

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 12.261.588/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"),

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte, s/nº, Área Administrativa Campo de Golf, Porto Frade, bairro Frade, CEP: 23.946-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.007.592/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("KPFR" ou "Devedor").

CONSIDERANDO QUE:

- i) em 26.02.2013, por meio do Contrato de Financiamento de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças, posteriormente aditado em 29.03.2016 ("Contrato de Financiamento"), o Devedor contratou financiamento imobiliário junto à CHB – COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA, instituição financeira com sede à Rua João Pessoa, 267, 5º andar, Centro, no Município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.694.628/0001-98 ("CHB"), no valor de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);
- ii) na mesma data da assinatura do Contrato de Financiamento, a CHB emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 0001 da Série CHB05, representativa da totalidade do crédito imobiliário decorrente do Contrato de Financiamento ("Crédito Imobiliário") e a negociou com a Emissora, que tornou-se a nova credora e a utilizou como lastro



para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série de sua 1ª emissão ("CRI"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, conforme alterada ("Lei nº 9514/97") e do *Termo de Securitização de Créditos da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.* celebrado entre as Partes em 26.02.2016, posteriormente aditado em 29.03.2016 ("Termo de Securitização"), colocados no mercado mediante oferta pública de distribuição, com base nas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29.12.2003, e 414, de 30.12.2004, conforme alteradas;

- iii) as 20.001.000 (vinte milhões e mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas da totalidade do capital social da KPFR ("Ações"), foram alienadas fiduciariamente à Emissora, como forma de assegurar o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, decorrentes ou relacionadas ao pagamento do Crédito Imobiliário vinculado aos CRI, e demais obrigações assumidas pela KPFR no âmbito do Contrato de Financiamento, incluindo, sem limitação, o pagamento do valor principal do financiamento, atualização monetária, juros remuneratórios e demais encargos aplicáveis, bem como de todas as obrigações decorrentes ou relacionadas ao pagamento dos CRI ("Obrigações Garantidas"), sendo tal garantia vinculada ao patrimônio separado dos CRI conforme o disposto no Termo de Securitização ("Patrimônio Separado");
- iv) diante do inadimplemento da KPFR no pagamento do Crédito Imobiliário, as Ações foram transferidas à Emissora no dia 02.07.2018, no âmbito de procedimento de execução de garantias aprovado pela Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Assembleia") realizada em 08.11.2017, finalizado com a adjudicação das Ações pela Emissora, após tentativa frustrada de venda em leilão público extrajudicial, ocorrido em 01.08.2018;
- v) a **MEDUSELD LLC**, sociedade de responsabilidade limitada, devidamente organizada e validamente existente de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em 1209 Orange Street, na cidade de Wilmington, Estado de Delaware, Estados Unidos da América, Zip Code 19801, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 32.457.720/0001-77 ("Compradora"), apresentou à Emissora proposta para aquisição da totalidade das Ações, no dia 11.04.2019 ("Proposta"), e a aceitação da Proposta foi aprovada pela Assembleia realizada no dia 16.05.2019;



- vi) em 07.06.2019 a Securitizadora e a Compradora pactuaram a compra e venda das Ações, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("Contrato de Compra e Venda de Ações"), e também concluíram a transferência das Ações, mediante a assinatura do termo de transferência de ações no Livro de Registro de Transferência de Ações da Companhia e realização das respectivas averbações no Livro de Registro de Ações Nominativas da KPFR, na referida data; e
- vii) conforme previsto na Proposta e no Contrato de Compra e Venda, como forma de assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Compradora cedeu fiduciariamente à Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado entre as partes nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária"), todos os proventos devidos pela KPFR relativos às Ações, incluindo, exemplificativamente, frutos, dividendos, rendimentos, remuneração, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, bonificações, distribuições, reembolsos de capital e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Meduseld, e outras preferência e vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Ações, bem como todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos ("Direitos Creditórios"); e
- viii) as Partes celebram este termo aditivo para refletir a excussão da alienação fiduciária das Ações, garantia real originalmente constituída pelos antigos acionistas da KPFR, como forma de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, e também para ratificar e formalizar a instituição do regime fiduciário sobre a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios e a sua vinculação ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 9º e seguintes da Lei n 9.514/97, da cláusula oitava do Termo de Securitização e das disposições do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora e Agente Fiduciário, adiante denominados como "Partes", se referidos em conjunto, e como "Parte", se referidos individual e indistintamente, com a interveniência da KPFR, resolvem firmar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Todos os termos iniciados em maiúsculas utilizados neste Aditamento terão a mesma definição utilizada no Termo de Securitização, salvo se aqui definidos de forma diversa.

2. DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Por meio deste Aditamento, as Partes realizam as seguintes alterações no Termo de Securitização:

i) alteração da alínea "g" dos "Considerandos", no preâmbulo do Termo de Securitização, para incluir menção ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos seguintes termos:

"g) integram e devem ser lidos e interpretados em conjunto com o presente Termo de Securitização: (i) o Contrato de Financiamento; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Contrato de Cessão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária, firmado no âmbito da emissão dos CRI, em garantia do pagamento do Crédito Imobiliário; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) o Contrato de Distribuição; e (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI; e"

ii) alteração dos termos definidos "Alienação Fiduciária", "Documentos da Operação", "Garantias" e "Patrimônio Separado", contidos no item 1.1, e inclusão, também no item 1.1, dos novos termos definidos "Cessão Fiduciária", "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Direitos Creditórios", da seguinte forma:

"Alienação Fiduciária"

Como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, os Acionistas e a Sociedade constituirão em favor da Emissora, enquanto perdurarem as Obrigações Garantidas, alienação fiduciária (i) da totalidade das ações de que são titulares na KPFR, representativas de 100% (cem por cento) de seu capital social; (ii) de todos os valores pagos pela KPFR relativos às ações alienadas, incluindo, mas sem se limitar, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, aos Acionistas e outras vantagens



de cunho patrimonial similares, relacionados às ações alienadas; e (iii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária. Tendo em vista o inadimplemento da KPFR no pagamento das Obrigações Garantidas, a Alienação Fiduciária foi excutada pela Emissora, em face dos Acionistas, com transferência das ações à Emissora no dia 02.07.2018, no âmbito de procedimento de execução de garantias aprovado pela Assembleia realizada em 08.11.2017, finalizado com a adjudicação das ações pela Emissora, após tentativa frustrada de venda em leilão público extrajudicial, ocorrido em 01.08.2018.

"Cessão Fiduciária"

Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída em benefício da Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"

Significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado entre a Emissora, a MEDUSELD LLC, sociedade de responsabilidade limitada, devidamente organizada e validamente existente de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em 1209 Orange Street, na cidade de Wilmington, Estado de Delaware, Estados Unidos da América, Zip Code 19801, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 32.457.720/0001-77, e a KPFR, celebrado em 07.06.2019.

"Direitos Creditórios"

Significam todos os proventos devidos pela KPFR relativos à totalidade das ações representativas do seu capital social, incluindo, exemplificativamente, frutos, dividendos, rendimentos, remuneração, juros



sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, bonificações, distribuições, reembolsos de capital e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, aos acionistas, e outras preferências e vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às ações, bem como todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos.

"Documentos
Operação"

da *Quando referidos em conjunto, o Contrato de Financiamento, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Contrato de Distribuição, o presente Termo, o Contrato de Compra e Venda de Ações e o Contrato de Conta Vinculada.*

"Garantias"

Quando mencionadas em conjunto: (a) instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; e (b) Cessão Fiduciária.

