

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**  
**CNPJ/MF Nº 12.261.588/0001-16**  
**NIRE Nº 33.300.294.16-3**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA POLO CAPITAL  
SECURITIZADORA S.A.,**

**Realizada em 31 de agosto de 2018.**

- 1. Data, hora e local.** Em 31 de agosto de 2018, 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, conforme 1ª convocação, 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, “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 93,98% (noventa e três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) dos CRI (“Investidores”); (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.**
- 3. Convocação.** O edital de convocação foi publicado no Jornal Monitor Mercantil, nas edições dos dias 17, 18 e 19 de agosto de 2018, 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, conforme aditado (“Termo de Securitização” e “Emissão” respectivamente).
- 4. Composição da mesa.** Presidente: Vítor Anderson Rocha de Souza e a Secretária: Francisca Cândida A.R.M. Ribeiro.
- 5. Ordem do dia.** Deliberar acerca da seguinte Ordem do Dia:

  - i) Contratação de empresa independente para avaliação das ações da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. (“KPFR”); e
  - ii) Definição dos próximos passos para a) a execução do saldo devedor remanescente da dívida dos CRIs após a excussão da garantia; e b) defesa dos interesses dos detentores dos CRIs com a definição do escopo e dos parâmetros para a contratação de assessores legais.
- 6. Deliberações.** Tendo sido verificado o quórum mínimo de instalação em primeira convocação, nos termos da cláusula 11.5 do Termos de Securitização, o Presidente deu início aos trabalhos. Após a leitura da Ordem do Dia, os Investidores presentes deliberaram sobre todas as matérias constantes da Ordem do Dia, nos seguintes termos:

6.1 Após a apresentação pelo representante da Securitizadora presente na Assembleia das propostas recebidas das empresas para avaliação das ações da KPFR, foi aprovado, por **93,98% (noventa e três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) dos Investidores**, a proposta com o menor valor, qual seja, a proposta da **Crowe Horwath Brasil**, conforme disposta no **anexo II à presente ata.**

6.2 Quanto a definição dos próximos passos para a) a execução do saldo devedor remanescente da dívida dos CRIs após a excussão da garantia; e b) defesa dos interesses dos detentores do CRIs com a definição do escopo e dos parâmetros para a contratação de assessores legais, **93,98% (noventa e três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) dos Investidores decidiram por suspender a deliberação deste itens.**

**Fica desde já definida a reabertura desta Assembleia para o dia 28 de setembro de 2018, no mesmo horário e local.**

As deliberações e aprovações acima referidas não poderão (i) ser interpretadas como uma renúncia dos Investidores quanto ao cumprimento, pela Emissora, de todas e quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Investidores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Termo de Securitização, exceto pelo deliberado na presente assembleia, nos exatos termos ora aprovados.

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: Vitor Anderson Rocha de Souza; (ii) Secretária: Francisca Cândida A. R. M. Ribeiro; (iii) Emissora: Polo Capital Securitizadora S.A.; (iv) Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; (v) 93,98% (noventa e três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) de Investidores presentes.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2018.

MESA

---

Vitor Anderson Rocha de Souza  
Presidente

---

Francisca Cândida A. R. M. Ribeiro  
Secretária

**ANEXO II** À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., Realizada em 31 de agosto de 2018.



## Proposta de Consultoria *Valuation Services*

22/08/2018

**Preparado para:**  
**Polo Capital Securitizadora S.A.**

Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar – Leblon  
22440-033 Rio de Janeiro, RJ - Brasil

**Emitido por:**  
**Crowe Bendoraytes & Cia Auditores Independentes**

Avenida João Cabral de Mello Neto, 850 Bl. 3 Gr. 1301  
Edifício Corporativo - CEO – Barra da Tijuca  
22775-057 Rio de Janeiro, RJ - Brasil  
Office (55 21) 3030.4662  
[carlos.bernardo@croweglobal.com.br](mailto:carlos.bernardo@croweglobal.com.br)

CB-462-18





## Sumário

Sumário.....	1
Descrição e Escopo.....	3
Relatórios a serem emitidos.....	4
Cronograma e organização da realização dos trabalhos.....	4
Comunicação com a Polo Securitizadora.....	5
Honorários profissionais.....	5
Taxas e impostos.....	6
Despesas necessárias.....	6
Aceitação da proposta.....	6
Anexo I - Sobre a Crowe Bendoraytes.....	7
Equipe profissional.....	9

Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2018.

