

**ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª
EMIÇÃO DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.,
REALIZADA EM 29 DE MARÇO DE 2016**

1. **Data, hora e local.** Em 29 de março de 2016, às 10 horas, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22240-033, no Município e Estado do Rio de Janeiro, reuniram-se os investidores da 13ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 12.261.588/0001-16 e na Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº 22160 (respectivamente, “Investidores”, “CRI”, “Emissão” e “Emissora”).
2. **Presença.** Presentes, conforme a lista de presença constante do Anexo I à presente ata, os representantes (i) dos Investidores detentores de 83,73% (oitenta e três inteiros e setenta e três centésimos por cento) dos CRI; (ii) da PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; (iv) da KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.007.592/0001-88 (“KPFR”).
3. **Convocação.** O edital de convocação foi publicado do Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, nas edições dos dias 11, 14 e 15 de março de 2016, e no Diário Mercantil, nas edições dos dias 9, 10 e 11 de março de 2016, com fundamento no item 11.4 do Termo de Securitização de Créditos da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“Termo de Securitização”).
4. **Composição da mesa.** Presidente: Gabriel Vinícius do Amaral Capella. Secretária: Isabela Hermogenes da Silva.
5. **Ordem do dia.** Deliberar sobre:
 - i) a aprovação da solicitação feita pela KPFR, na qualidade de devedora do financiamento imobiliário que lastreia os CRI, para alteração das condições de seu pagamento nos seguintes termos: (a) alongar o prazo de carência do pagamento da amortização do principal e dos juros remuneratórios em 18 meses, iniciando a amortização em 16 outubro de 2017, com 12 pagamentos mensais e consecutivos, terminando em 17 de setembro de 2018; (b) exclusão do prêmio de liquidação antecipada previsto na fórmula do subitem 3.1(xxiv) do Termo de

Securitização; e (c) pagamento de tarifa de repactuação pela KPFR aos Investidores, no valor correspondente a 1,00% do preço de subscrição dos CRI;

- ii) a celebração e formalização de termos aditivos aos contratos vinculados aos CRI, para refletir as alterações das condições de pagamento dos CRI e do crédito imobiliário que constitui o seu lastro, conforme descrito no item “i” da ordem do dia; e
- iii) a autorização ao Agente Fiduciário, à Emissora, à KPFR e às demais partes, para celebração dos termos aditivos referidos no item “ii” da ordem do dia e de outros documentos necessários ao cumprimento das deliberações tomadas nesta assembleia.

6. Deliberações. Tomando a palavra, o Presidente deu início aos trabalhos. Após leitura da Ordem do Dia, os Investidores presentes aprovaram integralmente todas as matérias constantes da Ordem do Dia, nos seguintes termos:

6.1 Repactuação. Foi aprovada, por 83,13% (oitenta e três inteiros e treze centésimos por cento) dos titulares dos CRI, a proposta apresentada pela KPFR, na qualidade de devedora do crédito imobiliário que lastreia os CRI (“Crédito Imobiliário”), decorrente do *Contrato de Financiamento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças* firmado entre a KPFR e a CHB – COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA em 26 de fevereiro de 2013 (“Contrato de Financiamento”) para alteração das condições de seu pagamento nos seguintes termos:

- a) alongar o prazo de carência do pagamento da amortização do principal e dos juros remuneratórios do Crédito Imobiliário em 18 (dezoito) meses, iniciando a amortização em 16 de outubro de 2017, com 12 (doze) pagamentos mensais e consecutivos, terminando em 17 de setembro de 2018. Como consequência, a amortização dos CRI iniciará em 18 de outubro de 2017, com 12 (doze) pagamentos mensais, terminando em 19 de setembro de 2018; e
- b) exclusão do prêmio de liquidação antecipada previsto na fórmula do subitem 3.1(xxiv) do Termo de Securitização de Créditos, mediante a alteração da redação do referido item e também do item 6.2 do Contrato de Financiamento.

6.2 Foi aprovada, por 83,73% (oitenta e três inteiros e setenta e três centésimos por cento) dos titulares dos CRI, a proposta apresentada pela KPFR, de pagamento de tarifa de repactuação pela KPFR aos Investidores, no valor correspondente a 1,00% (um por cento) do preço global de subscrição dos CRI correspondente à R\$ 49.800.000,00

(quarenta e nove milhões e oitocentos mil reais), ou seja, um pagamento de tarifa de repactuação no valor de R\$ 498.000,00 (quatrocentos e noventa e oito mil reais) pela KPFR aos Investidores, sendo a mesma incorporada na presente data ao saldo devedor do CRI, a ser amortizado conforme o fluxo repactuado. Tal tarifa de repactuação deverá ser prevista no subitem "I" do item 5 do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento, conforme descrito mais abaixo nesta ata.