"Patrimônio Separado"

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) pela Conta Vinculada; (iii) pelos Direitos Creditórios; (iv) pela Conta Centralizadora; e (v) pelo Fundo de Reserva, todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

- iii) alteração da alínea "i" do item 7.1 e inclusão da nova alínea "iii" do item 7.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:



- "i) *Alienação Fiduciária, observado o estabelecido nos itens 7.2.1 e 7.2.2 abaixo Regime Fiduciário;*
- ii) *Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e*
- iii) *Cessão Fiduciária."*
- iv) inclusão do novo item 7.2.2, com a seguinte redação:
- "7.2.2. A Alienação Fiduciária foi excutida pela Emissora, em face dos Acionistas, no dia 02.07.2018, com transferência das ações representativas da totalidade do capital social da KPFR à Emissora, no âmbito de procedimento de execução de garantias aprovado pela Assembleia realizada em 08.11.2017, finalizado com a adjudicação das ações pela Emissora, após tentativa frustrada de venda em leilão público extrajudicial, ocorrido em 01.08.2018."*
- v) alteração do item 8.2.1, que passará a vigorar com a seguinte redação:
- "8.2.1. O Patrimônio Separado será composto (i) pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) pelos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária; (iii) pela Conta Centralizadora; e (iv) pelo Fundo de Reserva, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97."*
- vi) atualização dos dados de contato da KPFR para o envio de notificações e comunicações, mediante alteração do campo próprio, no item 17.1, que passará a vigorar com a seguinte redação:
- "Para o Devedor:*
- KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.***
- Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte, s/nº, Área Administrativa Campo de Golf, Porto Frade, bairro Frade, CEP: 23.946-000*
- At.: Sr. Nelson Ramos*
- Telefone: + 55 (24) 3369-9423*
- e-mail: nelson.ramos@fradevilas.com.br*
- vii) alteração e atualização do Anexo VI – Descrição do Crédito Imobiliário, que passará a vigorar com a redação que consta do Anexo I deste Aditamento, que passa a ser parte integrante e indissociável do Termo de Securitização".
- 

3. DA VINCULAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS AOS CRI, DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO REGISTRO

3.1. Pelo presente Aditamento ao Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Direitos Creditórios aos CRI.

3.2. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios. O regime fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Aditamento, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

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

4. DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

4.1. Todas as demais disposições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Aditamento ficam mantidas e ratificadas.

4.2. As Partes, neste ato, consolidam a redação do Termo de Securitização na forma do Anexo II abaixo.

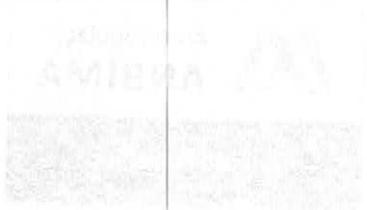
5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Fica consignado entre as Partes que a alteração objeto deste Aditamento não importará em novação das obrigações contraídas pelas Partes no Termo de Securitização, conforme definida e regulada nos termos dos artigos 360 e seguintes do Código Civil.

5.2. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

5.3. As Partes devem se empenhar em solucionar amigavelmente quaisquer disputas, controvérsias ou reclamações de qualquer natureza relacionadas a este Aditamento. Caso a solução amigável não seja possível, qualquer controvérsia decorrente deste Aditamento será submetida à arbitragem, nos termos da cláusula vigésima primeira do Termo de Securitização.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente aditivo em 3



1. THE SECRETARY GENERAL SHALL BE ELECTED BY THE ARAB LEAGUE FOR A TERM OF TWO YEARS.

2. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

3. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

4. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

5. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

6. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

7. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

8. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

9. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

10. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

11. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

12. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.

13. The Secretary General shall be elected by the Arab League for a term of two years.



(três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2019.

(assinaturas na página seguinte)

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a few loops and a trailing line.

(Página de assinaturas do Segundo Termo Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., firmado entre a Polo Capital Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 19 de junho de 2019)

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.