Aos administradores da  
**Polo Capital Securitizadora S.A. ("Polo Securitizadora")**

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V.Sa., servimo-nos da presente para submeter proposta de trabalho e respectivos honorários ("**Proposta**") da Crowe Bendoraytes & Cia, Auditores Independentes, membro da Crowe Global (de agora em diante denominada "**Crowe Bendoraytes**"), para os serviços de assessoria na realização de avaliação econômico-financeira (de agora em diante denominado "**Valuation**") de ações de emissão da **Kpfr Empreendimentos Imobiliarios S/A**, inscrita no CNPJ sob o número 14.007.592/0001-88 ("**KPFR**" ou "**Empresa Avaliada**").

Colocamo-nos a disposição de V.Sas. para dirimir qualquer dúvida com relação a presente proposta e agradecemos a oportunidade que nos está sendo concedida de participar do presente processo.

Atenciosamente,



Carlos Bernardo Gonçalves  
Sócio Responsável

## Descrição e Escopo

A **Crowe Bendoraytes** prestará o serviço de assessoria na realização de avaliação econômico-financeira da **KPFR** que será baseada na metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (de agora em diante denominado “**FCD**”), na data base de 30 de junho de 2018.

Nosso trabalho será baseado no plano de negócios, projeções e/ou informações disponibilizadas pela Administração da **Polo Securitizadora** e da **KPFR**.

Algumas premissas adotadas durante a avaliação, portanto, serão baseadas em eventos futuros, que são parte das expectativas da administração da **KPFR** e/ou da **Polo Securitizadora** e dos profissionais da **Crowe Bendoraytes** no momento do trabalho, os quais poderão não ocorrer e/ou sofrer alterações no futuro.

O produto final do trabalho será 1 (um) Relatório em português (de agora em diante denominado isoladamente “**Relatório Final**”) contendo separadamente a estimativa de valor econômico-financeiro para as ações de emissão da **Empresa Avaliada**, bem como uma descrição das metodologias utilizadas no cálculo dos valores apurados.

O Relatório Final será disponibilizado diretamente à **Polo Securitizadora**, não podendo ser distribuído publicamente a qualquer terceiro, exceto aqueles que a administração da **Polo Securitizadora** seja obrigada a disponibilizar por questões de regulação do Mercado de Capitais. A **Crowe Bendoraytes** deverá ser notificada antecipadamente, e aprovar por escrito, a disponibilização do Relatório Final a qualquer outro potencial usuário, que não se enquadrem no disposto neste parágrafo.

A **Crowe Bendoraytes** não se responsabilizará pela utilização indevida dos dados fornecidos neste Relatório Final.

Não faz parte do escopo deste trabalho a entrega do modelo econômico-financeiro utilizado no nosso trabalho, ou qualquer trabalho de auditoria, *due diligence*, planejamento tributário ou qualquer outro tipo de consultoria que não esteja previsto nesta Proposta.

O escopo proposto para o trabalho contempla:

- Análise e entendimento da **Empresa Avaliada**;
- Análise e entendimento dos dados financeiros e gerenciais históricos;
- Análise macroeconômica: ambiente atual e perspectivas;
- Análise do mercado de atuação da **Empresa Avaliada**, e de suas perspectivas futuras;
- Análise e discussão com a Administração a respeito das premissas de projeção a serem utilizadas. Determinação de um cenário base e de eventuais cenários alternativos;
- Projeção de demonstrativo de resultados, balanços patrimoniais e de fluxos de caixa da **Empresa Avaliada**;
- Cálculo da taxa de desconto que reflita o custo de oportunidade do capital investido na **Empresa Avaliada**, com especial atenção ao estágio de maturação;
- Elaboração de simulações e sensibilidades;
- Eventuais ajustes, para fins de avaliação de ativos e passivos não-operacionais da **Empresa Avaliada**, se necessário; e
- Avaliação da **Empresa Avaliada** pela metodologia de múltiplos, se aplicável.

