



Autorregulação  
**ANBIMA**

Agente Fiduciário

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 65ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**  
*Companhia Aberta*  
CNPJ/ME nº 12.261.588/0001-16

24 de junho de 2019



## ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA II - PREMISSAS .....	16
CLÁUSULA III - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	16
CLÁUSULA IV - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	18
CLÁUSULA V - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	21
CLÁUSULA VI - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO .....	22
CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	25
CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	26
CLÁUSULA IX - GARANTIAS.....	29
CLÁUSULA X - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	31
CLÁUSULA XI - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	31
CLÁUSULA XII - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	33
CLÁUSULA XIII - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	39
CLÁUSULA XIV - ASSEMBLEIA GERAL .....	40
CLÁUSULA XV - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	42
CLÁUSULA XVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	43
CLÁUSULA XVII - PUBLICIDADE .....	46
CLÁUSULA XVIII - RISCOS .....	46
CLÁUSULA XIX - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	54
CLÁUSULA XX - COMUNICAÇÕES.....	55
CLÁUSULA XXI - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	55



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 65ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”):

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

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

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário” ou “Oliveira Trust”);

**RESOLVEM** celebrar o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, para distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as Cláusulas abaixo redigidas.

**CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES**

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

“Agente Fiduciário”

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon”

A alienação fiduciária constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente o Imóvel Leblon, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices”

A alienação fiduciária constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis Pulse Offices, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;



<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u>	A Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon e a Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices, quando mencionadas em conjunto;
<u>“Amortização Extraordinária dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 7.1 deste Termo de Securitização;
<u>“ANBIMA”</u>	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
<u>“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u>	Assembleia geral de Titulares de CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“B3”</u>	<b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> - Segmento CETIP UTMV, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
<u>“BACEN”</u>	Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI;
<u>“Boletins de Subscrição”</u>	Boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
<u>“CCI”</u>	Significa 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, integral, com valor nominal unitário de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento Imobiliário;
<u>“Cedente”</u>	<b>CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.694.628/0001-98;
<u>“Centro de Arbitragem”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 21.2.1;
<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóvel Leblon”</u>	A cessão fiduciária de recebíveis constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóvel



<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóveis Pulse Offices”</u>	Leblon, por meio do qual a Cedente prometeu ceder fiduciariamente à Cedente os Créditos Cedidos Fiduciariamente Imóvel Leblon, a que fará jus em decorrência do Contrato de Locação, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Cessão Fiduciária da Conta Vinculada”</u>	A cessão fiduciária de recebíveis constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices, por meio do qual a Cedente prometeu ceder fiduciariamente à Cedente os Créditos Cedidos Fiduciariamente Imóveis Pulse Offices, a que fará jus em decorrência da formalização dos Contratos Imobiliários, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“CETIP 21”</u>	A cessão fiduciária da Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, na qual serão depositados parcela dos valores a serem desembolsados à Devedora em razão do Contrato de Financiamento Imobiliário, e que serão transferidos à Conta de Obra de acordo com o Cronograma de Liberação dos Recursos para pagamento do investimento na construção da cota de obra da Devedora no Imóvel Leblon, nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“CMN”</u>	Módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CNPJ/ME”</u>	Conselho Monetário Nacional;
<u>“Código ANBIMA”</u>	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 3.4;
<u>“Código de Processo Civil Brasileiro”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>“COFINS”</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada e atualmente em vigor;
<u>“Comunicado de Encerramento”</u>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
	Comunicado de encerramento da oferta restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias



contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476;

“Comunicado de Início”

Início da oferta restrita informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores;

“Condições Precedentes”

São as condições precedentes previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Financiamento Imobiliário, às quais o pagamento do Valor do Financiamento está condicionado;

“Conta Centralizadora”

Conta corrente nº 3692-7, agência nº 2373-6, do Banco Bradesco S.A. - (237), de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários;

“Conta de Obras”

a conta corrente nº 07796-2, agência nº 0269, mantida pela Mozak Beta Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.826.103/0001-69, no Itaú Unibanco S.A. (341), na qual os recursos depositados deverão ser utilizados nas obras do Empreendimento Imobiliário, conforme Contrato de Financiamento Imobiliário;

“Conta Vinculada”

Conta corrente nº 647591-6, agência nº 0001, do Banco Modal S.A. (nº 746), de titularidade da Devedora;

“Contrato de Abertura de Conta Vinculada”

Significa o *“Contrato de Abertura e Controladoria de Conta-Corrente Vinculada”*, celebrado entre o Banco Modal S.A., na qualidade de banco depositário, e a Devedora, em 24 de junho de 2019;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon”

Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Devedora e a Cedente, em 24 de junho de 2019;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices”

Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado entre a Devedora e a Cedente, em 24 de junho de 2019;

“Contrato de Cessão”

Significa o *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Outras Avenças”*, celebrado entre



a Cedente e a Emissora, tendo a Devedora como interveniente anuente, em 24 de junho de 2019, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Emissora a titularidade, os direitos e as obrigações dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos os direitos e obrigações decorrentes das Garantias;

“Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada”

Significa o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada em Garantia*”, celebrado entre a Devedora e a Cedente, em 24 de junho de 2019;

“Contrato de Financiamento Imobiliário”

Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente e a Devedora, em 24 de junho de 2019, por meio do qual a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), cujos recursos serão destinados ao Empreendimento Imobiliário;

“Contrato de Locação”

Contrato de locação a ser celebrado entre a Devedora e eventual locatário do Imóvel Leblon;

“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóvel Leblon”

Significa o “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóvel Leblon em Garantia*”, celebrado entre a Devedora e a Cedente, em 24 de junho de 2019;

“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices”

Significa o “*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóveis Pulse Offices em Garantia*”, celebrado entre a Devedora e a Cedente, em 24 de junho de 2019;

“Contratos Imobiliários”

Significa cada “*Instrumento de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel*”, celebrado entre a Devedora e o respectivo adquirente, por meio do qual o adquirente prometeu adquirir determinado Imóvel Pulse Offices;

“Coordenador Líder”

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, qualificada acima;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente Imóvel Leblon”

Os créditos a serem cedidos fiduciariamente à Emissora em razão do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóvel Leblon, correspondentes à totalidade dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação, que abrange o valor de aluguel, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos;



“Créditos Cedidos Fiduciariamente Imóveis Pulse Offices”

Os créditos a serem cedidos fiduciariamente à Emissora em razão do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices, correspondentes à totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização futura dos Imóveis Pulse Offices, realizada mediante celebração dos Contratos Imobiliários com os respectivos adquirentes, que abrangem os respectivos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos Imobiliários;

“Créditos Imobiliários”

Os créditos imobiliários, principais e acessórios, decorrentes do Contrato de Financiamento Imobiliário, compreendendo a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor do Financiamento do Contrato de Financiamento Imobiliário, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força do Contrato de Financiamento Imobiliário, e a totalidade dos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento Imobiliário e na legislação aplicável, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irreatável, por força do regime fiduciário constituído nos termos deste Termo de Securitização;

“CRI”

Certificados de recebíveis imobiliários da 65ª série da 1ª emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”

A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;

“Cronograma de Liberação dos Recursos”

É o cronograma previsto no Item 4 do “Quadro Resumo do Financiamento Imobiliário” do Contrato de Financiamento Imobiliário, para liberação dos recursos depositados na Conta Vinculada à Conta de Obras, por meio do Agente Fiduciário dos CRI,





	e de acordo com as disposições do Contrato de Financiamento Imobiliário e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada;
“ <u>CSLL</u> ”	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>CVM</u> ”	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	24 de junho de 2019;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Significa a Data de Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário e/ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios;
“ <u>Data da Primeira Integralização</u> ”	Significa a data em que efetivamente ocorrer a primeira integralização dos CRI por parte dos investidores após sua subscrição, em que estes se tornam Titulares de CRI;
“ <u>Data da Primeira Subscrição</u> ”	Significa a data em que efetivamente ocorrer a primeira subscrição dos CRI por parte dos investidores;
“ <u>Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios</u> ”	Significa as datas de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo I do Contrato de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Data de Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário</u> ”	Cada data de pagamento, a título de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, será o segundo Dia Útil após cada data de pagamento do Contrato de Financiamento Imobiliário, de acordo com o fluxo de amortizações definido no Anexo I;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	30 de junho de 2021;
“ <u>Decreto nº 6.306</u> ”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado e atualmente em vigor;
“ <u>Despesas do Patrimônio Separado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”	<b>BSD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 608, sala 210, Ipanema, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.570.566/0001-38;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Significa, para todos os fins, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Considerar-se-ão prorrogados os pagamentos quando



ocorram em qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos da Operação”

(i) o Contrato de Financiamento Imobiliário; (ii) o Contrato de Abertura de Conta Vinculada; (iii) a CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (viii) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóvel Leblon; (ix) o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices; (x) os Boletins de Subscrição; e (xi) este Termo de Securitização;

“Emissão”

Significa a 65ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;

“Emissora” ou “Securitizadora”

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;

“Empreendimento Imobiliário”

O empreendimento imobiliário denominado “Empreendimento Centro Empresarial Luiz Severiano Ribeiro”, que está sendo desenvolvido no Imóvel Leblon;