6.3 Termos Aditivos. Foi aprovada, por 83,13% (oitenta e três inteiros e treze centésimos por cento) dos titulares dos CRI, a celebração e formalização dos termos aditivos aos contratos vinculados aos CRI elencados abaixo, para refletir as alterações das condições de pagamento dos CRI e do crédito imobiliário que constitui o seu lastro, conforme a deliberação aprovada no item 6.1 acima, bem como o valor efetivamente desembolsado no Contrato de Financiamento, quais sejam:

i) o PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS, a ser assinado com a redação constante do Anexo II desta ata, por meio do qual serão introduzidas as seguintes modificações no instrumento original:

a. alteração dos itens "c", "d", "h", "i" e "l" do item 5 do Quadro Resumo – Condições do Financiamento, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"5) CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO ("Financiamento"):

[...]

c) *Prazo do Financiamento: 66 (sessenta e seis) meses.*

d) *Vencimento do financiamento: dia 17 de setembro de 2018.*

[...]

h) *Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, calculadas sobre o Saldo Devedor (conforme abaixo definido) do Financiamento, a serem pagas após um prazo de carência de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar de 14 de março de 2013, inclusive ("Período de Carência dos Juros Remuneratórios").*

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, several smaller initials, and a checkmark.

- i) *Periodicidade de Amortização do Valor de Emissão: o Saldo Devedor (conforme abaixo definido), devidamente atualizado nos termos deste Contrato, e incluindo a capitalização dos Juros Remuneratórios durante o Período de Capitalização (conforme abaixo definido e constante da Tabela de Pagamentos do Anexo I), será amortizado em doze parcelas mensais e consecutivas, a serem pagas após um prazo de carência de 54 (cinquenta e quatro) meses a contar de 14 de março de 2013, inclusive (“Período de Carência para Amortização”, e em conjunto com o Prazo de Carência dos Juros Remuneratórios, “Período de Carência”).*

[...]

- l) *Despesas Acessórias ao Financiamento: (1) Tarifa de Análise de Crédito, equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor de cada Desembolso, conforme abaixo definido, já inclusos todos os eventuais tributos, retenções e deduções e sem gross up, a ser deduzida na data de cada Desembolso e a ser paga ao Credor (“TAC”); e (2) Tarifa de Repactuação, equivalente a 1,00% (um por cento) do Valor de Emissão, a ser incorporada ao saldo devedor na data da aprovação de uma repactuação, a ser definida através de assembleia de titulares de CRI, na hipótese de repactuação dos termos do Financiamento.”*

- b. alteração do item 6.2, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“6.2 Na hipótese de liquidação antecipada do Financiamento ou de amortizações extraordinárias, o Saldo Devedor e as parcelas vincendas serão atualizados monetariamente na forma prevista neste Contrato, e o valor a ser pago pelo Devedor a título de liquidação antecipada do Financiamento, ou a ser deduzido do Saldo Devedor para fins de amortização extraordinária, será calculado da seguinte forma:

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

onde:

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

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

$TX = 13$ (treze);

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento do Financiamento de cada parcela, conforme o Anexo I, e a data de liquidação antecipada, sendo "dup" necessariamente um número inteiro;

E o Saldo Devedor remanescente após a amortização extraordinária será calculado da seguinte forma:

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

onde:

SDR = Saldo Devedor remanescente após amortização extraordinária.

Antecipação = Valor pago à título de amortização extraordinária."

- c. alteração do Anexo I – Tabela de Pagamentos; e
 - d. correções formais de referências ao número do CEP do endereço da sede da KPFR em todo o Contrato de Financiamento, ajustando-o para "03211-050".
- ii) o PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL, a ser assinado com a redação constante do Anexo III desta ata, por meio do qual serão introduzidas as seguintes modificações no instrumento original:
- a. alteração do Anexo I – Cédula de Crédito Imobiliário;
 - b. alteração do Anexo II – Tabela de Pagamentos;
 - c. alteração do Anexo III – Contrato de Financiamento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças, que passará a vigorar com a redação que consta do Anexo II desta ata.

iii) o PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E OUTRAS AVENÇAS, a ser assinado com a redação constante do Anexo IV desta ata, por meio do qual serão introduzidas as seguintes modificações no instrumento original:

- a. alteração do Anexo I – Descrição das Obrigações Garantidas;
- b. alteração do Anexo III – Modelo de Termo de Cessão Fiduciária;

iv) o PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., a ser assinado com a redação constante do Anexo V desta ata, por meio do qual serão introduzidas as seguintes modificações no instrumento original:

- a. alteração dos termos definidos “Data de Vencimento”, “Período de Carência das CCI” e “Período de Carência dos CRI”, contidos no item 1.1., que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“Data de Vencimento” 19 de setembro de 2018.

“Período de Carência das CCI” Significa o prazo decorrido entre a Data do Primeiro Desembolso e a primeira Data de Pagamento das CCI, prevista para 16 de outubro de 2017, conforme Anexo I ao Contrato de Financiamento.

