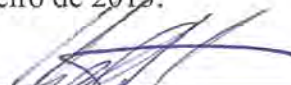
Cargo: **Procurador**

ANEXO V
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”), na qualidade de Emissora da oferta pública dos CRI da 13ª Série de sua 1ª Emissão (“Oferta”), que:

- (i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na Oferta;
- (ii) o Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, na data da publicação do Aviso ao Mercado, e o Prospecto Definitivo também conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, dos CRI a serem ofertados, da Emissora e de suas atividades, da situação econômico-financeira da Emissora e da Devedora, os riscos inerentes às atividades da Emissora e da Devedora, e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414/04;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2013.



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves
Diretor Presidente

Stephan Renaux Chamagne de Sabrit
Diretor de Relações com Investidores



ANEXO VI
Descrição do Crédito Imobiliário

1. DEVEDOR:

Razão Social: KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF: 14.007.592/0001-88
Endereço: Rua João Lourenço, nº 250
Complemento: sala 09, Vila Nova Conceição
Cidade: São Paulo
UF: SP
CEP 04508-003

2. CONDIÇÕES DA DÍVIDA:

Número da CCI: 1 (um)
Quantidade CCI: 1 (um)
Série: CHB5
Título: Contrato de Financiamento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças
Valor Inicial do Título: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), da Data de Emissão
Prazo: 48 (quarenta e oito) meses
Data do Vencimento: 17 de março de 2017
Valor das parcelas (amortização e juros): conforme tabela do item 4 abaixo
Datas dos pagamentos: conforme tabela do item 4 abaixo
Índice de atualização monetária: IPCA
Forma de reajuste: mensal
Taxa de juros efetiva mensal: 1,098 % (um inteiro e noventa e oito milésimos por cento)
Taxa de juros efetiva anual: 13% (treze por cento)
Juros Moratórios: 1,00 % a.m.
Multa: 2,00 %
Local de pagamento: rede bancária autorizada

Garantias: as Acionistas constituíram em favor da Emissora, enquanto perdurarem as Obrigações Garantidas, as seguintes garantias fiduciárias

a) alienação fiduciária da totalidade das ações representativas do capital social da KPFR;

b) cessão fiduciária de todos os valores a serem pagos pela KPFR relativos às ações alienadas, incluindo, exemplificativamente, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, às Acionistas e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às ações alienadas;

c) cessão fiduciária do crédito decorrente dos recebimentos relativos a todos os direitos, presentes e futuros, detidos pelas Acionistas em relação à conta bancária vinculada pela qual deverão transitar a integralidade dos recursos decorrentes dos direitos cedidos fiduciariamente descritos no subitem (b) acima, nos termos do Contrato de Alienação; e

d) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na conta bancária vinculada, nos termos do Contrato de Alienação.

3. DADOS DO IMÓVEL VINCULADO AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nome do Empreendimento: Condomínio FRAD.E

Endereço: Fazenda do Frade, na Rodovia Governador Mário Covas (antiga Rodovia Rio Santos), s/n, km 508

Bairro: Frade

Município: Angra dos Reis

UF: Rio de Janeiro

CEP: 23.946-015

Matrícula: 14.006 e 13.120-A, as quais compõem o Sub-Condomínio Residencial do Empreendimento.

Cartório: Registro de Imóveis do 1º Ofício de Angra dos Reis

4. TABELA DE PAGAMENTOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

n	Datas de Pagamento do Financiamento	Taxa de Juros (% a.a.)	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
1	15-abr-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
2	15-mai-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
3	17-jun-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
4	15-jul-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
5	15-ago-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
6	16-set-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
7	15-out-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
8	18-nov-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
9	16-dez-13	13,00%	0,000000%	0,000000%
10	15-jan-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
11	17-fev-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
12	17-mar-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
13	15-abr-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
14	15-mai-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
15	16-jun-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
16	15-jul-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
17	15-ago-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
18	15-set-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
19	15-out-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
20	17-nov-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
21	15-dez-14	13,00%	0,000000%	0,000000%
22	15-jan-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
23	18-fev-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
24	16-mar-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
25	15-abr-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
26	15-mai-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
27	15-jun-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
28	15-jul-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
29	17-ago-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
30	15-set-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
31	15-out-15	13,00%	0,000000%	0,000000%

4. TABELA DE PAGAMENTOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

n	Datas de Pagamento do Financiamento	Taxa de Juros (% a.a.)	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai") (em %)	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
32	16-nov-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
33	15-dez-15	13,00%	0,000000%	0,000000%
34	15-jan-16	13,00%	0,000000%	0,000000%
35	15-fev-16	13,00%	0,000000%	0,000000%
36	15-mar-16	13,00%	0,000000%	0,000000%
37	15-abr-16	13,00%	8,333300%	100,000000%
38	16-mai-16	13,00%	9,090900%	100,000000%
39	15-jun-16	13,00%	10,000000%	100,000000%
40	15-jul-16	13,00%	11,111100%	100,000000%
41	15-ago-16	13,00%	12,500000%	100,000000%
42	15-set-16	13,00%	14,285700%	100,000000%
43	17-out-16	13,00%	16,666700%	100,000000%
44	16-nov-16	13,00%	20,000000%	100,000000%
45	15-dez-16	13,00%	25,000000%	100,000000%
46	16-jan-17	13,00%	33,333300%	100,000000%
47	15-fev-17	13,00%	50,000000%	100,000000%
48	15-mar-17	13,00%	100,000000%	100,000000%

(*) Considera que os Juros Remuneratórios devidos, durante o Período de Carência da CCI, são incorporados ao Saldo Devedor