

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 12.261.588/0001-16

NIRE 33300294163

Código CVM 22160

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 16 DE MAIO DE 2019

1. Data, hora e local. Em 16 de maio de 2019, às 10 horas, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22240-033, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, sede da Polo Capital Securitizadora S.A., sociedade inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 12.261.588/0001-16 e na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 22160 ("Emissora"), reuniram-se, em 1ª (primeira) convocação, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 13ª série da 1ª emissão da Emissora (respectivamente, "Titulares" e "CRI").

2. Presença. Presentes, conforme a lista de presença constante do Anexo I à presente ata, os representantes (i) dos Titulares detentores de 93,64% (noventa e três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) dos CRI em circulação, conforme expresso na cláusula 3.1.2.2 do Termo de Securitização dos CRI ("CRI em Circulação"); (ii) da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representante dos interesses da comunhão dos Titulares dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.

3. Convocação. O edital de convocação e o aviso aos Titulares, comunicando sobre a disponibilidade dos documentos relacionados à ordem do dia desta assembleia para consulta, foram publicados no jornal Monitor Mercantil, nas edições dos dias 26, 27, 28, 29 e 30 de abril de 2019, conforme previsto no item 11.4 do Termo de Securitização de Créditos da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização").

4. Composição da mesa. Presidente: Mariano Augusto Cristovão de Andrade. Secretário: Victor Anderson Rocha de Souza.

5. Ordem do dia. Deliberar sobre:

i) aprovação ou não da proposta apresentada por potencial investidor ("Ofertante"), em 11 de abril de 2019, a qual será reapresentada na assembleia ("Oferta de Compra"), para a aquisição da totalidade das ações de

emissão da KPFR Empreendimentos Imobiliários S.A. ("KPFR"), detidas pela Emissora, na qualidade de administradora do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), combinada com a cessão fiduciária dos direitos ao recebimento de dividendos e proventos das ações da KPFR, pelo Ofertante, em garantia da dívida remanescente dos CRI e em benefício do Patrimônio Separado;

- ii) deliberar sobre aporte adicional pelos Titulares de CRI e sua metodologia, para pagamentos das despesas relacionadas à manutenção dos CRI, conforme material disponibilizado no *site* da Emissora na data da convocação;
- iii) deliberar sobre a contratação de assessor legal para a excussão da garantia e para a execução do título de crédito;
- iv) autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário praticarem todos os atos necessários para o cumprimento das deliberações tomadas, incluindo mas não se limitando a assinatura dos instrumentos contratuais cabíveis.

6. Deliberações. Tomando a palavra, tendo verificado o quórum de instalação da assembleia, em 1ª (primeira) convocação, nos termos do item 11.5 do Termo de Securitização, o Presidente deu início aos trabalhos. Após leitura da Ordem do Dia, os Titulares presentes votaram e deliberaram sobre as matérias colocadas em pauta, nos seguintes termos:

6.1. Preliminarmente, a Emissora declarou que os Srs. Marcos Duarte Santos e Claudio José Carvalho de Andrade, detentores de 28 (vinte e oito) certificados de recebíveis imobiliários, cada um, são sócios da Emissora e, portanto, encontram-se fora do cômputo dos CRI em Circulação, ficando certo, desde já, que todos os presentes estão cientes acerca da definição de "CRI em Circulação". Em complemento, todos os demais Titulares presentes se declararam detentores de CRI em Circulação.