“Período de Carência dos CRI” Significa o prazo decorrido entre a Data da Primeira Integralização e a primeira Data de Pagamento dos CRI, prevista para 18 de outubro de 2017, conforme Anexo I ao presente Termo.

- b. alteração dos subitens 3.1(vii), 3.1(ix), 3.1(xiv), 3.1(xv) e 3.1(xxiv), que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“vii) Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: mensal, após o Período de Carência dos CRI, de 54 (cinquenta e quatro) meses, conforme descrito na tabela de pagamentos constante do

Anexo I deste Termo ("Tabela de Pagamentos"), sendo certo que a data de pagamento dos Juros Remuneratórios coincidirá com a Data de Pagamento dos CRI, prevista no Anexo I deste Termo.

[...]

- ix) Período de Carência dos CRI: O prazo decorrido entre a Data da Primeira Integralização e a primeira Data de Pagamento dos CRI, prevista para 18 de outubro de 2017, conforme Anexo I ao presente Termo sendo certo que os juros incorridos nas respectivas datas constantes da Tabela de Pagamentos (Anexo I) serão incorporados ao Saldo Devedor dos CRI.

[...]

- xiv) Prazo de Vencimento: Os CRI terão prazo de 66 (sessenta e seis) meses equivalentes a 2015 (dois mil e quinze) dias corridos desde a sua Data de Emissão;

- xv) Data de Vencimento: 19 de setembro de 2018;

[...]

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

[Handwritten signatures and marks]

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

onde:

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

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

TX = 13 (treze);

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

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

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

onde:

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

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

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

Caso o SDR seja positivo, a Emissora procederá ao recálculo das parcelas mensais remanescentes, mantendo-se o prazo remanescente e conservando a Taxa de Juros conforme descrito

no item 4.1 do Contrato de Financiamento, bem como mantendo inalteradas todas as demais características do Crédito Imobiliário estabelecidas no Quadro Resumo do Contrato de Financiamento, tendo como base de cálculo o SDR calculado conforme fórmula acima.”

- c. alteração do Anexo I – Tabela de Pagamentos;
- d. alteração do Anexo VI – Descrição do Crédito Imobiliário; e
- e. correções formais de referências ao número do CEP do endereço da sede da KPFR em todo o Termo de Securitização, ajustando-o para “03211-050”.

6.3.1 Os demais termos e condições dos CRI, do Crédito Imobiliário que constitui o seu lastro e de suas garantias permanecerão inalterados.

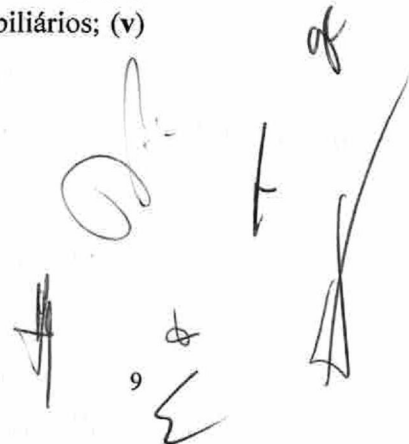
6.4 Autorizações. Os Investidores detentores de 83,73% (oitenta e três inteiros e setenta e três centésimos por cento) autorizaram os representantes da Emissora, do Agente Fiduciário, da KPFR e das demais partes a adotar todas as medidas necessárias para execução dos termos aditivos descritos no item 6.3 desta ata, acima, e formalização das aprovações deliberadas nesta assembleia, às expensas da KPFR ou, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização de Créditos, do patrimônio separado afetado aos CRI.

7. **Encerramento.** Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação por extrato no *website* da Emissora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

8. **Assinaturas.** (i) Presidente: Gabriel Vinícius do Amaral Capella; (ii) Secretária: Isabela Hermogenes da Silva; (iii) Emissora: Polo Capital Securitizadora S.A.; (iv) Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; (v) Devedora: KPFR; (vi) 10 (dez) Investidores presentes.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2016.

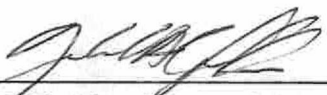
(assinaturas no Anexo I)



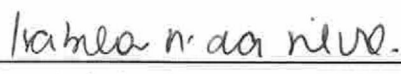
ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA (PÁGINA 1 DE 2)

MESA



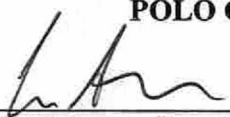
Gabriel Vinícius do Amaral Capella
Presidente



Isabela Hermogenes da Silva
Secretária

EMISSORA

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.




Por: Carlos Eduardo Parente de Oliveira
Cargo: Diretor Presidente



Por: Mariano Augusto Cristóvão de
Andrade
Cargo: Diretor de Relações com
Investidores

KPFR

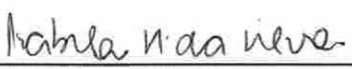
KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Por: Nicolas Klenner Peluffo
Cargo: Diretor

AGENTE FIDUCIÁRIO

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



Por: Isabela Hermogenes da Silva
Cargo: Procuradora