## Relatórios a serem emitidos

Como resultado de nossos trabalhos, submeteremos a V.Sas. o Relatório Final, com os resultados da avaliação econômico-financeira da **Empresa Avaliada** que será baseada na metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (de agora em diante denominado "FCD"), na data-base de 30 de junho de 2018.

O Relatório Final será previamente discutido com os responsáveis de cada uma das áreas abrangidas e serão apresentados à Administração da **Polo Securitizadora** inicialmente em forma de minuta para discussão e, posteriormente, emitidos em forma final.

A forma e o conteúdo do nosso relatório podem precisar ser alterados considerando nossas constatações decorrentes da consultoria.

Caso nossa opinião seja modificada, discutiremos de forma completa e com a devida antecedência as razões que nos levarem a essa decisão. Em caso de, por qualquer razão, sermos incapazes de completar o serviço de **Valuation** é nossa prerrogativa declinar de emitir nosso relatório como resultado da presente proposta.

O relatório será emitido em língua portuguesa. Eventuais vias adicionais em língua estrangeira, não previstas nesta proposta, deverão ser solicitadas antecipadamente pela contratante. A tradução (versão) somente será realizada após a aprovação formal do orçamento pela contratante via e-mail, sendo esta cobrada separadamente por nota fiscal.

## Cronograma e organização da realização dos trabalhos

Nossos trabalhos deverão ser concluídos em até 15 (quinze) dias úteis contados a partir da entrega de todos os documentos necessários, e serão divididos em 3 (três) fases conforme abaixo apresentado:

### **Fase 1: Entendimento Inicial (5 dias úteis):**

Avaliação dos resultados passados da **Empresa Avaliada**, assim como um entendimento operacional desta por meio de:

- Reunião com a Administração da **Polo Securitizadora** e da **KPFR** para levantamento das informações contábeis, financeiras, gerenciais e operacionais necessárias para o entendimento das atividades e identificação dos principais *drivers* de valor da **Empresa Avaliada**;
- Quantificação/entendimento de ativos e passivos chaves, incluindo mas não se limitando a:
  - a. Recebíveis de unidade já vendidas;
  - b. Estoque de unidades a vender;
  - c. Participação no Hotel Fasano Angra dos Reis (quantificado por avaliação específica, não incluída no escopo da presente proposta);
  - d. Permutas financeiras das unidades vendidas e a vender;
  - e. Passivo Fiscal;
  - f. Possíveis multas por atraso de obra;
  - g. Possíveis distratos;
  - h. Passivo trabalhistas;
  - i. Passivo c/fornecedores; e



- j. Dívida de CCI.
- Discussão inicial sobre os cenários operacionais e microeconômicos a serem seguidos na fase 2; e
- Análise das Demonstrações Financeiras da **Empresa Avaliada**.

#### **Fase 2: Elaboração do Valuation (7 dias úteis):**

- *Brainstorm* com a administração da **Polo Securitizadora** a respeito das premissas e considerações a serem adotadas na modelagem financeira da **Empresa Avaliada**;
- Desenvolvimento de modelagem financeira por meio de planilha de cálculos, com base na metodologia do FCD;
- Comparação das premissas usadas com dados públicos de *peers*;
- Cálculo da Taxa de Desconto que melhor reflita o risco da **Empresa Avaliada**; e
- Apresentação e validação dos resultados preliminares, além de criação de cenários alternativos/sensibilidades.