6.2. Os Titulares foram convidados a se manifestar sobre os documentos pertinentes aos itens "i" da ordem do dia, que foram colocados à disposição dos Titulares na data da 1ª primeira publicação do edital de convocação da presente assembleia, e cujas cópias foram entregues a todos os Titulares antes do início dos trabalhos, em particular (a) o laudo de avaliação das ações da KPFR, emitido pela Crowe Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes em 25 de setembro, elaborado com base na aprovação dos Titulares dos CRI manifestada na assembleia geral realizada em 31 de agosto de 2018; e (b) a carta-proposta enviada pelo Ofertante, datada de 11 de abril de 2019, contendo a Oferta de Compra. Após a análise e discussão de tais documentos, foi aprovada por Titulares representando 91,82% (noventa e um inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em

Circulação, a venda da totalidade das ações de emissão da KPFR, pela Emissora ao Ofertante, combinada com a cessão fiduciária dos direitos ao recebimento de dividendos e proventos das ações da KPFR, pelo Ofertante, em garantia da dívida remanescente dos CRI e em benefício do Patrimônio Separado, nos exatos termos da Oferta de Compra, sendo esta, portanto, aceita pelos Titulares.

6.3. Foi aprovado por Titulares representando 91,82% (noventa e um inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação, o aporte adicional, pelos Titulares, proporcionalmente às suas respectivas posições em CRI, para pagamento das despesas relacionadas à manutenção dos CRI, que hoje totalizam o montante de R\$ 123.117,48 (cento e vinte e três mil, cento e dezessete reais e quarenta e oito centavos), conforme as faturas e demonstrativos que foram colocados à disposição dos Titulares na data da 1ª primeira publicação do edital de convocação da presente assembleia. Os Titulares deverão efetuar os pagamentos devidos, em favor do Patrimônio Separado, imediatamente.

6.4. Tendo em vista a aceitação da Oferta de Compra e o prazo necessário a fim de permitir a realização dos investimentos para a conclusão das obras de incorporação do empreendimento Frade, por parte do Ofertante, os Titulares representando 91,82% (noventa e um inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação deliberaram pela não contratação de assessor legal para a execução judicial dos CRI neste momento.

6.5. Por fim, os representantes da Emissora e do Agente Fiduciário foram autorizados, por Titulares representando 91,82% (noventa e um inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em Circulação, a adotar todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações tomadas, inclusive a assinatura dos instrumentos contratuais cabíveis, em particular, mas sem se limitar a: (i) negociação das cláusulas e assinatura do respectivo contrato de compra e venda das ações da KPFR, nos termos da Oferta de Compra; (ii) negociação das cláusulas e assinatura do contrato de cessão fiduciária de recebíveis, nos termos do qual o Ofertante cederá fiduciariamente, ao Patrimônio Separado, como forma de assegurar o pagamento do crédito imobiliário devido pela KPFR, todos e quaisquer direitos ao recebimento de dividendos, juros sobre capital próprio, rendimentos, bonificações, proventos em geral valor de resgate e/ou de amortização, provenientes das ações representativas do capital social da KPFR; (iii) lavratura e assinatura dos termos de transferência de ações no Livro de Registro de Transferência de Ações Nominativas da KPFR; (iv) registro da transferência das ações do Livro de Registro de Ações Nominativas da KPFR; e (v) negociação das cláusulas e assinatura de instrumento de aditamento ao Termo de Securitização, para refletir os termos da Oferta de Compra e a transação envolvendo as ações da KPFR, bem como para atualizar os procedimentos para realização das assembleias gerais de titulares dos CRI.

6.6. Registra-se que os Srs. Leonardo Molinari da Silveira e Livia Trajano Pinheiro Pássaro apresentaram as suas manifestações de voto conjuntamente, por escrito, as quais encontram-se no Anexo II à ata.

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 na página eletrônica da Emissora, assim como o envio desta à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

8. Assinaturas. (i) Presidente: Mariano Augusto Cristovão de Andrade; (ii) Secretário: Victor Anderson Rocha de Souza; (iii) Emissora: Polo Capital Securitizadora S.A., por Mariano Augusto Cristovão de Andrade; (iv) Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, por Francisca Cândida Reis, OAB/RJ 184.032; (v) Titulares: conforme o Anexo I.

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2019.

Mesa:

**Mariano Augusto Cristovão de
Andrade**
Presidente

Victor Anderson Rocha de Souza
Secretário