“Escritura de Emissão de CCI”

Significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real, Sob a Forma Escritural*”, celebrado em 24 de junho de 2019, pela Cedente;

“Escriturador”

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

Significam os eventos descritos no Item 13.4 deste Termo de Securitização que poderão ensejar na assunção da administração do Patrimônio Separado transitória e na liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI;

“Fundo de Reserva”

Fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, até que se atinja o montante mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o qual terá por objetivo assegurar os pagamentos das despesas decorrentes da Emissão;

“Garantias”

As garantias que integram os Créditos Imobiliários, quais sejam, (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices; (iii) a Promessa de Cessão Fiduciária de



Direitos Creditórios Imóvel Leblon; a (iv) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóveis Pulse Offices; e (v) a Cessão Fiduciária da Conta Vinculada;

“Governo Federal” ou “Governo Brasileiro”

Governo da República Federativa do Brasil;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”

São as hipóteses de vencimento antecipado da dívida da Devedora decorrente do Contrato de Financiamento Imobiliário, nos termos dos Itens 11.1 e 11.2 do Contrato de Financiamento Imobiliário;

“IBGE”

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instituição Custodiante”

**CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA**, acima qualificada;

“IGP-M/FGV”

Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóvel Leblon”

Imóvel objeto da matrícula nº 104.750, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro que corresponde à Loja A do empreendimento imobiliário denominado “Empreendimento Centro Empresarial Luiz Severiano Ribeiro”, localizado na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

“Imóveis Pulse Offices”

A fração ideal de 3,69% (três inteiros e sessenta e nove por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 104.718 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da Devedora, que corresponde às salas nºs 210, 214, 218, 219, 222 e 223, do empreendimento imobiliário denominado “Pulse Offices”, situado na Rua Jardim Botânico, nº 657/663, Jardim Botânico, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

“Instrução CVM nº 358”

Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada e atualmente em vigor;

“Instrução CVM nº 400”

Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor;

“Instrução CVM nº 414”

Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;



“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 539</u> ”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Instrução CVM nº 603</u> ”	Instrução CVM nº 603, de 31 de outubro de 2018;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 16.16 deste Termo;
“ <u>IOF Títulos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 17.17 deste Termo;
“ <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539;
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9-A da Instrução CVM nº 539;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Imposto sobre Operações de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IOF</u> ”	Imposto sobre Operações Financeiras;
“ <u>IPCA</u> ”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
“ <u>IRRF</u> ”	Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>ISS</u> ”	Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza;
“ <u>JUCESP</u> ”	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Lei nº 4.728</u> ”	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Lei nº 6.385</u> ”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor;



“ <u>Lei nº 8.981</u> ”	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Lei nº 12.024</u> ”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a <i>U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977, UK Bribery Act</i> ;
“ <u>MDA</u> ”	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35</u> ”	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
“ <u>Montante Resgatado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 7.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	Distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
“ <u>Ofício</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea (s) do Item 12.3;
“ <u>Ônus</u> ”	Exemplificativamente, qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;
“ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 11.3 deste Termo de Securitização;



<u>“Parcela Amortizada”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 7.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Patrimônio Separado”</u>	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva, vinculadas aos CRI. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e da Lei nº 9.514;
<u>“Período de Capitalização”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 6.3.1;
<u>“Pessoa”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 5.4.3;
<u>“PIS”</u>	Programa de Integração Social;
<u>“Prazo de Colocação”</u>	O prazo máximo para colocação dos CRI no âmbito da Oferta Restrita será de até 6 (seis) meses contados da data informada no Comunicado de Início, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos da Instrução CVM nº 476, observado que a Oferta Restrita deverá ser realizada em até, no máximo, 24 (vinte e quatro meses), contados da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476;
<u>“Preço de Integralização”</u>	Preço pelo qual os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data da Primeira Subscrição ou para os CRI integralizados após a Data da Primeira Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração descrita neste Termo de Securitização, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a Data da Primeira Subscrição até a Data da Integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3;
<u>“Prêmio”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 7.1.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de



		ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Remuneração”</u> ou <u>“Remuneratórios”</u>	<u>“Juros”</u>	Remuneração devida aos Titulares de CRI, de acordo com a fórmula constante no Item 6.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>		Tem o significado que lhe é atribuído no Item 7.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”</u>		Resgate antecipado compulsório dos CRI, nos termos do Item 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Resolução nº 4.373”</u>		Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, do BACEN;
<u>“Série”</u>		A 65ª (sexagésima quarta) série no âmbito da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
<u>“Sistemas de Negociação”</u>		B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação dos Créditos Imobiliários;
<u>“Termo de Cessão Imóvel Leblon”</u>		Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 9.4.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Termo de Cessão Imóveis Pulse Offices”</u>		Tem o significado que lhe é atribuído no subitem 9.3.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Termo de Securitização”</u>		Significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A.”</i> , celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
<u>“Titulares de CRI”</u> ou <u>“Investidores”</u>		São os investidores que venham a subscrever, integralizar ou adquirir os CRI;
<u>“Valor do Financiamento”</u>		O montante do financiamento concedido à Devedora em razão do Contrato de Financiamento Imobiliário, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
<u>“Valor de Antecipação”</u>		Tem o significado que lhe é atribuído no Item 7.1 deste Termo de Securitização;



“Valor Nominal Unitário”

Na Data de Emissão, o valor nominal unitário dos CRI que corresponderá a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão.

“Valor Total da Emissão”

Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**CLÁUSULA II - PREMISSAS**

2.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Termo levando em consideração as seguintes premissas:

- (i) a Devedora é sociedade empresária com objeto social voltado para o setor imobiliário, através do exercício organizado de atividades de compra, venda e administração de bens e imóveis;
- (ii) por meio do Contrato de Financiamento Imobiliário, a Cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora no montante de R\$ 15.000.000,00, a fim de financiar o investimento na construção da cota de obra da Devedora no Imóvel Leblon, ficando obrigada ao pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (iii) a Emissora, que é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514, adquiriu os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento Imobiliário, através da cessão e transferência da CCI que os representa junto com todos seus acessórios;
- (iv) o presente Termo de Securitização é firmado com o propósito de vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias aos CRI;
- (v) a Emissora atuará como Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos, em regime de melhores esforços, conforme autorizado pela Instrução CVM nº 603; e
- (vi) o presente Termo de Securitização é celebrado no âmbito da operação estruturada cuja liquidação financeira envolve a Oferta Restrita e a distribuição dos CRI no mercado de balcão organizado e deve ser lido e interpretado juntamente com os demais Documentos da Operação.

**CLÁUSULA III - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI aos





CRI da 65ª Série de sua 1ª Emissão, sem qualquer coobrigação, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

3.2. Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em 24 de junho de 2019, calculado nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário.

3.3. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Financiamento Imobiliário, foi emitida pela Cedente, sob a forma escritural, com garantia real, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, ao amparo da Lei 10.931, cuja titularidade foi transferida à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.3.2. A Escritura de Emissão de CCI, encontra-se fisicamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, e se encontram devidamente registradas para negociação na B3, sendo a custódia eletrônica e a liquidação financeira realizadas através da B3.

3.3.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora mediante o presente Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, conforme o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, nos termos da declaração constante do Anexo II a este Termo.

3.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, tais como identificação da devedora, valores nominais, forma e periodicidade de pagamento, taxa de juros, e Garantias, dentre outras, estão descritas e individualizadas no Anexo VI deste Termo.

3.5. Por força da vinculação de que trata o Item 3.1 acima, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e



(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.6. Autorização da Emissora: A Emissão foi autorizada pelos Diretores da Emissora em Reunião de Diretoria realizada em 12 de fevereiro de 2014.

#### CLÁUSULA IV - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão**: Os CRI representam a 65ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
- (ii) **Lastro dos CRI**: Os CRI terão como lastro os Créditos Imobiliários;
- (iii) **Quantidade de CRI**: A quantidade de CRI emitida é de 150 (cento e cinquenta) CRI;
- (iv) **Valor Global da Emissão**: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Oferta Restrita equivale a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Data de Emissão;
- (v) **Valor Nominal Unitário**: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na Data de Emissão;
- (vi) **Data de Emissão**: 24 de junho de 2019;
- (vii) **Data de Vencimento Final**: 30 de junho de 2021;
- (viii) **Local de Emissão**: Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sede da Emissora;
- (ix) **Prazo Total**: 737 (setecentos e trinta e sete) dias corridos;
- (x) **Público-Alvo da Oferta**: Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais;
- (xi) **Pagamentos**: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;
- (xii) **Atualização Monetária**: Os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- (xiii) **Juros Remuneratórios**: A remuneração dos CRI contemplará juros remuneratórios, calculados na forma do Item 6.3 abaixo;
- (xiv) **Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios**: o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nos montantes e nas datas indicadas no cronograma de amortização dos CRI, sendo o primeiro pagamento em 30 de janeiro de 2020, constante do "Anexo I" a este Termo de Securitização; os pagamentos dos Juros Remuneratórios ocorrerão de acordo com o cronograma de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, sendo o primeiro pagamento em 31 de julho de 2019, constante do "Anexo I" ao Termo de Securitização;
- (xv) **Regime Fiduciário**: Será instituído Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514;
- (xvi) **Garantia Flutuante**: Não;
- (xvii) **Garantias dos CRI**: Regime Fiduciário, constituição do Patrimônio Separado, as Garantias constituídas no âmbito dos Créditos Imobiliários e o Fundo de Reserva;
- (xviii) **Garantias dos Créditos Imobiliários**: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóvel Leblon; a (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóveis Pulse Offices; e (v) a Cessão Fiduciária da Conta Vinculada;
- (xix) **Coobrigação da Emissora**: Não há;



- (xx) **Classificação de Risco:** Os CRI não contarão com classificação de risco feita por agências classificadoras contratadas;
- (xxi) **Inadequação do Investimento:** O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário;
- (xxii) **Ambiente de Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira:** B3; e
- (xxiii) **Multa e Juros Moratórios:** A impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pela Devedora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos dos Juros Remuneratórios, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2,00% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1,00% (um por cento) ao mês. Os encargos previstos neste inciso (xxiv) não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Devedora.