Nome: Felipe
Cargo: CPF 109.928.747-20

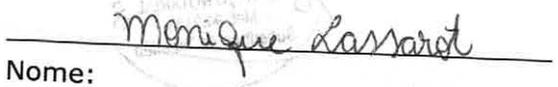
10º OFÍCIO



Nome: Mariano A. C. de Andrade
Cargo: CPF: 883.843.497-20

10º OFÍCIO

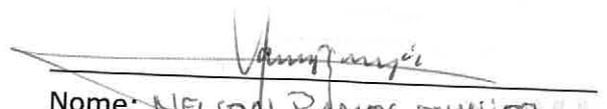
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



Nome: Monique Lassarot
Cargo: Procuradora
CPF 152.839.787-88

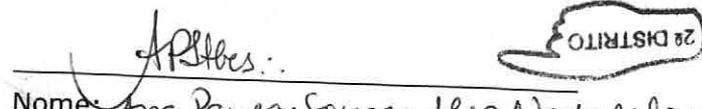
2º DISTRITO

KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.



Nome: NELSON RAMOS JUNIOR
Cargo: DIRETOR

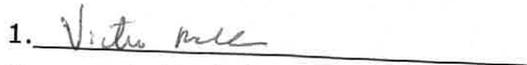
10º OFÍCIO



Nome: Ana Paula Sousa Alves Nadaleto
Cargo: Diretora

2º DISTRITO

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: Vitor Reha
CPF/MF: 057622207-02

2. _____
Nome: _____
CPF/MF: _____

Rua Paulo Sodré de Nobrega 255, Frade, Angra dos Reis/RJ CEP: 23946-025
Fone: (024) 3369-4422 - Email: contato@cartorioangra.com - Site: www.cartorioangra.com

Matheus Faria Carneiro
Reconheço por semelhança as firmas de: ANA PAULA SOUSA ALVES NADALETO e NELSON RAMOS JUNIOR (X00000012R46)
Angra dos Reis, 04 de julho de 2019 Conf: _____

EM TEST.  da verdade. Cart: 11
THAINA CRISTINA C. FREITAS Matr. 94/11495 Total: 15,00
EDCE-45989 QHZ EDCE-45990 RES
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

092643AA 059085

Thaina Cristina da C. de Freitas
Escritorinha
Matr. 94/11495
ANGRA
CPN 2º DISTRITO

10º Ofício de Notas da Comarca da Capital - Cláudio Mattos - Titular
 Av. Nilo Peçanha, 26 - Loja, Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20020-000 - Tel.: (21) 2215-1021
 Rua Barata Ribeiro, 330 - Copacabana - RJ - Tel.: (21) 2215-3050

Reconheço a(s) firma(s) de por SEMELHANÇA:
 LUIZ FELIPE SALGUEIRO NOVAES

Rio de Janeiro, 9 de julho de 2019. Em test. OFÍCIO da verdade.

Conf. Por Carlos Alberto de Sousa Filho - 94/9138
 Emolumentos: R\$ 5,61 - Td+Fundos: R\$ 2,01 - Total: R\$ 7,62

Selo: EDCG44230-RQG

consulte em <https://www3.tjrr.jus.br/sitepublico>



CARLOS ALBERTO DE SOUSA FILHO
 10º
 SERVIÇO NOTARIAL
 Mat. 94.9138
 Substituto do Tabelião

10º Ofício de Notas da Comarca da Capital - Cláudio Mattos - Titular
 Av. Nilo Peçanha, 26 - Loja, Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20020-000 - Tel.: (21) 2215-1021
 Rua Barata Ribeiro, 330 - Copacabana - RJ - Tel.: (21) 2215-3050

Reconheço a(s) firma(s) de por SEMELHANÇA:
 MARIANO AUGUSTO CRISTOVAO DE ANDRADE

Rio de Janeiro, 9 de julho de 2019. Em test. OFÍCIO da verdade.

Conf. Por Carlos Alberto de Sousa Filho - 94/9138
 Emolumentos: R\$ 5,61 - Td+Fundos: R\$ 2,01 - Total: R\$ 7,62

Selo: EDCG44229-RYE

consulte em <https://www3.tjrr.jus.br/sitepublico>



CARLOS ALBERTO DE SOUSA FILHO
 10º
 SERVIÇO NOTARIAL
 Mat. 94.9138
 Substituto do Tabelião

OFÍCIO DE NOTAS

SECRETARIA DE NOTARIADO
 2019/07/09 14:00