#### **Fase 3: Análise dos Resultados e Entrega do Relatório Final (3 dias úteis):**

- Apresentação e *brainstorm* com a Administração da **Polo Securitizadora** a respeito dos resultados finais, tanto do cenário base como dos cenários alternativos/sensibilidades;
- Disponibilização da Minuta do Relatório Final para análise/comentários por parte da Administração da **Polo Securitizadora**; e
- Entrega do Relatório Final.

## Comunicação com a Polo Securitizadora

Possuímos uma abordagem proativa que assegura que as questões relevantes sejam antecipadas, identificadas, prontamente avaliadas e resolvidas para o encerramento dos trabalhos no tempo estabelecido.

Ademais, para o bom andamento dos serviços aqui descritos é necessária interação com equipe de investimentos da Polo Securitizadora, responsável pela análise e acompanhamento da **Empresa Avaliada**, assim como, quando necessário, *brainstorm* com executivos da **Empresa Avaliada**.

## Honorários profissionais

Nossos honorários são calculados com base nas horas programadas para nossa equipe profissional, às quais se aplica o valor/ hora estabelecido para cobrança. A estimativa de horas é considerada em função da carga horária prevista para a realização dos trabalhos, tendo como base os objetivos mencionados anteriormente.

Para a realização dos referidos serviços, propomos honorários no valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais).

- a) R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) no momento do aceite desta proposta; e
- b) R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) no momento da entrega do Relatório Final.

## Taxas e impostos

Os tributos (impostos, taxas e contribuições) incidentes sobre a prestação dos serviços, objeto dessa proposta, os quais correspondem atualmente a 16,33% do valor bruto, não estão inclusos em nossos honorários profissionais, e serão faturados em adição aos honorários acima mencionados. Se durante a vigência da prestação dos serviços ocorrer a exclusão, criação ou modificação de alíquotas destes tributos, repercutindo na correspondente alteração de base de cálculo, os encargos originalmente previstos deverão ser revisados.

## Despesas necessárias

Nossos honorários não incluem as despesas fora do município do Rio de Janeiro, caso sejam necessárias à execução dos trabalhos, tais como: passagens aéreas, locomoções, hospedagens e refeições. As referidas despesas deverão ser reembolsadas, após a devida aprovação, mediante a apresentação dos relatórios de despesas de viagens.

A Administração concorda em reembolsar as despesas diretas incorridas com relação à prestação dos serviços de auditoria. Despesas diretas incluem despesas comuns como transporte, refeições, acomodações e outras despesas relacionadas especificamente com este contrato. A Crowe Bendoraytes & Cia Auditores Independentes envidará todos os esforços para que essas despesas sejam mantidas em parâmetros razoáveis e dentro de valores necessários para consecução dos serviços descritos neste contrato nas condições estabelecidas pela Administração da **Polo Securitizadora** a seus colaboradores. O faturamento das despesas será emitido com base no andamento do trabalho (ou em parcelas, se for o caso) e os pagamentos devem ser realizados com base no vencimento de cada fatura.

## Aceitação da proposta

A aceitação desta proposta se caracterizará pela assinatura abaixo.

O eventual contrato estabelecido nos termos desta proposta será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil e o foro para dirimir desacordo de qualquer natureza entre a **Crowe Bendoraytes** e a contratante, conforme vontade que as partes manifestam, em caráter irrevogável, será o do Município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro.

A Crowe Bendoraytes & Cia. tem seu registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o número 315-8.

Agradecemos a oportunidade de prestarmos serviços à **Polo Securitizadora** e acreditamos que a presente proposta sintetiza de forma adequada os termos mais significativos de nosso compromisso. Nos colocamos a disposição para quaisquer questões adicionais que sejam julgadas importantes. Caso concordem com os termos da presente proposta, solicitamos que assinem a mesma, retenham cópia da mesma, e nos retornem a via assinada.

---

**Polo Securitizadora S.A.**

Assinado por:

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/2018