4.2. **Depósito para Distribuição e Negociação:** Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA e negociação secundária por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição primária realizada com a intermediação da Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, conforme autorizada pela Instrução CVM nº 603.

4.2.1. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo titular do CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

4.3. **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista no subitem 4.2.1 acima.

4.4. **Registro perante a CVM e ANBIMA:** A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, §2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”), e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.5. A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidor Profissional, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539.



4.5.1. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476.

4.5.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

4.5.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos termos desta Cláusula Quarta, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

4.6. Encerramento: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora na qualidade de Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

4.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476.

4.6.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta será feito por meio de petição assinada pela Emissora.

4.6.3. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de até 6 (meses) da data de seu início, a Emissora, na qualidade de Coordenador Líder, deverá realizar a comunicação prevista no subitem 4.5.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

4.6.4. A Oferta Restrita deverá ser realizada em até, no máximo, 24 (vinte e quatro) meses, contados da data do Comunicado de Início, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

4.7. Vedação à Negociação ("Lock Up"): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição e integralização pelos Investidores Profissionais.

4.7.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do



artigo 21 da Lei nº 6.385, e da Instrução CVM nº 400 e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.8. Mercado Secundário: Observado o Item 4.6.1 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

4.9. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos II, III, IV e V respectivamente.

4.10. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3.

#### CLÁUSULA V - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do Item 5.1.1 e 5.1.2 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, por meio do MDA, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização, desde que ofertado em igualdade de condições aos investidores.

5.1.2. Os CRI serão integralizados à vista, pelo Valor Nominal Unitário, na Data da Primeira Subscrição ou para os CRI integralizados após a Data da Primeira Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Subscrição até a Data da Integralização ("Preço de Integralização").

5.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via MDA, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

5.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento à Devedora do preço de integralização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, os quais deverão ser utilizados para a realização, pela Devedora, da conta de obra do Imóvel Leblon.

5.4. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, e cópia ao Agente Fiduciário, da destinação de recursos e seus status, devendo, a contar da Data de Emissão, emitir no mínimo trimestralmente relatório de destinação de recursos, acompanhado de comprovante referente ao Depósito na Conta Vinculada, elencadas na forma do Anexo VIII ("Relatório de Destinação de Recursos").

5.4.3 O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos nos termos que dispõe este Contrato de Financiamento Imobiliário, no mínimo trimestralmente, a partir da Data de Emissão e até a alocação



total do valor total da Emissão, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão para conta de obra do Imóvel Leblon, devendo (i) observar a declaração, emitida pela Devedora, na forma descrita no Anexo VIII, devidamente assinada pelos representantes legais da Cedente, que será encaminhada para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, acompanhado da cópia do cronograma físico de avanço das obras; e (ii) quando solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento à exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 02 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, quando assim for solicitado pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus respectivos arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que informem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da subscrição e integralização dos CRI.

5.4.3 Uma vez utilizada a totalidade dos recursos, nos termos supracitados, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que tratam a Cláusula 2.3., exceto se em razão de determinação de Autoridades for necessária qualquer comprovação adicional.

5.4.3 Para fins desta Cláusula 5.4.2, compreende-se por "Autoridade": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, trust, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, entidade ou órgão:

- (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil e/ou no exterior, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou
- (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil e/ou no exterior, entre outros.

#### CLÁUSULA VI - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

6.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.

6.2. Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios será feito em cada Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (ou na data em que ocorrer a Amortização Extraordinária dos CRI, o Resgate Antecipado dos CRI ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, se for o caso), conforme cronograma de pagamento presente no "Anexo I" ao presente Termo de Securitização.



6.3. **Remuneração dos CRI:** A remuneração dos CRI contemplará juros remuneratórios de 15,4500% (quinze inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Subscrição dos CRI. (“Juros Remuneratórios”). Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data da Primeira Subscrição ou a data de vencimento do Período de Capitalização imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

**J** = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**FJ** = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

**taxa** = 15,4500 (quinze inteiros e quarenta e cinco centésimos); e

**DP** = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Subscrição ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

6.3.1. O Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios é o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Subscrição, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina (exclusive) na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão (“Período de Capitalização”).

6.3.2. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.4. **Prorrogação dos Prazos de Pagamento:** 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.

6.4.1. 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 e a



disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários à Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, sendo condição necessária para pagamento do CRI o recebimento dos Créditos Imobiliários, com exceção da Data de Vencimento.

6.4.2. A prorrogação prevista no subitem 6.4.1 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração, pela Devedora, dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, os quais deverão permanecer investidos até a realização dos pagamentos imputados ao respectivo Patrimônio Separado.

6.5. Amortização: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, deverá ser amortizado pela Devedora nos montantes e nas Datas de Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário indicadas no “Anexo I” deste Termo de Securitização (ou na data em que ocorrer a Amortização Extraordinária dos CRI, o Resgate Antecipado dos CRI ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, se for o caso), sem a incidência de atualização monetária, tendo por base a seguinte fórmula:

$$A_{mi} = \text{Valor Total da Emissão} \times Ta_i$$

Onde:

**Valor Total da Emissão** = R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

**$A_{mi}$**  = Valor da  $i$ -ésima parcela de amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**$Ta_i$**  =  $i$ -ésima taxa de amortização acumulada informada com 4 (quatro) casas decimais, obtida conforme disposto na tabela de pagamentos constante do Anexo I.

6.6. Encargos Moratórios: A impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pela Devedora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente acrescidos dos Juros Remuneratórios, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2,00 % (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1,00 % (um por cento) ao mês. Os encargos previstos neste inciso (xxiv) não serão devidos pela Emissora caso a impontualidade decorra do não pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Devedora

6.7. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora, sendo certo que esta deverá cientificamente assim que disponibilizar o pagamento.





6.8. Elegibilidade para recebimento dos pagamentos: Farão jus aos pagamentos previstos neste capítulo aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA VII - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI: Na ocorrência de amortização extraordinária ou resgate dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário, a Emissora deverá promover amortizações extraordinárias dos CRI ("Amortização Extraordinária dos CRI") ou o resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso ("Resgate Antecipado dos CRI"). Em caso de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá efetuar, na próxima Data de Pagamento, o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Subscrição até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso ("Valor de Antecipação"), acrescido do montante a ser pago à Emissora a título de Prêmio, nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário.

7.1.1. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, os valores recebidos em razão de pré pagamentos dos Créditos Imobiliários serão aplicados em observância à Ordem de Prioridade de Pagamentos.

7.1.2. Na hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou de Resgate Antecipado dos CRI, será devido aos Titulares de CRI o Valor de Antecipação, acrescido de Prêmio, calculados de forma exponencial e cumulativa, apropriado durante o período que se inicia com a data de liquidação antecipada da dívida decorrente do Contrato de Financiamento Imobiliário e a data de vencimento de cada uma das parcelas de amortização dos CRI que sejam objeto da liquidação antecipada, considerando os dias corridos do mencionado intervalo com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

7.1.3. No caso de Amortização Extraordinária dos CRI, a nova Tabela de Amortizações, com os percentuais alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário na data de criação do evento de Amortização Extraordinária na B3. A Emissora também irá atualizar a nova Tabela de Amortizações na B3 na data de criação do evento de Amortização Extraordinária na B3, assim como procederá com o aditamento deste Termo de Securitização, e aos demais Documentos da Operação que se fizerem necessários, sem a necessidade de aprovação pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia Geral.

7.1.4. Os CRI objeto do Resgate Antecipado de CRI deverão obrigatoriamente ser cancelados pela Emissora.

7.2. Resgate Antecipado Compulsório: Sem prejuízo de qualquer disposição neste Termo de Securitização em contrário, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, mediante pagamento, aos Titulares de CRI resgatados na forma desta Cláusula, do Valor de Antecipação ("Resgate Antecipado Compulsório") nas hipótese abaixo elencadas.

7.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos listados no Item 11.1. do Contrato de Financiamento Imobiliário, ensejará o vencimento antecipado automático dos Créditos Imobiliários e o consequente



Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, sendo devido aos Titulares de CRI o Valor de Antecipação, acrescido de eventuais encargos moratórios, na medida do recebimento dos recursos pela Emissora da Devedora.

7.2.2. A ocorrência de qualquer dos eventos listados no Item 11.2. do Contrato de Financiamento Imobiliário, e, que não seja sanado no prazo de até 10 (dez) dias contados da data da verificação de tal evento, ensejará o vencimento antecipado não automático dos Créditos Imobiliários, acarretando na necessidade de proceder com a convocação de uma Assembleia Geral, nos termos estabelecidos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a possibilidade de vencimento antecipado da dívida e o consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, sendo devido aos Titulares de CRI o Valor de Antecipação, acrescido de eventuais encargos moratórios, na medida do recebimento dos recursos pela Emissora da Devedora.

7.3. Anuência não exigida: Observado o disposto nos Itens 7.1 e 7.2 acima, e ressalvadas suas exceções, a Amortização Extraordinária de CRI, o Resgate Antecipado de CRI ou o Resgate Antecipado Compulsório de CRI serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação dos procedimentos previstos nos Itens 7.1 e 7.2, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

7.4. Procedimentos para Amortização Extraordinária dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: Em qualquer das situações descritas nos Itens 7.1 e 7.2 acima, a Emissora deverá promover as correspondentes Amortizações Extraordinárias do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, nos termos do presente Termo de Securitização, dos CRI ou Resgate Antecipado, comunicando o Agente Fiduciário e à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, de acordo com os procedimentos adotados pela B3 para os CRI custodiados eletronicamente na B3.

7.4.1. Os CRI objeto de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI deverão obrigatoriamente ser cancelados pela Emissora.

#### CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Declarações da Emissora: 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 perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão 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 de Securitização 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) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados 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 de Securitização;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais e/ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora em qualquer tribunal, que afetem e/ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, representados pela CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (ix) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades; e
- (x) não pratica ou praticou crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

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

8.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Instrução CVM nº 358, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;



- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (iv) acima;
- (ix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (iv) acima;
- (x) informar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis após tomar conhecimento, qualquer evento de Amortização Extraordinária dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI e/ou Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
- (xi) fornecer ao Agente Fiduciário, cópia de toda documentação encaminhada à CVM, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 476 e à Instrução CVM nº 414, suas alterações e aditamentos; e
- (xii) elaborar um relatório mensal, e enviá-lo ao Agente Fiduciário, confirmando a manutenção da vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, bem como a eventual substituição ou pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Os referidos relatórios mensais deverão ter como data-base o último Dia Útil de cada mês calendário e deverão ser preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês e deverão conter as seguintes informações:
  - a) Valor recebido da Devedora no mês de referência;
  - b) Valor do saldo a pagar pela Devedora na data-base;
  - c) Saldo devedor dos CRI na data-base;
  - d) Valor pago aos Titulares de CRI no mês de referência;
  - e) Valor e discriminação dos demais pagamentos do Patrimônio Separado no mês de referência;



- f) Valor do saldo da Conta Centralizadora na data-base; e
- g) Valor do saldo do Fundo de Reserva na data-base.

8.3.1. 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 583, 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 à 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 do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (a) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado do Contrato de Financiamento Imobiliário e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

8.3.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

8.4. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora manterá contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante.

8.5. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos II a V deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

#### CLÁUSULA IX - GARANTIAS

9.1. Garantias: Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora relativas aos Créditos Imobiliários e demais obrigações nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário, além do Fundo de Reserva e do Regime Fiduciário, os CRI gozarão das Garantias que integram os Créditos Imobiliários listadas abaixo.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon: A alienação fiduciária constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Leblon, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente o Imóvel Leblon, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.



9.3. Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices: A alienação fiduciária constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente os Imóveis Pulse Offices, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.3.1. Durante a vigência do Contrato de Financiamento Imobiliário, os Imóveis Pulse Offices poderão ser alienados aos respectivos adquirentes mediante a celebração dos Contratos Imobiliários. Para tanto, desde que nenhuma Hipótese de Vencimento Antecipado tenha ocorrido ou esteja em curso, na hipótese de alienação de cada Imóvel Pulse Office aos adquirentes, a MZK e Devedora deverão solicitar à Emissora a desoneração dos gravames constituídos sobre cada um dos Imóveis Pulse Offices, mediante a entrega, à Emissora, de cópia autenticada acompanhada dos competentes documentos de identificação e poderes de representação dos signatários, conforme o caso, do respectivo Contrato Imobiliário devidamente assinado, sendo que a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices somente ocorrerá após a celebração do respectivo “Termo de Cessão Fiduciária Dos Direitos Creditórios Pulse Offices” (“Termo de Cessão de Imóveis Pulse Offices”) e averbação do referido termo à margem do registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices, observado o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Pulse Offices e no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices.

9.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Imóvel Leblon: A cessão fiduciária de recebíveis constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóvel Leblon, por meio do qual a Cedente prometeu ceder fiduciariamente à Cedente os Créditos Cedidos Fiduciariamente Imóvel Leblon, a que fará jus em decorrência da formalização do Contrato de Locação, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.4.1. Quando da celebração do Contrato de Locação, fica a Devedora obrigada a (i) celebrar o “Termo de Cessão de Direitos Creditórios Imóvel Leblon”, na forma prevista no Contrato de Promessa Cessão Fiduciária Imóvel Leblon (“Termo de Cessão Imóvel Leblon”); (ii) averbar o Termo de Cessão Imóvel Leblon à margem do registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóvel Leblon; e (iii) notificar a contraparte (locatário) do respectivo Contrato de Locação informando-a acerca da cessão fiduciária e instruindo-a a realizar os pagamentos dos respectivos Direitos Creditórios Imóvel Leblon por ela devidos na Conta Centralizadora, observado o disposto no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóvel Leblon.

9.5. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Pulse Offices: A cessão fiduciária de recebíveis constituída em favor da Cedente, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices, por meio do qual a Cedente prometeu ceder fiduciariamente à Cedente os Créditos Cedidos Fiduciariamente Pulse Offices, a que fará jus em decorrência da formalização de novos Contratos Imobiliários, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.5.1. Quando da celebração de cada Contrato Imobiliário, fica a Devedora obrigada a (i) celebrar o Termo de Cessão Pulse Offices; (ii) averbar o Termo de Cessão Pulse Offices à margem do registro do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices; e (iii) cientificar o adquirente signatário do respectivo Contrato Imobiliário da sua obrigação de, nos termos do Contrato Imobiliário, realizar os pagamentos dos respectivos Direitos Creditórios Pulse Offices por ele devidos na Conta Centralizadora, observado o disposto no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária Imóveis Pulse Offices.



9.6. Cessão Fiduciária da Conta Vinculada: a cessão fiduciária da Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, na qual serão depositados parcela dos valores devidos à Devedora em razão do Contrato de Financiamento Imobiliário, e que serão transferidos à Conta de Obra de acordo com o Cronograma de Liberação dos Recursos para pagamento do investimento na construção da cota de obra da Devedora no Imóvel Leblon, nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário e do Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.6.1. A movimentação da Conta Vinculada deverá ser realizada exclusivamente pelo Banco Modal S.A. e unicamente mediante instruções da Securitizadora. Adicionalmente, a Devedora, na qualidade de titular da Conta Vinculada, cedeu fiduciariamente à Emissora todos os direitos creditórios detidos contra o Banco Modal S.A. referentes à Conta Vinculada, de modo que, a partir de tal data, os recursos mantidos em depósito na Conta Vinculada, não são passíveis de execução por quaisquer outros credores da Devedora, por mais privilegiados que sejam ou que possam ser.

#### CLÁUSULA X - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

10.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não contarão com análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

#### CLÁUSULA XI - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários incluindo a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro, representado pela CCI, para a emissão dos CRI.

11.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04, através da declaração contida no Anexo II deste Termo de Securitização.

11.2. Recursos para Manutenção do Patrimônio Separado/Taxa de Administração: As despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora serão custeadas pelos recursos do Patrimônio Separado. Despesas tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia dos Titulares de CRI, ata da Assembleia dos Titulares de CRI etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas ao termo de quitação, quando for o caso, e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas, a expensas do Patrimônio Separado.

11.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada Item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do Item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:



- (i) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, a Taxa de Administração da Emissora;
- (ii) Constituição ou reenquadramento do Fundo de Reserva;
- (iii) Juros Remuneratórios vencidos em datas anteriores e não pagos;
- (iv) Juros Remuneratórios do período em referência;
- (v) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- (vi) Amortização Extraordinária dos CRI.

11.4. Patrimônio Separado: A CCI, a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

11.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, a CCI, a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva, estão isentas de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias em favor de 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.

11.6. Administração/Manutenção do Patrimônio Separado: 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 Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

11.6.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário dos CRI, dos respectivos termos de liberação de garantias.





11.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: 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, devidamente comprovada.

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

## CLÁUSULA XII - AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM nº 583;
- c) 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 das Sociedades por Ações;
- d) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) assegurar, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- i) não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de



forma diligente; e

- j) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

12.3. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora e da Devedora, conforme o caso;
- k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- l) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula Décima Quarta deste Termo;



- m) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- n) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM nº 583;
- q) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios;
- r) disponibilizar, quando cabível, aos Titulares de CRI as informações recebidas pela Emissora e/ou Devedora referentes ao resgate antecipado e/ou vencimento antecipado; e
- s) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 02/19, de 28 de fevereiro de 2019 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

12.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

12.4.1. Parcela de implantação de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) devida em 05 (cinco) Dias Úteis após a assinatura deste Termo de Securitização;

12.4.2. Parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida 05 (cinco) dias após a assinatura deste Termo de Securitização e as demais nas mesmas datas nos anos subsequentes;

12.4.3. Pela verificação da destinação dos recursos, será devido o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) a cada trimestre a partir da primeira verificação, até a utilização total dos recursos oriundos da CCI, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira verificação e as demais nas periodicidades de verificações seguintes caso sejam necessárias;



12.4.4. A remuneração definida no Item 12.4, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação.

12.4.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento a solicitações extraordinárias, serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos bem como à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) verificação de *covenants* não financeiros, (iv) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Titulares de CRI; (v) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (vi) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagos 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado; e (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

12.4.6. As parcelas referidas nos itens acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M ou, na sua falta, pelo índice oficial que venha a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

12.4.7. Além disso, as parcelas previstas nos itens acima serão acrescidas dos tributos vigentes à época do pagamento, tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir na remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento da referida remuneração.

12.4.8. Os serviços do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização são aqueles descritos na Instrução CVM nº 583 e nos Documentos da Operação.

12.4.9. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral, ata da Assembleia Geral, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, envio de documentos, extração de certidões, contatos telefônicos e/ou *conference call*, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, e acompanhamento das Alienações Fiduciárias de Imóveis, conforme o caso, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, que serão de responsabilidade da Emissora, que se valerá para tanto dos recursos do Patrimônio Separado, devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do aviso que lhe for expedido.

12.4.10. O pagamento das despesas acima referidas será realizado mediante pagamento das respectivas



faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas da cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência deste, pelos investidores.

12.4.11. Não haverá devolução de valores já recebidos pela Oliveira Trust a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

12.4.12. As despesas não pagas ou reembolsadas pela Emissora, sem prejuízo das medidas de cobrança que poderão ser adotadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, serão cobertas com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente do Fundo de Despesas, ou, na sua insuficiência, pelos Investidores, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observando-se, neste último caso, que a Emissora será comunicada, sempre que possível, sobre tais despesas previamente e por escrito para que sejam devidamente reembolsadas pela Devedora.

12.4.13. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas no Item 12.4.6, acima, estará sujeita à multa moratória não compensatória 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 sujeito a atualização monetária pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado do Contrato de Financiamento Imobiliário e consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, nos termos da Cláusula Décima Primeira do Contrato de Financiamento Imobiliário e do Item 7.2 deste Termo de Securitização.

12.4.14. A remuneração referida no Item 12.4 será feita mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

12.4.15. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e ressarcidas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, integrando, para todos os fins de direito, a definição de "Despesas do Patrimônio Separado". Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, inclusive depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário, apenas em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado, na hipótese de inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.



12.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleito o novo agente fiduciário.

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga, sendo certo que o Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até o efetivo resgate da totalidade dos CRI ou até sua efetiva substituição;
- b) aos Titulares de CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim;
- c) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do Termo de Securitização;
- d) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- e) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior a constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo será retido do Patrimônio Separado; e
- f) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares de CRI.

12.6. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no Item 12.3 acima.

12.7. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do Item 12.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.



12.8. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

12.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Investidores, devendo para tanto:

- a) declarar, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;
- b) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e
- c) representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

12.10. Outras Emissões: O Agente Fiduciário declara ter atuado como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor, nos termos do §2º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, listadas no Anexo VIII ao presente Termo.

12.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.12. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, 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.

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

#### CLÁUSULA XIII - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



13.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente emissão, conforme elencadas no Item 13.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

13.2. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar da ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Cláusula 13.4 abaixo, deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Terceira abaixo, e na Lei nº 9.514.

13.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela Emissora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando neste caso a remuneração da instituição contratada.

13.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a critério da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, de forma transitória, para liquidá-lo ou não conforme Item 13.1 a 13.3 acima:

- a) 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;
- b) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- d) inadimplemento ou mora pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias, previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos, e por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento.

13.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento.

#### CLÁUSULA XIV - ASSEMBLEIA GERAL

14.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.





- 14.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.
- 14.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 14.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 14, § 2º da Lei nº 9.514, a convocação da assembleia geral dos Titulares de CRI deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação. A Assembleia Geral dos Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI em Circulação que representem, pelo menos, metade do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.
- 14.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.
- 14.6. Voto: Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.
- 14.7. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.
- 14.8. Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais.
- 14.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.
- 14.10. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá ao Investidor eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.
- 14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem 100% (cem por cento) dos Titulares de CRI.
- 14.12. Deliberações: As deliberações serão tomadas (a) em primeira convocação, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, pelos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI em Circulação presentes, exceto se outro quórum de deliberação da Assembleia Geral for expressamente previsto neste Termo de Securitização.



14.12.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento do Valor Nominal Unitário e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, bem como das disposições previstas nesta Cláusula; e (vi) à renúncia ou perdão temporário relacionados aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 90% (noventa) dos CRI em Circulação.

14.13. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares de CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda que, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

14.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias dos Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - Empresas.Net, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia seja divergente a esta disposição.

#### CLÁUSULA XV - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, os recursos para manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do Patrimônio Separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas ao CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrante do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 13.4.2, acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde



que, sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- e) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições que, a partir da data de emissão dos CRI, 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 os Créditos Imobiliários;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes; ou (ii) sejam comprovadamente de responsabilidade da Devedora;
- g) despesas e remuneração da Instituição Custodiante da CCI, conforme descrito na Escritura de Emissão de CCI;
- h) despesas da Emissão, inclusive das remunerações do Agente Fiduciário e/ou da Emissora;
- i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no Item 15.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 15.1 e 15.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovados e pagos pelos mesmos Titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas;
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula XVI abaixo.

#### CLÁUSULA XVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES



16.1. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

### **Imposto de Renda (IR)**

16.2. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

16.3. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Esse prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

16.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

16.5. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033).

16.6. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

16.7. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. O Imposto de Renda retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou



arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (ou ainda restituição, se for o caso).

16.8. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

16.9. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte aplicável aos residentes pessoas físicas.

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

16.10. A PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

16.11. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

16.12. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas 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 às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

16.13. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral 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, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

16.14. 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 CRI 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.

16.15. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

#### **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

16.16. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“IOF/Câmbio”): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução nº 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16.17. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF Títulos”): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### **CLÁUSULA XVII - PUBLICIDADE**

17.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos do Fundo de Reserva e, caso o Fundo de Reserva não seja suficiente, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

17.1.1. A publicação dos fatos e atos relevantes mencionada no Item 17.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade, salvo as publicações devidas para convocação das Assembleias Gerais, que deverão respeitar as regras dispostas na Cláusula XIV acima.

17.1.2. Independentemente da forma de disponibilização/publicação adotada, a Emissora deverá enviar cópia dos respectivos fatos e atos relevantes, na mesma data de sua divulgação, ao Agente Fiduciário, por meio do e-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br).

#### **CLÁUSULA XVIII - RISCOS**



O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVERÃO SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ESSES RISCOS INCLUEM, MAS NÃO SE LIMITAM A FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, RENTABILIDADE, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIA, DENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM TANTO À EMISSORA, QUANTO À DEVEDORA E AOS PRÓPRIOS CRI, OBJETO DESTA EMISSÃO.

O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES QUE ESTÃO DESCRITAS NESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR SEU CONSULTOR DE INVESTIMENTOS, ASSESSORES JURÍDICOS, ASSESSORES TRIBUTÁRIOS E OUTROS PROFISSIONAIS QUE JULGAR NECESSÁRIOS ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTÃO DESCRITOS A SEGUIR OS RISCOS, DE FORMA NÃO EXAUSTIVA, RELACIONADOS, EXCLUSIVAMENTE, AOS CRI E À ESTRUTURA JURÍDICA DA PRESENTE EMISSÃO

#### RISCOS DA OPERAÇÃO

##### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.***

A Emissora, na qualidade de subscritora dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

##### ***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos.

##### ***Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI.***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por



diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### ***A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35***

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

***Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

***Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.





## RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

### *Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

### *Falta de liquidez dos CRI*

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de cada subscrição CRI pelos Titulares de CRI, conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM nº 476.

### *Risco de Estrutura*

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

### *Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os Titulares de CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que manifeste voto de forma contrária.



### ***Riscos relacionados à insuficiência da Garantia que integram os Créditos Imobiliários***

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, pode afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI.

### ***A ocorrência de Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado parcial ou total dos CRI, conforme procedimentos da B3.

No caso da Emissora realizar o resgate antecipado dos CRI, referido resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais autorizam a Emissora, a partir da data da celebração do Boletim de Subscrição dos CRI e deste Termo, a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado, independente de qualquer instrução ou autorização prévia, conforme detalhado neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

### ***Pagamento Condicionado e Descontinuidade:***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos oriundos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Juros Remuneratórios e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

### ***Riscos Financeiros***

Há, pelo menos, três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

### ***Risco em Função da Dispensa de Registro:***

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela CVM.

### ***Risco de integralização dos CRI com ágio***



Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.



## RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

### ***Crescimento da Emissora e seu capital***

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

### ***Atividade de securitização e o cumprimento de obrigações perante os Investidores***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos, inclusive créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos e sua garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos por parte dos respectivos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

### ***A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta***

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

### ***Deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado que possa afetar a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários***

Os CRI são lastreados pela CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI representam créditos detidos pela Emissora em face da Devedora, correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem Juro Remuneratórios e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo dependerá do recebimento das quantias devidas pela Devedora, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.



### ***Risco relacionado a fornecedores da Emissora***

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços.

### **RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

***O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora, da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.***

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (a) taxas de juros, (b) inflação, (c) política monetária; (d) política fiscal; (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (f) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

### **RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO**

#### ***Risco de Crédito e Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações***

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Contrato de Financiamento Imobiliário. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.



## **Due Diligence nos Créditos Imobiliários**

A Emissora, quando da subscrição dos Créditos Imobiliários, conduziu um processo de verificação dos Créditos Imobiliários, da Devedora, do Imóvel Leblon, dos Imóveis Pulse Offices, das Garantias e a fim de identificar eventuais irregularidades que possam afetar a suficiência, exigibilidade e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias. A não ser quanto ao comportamento da carteira de Créditos Imobiliários após sua aquisição pela Emissora, a Emissora não prestará qualquer declaração e/ou garantia quanto à situação dos Créditos Imobiliários, das garantias, da Cedente, da Devedora e/ou do Imóvel Leblon e/ou dos Imóveis Pulse Offices, podendo, portanto, existir a ocorrência de outros riscos relacionados aos Créditos Imobiliários, às Garantias, à Cedente, à Devedora, ao Imóvel Leblon e aos Imóveis Pulse Offices que não sejam de conhecimento da Emissora, e que possam afetar e/ou impossibilitar o pagamento dos CRI.

### **CLÁUSULA XIX - DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 19.1. **Informações:** Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.
- 19.2. **Divisibilidade:** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 19.3. **Indivisibilidade:** A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 19.4. **Independência:** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores 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.
- 19.5. **Irrevogabilidade:** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 19.6. **Validade de Alterações Posteriores:** Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.
- 19.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Oferta poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares



de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) alterações a quaisquer documentos da operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da operação; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e o Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

#### CLÁUSULA XX - COMUNICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

*Para a Emissora*

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon

CEP 22440-033

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Mariano Andrade

Telefone: (21) 3205-9800

Fac-símile: (21) 3205-9899

E-mail: ri-securitizadora@polocapital.com

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar CEP 04534-004 São Paulo/SP

At.: Sr. Antonio Amaro & Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

20.2. Aviso de Recebimento: A Securitizadora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Termo serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

#### CLÁUSULA XXI - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

21.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.



21.2. Resolução de Conflitos: Todos os conflitos oriundos ou relacionados a este Termo de Securitização e seus anexos, dentre outros, aqueles que envolvam sua validade, eficácia, violação, interpretação, término, rescisão e seus consectários, serão resolvidos por arbitragem, conforme previsto na Lei nº 9.307, mediante as condições que se seguem.

21.2.1 A disputa será submetida ao Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (Centro de Arbitragem) de acordo com seu regulamento, em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem. A arbitragem deverá ser conduzida no idioma português.

21.2.2 A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral, sendo vedado aos árbitros julgar por equidade, exceção feita à fixação dos honorários advocatícios mencionados no Item (21.2.4) abaixo.

21.2.3 O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, cabendo à parte demandante, de um lado, indicar um árbitro, e à parte demandada, de outro, indicar um segundo árbitro, os quais, de comum acordo, nomearão o terceiro árbitro, que funcionará como Presidente do tribunal arbitral. Caso qualquer das partes deixe de indicar árbitro e/ou os 2 (dois) árbitros indicados pela Securitizadora e o Agente Fiduciário deixem de nomear o terceiro árbitro, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para referida providência, caberá ao presidente do Centro de Arbitragem indicar o terceiro árbitro, na forma estabelecida em seu regulamento.

21.2.4 A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que a Parte sobre a qual for imposta a decisão desfavorável deverá pagar os honorários e despesas havidas com os árbitros e com o Centro de Arbitragem, se de outro modo não for estabelecido no laudo arbitral. A Securitizadora e o Agente Fiduciário arcarão com os custos e honorários dos seus respectivos advogados.

21.2.5 Cada Parte permanece com o direito de propor no juízo comum competente as medidas judiciais que visem à obtenção de provimentos cautelares para proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunho preparatório previamente à instauração do tribunal arbitral, sem que isso seja interpretado como uma renúncia à arbitragem. Para o exercício das citadas tutelas jurisdicionais, a Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, comarca da Capital, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

21.2.6 De acordo com o artigo 516, inciso III, do Código de Processo Civil, o cumprimento da sentença far-se-á na comarca em que se processou a arbitragem (cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos do Item (21.2.2) acima), sendo lícito ao exequente optar pelo juízo do local onde se encontram bens sujeitos à expropriação ou pelo atual domicílio do executado. Cada Parte envidará seus melhores esforços para assegurar a conclusão célere e eficiente do procedimento arbitral.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

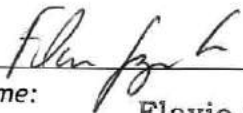
Rio de Janeiro, 24 de junho de 2019.





[Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 24 de junho de 2019, entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]


POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A  
Emissora



Nome: **Flavio Kac**  
Cargo: **Diretor**



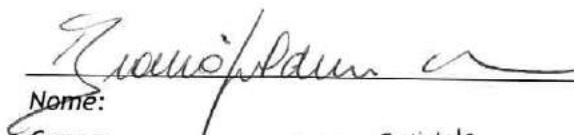
Nome: **Mariano Andrade**  
Cargo: **Diretor de Relações com Investidores**



[Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A, firmado em 24 de junho de 2019, entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

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

*Agente Fiduciário*



Nome:

Cargo:

Bianca Galdino Batistela  
Procuradora



Nome:

Cargo:

Nathalia Guedes Esteves  
Procuradora

**Testemunhas:**



Nome:

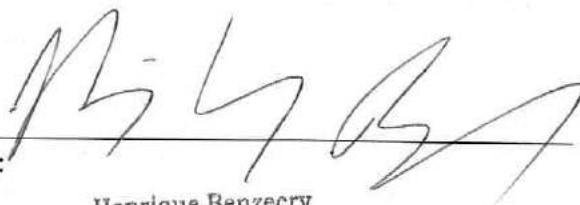
Mariano Vieira Lima

RG:

RG: 26488248-1

CPF/ME:

CPF: 123.852.337-46



Nome:

Henrique Benzecry

RG:

CPF: 080.592.557-03

CPF/ME:

RG: 08367074-5



ANEXO I  
DATAS DE PAGAMENTO

Número da Parcela	Data de Pagamento	Juros Remuneratórios	Taxa de Amortização Acumulada ("Tai")	% de Pagamento de Juros Remuneratórios (*)
1	31/07/2019	15,4500% a.a.	-	100,0000%
2	30/08/2019	15,4500% a.a.	-	100,0000%
3	02/10/2019	15,4500% a.a.	-	100,0000%
4	30/10/2019	15,4500% a.a.	-	100,0000%
5	02/12/2019	15,4500% a.a.	-	100,0000%
6	02/01/2020	15,4500% a.a.	-	100,0000%
7	30/01/2020	15,4500% a.a.	5,3790%	100,0000%
8	03/03/2020	15,4500% a.a.	5,9128%	100,0000%
9	01/04/2020	15,4500% a.a.	6,2821%	100,0000%
10	30/04/2020	15,4500% a.a.	6,6964%	100,0000%
11	01/06/2020	15,4500% a.a.	7,1360%	100,0000%
12	01/07/2020	15,4500% a.a.	7,7270%	100,0000%
13	30/07/2020	15,4500% a.a.	8,3708%	100,0000%
14	01/09/2020	15,4500% a.a.	8,9503%	100,0000%
15	30/09/2020	15,4500% a.a.	10,0211%	100,0000%
16	30/10/2020	15,4500% a.a.	11,1349%	100,0000%
17	02/12/2020	15,4500% a.a.	12,5271%	100,0000%
18	30/12/2020	15,4500% a.a.	14,3085%	100,0000%
19	01/02/2021	15,4500% a.a.	16,6978%	100,0000%
20	03/03/2021	15,4500% a.a.	20,0316%	100,0000%
21	31/03/2021	15,4500% a.a.	25,0390%	100,0000%
22	30/04/2021	15,4500% a.a.	33,3888%	100,0000%
23	01/06/2021	15,4500% a.a.	49,8080%	100,0000%
24	30/06/2021	15,4500% a.a.	Saldo	100,0000%



ANEXO II  
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.694.628/0001-98, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real, Sob a Forma Escritural*", celebrada em [●] de [●] de 2019, com a **BSD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 608, sala 210, Ipanema, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.570.566/0001-38 ("Devedora" e "Escritura de Emissão de CCI"), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, que lhe foi entregue para (i) custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e (ii) que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.*" ("CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), celebrado entre a **POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.261.588/0001-16 ("Emissora") e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, no Município e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), a CCI encontra-se devidamente vinculada aos CRI, sendo que estes foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o Regime Fiduciário pela Emissora, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

São Paulo, [●] de [●] de 2019.

**CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA**  
*Instituição Custodiante*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos certificados de recebíveis imobiliários da 65ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), atuando, portanto, também na qualidade de emissora, conforme autorizado pelo artigo 1º da Instrução CVM nº 603, de 31 de outubro de 2018 (“Emissora”), declara, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2019.

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**  
*Coordenador Líder*

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



ANEXO IV  
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que também atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, no Município e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2019.

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**  
*Emissora*

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:



**ANEXO V**  
**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com seu Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.261.588/0001-16 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a Emissora também atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2019.

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

---

Nome:

Cargo:



**ANEXO VI**  
**IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO: 24 de junho de 2019</b>		
<b>SÉRIE</b>	<b>BSD</b>	<b>NUMERAÇÃO</b>	<b>001</b>
		<b>TIPO DE CCI</b>	<b>Integral</b>
<p><b>1. Emissora: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.694.628/0001-98.</p>			
<p><b>2. Instituição Custodiante: CHB - Companhia Hipotecária Brasileira</b>, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.694.628/0001-98.</p>			
<p><b>3. Devedora: BSD Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 608, sala 210, Ipanema, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.570.566/0001-38.</p>			
<p><b>4. Título: “Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário e Outras Avenças”</b>, celebrado entre a Devedora e a CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, em 24 de junho de 2019.</p>			
<p><b>5. Valor do Crédito Imobiliário Representado pela CCI: R\$ 15.000.000,00</b> (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão.</p>			
<p><b>6. Identificação do Imóvel:</b> O imóvel situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 104.750 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.</p>			
<b>7. Condições de Emissão da CCI</b>			
7.1 PRAZO/DATA(S) DE PAGAMENTO:	Na forma indicada no item 9 abaixo.		
7.2 VALOR TOTAL DA CCI:	R\$ 15.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) na Data de Emissão.		
7.3 AMORTIZAÇÃO DA CCI:	18 (dezoito) parcelas mensais e sucessivas, devidas a partir do 7º (sétimo) mês contado da Data de Emissão.		
7.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O valor dos Créditos Imobiliários e, por consequência da CCI, não será atualizado monetariamente.		
7.5 CARÊNCIA	6 (seis) meses a partir da Data de Emissão da CCI.		





7.6 JUROS REMUNERATÓRIOS:	A remuneração da CCI contemplará juros remuneratórios de 16,0755% (dezesesseis inteiros e setecentos e cinquenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (vinte e um) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI.
7.7 DATA DE VENCIMENTO:	28 de junho de 2021.
7.8 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo da correção monetária por índice de Preço, nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário.

**8. Garantias:** em garantia de todas as Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora nos termos do Contrato de Financiamento Imobiliário, foram constituídas as seguintes garantias reais: (i) alienação fiduciária Imóvel objeto da matrícula nº 104.750, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro que corresponde à Loja A do empreendimento imobiliário denominado “Empreendimento Centro Empresarial Luiz Severiano Ribeiro”, localizado na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Leblon”); (ii) alienação fiduciária da fração ideal de 3,69% (três inteiros e sessenta e nove por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 104.718 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da Devedora, que corresponde às salas nºs 210, 214, 218, 219, 222 e 223 (“Imóveis Pulse Offices”), do empreendimento imobiliário denominado “Empreendimento Pulse Offices” (“Empreendimento Pulse Offices”); (iii) cessão fiduciária da conta corrente nº nº 647591-6, agência nº 0001, mantida pela Devedora no Banco Modal S.A. (nº 746); (iv) promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação a ser celebrado entre a Devedora e eventual locador do Imóvel Lenlon; e (v) promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das vendas dos Imóveis Pulse Offices.

**9. Fluxo de Pagamento Estimado da CCI:**

**DATAS DE AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL**

Parcela	Data de Pagamento de Principal	Percentual (% do Principal)
1	28/01/2020	5,5555%
2	28/02/2020	5,5555%
3	28/03/2020	5,5555%
4	28/04/2020	5,5555%
5	28/05/2020	5,5555%
6	28/06/2020	5,5555%
7	28/07/2020	5,5555%
8	28/08/2020	5,5555%



9	28/09/2020	5,5555%
10	28/10/2020	5,5555%
11	28/11/2020	5,5555%
12	28/12/2020	5,5555%
13	28/01/2021	5,5555%
14	28/02/2021	5,5555%
15	28/03/2021	5,5555%
16	28/04/2021	5,5555%
17	28/05/2021	5,5555%
18	Data de Vencimento	5,5565%
<b>Total</b>		<b>100,0000%</b>

**DATAS DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS**

Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios	Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios
28/07/2019	28/07/2020
28/08/2019	28/08/2020
28/09/2019	28/09/2020
28/10/2019	28/10/2020
28/11/2019	28/11/2020
28/12/2019	28/12/2020
28/01/2020	28/01/2021
28/02/2020	28/02/2021
28/03/2020	28/03/2021
28/04/2020	28/04/2021
28/05/2020	28/05/2021
28/06/2020	Data de Vencimento



ANEXO VII

**RELATÓRIO TRIMESTRAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

Período de: [•] à [•].

**BSD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 608, sala 210, Ipanema, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.570.566/0001-38 (“Devedora”), neste ato representada na forma de seu contrato social, vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], transferiu R\$ [•] ([•]) para a conta de obra do Imóvel Leblon:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Cartório/ Matrícula	CNPJ/ME	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total utilizado no trimestre				[•]	[•]
Total devido				100%	R\$[•]

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 20[•].

**BSD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



**ANEXO VIII - EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO**

<b>Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.735.529,86</b>	<b>Quantidade de ativos: 62</b>
<b>Data de Vencimento: 10/05/2020</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplimentos no período:</b> Até o fechamento do presente relatório não acusamos o recebimento de: - cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de "sem garantia real" para "com garantia real"; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (Contrato de Cessão), firmado entre a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, Polo Fundo de Investimento em Ações, Polo Estratégia Crédito Privado Fundo de Investimento Multimercado, Polo Equinócio Crédito Privado Fundo de Investimento Multimercado, Polo Norte Fundo de Investimento Multimercado, Polo Capital Securitizadora S.A., Polo Capital Gestão de Recursos Ltda., as Originadoras e as Coobrigadas (Even Construtora e Incorporadora S.A., Even Construtora e Incorporadora S.A., Rossi Residencial S/A, Tecnisa S.A., Viver Incorporadora e Construtora S.A.) em 2011; Ademais, diante do pedido de recuperação judicial do grupo econômico das Coobrigadas, entre elas a Viver Incorporadora e Construtora S.A., em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 ("RJ"), encontra-se em curso Evento de Avaliação da operação no que se refere a Coobrigação. Em assembleia realizada em 27 de agosto de 2018 os investidores aprovaram que a Securitizadora proceda com a venda das Ações adquiridas na RJ da devedora Viver e, assim que efetiva a alienação das Ações, ocorra a transferência do valor financeiro da venda aos Titulares de CRI à título de pagamento de amortização, juros e encargos devidos e não pagos. Ainda, em 05 de fevereiro de 2019 a Securitizadora emitiu Fato Relevante informando que a Gafisa S.A. estaria inadimplente com suas obrigações de gestão e cobrança dos Créditos, conforme previsto no Contrato de Cessão firmado entre as partes. Neste mesmo dia foi instalada assembleia de Titulares de CRI que aprovou a contratação de escritório para figurar como assessor legal na defesa dos interesses destes, em face ao antigo Agente de Cobrança, a Gafisa S.A. Estamos aguardando e monitorando as medidas adotadas pelas partes envolvidas neste último caso retratado, para que seja possível restabelecer a normalidade do fluxo de pagamentos da Emissão.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (d) Fundo de Reserva</p>	

<b>Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 12</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.088.383,60</b>	<b>Quantidade de ativos: 27</b>
<b>Data de Vencimento: 10/03/2020</b>	
<b>Taxa de Juros: IGP-M + 15% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Diante do pedido de recuperação judicial do grupo econômico das Coobrigadas, entre elas a Viver Incorporadora e Construtora S.A., em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 ("RJ"), encontra-se em curso Evento de Avaliação da operação no que se refere a Coobrigação. Entretanto, o processo de recuperação judicial do grupo permanece em stand by até que se tenha uma definição sobre a última decisão dada pelo TJ que suspendeu o processo de RJ nas SPEs do grupo que possuem patrimônio de afetação, bem como a suspensão temporária da realização das Assembleias. Em assembleia de credores realizada em 29/11/2017, os Credores da Viver aprovaram o Plano da RJ apresentado.	
<b>Garantias:</b> (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.	

<b>Emissora:</b> POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 16	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.819.525,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50
<b>Data de Vencimento:</b> 10/07/2020	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 7,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Diante do pedido de recuperação judicial do grupo econômico das Coobrigadas, entre elas a Viver Incorporadora e Construtora S.A., em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 ("RJ"), encontra-se em curso Evento de Avaliação da operação no que se refere a Coobrigação. Entretanto, o processo de recuperação judicial do grupo permanece em stand by até que se tenha uma definição sobre a última decisão dada pelo TJ que suspendeu o processo de RJ nas SPEs do grupo que possuem patrimônio de afetação, bem como a suspensão temporária da realização das Assembleias. Em assembleia de credores realizada em 29/11/2017, os Credores da Viver aprovaram o Plano de RJ apresentado.	
<b>Garantias:</b> (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.	

<b>Emissora:</b> POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 17	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.204.880,64	<b>Quantidade de ativos:</b> 12
<b>Data de Vencimento:</b> 10/03/2021	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-M + 15% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Diante do pedido de recuperação judicial do grupo econômico das Coobrigadas, entre elas a Viver Incorporadora e Construtora S.A., em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 ("RJ"), encontra-se em curso Evento de Avaliação da operação no que se refere a Coobrigação. Entretanto, o processo de recuperação judicial do grupo permanece em stand by até que se tenha uma definição sobre a última decisão dada pelo TJ que suspendeu o processo de RJ nas SPEs do grupo que possuem patrimônio de afetação, bem como a suspensão temporária da realização das Assembleias. Em assembleia de credores realizada em 29/11/2017, os Credores da Viver aprovaram o Plano de RJ apresentado.	
<b>Garantias:</b> (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.	



<b>Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 20</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 36.733.623,48</b>	<b>Quantidade de ativos: 109</b>
<b>Data de Vencimento: 27/06/2015</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Após reiteradas Assembleias Gerais de Titulares do CRI (AGT) para discutir os descumprimentos de obrigações da Devedora perante a Securitizadora, relativos a Emissão, em AGT realizada em 12 de junho de 2015, os investidores aprovaram a contratação do escritório Castro, Barros, Sobral, Gomes Advogados para que iniciasse os procedimentos de excussão da garantia real imobiliária para pagamento das parcelas de CRI vencidas e não pagas sendo certo que, caso após notificada no âmbito dessa execução extrajudicial a Devedora não realizasse o pagamento da dívida, ter-se-ia o vencimento antecipado automático da totalidade da dívida. Notificada extrajudicialmente a Devedora em 30 de junho de 2015, e, transcorrido o prazo legal para purga da mora sem o devido pagamento, restou vencida antecipadamente a presente Emissão em 27 de julho de 2015. Foi contratada a empresa NBA - Núcleo Brasileiro de Avaliações Ltda para a realização de avaliação sobre o imóvel garantidor, de forma que em novembro de 2015 foi emitido Laudo de Avaliação das salas nº 41 e 42, 31 a 192 do empreendimento. Finalizado o processo de excussão das garantias, sem que houvesse comprador, tanto no 1º, quanto no 2º leilão, realizados em 18/12/15 e 07/01/2016, respectivamente, ocorreu a adjudicação dos Imóveis pelo credor das debêntures lastro dos CRI (Securitizadora), com a consolidação definitiva da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário das Debêntures. Atualmente, a Securitizadora permanece em tratativas com possíveis compradores.</p>	

<b>Emissora: Polo Capital Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 21</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.176.299,69</b>	<b>Quantidade de ativos: 51</b>
<b>Data de Vencimento: 10/03/2022</b>	
<b>Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Até o fechamento do presente relatório não acusamos o recebimento de: - cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de "sem garantia real" para "com garantia real"; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes do Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre os Cedentes e a Emissora em 24 de abril de 2014, tendo em vista que ainda não recebemos comprovação desse registro; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), conforme item 3.2 do Contrato de Cessão, tendo em vista que ainda não recebemos comprovação desse registro; Ademais, diante do pedido de recuperação judicial do grupo econômico das Coobrigadas, entre elas a Viver Incorporadora e Construtora S.A., em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 ("RJ"), encontra-se em curso Evento de Avaliação da operação no que se refere a Coobrigação. Entretanto, o processo de recuperação judicial do grupo permanece em stand by até que se tenha uma definição sobre a última decisão dada pelo TJ que suspendeu o processo de RJ nas SPEs do grupo que possuem patrimônio de afetação, bem como a suspensão temporária da realização das Assembleias. Em assembleia de credores realizada em 27/08/2018, os Credores da Viver aprovaram que a Securitizadora venda as ações adquiridas na RJ da devedora Viver.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF são eles: Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A., Rossi Residencial S.A., TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A., Trisul S.A., e Wrobel Construtora S.A.; (iv) Fundo de Reserva no montante de R\$ 25.000,00; e (v) Subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores.</p>	



<b>Emissora: Polo Capital Securitizadora S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 22</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.294.074,48</b>	<b>Quantidade de ativos: 12</b>
<b>Data de Vencimento: 10/09/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 14,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Até o fechamento do presente relatório não acusamos o recebimento de: - cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de "sem garantia real" para "com garantia real"; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes do Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre os Cedentes e a Emissora em 24 de abril de 2014, tendo em vista que ainda não recebemos comprovação desse registro; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), conforme item 3.2 do Contrato de Cessão, tendo em vista que ainda não recebemos comprovação desse registro; Ademais, diante do pedido de recuperação judicial do grupo econômico das Coobrigadas, entre elas a Viver Incorporadora e Construtora S.A., em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 ("RJ"), encontra-se em curso Evento de Avaliação da operação no que se refere a Coobrigação. Entretanto, o processo de recuperação judicial do grupo permanece em stand by até que se tenha uma definição sobre a última decisão dada pelo TJ que suspendeu o processo de RJ nas SPEs do grupo que possuem patrimônio de afetação, bem como a suspensão temporária da realização das Assembleias. Em assembleia de credores realizada em 27/08/2018, os Credores da Viver aprovaram que a Securitizadora venda as ações adquiridas na RJ da devedora Viver.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF são eles: Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A., Rossi Residencial S.A., TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A., Trisul S.A., e Wrobel Construtora S.A.; (iv) Fundo de Reserva no montante de R\$ 25.000,00; e (v) Subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores.</p>	

<b>Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 43</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.880.054,61</b>	<b>Quantidade de ativos: 23</b>
<b>Data de Vencimento: 10/01/2023</b>	
<b>Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Até o fechamento do presente relatório não acusamos o recebimento de: - cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; Ademais, diante do pedido de recuperação judicial do grupo econômico das Coobrigadas, entre elas a Viver Incorporadora e Construtora S.A., em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 ("RJ"), encontra-se em curso Evento de Avaliação da operação no que se refere a Coobrigação. Entretanto, o processo de recuperação judicial do grupo permanece em stand by até que se tenha uma definição sobre a última decisão dada pelo TJ que suspendeu o processo de RJ nas SPEs do grupo que possuem patrimônio de afetação, bem como a suspensão temporária da realização das Assembleias. Em assembleia de credores realizada em 27/08/2018, os Credores da Viver aprovaram que a Securitizadora venda as ações adquiridas na RJ da devedora Viver.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo</p>	



de Securitização; c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (d) Fundo de Reserva.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 60	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.800.000,00	Quantidade de ativos: 40
Data de Vencimento: 10/04/2024	
Taxa de Juros: 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização; (iii) Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.354.955,96	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 10/10/2025	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização; (iii) Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.150.000,00	Quantidade de ativos: 343
Data de Vencimento: 10/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Via digital dos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária; - Via digital do Contrato de Distribuição; - Matrícula atualizada comprovando a averbação da CCI na matrícula do Imóvel; - Carta assinada pelo Titular da CCCI solicitando a alteração da CCI para "com garantia real imobiliária"; - Vias originais das Escrituras de Emissão de CCI, devidamente averbada no cartório de registro de imóveis; e - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de julho.	
Garantias: Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; os Créditos Imobiliários, representados por CCI com AF, são garantidos por Alienação Fiduciária, conforme Anexo VIII do Termo de Securitização; os Créditos Imobiliários, representados por CCI sem AF, são garantidos pela coobrigação assumida pela Even Construtora e Incorporadora S.A. e/ou sua respectiva Cedente; Fundo de Reserva no montante total fixo de vinte e cinco mil reais.	

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.953.636,36	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 10/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	





**Inadimplementos no período:** Pendências: - Via digital dos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária; - Via digital do Contrato de Distribuição; - Matrícula atualizada comprovando a averbação da CCI na matrícula do Imóvel; - Carta assinada pelo Titular da CCCI solicitando a alteração da CCI para "com garantia real imobiliária"; - Vias originais das Escrituras de Emissão de CCI, devidamente averbada no cartório de registro de imóveis; e - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de julho.

**Garantias:** Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; os Créditos Imobiliários, representados por CCI com AF, são garantidos por Alienação Fiduciária, conforme Anexo VIII do Termo de Securitização; os Créditos Imobiliários, representados por CCI sem AF, são garantidos pela coobrigação assumida pela Even Construtora e Incorporadora S.A. e/ou sua respectiva Cedente; Fundo de Reserva no montante total fixo de vinte e cinco mil reais.

**Emissora:** Polo Capital Securitizadora S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 64

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 10.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 100

**Data de Vencimento:** 14/03/2023

**Taxa de Juros:** CDI + 2,35% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do(s) Boletim(ns) de Subscrição das Debêntures; - Cópia assinada do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia assinada do Contrato de Distribuição; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de março e abril.

**Garantias:** (i) Fundo de Reserva e (ii) Alienação Fiduciária de Ações que integra os Créditos Imobiliários.

